



CCV centrum voor
criminaliteitspreventie en
veiligheid

RAPPORT CASESTUDY VASTGOEDCRIMINALITEIT

Casestudy naar het screeningsproces bij de
verhuur van vastgoedobjecten waarna
malafide praktijken plaatsvonden

Sara Wester en Dominique Rademaker

Belangrijkste inzichten en aanbevelingen

Kijkend naar de screeningsmaatregelen bij de verschillende casussen, waarbij sprake is geweest van malafide praktijken, dan zijn de meeste screeningsmaatregelen op papier goed uitgevoerd. Maar het screeningsproces is niet eenduidig.

Het is niet voor iedereen duidelijk welke screeningsmaatregelen getroffen moeten worden. Er is geen eenduidig proces. Per regio verschilt welke documenten er voor de screening aangeleverd moeten worden voor sociale huurwoningen, vrijesectorwoningen en bedrijfspanden. De Kopie ID-app wordt niet door iedereen gebruikt. Niet iedereen is hiermee bekend of weet hoe ze deze moeten gebruiken.

Aanbeveling: betere communicatie als het gaat om welke documenten en informatie aangeleverd moeten worden en het gebruik van de kopie ID app. Het webdossier vastgoedcriminaliteit van het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (het CCV), waarin de screeningsmogelijkheden zijn opgenomen, kan hierbij helpen.¹

Tegelijkertijd blijkt, ondanks dat de screening vaak goed is gegaan op papier, dat er toch een malafide huurder was. Hier kan een criminele organisatie achter zitten, die een slimme werkwijze heeft om door de screening te komen. Zij maken vaak gebruik van kwetsbare groepen, die zij inzetten voor het faciliteren van hun criminele activiteiten.

Aanbeveling: het delen van verhalen over de werkwijze van criminele organisaties is belangrijk. Alertheid bij elk dossier is van belang. Het is handig om dossiers te controleren op overeenkomsten, zoals eenzelfde loonstrook en/of handtekening. Ook moeten verhuurders alert zijn op de kans van nep-werkgevers. Daarnaast moeten verhuurders niet akkoord gaan met een vage foto op het ID bewijs en moeten zij bij elk contactmoment om een identificatiebewijs vragen. Voorlichtingen over hoe je als verhuurder vervalste documenten kan herkennen, kunnen hieraan een grote bijdrage leveren. Via een interne controle onder de medewerkers, die steekproefsgewijs plaatsvindt, kan de effectiviteit van de voorlichtingen beoordeeld worden. Daarnaast is het van belang dat verhuurders alert zijn op kwetsbare groepen, waarvan misbruik gemaakt kan worden. Hierover zouden zij met de wijkagent of politie moeten schakelen.

Tijdsdruk speelt in enkele casussen een rol. Er is een tijdsdruk, waardoor het risico bestaat dat niet de tijd genomen wordt om een extra check te doen.

Aanbeveling: Onderzoek hoe het screeningsproces zo kan worden ingericht dat er vaste momenten zijn voor een check, die moeilijk omzeild kunnen worden. Idealiter vinden er altijd fysieke bezichtigingen plaats, waarbij in ieder geval de identificatie van de potentiële huurder plaatsvindt.

¹ <https://hetccv.nl/onderwerpen/vastgoedcriminaliteit/screeningsmogelijkheden/>

Verhuurders zouden graag meer gegevens delen en deze inzien bij bijvoorbeeld één centraal punt. Of ze willen elkaar kunnen waarschuwen bij mogelijke malafide huurders.

Door verhuurders, politiegegevens met elkaar te laten delen, kan illegale verhuur volgens de verhuurders voorkomen worden. Als uit de screening, in combinatie met politiegegevens, een advies over de huurder uitgebracht kan worden helpt dat de verhuurders, makelaars en verhuurbemiddelaars. Dit hoeft niet op detail, maar een positief of negatief advies.

Aanbeveling: Onderzoek hoe je dit binnen de privacy en gegevenswetgeving zou kunnen aanpakken en informeer de verhuurders over de mogelijkheden.

Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding van de casestudy	5
1.2 Doel van de casestudy	5
1.3 Opzet van de casestudy	5
1.3.1 Casussen	6
1.3.2 Lijst screeningsmaatregelen	6
2. Ervaringen Screeningsproces	7
2.1 De screening	7
2.2 Opmerkingen over de screeningsmaatregelen	8
2.2.1 Identificatie en controle van de identificatie	8
2.2.2 Digitale kluis voor het delen van overheidsgegevens	8
2.2.3 Verklaring van vorige verhuurder	8
2.2.4 bewijs van inkomen	8
2.2.5 Uittreksel Basis Personen Register	8
2.2.6 Contact met huurder vooraf	9
2.2.7 Motivatie van de huurder gevraagd	9
2.2.8 aanvragen van een VOG voor rechtspersoon of natuurlijk persoon	9
2.2.9 Het controleren van het uittreksel van KvK voor de onderneming	9
2.3 Aanvullende screeningsmaatregelen	9
2.3.1 Aanvullende screening	9
2.3.2 Na de screening	10
2.4 Barrières in het screeningsproces	10
2.4.1 Privacy wetgeving	10
2.4.2 Screening te lang	10
2.4.3 Niet kunnen weigeren op basis van 'niet pluis'- gevoelens	11
2.4.4 Communicatie	11
3. Crimineel proces	12
3.1 Vervalsingen	12
3.2 Modus operandi	12
3.3 Misbruik maken van kwetsbare groepen	13
3.3.1 Inhuren voor de screening	13
3.3.2 Gebruik maken van kwetsbare mensen	13
3.3.3 Gebruikmaken van jongeren	13
4. Wensen en behoeften	14
4.1 Gegevensdeling en opslaan van gegevens	14
4.1.1 Registratie systeem	14
4.1.2 Database voor het inschatten van risico's	14
4.1.3 Opslaan en delen van gegevens	14
4.1.4 Waarschuwingssysteem	15
4.2 Communicatie	15
4.3 Meer screeningsmogelijkheden	15
4.4 Rechtelijke ondersteuning en bescherming	15
4.4.1 Rechtelijke ondersteuning	15
4.4.2 Bescherming	16
4.5 Hulpmiddelen voor checken echtheid van documenten	16

