

VEILIG VERHUUREN



INLEIDING

Indien je een pand verhuurt, dan bestaat er altijd een kans dat je huurder illegale activiteiten (drugsproductie en -opslag, illegale huisvesting, etc.) ontplooit in je pand.

Deze brochure geeft je meer uitleg over de mogelijke risico's die je loopt, maar ook over hoe je malafide huurders en illegale activiteiten in je pand kunt vermijden.



GEVAREN EN RISICO'S

- Materiële schade: bijvoorbeeld waterschade bij cannabisteelt, verontreiniging door chemische stoffen bij drugsproductie, brand en ontploffing, schade aan meubilair, muren e.d.;
- Reputatieschade als verhuurder;
- Aansprakelijkheid als verhuurder voor illegale energietap en energiefraude als je het energiecontract hebt afgesloten;
- Je wordt zelf verdacht van medeplechtigheid aan de misdrijven die in je pand plaatsvonden;
- Bestuurlijke sluiting van het pand door de gemeente, met eventueel een bijkomende verzegeling.



Als verhuurder ben je verantwoordelijk voor onderhoud en herstellingen:

- Kwade trouw van de huurder aantonen om dit te vermijden is moeilijk
- Verzekering dekt vaak geen schade die ontstaan is uit illegale activiteiten

WAT KAN JE DOEN?

FASE
1

VOOR HET AFSLUITEN VAN DE HUUROVEREENKOMST

Te huur aanbieden van het pand

Werk via een erkende makelaar, voor criminelen werkt dit vaak afschrikwekkend.

Afspraken met kandidaten

- Zorg dat je je kandidaat-huurders minstens 1 keer persoonlijk ontmoet;
- Wees aandachtig voor steeds wisselende contactpersonen;
- Tracht via informele gesprekken meer te weten te komen van de natuurlijke persoon of de rechtspersoon (wat doen ze van werk/activiteiten, vanwaar komen ze, etc.). Wees alert als men zeer terughoudend is om vragen te beantwoorden of wanneer men tegenstrijdige info geeft.



Kandidaten screenen:

Particulieren

- Om discriminatie tegen te gaan, mag je als verhuurder enkel informatie vragen die noodzakelijk is voor de verhuring, zoals de identiteit, de woonplaats en het inkomen van de kandidaat-huurder;
- Check de geldigheid van het identiteitsbewijs op www.checkdoc.be;
- Wees alert voor inkomens die uitermate hoog zijn in vergelijking met de beweerde activiteiten of beroepen.

Rechtspersonen

- Check KBO (Kruispuntbank van Ondernemingen) en eventueel jaarrekeningen: www.kbopub.economie.fgov.be;
- Je kan ook een uittreksel van het UBO-register (register van de uiteindelijke begunstigen) vragen. Wees alert als je vaststelt dat aandeelhouders of bestuurders, maar ook hun activiteiten, zeer vaak wijzigen;
- Check of de rechtspersoon een website heeft waarin hij zijn activiteiten openbaar maakt en zijn producten en diensten aanbiedt.



FASE 2

BIJ HET AFSLUITEN VAN HET HUURCONTRACT

- Maak een schriftelijke overeenkomst (verplicht bij woninghuur);
- Neem in het contract op dat cashbetalingen niet mogelijk zijn (tenzij misschien éénmalig en in bijzondere omstandigheden);
- Laat de plaatsbeschrijving doorgaan wanneer het pand al bezet wordt door de huurder. Zo kan je ook controleren of de ingebruikname wel strookt met datgene dat werd overeengekomen;
- Neem periodieke tijdstippen op in het contract wanneer je als verhuurder het pand komt controleren op onderhoud en schade;
- Een uitdrukkelijk ontbindende clause in het huurcontract is nietig (artikel 1762bis BW). Je kan wel wijzen op het feit dat je de ontbinding van de huur kan vragen indien de huurder het pand voor iets anders gebruikt dan waarvoor het bestemd was, of voor een gebruik waaruit enig nadeel kan ontstaan voor jou als verhuurder (artikel 1729 BW);
- Neem in het contract op dat onderverhuuring enkel mogelijk is met je schriftelijke toestemming.



FASE 3

TIJDENS DE HUURTERMIJN

Zorg dat je contact houdt met je huurder alsook met de bureu.

