

Red flags bij criminele inmenging

'Ze rukken alles uit je pand, en je komt echt een soort van oorlogsgebied binnen wanneer je er weer in mag. De kosten daarvan zijn dan allemaal voor onze rekening.'

'Wat we in en uit zagen rijden, dat was écht. En uiteindelijk werd in dat pand een van de grootste cocaïnevangsten gedaan. Als je me dat had gevraagd, had ik het nooit geloofd.'

Drugspanden vaker gesloten: 'Als iemand een jaar vooruit contant de huur wil afrekenen, is het foute boel.'



In het onderzoeksproject 'Red flags bij criminele inmenging' ontwikkelden we tools om bedrijven weerbaarder te maken tegen criminele inmenging. We spreken van criminele inmenging als criminelen misbruik proberen te maken van de producten, diensten of faciliteiten van gewone, goedwillende bedrijven. Deze factsheet geeft een overzicht van de risico's op en signalen van criminele inmenging in de vastgoed.

Criminele inmenging in de vastgoedsector krijgt relatief veel aandacht. Criminaliteit kan dan ook op verschillende manieren plaatsvinden, bijvoorbeeld door vastgoed in te zetten om geld wit te wassen, of het uitvoeren van criminele activiteiten binnen het pand. Het gaat dan zowel om woningen als bedrijfspanden. Met name in de verhuur van vastgoed zijn er risico's op criminele inmenging. In de verhuur van panden zijn twee specifieke kwetsbaarheden te zien:

Onregelmatigheden rondom de verhuur van panden.

Hierbij gaat het om het huren van panden met valse identiteitsgegevens, eventueel via katvangers, of als onderdeel van een witwasconstructie, meestal zonder dat de verhuurder zich hiervan bewust is.



Onrechtmatig gebruik van panden.

Hierbij wordt een pand gebruikt voor andere (vaak illegale) doeleinden dan in het huurcontract is afgesproken zoals de productie van drugs of illegale opslag. De verhuurder is in veel gevallen (deels) aansprakelijk, terwijl de mogelijkheden tot toezicht of controle vaak beperkt zijn.





Hoe krijgen criminelen voet aan de grond?

Criminelen huren een pand onder valse naam of – via een katvanger - met een vals doel. Ze zeggen bijvoorbeeld een klusbedrijf te huisvesten, maar zijn in praktijk bezig met productie van drugs. Of verbouwen het pand zonder toestemming om geheime opslagplaatsen te creëren.

De verhuurder van het pand heeft weinig controle i.v.m. regelgeving die onaangekondigd bezoek van de verhuurder vaak niet toestaat. Het huurcontract biedt ook maar beperkt mogelijkheden om tegen foute huurders op te treden.

Wat zijn Red Flags van criminele inmenging bij het verhuren van commercieel vastgoed

- 🚩 Huurders willen de huurovereenkomst informeel en mondeling regelen.
- 🚩 Nadrukkelijke wens om met veel cashgeld te betalen.
- 🚩 Contract wordt getekend door een ander dan de beoogde huurder.
- 🚩 Huurder heeft geen kennis over zijn eigen branche en een onrealistisch businessplan.
- 🚩 Huurders hebben ongebruikelijke eisen:
 - huren op extreem korte termijn.
 - tegen ongebruikelijk ruime vergoeding.
 - willen afwijken van gebruikelijke huurregels over bijvoorbeeld inspecties of beschikbaarheid reservesleutels.
- 🚩 De inrichting en het gebruik van het pand:
 - ruimte veel te groot of klein voor type bedrijf.
 - groeit ongebruikelijk snel.
 - opvallend veel of weinig activiteit rondom het pand.
 - nieuwe en/of veel sloten geplaatst.
 - activiteit op onlogische tijdstippen.
- 🚩 Opvallende verbouwingen:
 - Installatie afzuiginstallatie.
 - Extra ruimten gecreëerd.
 - Afscherming van ramen d.m.v. folie en rolluiken.

Bekijk ook eens de tips voor een veilige verhuur in de Spaanse Polder (Rotterdam)!
<https://tinyurl.com/spaansepolder>