1. Inleiding

1.1 Aanleiding van de casestudy

Ondermijnende criminaliteit gaat in veel gevallen gepaard met crimineel gebruik van woon- en bedrijfsruimten. Deze ruimten worden zowel incidenteel als permanent gebruikt voor verscheidene vormen van ondermijnende criminaliteit. Bijvoorbeeld als productlocatie en opslaglocatie van verdovende middelen, maar ook voor het illegaal bedrijven van prostitutie en opslaan van gestolen goederen.

Drie recente onderzoeken hebben gekeken naar crimineel gebruik van vastgoed. Deze onderzoeken zijn Panden met een Luchtje, Black Box en Criminele gebouwen. Alle drie de onderzoeken geven aan dat publieke partijen de screening een erg belangrijk middel vinden om criminelen te weren uit woningen en panden. Uit de onderzoeken blijkt dat de screening niet altijd even consequent of goed wordt uitgevoerd. Om die reden is er binnen track 4 'screening', met daarin verschillende betrokken publieke en private partijen, die zich bekommeren om vastgoedcriminaliteit, de wens ontstaan om het screeningsproces te inventariseren.

1.2 Doel van de casestudy

In opdracht van het Ministerie van Justitie en Veiligheid deed het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (het CCV) een casestudy naar het screeningsproces bij de verhuur van vastgoedobjecten. De casestudy geeft inzicht in het screeningsproces en de ervaringen van de verhuurder, makelaar en bemiddelaar daarin. Door de ervaringen van de screeningspraktijk in kaart te brengen, draagt deze casestudy bij aan het voorkomen van malafide huur- en verhuurpraktijken.

1.3 Opzet van de casestudy

Aan de hand van verschillende casussen zijn de ervaringen van de screeningspraktijk in kaart gebracht. De doelgroep van deze casestudy bestond uit verhuurders, makelaars en verhuurderbemiddelaars van sociale huurwoningen, huur van vrije sector woningen, bedrijfspanden en andere vastgoedobjecten. De casestudy was tweeledig. Als eerst leverde de respondent (de verhuurder) een document aan met daarin schriftelijke informatie over het screeningsproces van een pand, waarin achteraf malafide huur plaatsvond. Hierbij werd ook aangegeven welke screeningsmaatregelen er uitgevoerd waren (zie bijlage 1). Hierna volgde telefonische interviews om meer inzicht te krijgen in het proces rondom de screening in de betreffende casus. Via de werkgroep, in het netwerk van deze werkgroep en ook in het netwerk van het CCV is een oproep gedaan voor het aanleveren van casussen waarin sprake was van malafide huur. Dit leverde in totaal zestien contactpersonen op, waarvan uiteindelijk elf respondenten hebben meegedaan aan de casestudy.

1.3.1 Casussen

Het Ministerie van Justitie en Veiligheid leverde contactpersonen en contactgegevens aan bij het CCV. Daarnaast heeft het CCV ook in het eigen netwerk een oproep gedaan voor casussen. De contactpersoon werden door het CCV benaderd voor de casestudy. Vooraf is er met het Ministerie van Justitie en Veiligheid afgesproken dat er vijftien casussen geanalyseerd zouden worden. Zoals hierboven benoemd zijn er zestien contactpersonen benaderd en hebben elf respondenten meegedaan aan de casestudy. Deze elf respondenten hebben zeventien casussen aangeleverd en deze zeventien casussen zijn in de casestudy opgenomen en geanalyseerd.

1.3.2 Lijst screeningsmaatregelen

In overleg met het Ministerie van Justitie en Veiligheid is er gekeken naar de volgende screeningsmaatregelen:

- Identiteitscontrole (tonen geldig legitimatiebewijs; kopie van legitimatie)
- Gebruik gemaakt van controlemiddelen voor identiteit, zoals een kopie ID-app
- Het gebruiken van een digitale kluis om overheidsgegevens te delen (zoals NAW, BKR en inkomensgegevens)
- Verklaring van vorige verhuurder
- Bewijs van inkomen (denk aan salarisstroken van afgelopen drie maanden; werkgeversverklaring, UWV-document, uittreksel KvK).
- Uittreksel Basis Registratie Personen
- Checken of NAW-gegevens kloppen op de verschillende aangeleverde documenten
- Contact met huurder vooraf
- Huurder gevraagd naar motivatie van het vastgoedobject

Als het ging om een bedrijfs- / winkelruimte werd ook gekeken naar:

- Het aanvragen van een VOG voor rechtspersoon of natuurlijk persoon
- Het controleren van het uittreksel van KvK voor de onderneming

Daarnaast was er ruimte om een ander gebruikte screeningsmaatregel aan te geven.

Een overzicht van de casussen en de gebruikte screeningsmaatregelen staan in de bijlagen, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen woonruimtes (bijlage 2) en garagebox en bedrijfspanden (bijlage 3).

2. Ervaringen Screeningsproces

2.1 De screening

Respondenten hebben in het schema ingevuld welke screeningsmaatregelen zij hebben genomen.

Deze zijn te vinden in bijlage 2 en 3.

