

Artikel

Een zwarte lijst ter voorkoming van crimineel pandgebruik?

Dr. P. Kruize en drs. P. Gruter*

1. Inleiding

234

In de achterliggende jaren is er in toenemende mate (politieke) aandacht voor de ondermijnende werking van georganiseerde criminaliteit. Binnen het discours rond dit fenomeen staat de faciliterende functie van de bovenwereld centraal.¹ De actoren binnen de vastgoedsector spelen hierbij – vaak ongewild – een belangrijke rol, omdat een deel van deze criminele activiteiten – bijvoorbeeld productie en opslag van drugs – nu eenmaal vastgoedruimte vergt. Zowel de overheid alsook private partijen – al dan niet in een privaat-publieke samenwerking – trachten dit tegen te gaan, bijvoorbeeld door het tijdelijk sluiten van panden als bestuurlijke sanctie tegen illegale cannabisteelt (artikel 13b Opiumwet).

In het navolgende gaan we in op de vraag in hoeverre de faciliterende rol van de vastgoedsector bij ondermijnen van de criminaliteit kan worden verstoord door het tegenhouden van huurders in spe met behulp van een zwarte lijst. Personen die een pand huren voor criminele doeleinden, dan wel zij die hun al gehuurde ruimte ter beschikking stellen aan anderen voor criminele activiteiten betitelen we in dit verband als ‘foute huurders’.² De gedachte achter een zwarte lijst is dat daarmee kan wor-

den voorkomen dat een foute huurder wederom een pand kan huren voor criminele doeleinden. De zwarte lijst bestaat immers uit personen van wie de rechter bevesten acht dat zij eerder in de fout zijn gegaan. Het idee van een zwarte lijst is dus gebaseerd op de aanname dat er een reële kans is dat foute huurders wederom in de fout gaan.

In dit artikel gaan we na wat mogelijk de effectiviteit van een zwarte lijst van foute huurders is. Voordat wij op deze vraag ingaan, schetsen wij in paragraaf 2 voor het betoog enkele relevante elementen van de vastgoed-verhuurmarkt en in paragraaf 3 aspecten van ondermijning daarbinnen. In paragraaf 4 bespreken we de uitkomsten van het onderzoek waar het de omvang betreft van het crimineel gebruik van verhuurde objecten en de bereidheid van verhuurders om informatie over foute huurders te delen. In paragraaf 5 gaan we in op de mogelijke effectiviteit van een zwarte lijst op basis van verdachten van drugshandel en/of -productie waarbij vastgoed een faciliterende rol heeft gespeeld. Tot slot geven we in de afsluitende paragraaf enkele mogelijk vruchtbare alternatieven voor een zwarte lijst.

* P. Kruize is senior-onderzoeker bij Bureau Ateno. P. Gruter is senior-onderzoeker bij Bureau Ateno.

1 Zie bijvoorbeeld ook *Kamerstukken II 2017/18, 29911*, nr. 207.

2 Dit artikel is gebaseerd op het – in opdracht van het WODC verrichte – onderzoek: P. Kruize, P. Gruter, L. Klein Kranenburg, R. ten Hove, C. Ridderbos-Hovingh & J. Cazemier, *‘Foute huurders’: Over de mogelijkheden en meerwaarde van informatiedeling rond crimineel pandgebruik*, Amsterdam: Bureau Ateno, I&O Research, Pro Facto/WODC 2022.

2. De vastgoed-verhuurmarkt: omvang, soorten ruimten en actoren

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) maakt voor de vastgoedmarkt een onderscheid in twee categorieën: woningen en niet-woningen (per 1 januari 2021: 9,1 miljoen eenheden). De verdeling tussen woningen en niet-woningen is 8,0 miljoen woningen (87%) en 1,1 miljoen niet-woningen (13%). Van de 8,0 miljoen woningen is ruim 4,5 miljoen koopwoning (57%) en 3,4 miljoen huurwoning (43%). Ongeveer twee derde van de huurwoningen is eigendom van woningcorporaties; de rest is bezit van overige (commerciële) verhuurders, zoals bedrijven, institutionele beleggers en particulieren.

