

Bedrijfspand in de Spaanse Polder, 's-Gravelandsepolder of Noord-West verhuren?



**Voorkom
onbedoelde
criminaliteit!**

Waarom deze brochure?

U bent vastgoedeigenaar, makelaar of bemiddelaar. Dan werkt u in een sector waar criminelen erg in geïnteresseerd zijn. Zij zoeken bedrijfsruimten waarin ze zo anoniem mogelijk hun activiteiten kunnen uitvoeren, bijvoorbeeld wietteelt, heling of mensenhandel. Deze vormen van criminaliteit vallen onder ondermijnende criminaliteit. Bij ondermijnende criminaliteit maakt 'de onderwereld' gebruik van de 'bovenwereld', van 'gewone' mensen en organisaties. De vastgoedbranche is ook aantrekkelijk voor criminelen, omdat niet alle verhuurders weten hoe zij ondermijnende criminaliteit kunnen voorkomen.



De gemeentes Rotterdam en Schiedam en de politie willen u daarbij helpen. In dit document krijgt u praktische tips om de kans te verkleinen dat u met onbetrouwbare huurders in zee gaat. U leest eerst welke risico's u als eigenaar en verhuurder loopt, bij het verhuren van een pand. Daarna krijgt u tips om de betrouwbaarheid van een nieuwe huurder te controleren.

4

Een vermoeden van criminaliteit melden?

Ziet u een verdachte of ongewone situatie?
Meld dit dan alstublieft in uw eigen belang bij:

- Gemeente Rotterdam via ondermijningbco@rotterdam.nl of telefoonnummer 14-010.
- Het Interventieteam Ondermijning, e-mail: interventieteam@schiedam.nl. Of telefoonnummer 14-010.
- De politie, 112 als elke seconde telt en 0900-8844 bij geen spoed.
- Het Hennepteam van de gemeente Rotterdam via telefoonnummer 06-20133289.

Wilt u een verdachte situatie liever anoniem melden? Dit kan bij Meld Misdaad Anoniem, 0800-7000 of <https://www.meldmisdaadanoniem.nl/>. Wilt u meer informatie over ondermijning? Zie dan <https://ondermijningapp.nl/>.

Disclaimer:

De gemeente Rotterdam, de gemeente Schiedam en de politie besteden uiterste zorg aan actuele en correcte publieksinformatie. Aan deze brochure kunnen echter geen rechten worden ontleend en de gemeenten zijn niet aansprakelijk voor toepassing van dit document door geadresseerde. De gemeenten kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele schade als gevolg van het opvolgen van de adviezen in deze brochure.

Zorg dat u bij de verwerking van persoonsgegevens te allen tijde rekening houdt met de geldende wet- en regelgeving zoals de AVG.

Bedrijfsnamen die genoemd worden voor verschillende diensten, zijn bedoeld als voorbeelden. Er bestaat geen samenwerking met deze bedrijven. Ook andere bedrijven kunnen deze diensten aanbieden.

Welke risico's loopt u als vastgoedeigenaar bij pandverhuur?

Als vastgoedeigenaar wilt u natuurlijk een zo hoog mogelijk rendement halen met het verhuren van uw pand(en). Elk persoon die de huur kan betalen lijkt misschien een goede huurder van uw pand, maar niets is minder waar. Het is van groot belang dat u een potentiële huurder goed screent, zodat u er zeker van bent dat u niet met een crimineel in zee gaat. Dit gaat namelijk gepaard met veel risico's.



1. Financiële schade door een bestuurlijke maatregel

Uw pand aan een crimineel verhuren, kan u veel geld kosten. De gemeentes Rotterdam en Schiedam en de politie pakken ondermijnen-de criminaliteit actief aan. Als uw huurder daarbij betrokken is treft dat ook u. U kan dan een bestuurlijke maatregel opgelegd krijgen door de burgemeester. De burgemeester kan uw pand voor enkele maanden sluiten, maar hij kan u ook een bestuurlijke boete opleggen of een last(en) onder dwangsom. Door een bestuurlijke sluiting loopt u inkomsten mis en een bestuurlijke boete of last onder dwangsom kost u geld.