Wat opvalt is dat bij alle casussen de meeste screeningsmaatregelen bij het verhuren van woningen zijn getroffen, behalve de 'controle middelen identiteit', zoals het gebruik van de Kopie ID-app.

Bij het verhuren van bedrijfspanden, zijn minder screeningsmaatregelen getroffen. Digitale kluis overheidsgegevens, verklaring vorige verhuurder en controle NAW gegevens zijn hier niet gedaan.

Alle respondenten hebben ook hun ervaringen met het screeningsproces gedeeld. Respondenten geven aan dat de malafide huurder goed uit de screening komt: documenten die aangeleverd moeten worden zijn op tijd en in goede staat aangeleverd. Op papier ziet de huurder er goed uit. Achteraf blijkt pas dat de huurder malafide is.

Uit de antwoorden van de respondenten komt ook een verschillend beeld naar voren over de tijd dat de screening in totaal in beslag neemt. Sommige respondenten gaven aan dat de tijd afhankelijk is van het moment dat de documenten opgestuurd worden. De screening nam bij sommige respondenten een paar uur, dagdeel of een dag in beslag. Bij anderen duurde het in totaal twee weken. Meerdere respondenten vertelden dat zij de screening voor de eigenaar van het pand uitvoerden. Die eigenaar wil het pand zo snel mogelijk verhuren. Een lange screening werkt dit tegen. Er wordt niks gezegd of deze druk van de eigenaar invloed heeft op het sneller accepteren van een potentiële huurder.

Meerdere respondenten hebben aangegeven dat ze gebruikmaken van een externe screening via de website www.huurcheck.nl. Hierin worden de gegevens van de potentiële huurder ingevuld, waaronder ID kaart, documentnummer en het adres. Uit de casestudy is niet een bepaalde structuur te herkennen in de screening voor huurwoningen. De screening van sociale huurwoningen komt overeen met de screening van vrijesectorwoningen. Wel is er verschil tussen de huur voor woonruimtes en de panden voor bedrijven. Daar worden minder screeningsmaatregelen ingezet dan bij de huur van een woonruimte.

Meerdere respondenten hebben aangegeven dat de screening verschilt en dat de screening verschillende vormen heeft. Een respondent vertelde dat er regionale afspraken zijn over welke gegevens er voor een sociale huur en midden huurwoning ingeleverd moeten worden, waardoor per regio de screening verschilt. Dit verschil zit dan voornamelijk in wat wel en wat niet ingeleverd moet worden. Een andere respondent, een makelaar, gaf aan dat het makelaarskantoor de screening doet die hen is opgedragen vanuit de branchevereniging. Maar deze respondent gaf daarbij ook aan dat andere makelaarskantoren andere documenten gebruiken voor de screening.

2.2 Opmerkingen over de screeningsmaatregelen

2.2.1 Identificatie en controle van de identiteit

Alle respondenten die deelnamen aan de casestudy gaven aan dat zij bij de screening een identiteitscontrole uitvoeren. Er wordt onder andere een CDD uitgevoerd. Een kopie ID-app die gebruikt wordt bij één respondent is de ORIBI ID app. Veel respondenten gebruiken niet de kopie ID-app om de identiteit te controleren. Dit is vanwege verschillende redenen. Zo geeft een respondent aan dat het erg lang duurt voordat de kopie ID-app de chip goed uitleest. De respondent geeft daarbij ook aan dat de app daarom irritaties opwekt en dit niet efficiënt werkt. Een andere respondent is wel bekend met de Kopie ID-app, alleen weet hij niet precies hoe deze gebruikt moet worden om de identiteit te controleren.

2.2.2 Digitale kluis voor het delen van overheidsgegevens

Respondenten geven aan dat ze wel gebruikmaken van een digitale kluis om overheidsgegevens te delen. In bijna alle casussen is dit inderdaad ook gedaan.

2.2.3 Verklaring van vorige verhuurder

Uit de casestudy komt naar voren dat niet altijd om een verklaring van de vorige verhuurder wordt gevraagd. Deze verklaring wordt alleen gevraagd als de vorige woning een huurwoning betrof. Daarnaast geven respondenten aan dat ze pas om een verklaring van de vorige verhuurder vragen als er vermoedens zijn dat iets niet klopt.

Een respondent vroeg zich af of een verklaring van de vorige verhuurder wel werkt bij het screenen en voorkomen van malafide huurders. Iemand die onderdeel is van het criminele netwerk kan zich voordoen als de vorige verhuurder en een verklaring afgeven. Daarnaast beargumenteert de respondent dat elke huurder op elk moment een verhuurdersverklaring kan opvragen. Dat je er eentje aanvraagt, betekent nog niet dat je ook weggaat uit de woning.

Een andere respondent geeft aan dat de verhuurdersverklaring vroeger belangrijk was, maar dat het nu beter is om te kijken naar de ingang van het huurcontract en hoelang de huurder op papier in de woning woont of in het pand zit. Het is lastig om te zien of een huurder ook daadwerkelijk heeft gewoond in de woning die hij/zij heeft gehuurd. Er is een verschil tussen de inschrijfduur en de woonduur.

2.2.4 bewijs van inkomen

Alle respondenten geven aan dat ze in de screening om een bewijs van inkomen vragen. Zo krijgen de respondenten salarisstroken, een verklaring van de werkgever en UWV-documenten.

2.2.5 Uittreksel Basis Personen Register

In de meeste casussen is een uittreksel van Basis Personen Register gebruikt in de screening. In drie casussen kwam naar voren dat er geen uittreksel van Basis Personen Register gebruikt wordt in de screening. Dat dit een screeningsmaatregel is die ingezet kan worden, was niet duidelijk voor de respondenten. In plaats van het uittreksel van Basis Personen Register wordt het huidige adres van de potentiële huurder bekeken via Google. In alle casussen worden NAW gegevens met de andere aangeleverde documenten gecontroleerd.

