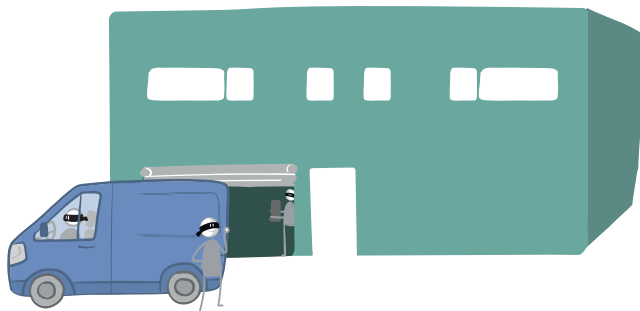
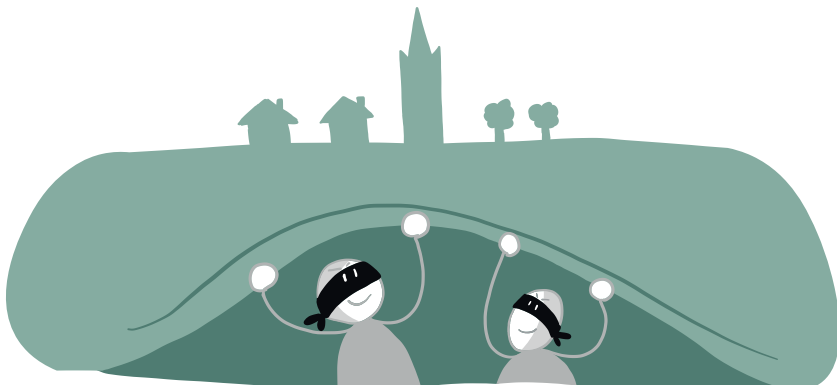


# Pand verhuren?



Lees hier tips  
voor veilige verhuur



## Ondermijning, wat is dat?

Om illegale praktijken te kunnen uitvoeren, maken criminelen vaak gebruik van de bovenwereld. Denk daarbij aan financiële voorzieningen, maar zeker ook aan huisvesting, productielocaties en opslag voor illegale zaken. Als de bovenwereld en onderwereld met elkaar verweven raken, noemen we dat 'ondermijning'.

## Vuist tegen ondermijning!

De gemeente maakt samen met de politie een stevige vuist tegen ondermijnende criminaliteit. Voorkom dat u slachtoffer wordt. U kunt maar één keer nee zeggen tegen criminelen. Zorg dat criminelen geen voet aan de grond krijgen in uw pand(en). Dat doet u door een mogelijke huurder grondig te screenen én alert te zijn op verdachte omstandigheden en signalen van criminaliteit.

## Pand(en) verhuren

Als verhuurder zijn er veel zaken waar u rekening mee dient te houden. Zorg dat u veilig en plezierig kunt verhuren. Zonder juridische problemen, en zonder dat u zich onbedoeld inlaat met criminelen. In deze folder leest u een aantal tips. Neem de tijd om deze folder zorgvuldig door te lezen.

## Signalen van ondermijning

Deze folder gaat expliciet over de verhuur van panden. Voor uitgebreide informatie over signalen van ondermijnende criminaliteit verwijzen we naar onze algemene folder 'Samen maken we een vuist tegen ondermijnende criminaliteit'. Ook op [www.nederweert.nl/ondermijning](http://www.nederweert.nl/ondermijning) vindt u veel informatie en een online meldpunt.



## Criminele activiteiten in úw pand

Het komt dagelijks voor. Criminelen die panden huren voor hun criminele activiteiten om zelf buiten schot te blijven. U als verhuurder komt in de spotlights te staan als uw pand in verband wordt gebracht met drugscriminaliteit, witwassen of illegale huisvesting.