Op grond van artikel 174 van de Gemeentewet kan de burgemeester een pand sluiten als de openbare orde verstoord wordt, bijvoorbeeld door heling, handel in vuurwapens, arbeidsuitbuiting, mensenhandel en illegale gokactiviteiten. Ook kan de burgemeester op grond van artikel 13b van de Opiumwet een pand sluiten als er drugs worden verhandeld of als er activiteiten plaatsvinden die wijzen op de productie van drugs.

Sluit de burgemeester een pand, dan mag niemand erin. U zelf ook niet. Het pand mag dan niet verhuurd en gebruikt worden. Dit kost u veel geld.



2. Geen schade-uitkering door uw verzekeringsmaatschappij

Ontstaat er schade aan uw pand door een drugsclub of hennepkwekerij? Dan draait u als eigenaar zelf op voor de kosten. Een pand wordt verzekerd aan de hand van de bestemming. Door een drugsclub of hennepkwekerij verandert de bestemming, waardoor u niet meer verzekerd bent. Daarom moet u de herstelkosten van de schade zelf bekostigen. De schade bestaat vaak uit brandschade, waterschade, gaten in het dak en doorgebroken muren.



3. Sancties door uw hypotheekverstrekker/geldverstrekker

Als er illegale activiteiten in uw pand zijn, kan uw hypotheek- of geldverstrekker eisen dat u de hypotheek of lening opzegt. Dit leidt veelal tot gedwongen verkoop van het pand. Omdat u als eigenaar verantwoordelijk bent, blijft u aansprakelijk voor een eventuele restschuld na de verkoop van het pand. Bovendien kunt u op een zwarte lijst komen van hypotheek- en geldverstrekkers, waardoor een nieuwe hypotheek of lening afsluiten erg moeilijk wordt.



4. Strafrechtelijke vervolging

U loopt het risico om strafrechtelijk vervolgd te worden. Een eigenaar moet weten wat er in zijn pand gebeurt en is daar ook verantwoordelijk voor.

Als er illegale activiteiten in uw pand worden ontdekt en u hiervoor strafrechtelijk vervolgd wordt, moet u zich als eigenaar voor de rechter verantwoorden. U moet dan bewijzen dat u niets afwist en niets af kon weten van de illegale praktijken in uw pand. U moet dus bewijzen dat u er alles aan gedaan heeft om de situatie te voorkomen. Kunt u dit niet voldoende bewijzen? Dan kan de rechter u vervolgen voor het medeplichtig zijn aan een strafbaar feit. Er hangt u dan een gevangenisstraf van maximaal 3 jaar of een geldboete van maximaal € 87.000 boven het hoofd. Ook bestaat de mogelijkheid dat het geschatte verkregen voordeel van de illegale activiteiten wordt ontnomen.



5. Sancties erfpacht

Een erfpacht kan door de gemeente worden opgezegd, als de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van de verplichtingen. Dit is bepaald in artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. Opzegging kan betekenen dat u de kavel leeg moet opleveren en dat u een vergoeding krijgt voor het onroerend goed dat erop staat. In de erfpacht-overeenkomst staat waarvoor het terrein gebruikt mag worden. Bij criminele praktijken wordt het terrein niet gebruikt voor het doel waarvoor de erfpacht is uitgegeven. Dit wordt als een tekortkoming gezien waardoor opzegging mogelijk is.



6. Betrokken raken bij strafbare feiten

Wanneer u in zee gaat met een crimineel, kunt u eerder betrokken raken bij strafbare feiten. Er is dan een grotere kans dat u te maken krijgt met bedreigingen, afpersing en geweld.



1. Voorzorg fase

Controleer het erfpachtcontract of het bestemmingsplan

- Heeft u een pand of panden op grond, die u vanwege erfpacht mag gebruiken? Bekijk dan het erfpachtcontract om informatie te krijgen over het toegestane gebruik van de grond.
 - Voor het verhuren of overdragen van een erfpachtrecht in Schiedam heeft u toestemming nodig van de gemeente Schiedam. Zonder gemeentelijke toestemming mag u geen pand verhuren.
- Heeft u geen erfpachtcontract? Bekijk dan het bestemmingsplan van het gebied waarin uw pand staat. Een bestemmingsplan geeft inzicht over de manier waarop en de doeleinden waarvoor een gebied gebruikt mag worden.
 - Bestemmingsplannen kunt u inzien op de volgende websites
 - <https://www.rotterdam.nl/loket/bestemmingsplan-inzien/>
 - <https://www.schiedam.nl/a-tot-z/ruimtelijke-plannen>
 - <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/>
- Heeft u hier vragen over, neem dan contact op met de gemeente.
- Wil de huurder een bedrijf op uw terrein of in uw pand vestigen met bedrijfsactiviteiten die niet passen bij het erfpachtcontract of het bestemmingsplan? Zoek dan een andere huurder.
- De gemeente neemt handhavingsmaatregelen als er in strijd met het erfpachtcontract of het bestemmingsplan wordt gehandeld. Zo kan uw erfpachtcontract worden opgezegd.