2.2.6 Contact met huurder vooraf

In alle casussen vindt contact met de huurder vooraf plaats. Dit contact vindt niet alleen fysiek plaats, maar ook online. In sommige casussen kwam naar voren dat soms alleen bij het ondertekenen van het huurcontract er fysiek contact is. Dan wordt nogmaals naar de identificatie gevraagd. Een respondent geeft hierover aan dat het namelijk efficiënter is om digitaal of telefonisch contact te hebben met de kandidaat huurder. De documenten worden ook vaak digitaal aangeleverd en digitaal gecheckt.

Een andere respondent geeft aan dat soms alleen contact is tussen de potentiële huurder en eigenaar/verhuurder van het pand. De verhuurbemiddelaar die de screening doet heeft dan geen (fysiek) contact met de potentiële huurder.

2.2.7 Motivatie van de huurder gevraagd

In bijna alle casussen is om de motivatie van de huurder gevraagd. Dit werd zowel schriftelijk als mondeling gevraagd. Mondeling kwam het ter sprake in de kennismaking met de potentiële huurder. Daarnaast is de motivatie vaak opgenomen in het huurcontract. Bij een bedrijfspand wordt ook gevraagd naar de intentie tot geoogd gebruik.

2.2.8 aanvragen van een VOG voor rechtspersoon of natuurlijk persoon

Uit de casestudy kwam naar voren dat tijdens de screening niet standaard een VOG gevraagd wordt als het pand een bedrijfspand is. Hierbij ging het om situaties waarbij achteraf geen sprake is geweest van een malafide huurder. Bij bepaalde situaties wordt een VOG dus niet standaard gevraagd in het screeningsproces. Een respondent lichtte dit toe. Als het gaat om grote en bekende klanten wordt niet om een VOG gevraagd. Deze grote en bekende klanten zijn klanten die een ieder wel kent, bijvoorbeeld een supermarktketen of een bekende drogist. Ook wordt niet om een VOG gevraagd als de potentiële huurder al bekend is bij de verhuurder/verhuurderbemiddelaar of eigenaar (al eerder gehuurd).

Wel wordt er om een VOG gevraagd als na de persoonlijke kennismaking twijfels zijn ontstaan. Vaak wordt een VOG gevraagd van een rechtspersoon. Een VOG voor een natuurlijk persoon wordt gevraagd als het om een eenmanszaak gaat. Een respondent geeft wel aan dat het vragen om een VOG een afschrikkende werking heeft. Het aanvragen van een VOG kost de potentiële huurder geld en geeft hem/haar geen zekerheid voor de huur van het vastgoedobject.

2.2.9 Het controleren van het uittreksel van KvK voor de onderneming

Dit wordt in bijna alle casussen gevraagd in de screening. Respondenten geven niet aan of ze deze krijgen.

2.3 Aanvullende screeningsmaatregelen

2.3.1 Aanvullende screening

Respondenten vertelden dat zij ook andere screeningsmaatregelen hebben ingezet in het screeningsproces. Zo hebben meerdere respondenten een werkgeversverklaring opgevraagd en de werkgever ook gebeld voor controle. Een respondent gaf aan dat de organisatie van de respondent ook gebruikmaakt van de Rotterdamwet bij de screening. Dit houdt een verplichte politiecreening in. Dit zou in principe malafide huurders moeten weerhouden. Daarnaast maken de respondenten ook gebruik van de PEP en sanctietoets.

Als een potentiële huurder op een sanctielijst staat, wordt diegene niet geaccepteerd. Ook wordt gebruikgemaakt van sociale media, bijvoorbeeld LinkedIn, om te checken of het overeenkomt met wat er staat op de aangeleverde documenten.

Aanvullend op de gevraagde screeningsmaatregelen die zijn opgenomen in de casestudy gaf een respondent aan dat aanvullende documenten gevraagd kunnen worden in geval van een echtscheiding/co ouderschap. Deze respondent gaf ook aan dat als de woning een vrije sectorhuurwoning is er ook gevraagd kan worden naar een werkgeversverklaring en UWV verzekeringsbericht. Bij een onderbuik gevoel wordt soms ook wel eens nagevraagd bij de wijkagent of de gegevens van een potentiële huurder kloppen. Voor het verhuren van een bedrijfspand wordt ook wel eens gebruikgemaakt van 'comply now' voor het checken op de Wet ter voorkoming van Witwassen en Financieringen van witwassen (Wwft).

2.3.2 Na de screening

Een paar respondenten gaven aan dat ze ook zelf een keer langs zijn gaan om te kijken of alles oké was. Dit vond plaats na de screening. Daarnaast gaf een respondent aan dat de verhuurder samenwerkt met de gemeente en energiebedrijven. In opdracht van de gemeente doet de energiemaatschappij metingen in de complexen. Deze metingen worden uitgevoerd als een signaal is afgegeven dat er wellicht iets zou kunnen zijn. Uit de metingen kan bijvoorbeeld worden geconstateerd of er sprake is van criminele activiteiten, waardoor de energierekening hoger is. Als sprake is van een vermoeden dat in de woning niet gewoond wordt/ een ruimte in een pand niet actief gebruikt wordt, maar dat deze woning/ruimte wel wordt doorbetaald, wordt een melding gemaakt bij de veiligheidsbeambte van de gemeente. Op deze manier komen bepaalde adressen onder de aandacht.

2.4 Barrières in het screeningsproces

Respondenten gaven ook punten aan waar ze in de screening tegenaan lopen. Dit is in dit rapport geclassificeerd als 'barrières'.