Hou toezicht op je pand:

- Je mag het pand controleren na toestemming van de huurder en/of op overeengekomen tijdstippen. Bij woningen dien je wel rekening te houden met het feit dat je het huurgenot moet respecteren van de huurders. Buitensporig langskomen is dus niet mogelijk. In het huurcontract kunnen reeds tijdstippen worden afgesproken wanneer het pand zal worden geïnspecteerd. Een onwillige huurder kan gedwongen worden via de vrederechter;
- Zowel in de omgeving van het pand als binnen het pand zelf, kan je controleren op signalen van illegale activiteiten (zie verder);
- Wees alert als je bepaalde ruimtes niet mag betreden of er toevallig op dat moment niet binnengeraakt.



SIGNALLEN VAN ILLEGALE ACTIVITEITEN

Met betrekking tot het pand zelf:

- Er worden vrij snel veel wijzigingen aangebracht;
- Het pand wordt zwaarder beveiligd (veel sloten, veel camerabewaking);
- Er wordt allerlei 'koterij' geplaatst;
- Je ruikt vreemde geuren of ziet overmatig vochtplekken verschijnen;
- Ramen worden vaak afgedekt met folie/krantenpapier of rolluiken zijn steeds dicht.



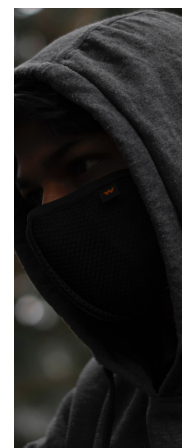
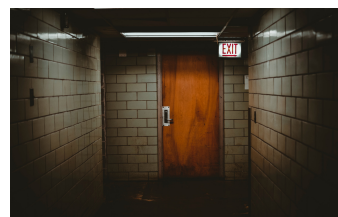
Met betrekking tot privépanden:

- Overmatig energieverbruik;
- Je ziet regelmatig mensen binnengaan en buitengaan die er niet wonen;
- Tijdens controles tref je zeer weinig meubilair aan;
- Woning wordt slecht onderhouden.



Met betrekking tot de bedrijvigheid in bedrijfspanden:

- Er vinden activiteiten plaats op vreemde tijdstippen (bv.: af- en aanrijden van wagens 's nachts);
- Bij handelspanden is er weinig klandizie en is het pand niet aantrekkelijk ingericht voor klanten;
- Er is geen voorraad van producten en geen inventaris;
- De infrastructuur komt niet overeen met de activiteiten van het bedrijf;
- Je treft vaak verschillende uitbaters of werknemers aan. Vaak is er zelfs geen verantwoordelijke aanwezig of is het onduidelijk wie dit is.



Specifieke signalen:

- Drugsproductie: vreemde geuren (cannabis, aceton, amandel, anijs), overmatig energieverbruik, pand wordt steeds verlucht en extra verluchtingssystemen zijn geïnstalleerd, warme muren, veel afval, ramen hebben constant condensvorming, ...;
- Drugsverkoop: tijdens de avonduren en 's nachts, overlast in de omgeving van het pand. Korte bezoeken van vreemde personen of vaak af- en aanrijden van dezelfde bestelwagens of bromfietsen, etc.;
- Mensenhandel: vaak verschillende personen aanwezig, deze worden op bepaalde tijdstippen afgezet en opgepikt, spreken geen Nederlands/Engels/Duits/Frans, zijn zeer schuchter en vermijden elk gesprek. Ze worden steeds 'bewaakt'. Ze dragen sporen van geweld. Ook specifieke signalen van illegale huisvesting aanwezig;
- Illegale huisvesting: steeds meerdere personen aanwezig, personen spreken geen Nederlands, matrassen op de grond, weinig meubilair, slecht onderhouden, etc. Oorspronkelijke huurder of onderhuurder nooit aanwezig.



WAT TE DOEN?

Indien je vermoedt dat er in je pand illegale activiteiten plaatsvinden, kan je terecht bij volgende contactadressen:

- Melding maken bij de lokale politie via de contactgegevens die te vinden zijn op hun website;
- Voor dringende noodhulp: bel 112;
- Heb je een vermoeden van illegale drugsplantage of productie: dan kan je dit anoniem melden op www.anoniemdrugsmeldpuntvlaamsbrabant.be.

Deze brochure is gebaseerd op de brochure 'Veilige verhuur' uitgegeven door ARIEC Antwerpen en CSD Antwerpen.