2. Intake fase

De intakefase is de periode vanaf het eerste contact met de potentiële huurder tot het moment dat u een huurovereenkomst met de huurder sluit. Dit is de belangrijkste fase van het verhuurproces.

- Zoek in Google naar het bedrijf en de eigenaar
 - Kijk of er informatie te vinden is over het bedrijf en de eigenaar. Heeft het bedrijf een website? Is het actief op sociale media?
 - Zoek ook naar informatie die kan duiden op een malafide huurder. Zoek op een combinatie van de naam en woorden zoals criminaliteit, drugs, fraude en faillissement.
 - Vindt u helemaal niets over het bedrijf? Zelfs geen contactgegevens? Dit is zorgwekkend. U moet zich dan afvragen of het bedrijf wel bestaat
- Vraag voorafgaand aan het intakegesprek een ondernemersplan op
 - In een ondernemersplan staan de gewenste ontwikkelingen en doelen voor een onderneming voor een bepaalde periode. Die zijn onderbouwd met een financiële paragraaf.
 - Elk bedrijf, vooral een jong of startend bedrijf, hoort een ondernemersplan te hebben. Kan of wil het bedrijf geen bedrijfsplan aanleveren? Dan bestaat de kans dat de huurder het bedrijf gebruikt als dekmantel voor criminele activiteiten.
- Vraag voorafgaand aan het intakegesprek een uittreksel bij de Kamer van Koophandel op
 - Dit kan al vanaf € 2,30 op <https://www.kvk.nl/producten-bestellen/bedrijfsproducten-bestellen/uittreksels/>.
 - Laat de potentiële huurder zelf ook een uittreksel van de KvK meenemen tijdens het intakegesprek. U kunt de beide uittreksels dan met elkaar vergelijken en controleren of het uittreksel van de huurder vals is.

Voorbeeld Ondernemersplan

1. Ondernemer

- 1.1 Motivatie
- 1.2 Persoonlijke gegevens
- 1.3 Ondernemerskwaliteiten



2. Markt

- 2.1 Producten en Diensten
- 2.2 Doelgroep
- 2.3 Marktanalyse
- 2.4 Concurrentieanalyse
- 2.5 SWOT analyse
- 2.6 Marktbenadering



3. Bedrijf

- 3.1 Ondernemingsvorm
- 3.2 Personeel
- 3.3 Wettelijke eisen en vergunningen
- 3.4 Belastingen en Administratie
- 3.5 Verzekeringen



4. Financieel

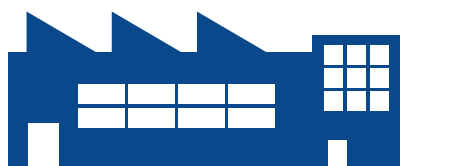
- 4.1 Totaal overzicht
- 4.2 startbalans
- 4.3 Exploratie overzicht
- 4.4 Cashflow overzicht



- Plan een intakegesprek in met de potentiële huurder
 - Lees voor het intakegesprek het ondernemersplan goed door en stel vragen over het ondernemersplan, de bedrijfsactiviteiten en de bedrijfsvoering. Bijvoorbeeld: wie heeft de leiding binnen het bedrijf? Hoeveel werknemers heeft het bedrijf?
 - Wanneer de potentiële huurder onduidelijke of tegenstrijdige antwoorden geeft op vragen over het bedrijf, is hij misschien een 'katvanger'. Dit is iemand die het pand wil huren voor een crimineel, zodat de crimineel buiten beeld blijft.