2.4.1 Privacy wetgeving

De respondenten lopen veruit het meeste tegen de privacy wetgeving aan. De privacy wetgeving maakt het voor hen lastig om een goede screening uit te voeren. Daarnaast gaf een makelaar aan dat je als makelaar elkaar niet kan waarschuwen voor een huurder die niet geschikt is. Daarnaast is een andere respondent van mening dat de screening niet sluitend is.

2.4.2 Screening te lang

Respondenten geven ook aan dat de screening lang duurt. Een opmerking van een respondent sluit daarop aan. Deze respondent vertelde dat het soms ook meer tijd en geld kost om een uitgebreide screening per potentiële huurder uit te voeren, dan dat het wat oplevert. Een verhuurbemiddelaar kan heel lang bezig zijn met de screening van meerdere potentiële huurders die gereageerd hebben op één woning. Door de screening deels uit te besteden bij een screeningsite, zoals www.huurcheck.nl ben je als verhuurbemiddelaar goedkoper uit. Daarnaast wordt het screeningsproces vaak uitgevoerd door verhuurbemiddelaars in opdracht van een eigenaar van een pand of woning. Deze verhuurbemiddelaars hebben dan de opdracht van de eigenaar gekregen om een potentiële huurder te zoeken uit het aanbod aan (potentiële) huurders dat reageert. De eigenaren klagen dat het screeningsproces te uitgebreid is. Daartegenover staat dat de potentiële

huurder niet alle gegevens wil opsturen als hij of zij geen zekerheid heeft dat hij of zij die woning of dat pand mag bezichtigen.

2.4.3 Niet kunnen weigeren op basis van 'niet pluis'- gevoelens

Waar ook meerdere respondenten tegen aan lopen, is dat het lastig is om een potentiële huurder te weigeren als er onderbuik- en 'niet pluis'-gevoelens zijn. Op papier lijkt alles in orde te zijn en komt de potentiële huurder ook goed en positief door de screening heen. Hierdoor is geen reden om deze potentiële huurder af te wijzen, aangezien er geen objectief bewijs is dat er iets mis is. Ook zijn de documenten die aangeleverd moeten worden maar momentopnames, waarop een beslissing gemaakt moet worden. Dit geeft de verhuurbemiddelaar weinig inzicht in de potentiële huurder.

2.4.4 Communicatie

Een respondent vertelde dat de verhuurder pas veel later wist dat er sprake was van criminele activiteiten in de woning die zij aan die huurder verhuurd hebben. De politie en de gemeente waren hier wel van op de hoogte, maar hebben dit niet doorgegeven aan de organisatie van de respondent.

3. Crimineel proces

3.1 Vervalsingen

Meerdere respondenten vermoeden dat bij een incident, dus een situatie van een pand waarin criminele activiteiten plaatsvonden of waar sprake was van een malafide huurder, er een crimineel netwerk achter zit. Nadat een dergelijk incident naar voren kwam, werden opvallende dingen geconstateerd toen dossiers opnieuw werden bekeken.

Zo werden na een incident in een woning, waarbij voorbereidende handelingen voor het opzetten van een hennepkwekerij waren getroffen, de inschrijfformulieren nog een keer doorlopen en gecontroleerd. Bij deze controle werd duidelijk dat in meerdere inschrijfformulieren gebruikgemaakt werd van dezelfde handtekening. Tijdens het screeningsproces worden de inschrijfformulieren apart behandeld, waardoor het niet opvalt dat dezelfde handtekening bij verschillende inschrijfformulieren gebruikt is.

Daarnaast geven respondenten aan dat de identificatie makkelijk vervalst kan worden. Zo was in een casus bij de identiteitscontrole een kopie van de pasfoto opgestuurd, waarbij de pasfoto zelf niet duidelijk was (geblurred) en daardoor kon je niet goed zien wie op de foto staat. De naam en andere gegevens op het paspoort klopten. Als deze gegevens gecontroleerd worden, komt diegene goed door de screening. Hier kan een malafide huurder ook gebruik van maken. Om die reden heerst nu ook een vermoeden dat een (crimineel) bedrijf of bureau zich bezighoudt met het vervalsen van inschrijvingen voor criminele activiteiten.

3.2 Modus operandi

Een bepaalde structuur in de dossiers is te herkennen. Op het moment van de screening valt dit niet op, maar achteraf wel. Zo vertelde een respondent dat er hennepkwekerijen waren aangetroffen in woningen en panden, waarvan de respondent de screening van de huurder had uitgevoerd.

“De dossiers zijn opnieuw gecontroleerd. Daarin viel op dat sprake was van eenzelfde structuur. Al de gegevens werden aangeleverd in één document, de BSN nummers op de paspoorten waren weggestreept, maar wel zodanig dat je het nog kon lezen en de verklaring van de werkgever kwam overeen met de andere dossiers. Daarnaast was in elk dossier dezelfde hoeveelheid aan salaris opgegeven. Ook stond het bedrijf van de werkgever ingeschreven bij de KvK en gevestigd op een groot kantoorpand. Dit kantoorpand bleek achteraf een denkmantel te zijn, aangezien het bedrijf niet meer bestond.”

Een andere respondent geeft aan dat het lastig is om te controleren of het bedrijf daar ook daadwerkelijk gevestigd is. Vaak waren de potentiële huurders werkzaam bij een adviesbureau of bij een dienstverlenende organisatie. In de dossiers waren ook telefoonnummers opgenomen en als deze gebeld werden, konden de werkgevers bevestigen wat op de ingeleverde documenten stond. De werkgever is dan een fictieve werkgever en onderdeel van het criminele proces en dus betrokken bij het criminele netwerk.