Op de huurmarkt wordt een onderscheid gemaakt tussen sociale huurwoningen en vrijesectorwoningen. Sociale huurwoningen kennen een maximumhuurprijs en er worden inkomenseisen gesteld aan de kandidaat-huurder. De verhuur van sociale huurwoningen is voor het merendeel in handen van de woningcorporaties. Eind 2020 zijn er 2 miljoen sociale huurwoningen; 1,4 miljoen huurwoningen behoren tot de vrije sector.³

De eigenaar van een te verhuren object zal in de regel zelf in de formaliteiten rond verhuur voorzien, indien het gaat om beperkt bezit. Maar het is ook niet ongebruikelijk – zeker bij een grotere vastgoedportefeuille – om een verhuurmakelaar en/of vastgoedbeheerder in te schakelen. Een verhuurmakelaar werkt in opdracht van de woning- of bedrijfspandeigenaar en regelt het verhuurproces, of delen daarvan. De makelaar kan adviseren over de huurprijs en zorgt voor het werven, selecteren en screenen van potentiële huurders. Ook kan de verhuurmakelaar namens de eigenaar een huurcontract opstellen en de sleuteloverdracht verzorgen. Sinds 2001 is het beroep van makelaar geen beschermd beroep meer; iedereen mag zich makelaar of taxateur noemen. Deze omstandigheid kan in de praktijk ook betekenen dat er personen makelaarsdiensten aanbieden die de kans op foute huurders niet bepaald verkleinen.

Waar de verhuurmakelaar zich richt op het verhuurproces (inclusief financiële en juridische zaken), is de vastgoedbeheerder degene die zich toelegt op de fase erna. De vastgoedbeheerder is het aanspreekpunt voor de huurder en zorgt ervoor dat de huur wordt geïnd en het onderhoud wordt geregeld. Ook is de beheerder (veelal) de eerste hulpbieder in geval van calamiteiten gerelateerd aan het gehuurde object. Verder wordt van de beheerder verwacht dat deze erop toeziet dat de huurder zich gedraagt als een goed huurder. Het is niet ongebruikelijk dat zowel het verhuurproces als het beheer wordt uitbesteed aan hetzelfde bedrijf. De meeste diensten en contacten van verhuurmakelaars en vastgoed-

beheerders rond het verhuurproces verlopen via computersystemen en het internet.⁴

Een aparte rol binnen de verhuursector is er voor de woningcorporaties. Deze organisaties hebben een meer maatschappelijke taak dan de commerciële verhuurders, en daarmee een andere informatiepositie. Vanuit hun taakstelling maken woningcorporaties bijvoorbeeld vaak deel uit van allerlei overlegstructuren in de wijk en zijn ze partner in convenanten, zoals de regionale hennepconvenanten.

De ontdekking van ondermijnende criminaliteit in een pand kan serieuze gevolgen hebben voor de eigenaar. Zo kan het pand tijdelijk worden gesloten – op basis van artikel 13b Opiumwet (Wet Damocles) of artikel 174a Gemeentewet (Wet Victoria) – waardoor huurinkomsten worden misgelopen. Ook is er de kans dat schade, bijvoorbeeld ontstaan door een hennepkwekerij of een drugslaboratorium, niet wordt vergoed door de verzekeringsmaatschappij; door de illegale activiteit is de bestemming op het pand veranderd en daardoor is de verzekering meestal niet meer rechtsgeldig. Daarnaast kan de eigenaar zelfs strafrechtelijk aansprakelijk worden gesteld op basis van medepllichtigheid.⁵

3. Ondernijning in de vastgoedketen: omvang, locatie- en objectkeuzes

Er is de afgelopen decennia veel gepubliceerd over vormen van georganiseerde criminaliteit in Nederland en de mate van verwevenheid tussen de onder- en bovenwereld,⁶ waarbij het begrip ondermijnende criminaliteit is geïntroduceerd⁷ en vaak wordt verwezen naar de vastgoedketen. Hoewel ook aan- en verkoop van vastgoed ondernijmend kan zijn – namelijk als methode om crimineel geld wit te wassen (bijvoorbeeld via zogenoemde ABC-transacties) – gaat hier onze aandacht uit naar het gebruik (exploitatie) van onroerend goed om criminele

3 H. Perrée, '2 miljoen sociale huurwoningen', *Binnenlands Bestuur* 1 maart 2022.

4 P. Kruize, P. Gruter, L. Klein Kranenburg, R. ten Hove, C. Ridderbos-Hovingh & J. Cazemier, 'Foute huurders': *Over de mogelijkheden en meerwaarde van informatiedeling rond crimineel pandgebruik*. Amsterdam: Bureau Ate-no, I&O Research, Pro Facto/WODC 2022, p. 22-23.