Om u als vastgoedeigenaar, makelaar of bemiddelaar te helpen bij het selecteren van een bonafide huurder hebben wij een stappenplan voor u ontwikkeld. Dit stappenplan geeft duidelijk aan welke stappen ondernomen moeten en kunnen worden, door u, om een potentiële huurder te screenen.

Vraagt u als eigenaar een makelaar of bemiddelaar om de screening voor u uit te voeren? Gebruik dan dit stappenplan om het screeningsrapport van uw makelaar of bemiddelaar te controleren. U blijft namelijk eindverantwoordelijk voor de activiteiten in uw pand, ook als u de screening en het beheer overlaat aan een makelaar of bemiddelaar. Wij adviseren u met klem om alleen een makelaar in te schakelen die is aangesloten bij een brancheorganisatie, zoals Vbo, NVM, LMV of Vastgoedpro.



3. Contractvormingsfase

Of het gaat om een bedrijf waarachter criminele activiteiten en witwaspraktijken schuilgaan.

- Vertel de huurder welke activiteiten niet zijn toegestaan in het pand en dat u geen contant geld of stortingen van derden accepteert. Luister tijdens dit gesprek naar uw onderbuikgevoel.
- Vraag om een origineel en geldig legitimatiebewijs en controleer dit op echtheid.
- Geldige legitimatiebewijzen zijn een identiteitskaart, een paspoort of een verblijfsvergunning. Vraag bij voorkeur om een tweede legitimatiebewijs zoals een rijbewijs of verzekeringspas.
- Controleer de legitimatiebewijzen op echtheidskenmerken aan de hand van de DutchID 2 app, <http://www.edisontd.net/> of <https://www.rvig.nl/reisdocumenten/documenten/brochures/2014/03/07/mo-del-2014-paspoort-en-nederlandse-identiteitskaart>

Screeningstools

Naast uw eigen screening kunt u ook een externe screeningstool gebruiken. Voorbeelden van deze tools zijn Company Info, Dun & Bradstreet, Experian, Creditsafe. Dit zijn betaalde diensten. Controleer hierbij wel goed waarop deze tools screenen.

Deze fase loopt van het moment waarop de huurovereenkomst tot stand komt, tot het moment dat de huurder het pand voor het eerst in gebruik neemt. De intakefase moet met succes doorlopen zijn en geen aanleiding geven tot verder onderzoek.

- Stel een huurovereenkomst op
 - Gebruik hiervoor het meest recente model van de Raad voor Onroerende Zaken voor kantoorpanden/bedrijfsruimten in de zin van art. 7:230a BW. Dit model biedt een goede basis voor een huurcontract. Het bevat algemene bepalingen, maar ook een extra bepaling over ondermijning. Neem de bepaling over ondermijning ook op in het huurcontract.
 - U vindt het model en de bepaling over ondermijning op <https://roz.nl/de-roz-modellen/kantoorruimte/>.
- Neem ter volledigheid en voorkoming van criminaliteit extra bepalingen op in het contract, dit kan onder het kopje 'Bijzonder bepalingen'. Bijvoorbeeld:
 - het verbod om criminele activiteiten te ontplooiën;
 - dat de verhuurder een ontbindingsprocedure mag starten als de huurder niet voldoet aan de gestelde voorwaarden;
 - dat de verhuurder toestemming moet geven voor verbouwingen, aanpassingen en installaties aan en in het pand;
 - dat de toestemming van de verhuurder vereist is bij onderhuur.

Maak afspraken over hoe de huur wordt betaald.

- Accepteer geen contante betalingen of stortingen van contant geld.
- Criminelen betalen graag met contant geld, omdat het niet traceerbaar is.

- Wees alert op huurbetalingen van een bankrekening die op naam staat van iemand anders dan de huurder.

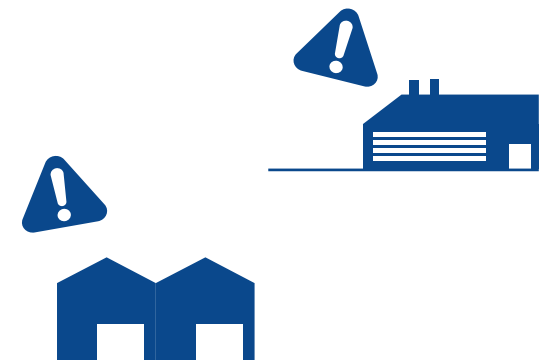
Signalen die kunnen duiden op een malafide huurder:

- De huurder wil de huur alleen met contant geld betalen.
- Het is niet mogelijk om de huur door middel van bonafide bedrijfsactiviteiten te betalen.
- De herkomst van het geld van het bedrijf is onduidelijk.
- De grootte van het pand past niet bij de bedrijfsactiviteiten.
- Er is sprake van branchevervaging: het bedrijf opereert tegelijkertijd in meerdere branches, die weinig met elkaar te maken hebben.
- Het bedrijf is nog maar net ingeschreven in de Kamer van Koophandel.
- De eigenaar van het bedrijf heeft veel inschrijvingen van bedrijven op zijn naam staan.
- De eigenaar van het bedrijf heeft een vreemde bedrijfsoverstap gemaakt, bijvoorbeeld van kapper naar automonteur.

Heeft u de stappen van het stappenplan gevolgd en twijfelt u aan de betrouwbaarheid van de huurder? Verhuur uw pand dan niet aan deze persoon. U kunt immers maar één keer nee zeggen!

Heeft u een potentiële huurder afgewezen door twijfels aan zijn betrouwbaarheid? Neem dan contact op met Team Galatee 7, de gemeente Schiedam of de politie. Zij kunnen dan een onderzoek starten naar desbetreffende persoon.

- Team Galatee 7, Galateestraat 7 3044 EC Rotterdam (onderdeel van de gemeente Rotterdam).
 - E-mail: team@teamgalatee7.nl
- Het Interventieteam Ondermijning via interventieteam@schiedam.nl. Of telefoonnummer 14-010.



4. Beheerfase



De beheerfase gaat in op het moment dat de huurder de bedrijfsruimte voor het eerst gebruikt en loopt tot het moment dat de huurovereenkomst wordt beëindigd.

- Controleer uw pand regelmatig, het liefst ieder kwartaal.
- Zorg voor een goede documentatie van de controles. Maak foto's en leg de controles vast. Noteer de datum van de controles en houd bij waarop u gecontroleerd heeft en wat u bij die controle heeft gezien of besproken.
- Bekijk alle ruimtes tijdens een controle. Wees alert wanneer u een ruimte niet mag zien.

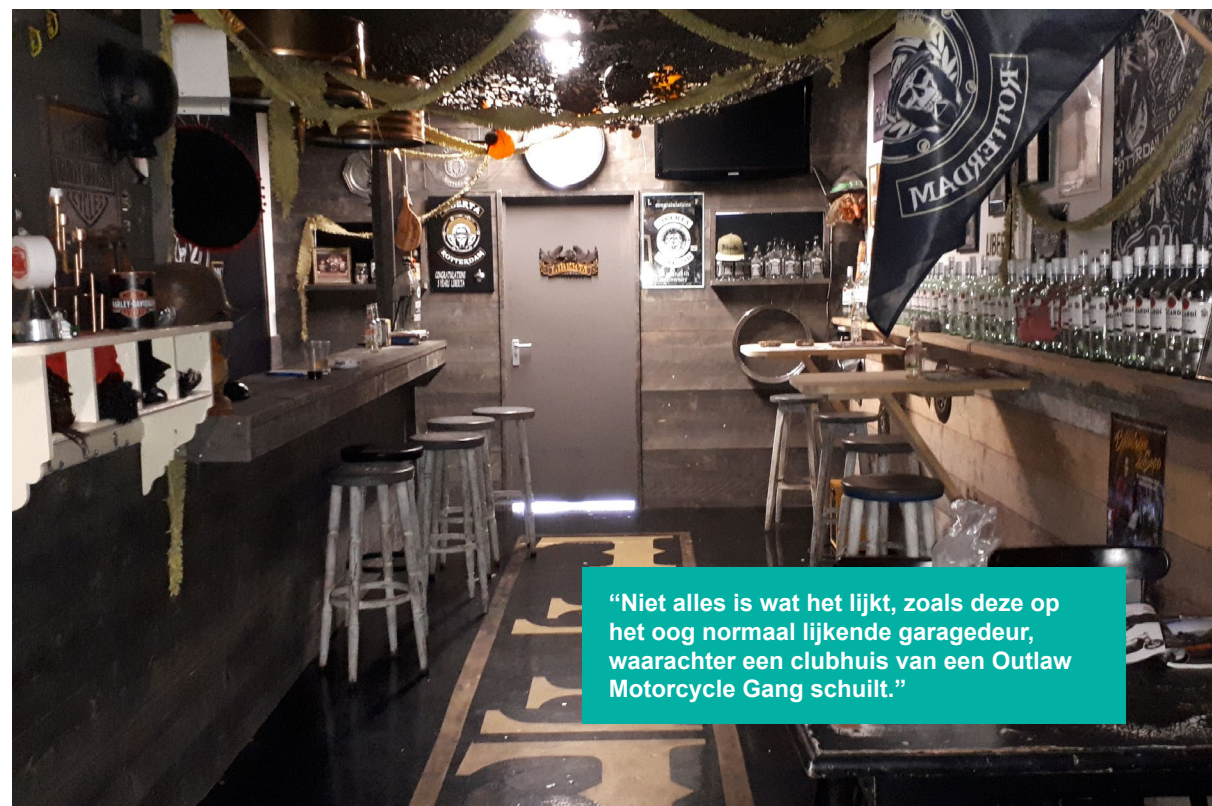
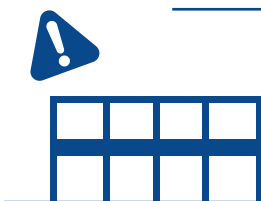
Ontdekt u, tijdens de beheerfase, strafbare feiten in uw pand? Of heeft u een vermoeden van criminaliteit? Neem dan contact op met Team Galatee 7, de gemeente Schiedam of met de politie. Zij zullen u helpen.