HERKENNING MODUS OPERANDI

Een andere respondent herkent een bepaalde modus operandi. Een vrouwelijke potentiële huurder heeft een afspraak gemaakt met een makelaar voor een kennismakingsgesprek en voor een bezichtiging. Vijf minuten van tevoren belt ze op om de afspraak af te zeggen. Ze is namelijk erg druk. Wel geeft ze aan dat ze de papieren gelijk kan opsturen en dan een tweede afspraak wil inplannen. Als een tweede afspraak is gemaakt, weet zij dat de papieren óf nog niet gecontroleerd zijn óf nog niet is gezien dat de papieren vervalst zijn. Op de dag van de tweede afspraak belt ze een half uur van tevoren op dat ze het niet gaat redden. Wel kan morgen haar zwager langskomen, die dan toevallig in de buurt is. De makelaar geeft aan dat het goed is als de zwager langskomt om naar de woning te kijken. De zwager verschijnt op de afspraak en keurt de woning goed. Als uiteindelijk het huurcontract ondertekend wordt en de sleuteloverdracht plaatsvindt, is de vrouwelijke potentiële huurder wel aanwezig. Zij is dus goed door de screening gekomen. Maar de makelaar heeft haar tot op dat moment nog niet gezien. Als op het moment van het ondertekenen van de huurovereenkomst en bij de sleuteloverdracht niet gevraagd wordt naar de identificatie, wordt de woning eigenlijk verhuurd aan een niet-bestaand persoon. Als wel om een identificatie gevraagd wordt, dan geeft de vrouwelijke potentiële huurder aan dat haar ID in de auto ligt. Die gaat zij dan halen, maar vervolgens komt zij niet meer terug. Het blijkt dan dat zij is weggereden.

3.3 Misbruik maken van kwetsbare groepen

3.3.1 Inhuren voor de screening

Criminelen maken ook gebruik van mensen om hun criminele activiteiten te laten plaatsvinden. Zij kunnen iemand inhuren om zich in te schrijven bij een woning als potentiële huurder. Deze persoon komt goed door de screening. Zodra de sleuteloverdacht is getekend en de huurder de sleutels heeft ontvangen, worden deze sleutels doorgegeven aan het criminele netwerk. De huurder die op papier de woning huurt en daar zou moeten wonen, woont daar in werkelijkheid niet. De woning wordt dan gebruikt voor criminele activiteiten.

3.3.2 Gebruik maken van kwetsbare mensen

Wat ook opvalt is dat criminele netwerken gebruikmaken van kwetsbare mensen. Een kwetsbaar persoon kan bijvoorbeeld verslaafd zijn aan drugs. Hij woont wel in de woning, waarvoor hij gescreend is. Maar hij kan een kamer van de woning afstaan aan een groep criminelen. Die kamer wordt dan gebruikt voor de handel in drugs. In ruil daarvoor krijgt de kwetsbare persoon drugs.

3.3.3 Gebruikmaken van jongeren

Naast drugsverslaafden geven respondenten ook aan dat jongeren gebruikt worden. Dit kan doordat de jongere de zoon of dochter is van een persoon die die woning huurt. Op deze manier raken de ouders ook betrokken bij het criminele proces. Deze ouders hebben vaak geen grote portemonnee en zullen daardoor de kinderen stimuleren om betrokken te raken in dat netwerk of om mee te draaien. Dit stimuleren kan zowel passief zijn (niet op reageren als het kind geld verdiend) als actief (door aan te sporen). Dit maakt het voor de verhuurders ook moeilijk om in te grijpen en is er op het gebied van de screening niet veel aan te doen.

4. Wensen en behoeften

4.1 Gegevensdeling en opslaan van gegevens

Veel respondenten van de casestudy hebben een duidelijke wens om meer gegevens te delen en deze ook op te slaan op één centraal punt. De wens hoe dit ingericht is, verschilt per respondent.

4.1.1 Registratie systeem

Zo heeft een respondent de wens om een landelijk centraal geregistreerd systeem in te richten, waarin opgeslagen staat wie, wat en waar huurt. Dit komt uiteindelijk ook de screening ten goede, aangezien dan snel gezien kan worden of een huurder op papier meerdere panden huurt.

4.1.2 Database voor het inschatten van risico's

Een andere respondent heeft de wens om een database in te richten, waardoor een betere verbinding ontstaat tussen de politieregistraties en de screeningsites. Hierdoor is het mogelijk om te checken of een potentiële huurder een risico voor de huur vormt. Deze respondent had namelijk een casus meegemaakt, waarin de huurder betrokken was bij een hennepkwekerij in een woning. Uit de screening die toen is uitgevoerd, is niet naar voren gekomen dat deze huurder al eens eerder betrokken is geweest bij een soortgelijk geval. Uit de screening via een screeningsite had naar voren moeten komen dat deze huurder een risico voor de huur vormde. Verhuurders, verhuurbemiddelaars en verhuurdercorporaties hoeven niet de details te weten, maar willen weten of de huurder een risico vormt of niet. De risico's zijn niet alleen toegespitst op criminele activiteiten of betrokken zijn bij criminele activiteiten, maar ook op situaties met huurachterstand of dat sprake is geweest van een deurwaarder. Als zoiets het geval is geweest en uit de screeningtest naar voren komt dat de potentiële huurder een risico vormt, kan de verhuurder en verhuurbemiddelaar daarover in gesprek gaan met de potentiële huurder. Als bijvoorbeeld bekend is dat er sprake is geweest van een huurachterstand en de manier waarop dit uiteindelijk is opgelost, dan kan dit voor de verhuurder en verhuurbemiddelaar een goede indicatie geven of deze potentiële huurder een risico vormt.