## Strafbaar als verhuurder

Het is strafbaar om een pand te verhuren waarin drugs worden geproduceerd, geteeld of opgeslagen. Ook is het strafbaar om, ook al is dat onbedoeld, mee te werken aan witwassen of illegale huisvesting. U loopt bovendien risico op aanzienlijke schade in of aan uw pand. Denk aan doorgebroken (draag)muren, gaten in het dak, water- en brandschade.

Wist u dat ook de kosten voor het opruimen van een hennepkwekerij of drugslab voor uw rekening kunnen komen? En dan zijn er nog bestuursrechtelijke sancties mogelijk, zoals het sluiten van uw pand en boetes oplopend tot tienduizenden euro's. Bovendien kunnen maatregelen opgelegd worden door de hypotheekverstrekker, verzekeringsmaatschappij en energiemaatschappij. En uw reputatie wordt onherroepelijk aangetast. In dit soort zaken wilt u niet in verzeild raken.



# Vóór het eerste contact met een mogelijke huurder

- Zorg dat u weet voor welke doeleinden het pand verhuurd mag worden. Doe dit voordat u tot verhuur overgaat. Raadpleeg bij twijfel de gemeente;
- Kies zorgvuldig de wijze waarop u uw pand te huur aanbiedt. Criminelen reageren graag op particuliere advertenties;
- Laat u de verhuur door een makelaar verzorgen, kies dan voor een kantoor dat is aangesloten bij een brancheorganisatie;
- Bij verhuur via een makelaar: maak duidelijke afspraken over intake, screening, huurcontract, financieel beheer, technisch beheer en toezicht. En besef dat u, ook als u verhuurt via een makelaar, ook zelf verantwoordelijk blijft;
- Bedenk vooraf wie toezicht gaat houden op het pand en op het gebruik ervan. Zorg dat die persoon op de hoogte is van alle regels.



# Contact met mogelijke huurder

U kunt maar één keer nee zeggen tegen een poging tot ondermijnende criminaliteit. Maakt u in deze fase de verkeerde keuze, dan kunt u binnen de kortste keren in een illegale situatie verzeild raken.

Wees dus zeer kritisch en alert.

- Zorg dat u voldoende contactgegevens (telefoonnummer, e-mailadres) van de mogelijke huurder hebt;
- Vraag al in het eerste fysieke contact naar legitimatie;
- Check de persoon op internet, via Google, Facebook, LinkedIn, Twitter;
- Ontmoet de mogelijke huurder meerdere malen persoonlijk, of laat de makelaar dit contact verzorgen;
- Wees alert bij steeds wisselende personen. Doe alleen zaken met de potentiële huurder, niet met personen die namens de huurder spreken. Is er ook iemand anders aanwezig, vraag dan naar diens rol;
- Laat ook al direct weten welke papieren u vooraf wilt zien (bijvoorbeeld legitimatie, een uittreksel KvK en/of een jaaropgave van de werkgever);
- Bespreek uitgebreid met welk doel de huurder van het pand gebruik wil maken;
- Bespreek op welke wijze de huurder zijn inkomen verdient;
- Bij een woning: vraag naar het huidige woonadres en vraag ook hoelang de persoon daar al woont;
- Bij een bedrijfspand: vraag naar de huidige bedrijfslocatie.



## Bij een voorgenomen huurovereenkomst

- Vraag altijd om originele documenten, geen kopieën. Controleer op echtheid;
- Vraag om een geldig identiteitsbewijs. Maak een kopie van het origineel met de app Kopie ID;
- Vraag om een recent uittreksel uit de Basisregistratie personen (BRP);
- Controleer alle documenten zorgvuldig;
- Zorg bij de verwerking van persoonsgegevens dat u zich aan de privacywetgeving houdt.

---

## Bij bewoning

- Vraag een recente werkgeversverklaring;
- Vraag een salarisstrook en een jaaropgave;
- Vraag bankafschriften waarop salarisstortingen te zien zijn;
- Controleer deze documenten zorgvuldig;
- Controleer ook of de huurder ook daadwerkelijk werkt bij de opgegeven werkgever door te bellen naar het telefoonnummer van het bedrijf dat je via internet vindt.