Voorbeelden van herkenbare signalen van een drugslab:

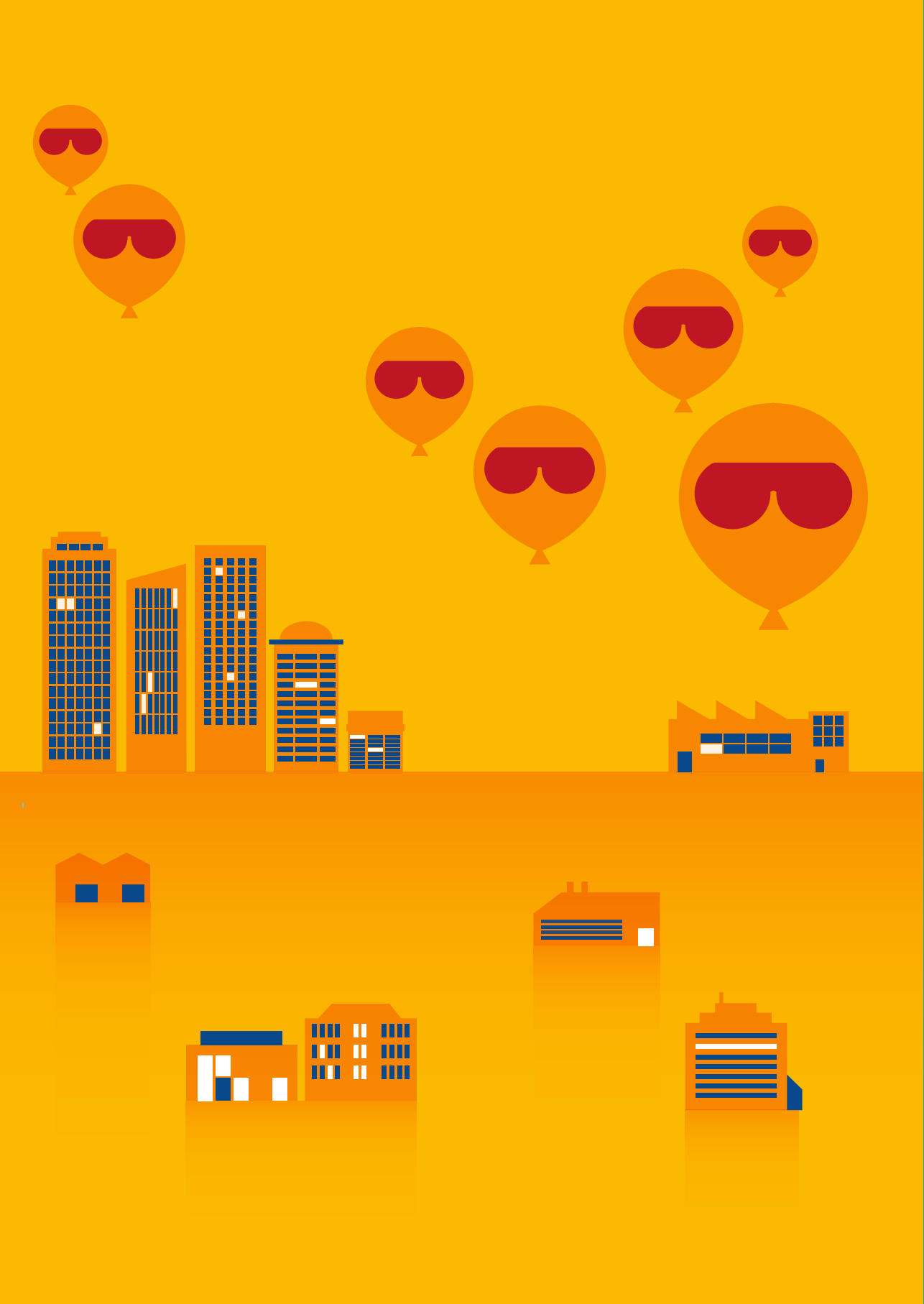
- een zoete, anijsachtige of chemische geur;
- condens op de ramen;
- een zoemend of brommend geluid van ventilatoren of een afzuiginstallatie;
- blauwe vaten of jerrycans;
- veel aanloop bij een pand;
- bestelwagens of kleine vrachtwagens bij het pand.