Als uit de screening naar voren komt dat een potentiële huurder een risico vormt, dan kan de verhuurder en de verhuurbemiddelaar ook iemand afwijzen. Een risico kan dan een goede reden zijn voor het afwijzen van huurders. Respondenten delen namelijk het gevoel, dat zij een huurder niet kunnen afwijzen als op papier alles klopt, maar zij wel een onderbuik-/‘niet pluis’-gevoel hebben bij de huurder.

4.1.3 Opslaan en delen van gegevens

Eén centraal punt, waar alle gegevens worden opgeslagen en gedeeld mogen worden, maakt het makkelijker voor de verkoper/verhuurder, makelaar, koper/huurder en de notaris. Hierdoor hoeven de verkopers/verhuurders en makelaars niet elk afzonderlijk een ‘onderzoek’ uit te voeren en hoeft de koper/huurder niet elke keer opnieuw de benodigde documenten aan te leveren. Deze gegevens zouden dan voor één proces (verkoop-koop proces & verhuur-huur proces) beschikbaar en opgeslagen zijn.

4.1.4 Waarschuwingssysteem

Respondenten hebben ook behoefte aan een waarschuwingssysteem voor verhuurbemiddelaars. Vanwege de privacywetgeving mogen verhuurbemiddelaars elkaar niet waarschuwen voor bepaalde huurders dat deze niet geschikt zijn. Die behoefte om dat wel te doen, wordt sterk gevoeld.

4.2 Communicatie

Respondenten hebben aangegeven in de casestudy dat de screening verschilt en verschillende vormen kent. Zo vertelde een respondent dat regionaal afgesproken is welke documenten er ingeleverd moeten worden. Hierdoor verschilt per regio de screening. Respondenten geven aan dat het verschil duidelijk zit in wat er wel en niet aangeleverd wordt aan documenten voor de screening. Een andere respondent, een makelaar, geeft aan dat de branchevereniging opdraagt wat wel en niet gescreend wordt. De respondent geeft ook aan dat verschillende makelaarskantoren andere documenten gebruiken voor de screening. Hieruit komt dus de behoefte voort aan duidelijke communicatie vanuit onder andere de brancheverenigingen over de eisen waaraan verhuurbemiddelaars moeten voldoen tijdens de screening. Dit moet ook duidelijk terug te vinden zijn op websites. Daarnaast is er een wens voor een landelijke afstemming, dus niet alleen regionaal.

4.3 Meer screeningsmogelijkheden

Uit de casestudy komt naar voren dat respondenten behoefte hebben aan andere vormen van screening of een uitgebreidere versie. Het kunnen meekijken in het kadaster en met de belasting zou al meer inzicht geven in de huurder. Ook wordt de VOG benoemd. Als verhuurder of verhuurbemiddelaar heb je niet veel mogelijkheden om op de VOG te screenen. Het gaat er volgens de respondent voornamelijk om of de huurder de betalingsverplichting kan nakomen of niet. Op basis van deze mogelijkheden wil de verhuurbemiddelaar alleen een advies. Dit advies is dan positief of negatief. Hierop kan de verhuurbemiddelaar dan beslissen om wel of niet in zee te gaan met de potentiële huurder. Inhoudelijk hoeft de verhuurbemiddelaar niks te weten.

4.4 Rechtelijke ondersteuning en bescherming

4.4.1 Rechtelijke ondersteuning

Een respondent geeft aan dat verhuurders, eigenaars en makelaars behoefte hebben aan juridische bijstand als een zij een tip inbrengen en/of schade hebben ervaren, doordat sprake was een malafide huurder of criminele activiteiten in hun panden. Er is op dit moment geen back-up (organisatie/ instantie/ stichting/ afdeling) die hen bijvoorbeeld helpt met het terughalen van het verloren geld of het herstellen van de schade die is opgelopen. Op deze manier willen de verhuurders, makelaars en eigenaren ook geen meldingen maken, omdat ze er vrij weinig voor terugkrijgen. Als zij een tip hebben ingebracht of te maken hebben gehad met criminele activiteiten of een malafide huurder in hun pand, horen zij niks meer over het verdere proces. Dit zijn dan al snel politiegegevens en mogen dan niet gedeeld worden. Dit werkt frustrerend voor makelaars, verhuurders en eigenaren.

4.4.2 Bescherming

Verhuurbemiddelaars en verhuurders ervaren minder bescherming dan huurders. Een respondent geeft aan dat bij een overname van een bedrijf, dat gevestigd is in een gehuurd bedrijfspand, de verhuurder de indeplaatsstellingsregeling niet mag weigeren als de activiteiten en het personeel hetzelfde blijven. Maar er zit wel een nieuwe huurder in het pand en de verhuurder mag deze niet snel weigeren. Hierdoor is er ook behoefte aan bescherming van de verhuurder.

Een andere respondent geeft aan dat de verhuurder zelf weinig slagkracht heeft, maar wel een grote verantwoordelijkheid. Deze respondent heeft dan ook de wens dat de gemeente meer doet en meer verantwoordelijkheid neemt.

4.5 Hulpmiddelen voor checken echtheid van documenten

Een respondent geeft aan dat deze behoefte heeft aan goede manieren om de echtheid van documenten te checken, aangezien huurders door de screening komen met vervalste documenten. Achteraf wordt gezien dat de documenten vervalst zijn.

Bijlage 1: oproep voor aanleveren van casusinformatie

Casusinformatie malafide praktijken in huurpand

U wilt deelnemen aan het onderzoek van het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid naar de screeningspraktijk bij verhuur van vastgoedobjecten. De deelname aan het onderzoek is anoniem. De bevindingen van het onderzoek en informatie in het onderzoek zullen niet herleidbaar zijn. Naast het aanleveren van de onderstaande informatie, bestaat het onderzoek uit een telefonisch interview. Daarom vragen we aan het eind van deze lijst of u ook uw contactgegevens kan achterlaten en toestemming te geven u te benaderen.