## Bij bedrijfsactiviteiten

- Vraag om een uittreksel van de Kamer van Koophandel, met o.a. het bedrijfsprofiel inclusief deponeringen, historie en concernrelaties;
- Controleer het uittreksel ook op kvk.nl, ga niet alleen uit van de papieren versie;
- Check de website van het bedrijf, wees kritisch bij websites met weinig concrete verifieerbare informatie;
- Stel vast dat de ondernemer zelf huurder wordt van het pand en dit zelf gaat gebruiken;
- Als er een grote afstand zit tussen het adres van het bedrijf en het privéadres van de huurder, moet daar een realistische verklaring voor zijn;
- Bij rechtspersonen: Wie zijn de bestuurders en de aandeelhouders? Let op de datum van infunctietreding van de bestuurders en de datum van registratie;
- Bij holdingstructuren en/of situaties waarbij andere bedrijven bestuurder of aandeelhouder zijn: vraag ook de gegevens op van deze bedrijven.



## Opstellen van het huurcontract

- Neem bij verhuur van een woning in het huurcontract een bepaling op dat de huurder verplicht is er zelf te wonen;
- Bij bewoning: eis een origineel BRP-uittreksel van de huurder van inschrijving op het nieuwe adres. Leg dit ook vast als opschortende voorwaarde in het huurcontract;
- Maak bij het opstellen van het huurcontract en algemene bepalingen gebruik van de meest recente modellen van de Raad voor Onroerende Zaken. Kijk hiervoor op [www.roz.nl](http://www.roz.nl), huurovereenkomst Woonruimte, huurovereenkomst Kantoorruimte, huurovereenkomst Winkelruimte;
- Neem op dat het verboden is om criminele activiteiten te ontplooiën. Vermeld hierbij ook dat u als verhuurder een ontbindingsprocedure start als niet aan de bepaling wordt voldaan. Op [www.roz.nl](http://www.roz.nl) staan ondermijningsclausules die u op kunt nemen in uw huurcontract;
- Vermeld dat onderverhuur niet is toegestaan zonder uw toestemming. Geef aan dat bij overtreding van deze bepaling het contract wordt ontbonden;
- Beschrijf het toegestane gebruik van het pand;
- Neem regels op voor eventuele aanpassingen of verbouwingen;
- Neem een bepaling op over inspectie van het gehuurde, zoals afspraken over toegang ten behoeve van onderhoud, afspraken over directe toegang bij calamiteiten, afspraken over controle op het gebruik van het pand.





## Na ondertekening van het huurcontract

- Maak afspraken over sleutelbeheer (aantal sleutels, duplicatie, wijziging sloten);
- Bespreek wie het energiecontract gaat afsluiten, leg deze afspraken vast en vraag een kopie van het contract indien de huurder de te naam gestelde wordt.



## Huurbetalingen

- Accepteer nooit contante betalingen of betalingen van een andere partij dan de huurder;
- Het is verstandig om de contracten voor levering van gas, water en elektriciteit door de huurder af te laten sluiten zodat u niet verantwoordelijk bent voor eventueel niet betaalde rekeningen;
- Vraag de huurder altijd om een borgsom te betalen van één tot drie maanden huur;
- Wees alert op huurbetalingen van een bankrekening die op naam staat van een ander dan de huurder;
- Wees alert op wijzigingen, zoals een andere wijze van betalen;
- Wees alert op betalingen vanaf buitenlandse bankrekeningen.



## Oplevering

- Controleer of degene die gescreend is de persoon is die bij de oplevering aanwezig is en de sleutel in ontvangst neemt;
- Inspecteer het verhuurde pand samen met de huurder vlak voordat het in gebruik wordt genomen. Maak hiervan een opleveringsrapport met foto's die van een datum zijn voorzien. Laat dit rapport door zowel de huurder als de verhuurder ondertekenen;
- Noteer bij oplevering de meterstanden van het verhuurde pand.