Voorbeelden van herkenbare signalen van een hennep-kwekerij:

- een zoete, sterke geur zoals bij een coffeeshop;
- afgeplakte ramen en deuren of gordijnen die altijd dicht zijn;
- kunstlicht of licht in een kamer dat altijd blijft branden;
- illegale aftap van elektriciteit, buiten de meter om;
- warme muren, sneeuwvrij dak, beslagen ramen;
- afzuiginstallaties via het dak.



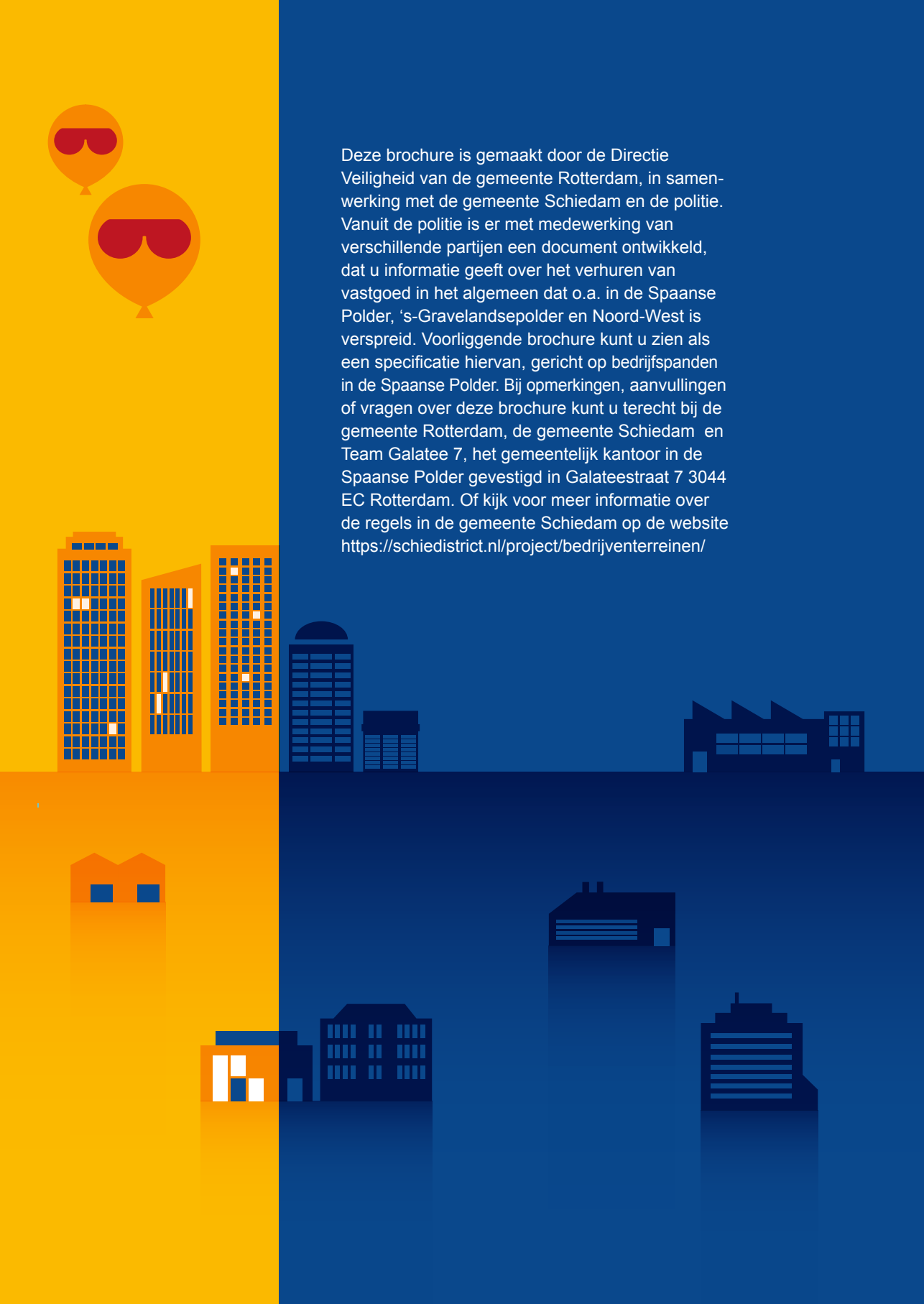
“Niet alles is wat het lijkt, zoals deze op het oog normaal lijkende garagedeur, waarachter een clubhuis van een Outlaw Motorcycle Gang schuilt.”