1. Welk type vastgoedobject werd verhuurd? Hierbij kan worden gedacht aan woonruimte, bedrijfsruimte, winkelpand, etc. Antwoord:
1. In wat voor gebied bevindt/bevond zich het desbetreffende vastgoedobject? Hierbij kan worden gedacht aan stedelijk gebied; buitengebied; woonwijk; industrieterrein, etc. Antwoord:
1. Wie heeft de screening uitgevoerd? Hierbij kan worden gedacht aan pandeigenaar, verhuurder, makelaar, corporatie, etc. Antwoord:
1. Welke screeningsmaatregelen zijn genomen? 4a. Kan u aanvinken welke van de onderstaande maatregelen u heeft genomen: ☐ Identiteitscontrole (tonen geldig legitimiteitsbewijs; kopie van legitimatie). ☐ Gebruik gemaakt van controlemiddelen voor identiteit, zoals een kopie ID-app. ☐ Het gebruiken van een digitale kluis om overheidsgegevens te delen (zoals NAW, BKR en inkomensgegevens) ☐ Verklaring van vorige verhuurder ☐ Bewijs van inkomen (denk aan salarisstroken van afgelopen drie maand; werkgeversverklaring; UWV-document; uittreksel KvK) ☐ Uittreksel Basis Registratie Personen ☐ Checken of NAW-gegevens kloppen op de verschillende aangeleverde documenten ☐ Contact met huurder vooraf ☐ Huurder gevraagd naar motivatie voor huren van het vastgoedobject. Indien bedrijfs,- / winkelruimte ☐ Het aanvragen van een VOG voor rechtspersoon of natuurlijk person ☐ Het controleren van het uittreksel van KvK voor de onderneming Er zijn meer manieren om te screenen. Niet alles is genoemd. Anders, namelijk: ☐ ... ☐ ...

4b. Kunt u de gekozen maatregelen verder toelichten?

Antwoord:

1. Het screeningproces - voorafgaand aan de huurovereenkomst.**5a. Wat ging goed tijdens het screeningsproces?**

Antwoord:

5b. Zijn er dingen waar u tegenaan liep tijdens de screening? Zo ja, welke?

Antwoord:

5c. Was er voldoende tijd en ruimte om zorgvuldig te screenen? Kan u dit verder toelichten?

Antwoord:

5c. Is er volgens u de juiste screeningsprocedure gevolgd? Kunt u dit verder toelichten?

Antwoord:

1. Waaruit bleek dat de huurder malafide was? En welke criminele activiteiten vonden daar plaats?

Antwoord:

1. Wat had er volgens u, achteraf gezien, moeten gebeuren om deze malafide huurder te weren? En welke partij zou dit moeten doen?

Antwoord:

Aanvinken voor aanmelden onderzoek:

☐ Ja, ik ben bereid tot een telefonisch interview over deze casus in de periode februari/maart met een onafhankelijke medewerker van Het CCV.

Contactgegevens

Deze worden uitsluitend gebruikt om u te benaderen voor het interview en voor het afnemen van het interview.

Naam

E-mailadres

Telefoonnummer

Bijlage 2: Overzicht van de screeningsmaatregelen: woonruimte

Casus nr	Type casus	Screening Identiteits- controle	Controle middelen identiteit	Digitale kluis overheids- gegevens	Verklaring vorige verhuurder	Bewijs van inkomen	Uittreksel BRP	Check NAW gegevens	Contact met huurder vooraf	Motivatatie huren vastgoed- object	Extra
1	Woonruimte in woonwijk	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Tip + sanctie lijst
2	Woonruimte in woonwijk	x		x	x	x	x	x	x	x	Checken bij wijkagent
4	Woonruimte in woonwijk	x			Nvt*	x	Nvt*	x	x	x	
5	Woonruimte in woonwijk	x			x	x		x	x	x	Wbmgp – Rotterdamwet
6	Woonruimte in stad	x		x		x	x		x	x	Sanctielijst
7	Woonruimte in woonwijk sociale huur	x		x	x	x	x	x	x	x	
8	Woonruimte in woonwijk sociale huur	x		x	x	x	x	x	x	x	
10	Woonruimte in woonwijk vrije sector	x		x	x	x	x	x	x	x	Werkgevers- verklaring, UWV verzekerings-bericht
11	Woonruimte in woonwijk	x	x	x	x	x		x	x	x	
12	Woonruimte in woonwijk	x	x	x	x	x		x	x	x	
13	Woonruimte in woonwijk	x	x	x	x	x		x	x	X	

14	Woonruimte in woonwijk	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Werkgever benaderen, controleren sociale media
15	Woonruimte in woonwijk	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
17	Woonruimte in woonwijk	x		x		x	x	x	x		

*casus betrof iemand die vanuit ouderlijk huis verhuisde naar een eigen woning

Bijlage 3: Overzicht van de screeningsmaatregelen: Bedrijfspand en garagebox

Casus nr	Type casus	Screening										
		Identiteits- controle	Controle middelen identiteit	Digitale kluis overheids- gegevens	Verklaring vorige verhuurder	Bewijs van inkomen	Uittreksel BRP	Check NAW gegevens	Contact met huurder vooraf	Motivatatie huren vastgoed- object	Bedrijf/ winkel- pand VOG	Bedrijf/ winkel-pand uittreksel KvK
3	Bedrijfspand	x	x			x	x		x	x		x
9	Garagebox	x							x			
16	Bedrijfspand	x				x			x	x		x