## Toezicht houden

- Houd toezicht op het pand en het gebruik ervan. Criminelen gaan over het algemeen vrij snel na het ingaan van de huur over tot de uitvoering van hun criminele activiteiten;
- Controleer regelmatig het gebruik van het verhuurde pand, liefst ieder kwartaal, op wisselende dagen en tijdstippen;
- Leg uw inspecties van het pand vast in uw verhuurdossier met foto's: wanneer u er bent geweest, wat en wie u heeft gezien, wie u heeft gesproken en wat heeft u gecontroleerd;
- Zorg dat u contact houdt met de burens. Zij zijn vaak goed op de hoogte van afwijkend gedrag rond uw pand;
- Bij twijfel over oneigenlijk gebruik: Maak direct een afspraak om het pand van binnen te inspecteren. U mag het pand niet zonder toestemming van de huurder betreden. Weigert de huurder meermaals, neem dan contact op met de gemeente en de politie.



## Aandachtspunten controle bedrijfspand

- Controleer of er bedrijfsactiviteiten zijn en rijd ook eens 's avonds langs;
- Loop om het gehele pand heen en let op de vermelding van de bedrijfsnaam op het pand en de aanwezigheid van een brievenbus en bedrijfsauto's;
- Controleer of u naar binnen kunt kijken;
- Kijk of er opvallende goederen op het terrein staan;
- Zijn er afvalcontainers en zo ja bevatten die het te verwachten afval;
- Is er veel beveiliging (camera's, hekken, waakhond);
- Zijn er nieuwe ontluchtingskanalen of -pijpen;
- Zijn er nieuwe of afgeplakte deuren of ramen;
- Is er verbouwd of aangebouwd.

---

## Aandachtspunten controle in het pand

- Zijn de activiteiten en de goederen passend bij het bedrijf?
- Zijn er nieuwe (toegangs) deuren geplaatst?
- Zijn alle ruimtes nog toegankelijk voor u? Wees alert als u bepaalde ruimtes niet mag bezoeken of als men daar de sleutels niet van heeft.





## Meld elk signaal!

Samen kunnen we de gemeente Nederweert veilig houden en nog veiliger maken.

Bent u benaderd voor de verhuur van uw pand door iemand die u niet vertrouwt? Heeft u ongewenste bezoekers op uw terrein gehad? Denkt u dat een crimineel zaken met u wil doen? Vermoedt u de aanwezigheid van een hennepkwekerij of drugslab in uw omgeving? Meld deze signalen!

Elke melding telt en wordt nagetrokken. U kunt eenvoudig en gegarandeerd anoniem uw melding doen.

## Een melding doen is eenvoudig

Er zijn meerdere manieren:

- Meld uw signalen via het online meldpunt ondermijning van de gemeente [www.nederweert.nl/ondermijning](http://www.nederweert.nl/ondermijning) (dit kan 100% anoniem, wij vragen geen personalia en loggen geen IP-gegevens)
- Bel Meld Misdad Anoniem via **0800-7000** of meld online via de website van [meldmisdadaanoniem.nl](http://meldmisdadaanoniem.nl)  
Ook deze meldopties zijn gegarandeerd anoniem!
- Bel de politie (niet anoniem) via **0900-8844** of bij een acute situatie via **112**

Uw melding kan het verschil maken!

# Samen maken wij een vuist tegen ondermijning!



Gemeente Nederweert maakt samen met andere gemeenten, de politie, douane, het FIOD, de belastingdienst, het RIEC en het openbaar ministerie een vuist tegen ondermijning.

## Helpt u ons mee?

Samen houden we Nederweert veilig en zorgen we dat het er goed wonen, werken en recreëren is.

Gemeente Nederweert  
Raadhuisplein 1  
6031 VR Nederweert  
T. 0495 677111

E. [info@nederweert.nl](mailto:info@nederweert.nl)  
W. [www.nederweert.nl](http://www.nederweert.nl)  
f Gemeente Nederweert  
@ gemeentenederweert