Wat u nog meer kunt doen

Heeft u nog twijfels over de potentiële huurder?
Dan kunt u het volgende doen:

- Vraag een verhuurderverklaring op. In een verhuurderverklaring beschrijft de vorige verhuurder wat zijn ervaringen zijn met de huurder.
- Het insolventieregister raadplegen. Hierin staat informatie over faillissementen, surseances van betaling en schuldsaneringen van natuurlijke personen en rechtspersonen.
 - <https://insolventies.rechtspraak.nl/#!/zoeken/index>.
- Beoordeel de kredietwaardigheid van het bedrijf. Een bedrijf dat kredietwaardig is, is financieel gezond en in staat om zijn rekeningen te betalen. Programma's zoals Creditsafe kunnen hierbij helpen, <https://www.creditsafe.com>.
- Vraag een verklaring betalingsgedrag nakoming fiscale verplichtingen op bij de Belastingdienst. Dit is een schriftelijke verklaring van de Belastingdienst die aantoont dat een bedrijf de loonheffingen en omzetbelasting goed afdraagt, https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/themaoverstijgend/programmas_en_formulieren/verklaring_betalingsgedrag_nakoming_fiscale_verplichtingen.
- Laat de huurder een VOG voor rechtspersonen aanvragen. Met een VOG voor rechtspersonen kunnen bedrijven en stichtingen hun integriteit laten zien aan partners, bedrijven en overheden. De aanvraag wordt gedaan door een bevoegde vertegenwoordiger van de rechtspersoon.



Deze brochure is gemaakt door de Directie Veiligheid van de gemeente Rotterdam, in samenwerking met de gemeente Schiedam en de politie. Vanuit de politie is er met medewerking van verschillende partijen een document ontwikkeld, dat u informatie geeft over het verhuren van vastgoed in het algemeen dat o.a. in de Spaanse Polder, 's-Gravelandsepolder en Noord-West is verspreid. Voorliggende brochure kunt u zien als een specificatie hiervan, gericht op bedrijfspanden in de Spaanse Polder. Bij opmerkingen, aanvullingen of vragen over deze brochure kunt u terecht bij de gemeente Rotterdam, de gemeente Schiedam en Team Galatee 7, het gemeentelijk kantoor in de Spaanse Polder gevestigd in Galateestraat 7 3044 EC Rotterdam. Of kijk voor meer informatie over de regels in de gemeente Schiedam op de website <https://schiedistrict.nl/project/bedrijventerreinen/>