5 M. Tibbe & J. de Waard, *Vast goed of vast fout: De vastgoedsector als gelegenheidsstructuur/facilitator voor georganiseerde misdaad in Nederland*. Den Haag: Ministerie van Justitie & Veiligheid 2021, p. 3.

6 Enquêtecommissie Opsporingsmethoden. *Inzake opsporing*. Den Haag: Sdu, 1996; P.W. Tops & J. Tromp, *De achterkant van Nederland. Hoe onder- en bovenwereld verstrengeld raken*, Amsterdam: Uitgeverij Balans, 2017; J. Lam, R. van Wal en N. Kop. *Sluipend gif. Een onderzoek naar ondermijnende criminaliteit*, Apeldoorn/Den Haag: Politieacademie/Boom criminologie 2018.

7 Er is wel debat over de vraag wat nu het domein van ondermijnende criminaliteit is (zie bijvoorbeeld H. Boutellier, R. van Steden, Y. Eski & M. Boelens, 'Een einde aan ondernijning', *TvV* 2020, p. 3-16). Wij gaan uit van vormen van georganiseerde criminaliteit, zoals genoemd in het *Dreigingsbeeld Georganiseerde Criminaliteit 2017* en waarbij er sprake is van een (on)bewust faciliterende bovenwereld.

activiteiten te faciliteren.⁸ Het gaat dan enerzijds om het verschaffen van een plek om het logistieke proces, zoals productie, handel en opslag van illegale goederen (hard- en softdrugs, wapens, gestolen goederen) te ondersteunen en anderzijds om ruimten voor het verlenen van ogenschijnlijk legale diensten (dekmantelfirma's) dan wel illegale diensten (illegale gok- en seksinrichtingen of vastgoed ten dienste van illegale huisvesting van arbeidsmigranten). Een andere variant betreft spookbewoning waarbij het gehuurde pand als anoniem onderkomen dient voor derden om uit het zicht van de (opsporings)autoriteiten te blijven.

Er zijn in 2019 naar schatting 50.000 woon- en bedrijfsruimten benut ter facilitering van ondermijnende criminaliteit. Het gaat dan om zowel permanent als incidenteel gebruik, en zowel om exclusief gebruik (de ruimte wordt nergens anders voor gebruikt), als om gedeeld gebruik; in ongeveer 80% van de ruimten betreft het woonruimte. Jaarlijks wordt daarmee naar schatting 0,5% van de nationale woning- en bedrijfsruimtevoorraad gebruikt ter facilitering van ondermijnende criminele activiteiten. Bij ongeveer 60% van de woningen gaat het dan om hennepcultuur als criminele activiteit; bij bedrijfsruimten gaat het in ongeveer de helft van de gevallen om hennepcultuur. Bedrijfsruimten worden verder relatief vaker dan woonruimten benut voor zaken als illegaal gokken, opslag van illegaal vuurwerk en opslag van en handel in gestolen goederen.⁹

236

Bij de locatiekeuze (stad versus platteland) gaat het in de eerste plaats om de mate van bescherming die de locatie kan bieden, waarbij uiteraard het streven is om uit het zicht van de opsporingsautoriteiten te blijven. Het devies lijkt hier te zijn: hoe meer afgelegen, hoe beter. Tegelijkertijd veronderstellen sommige ondermijnende activiteiten juist wel een zekere mate van publieke toegankelijkheid; dit geldt bijvoorbeeld voor vormen van illegaal gokken, illegale prostitutie en illegale drugs-handel. Voor deze activiteiten wordt veelal voor een ruimte in de stedelijke omgeving gekozen. Daarnaast kan de omvang die de illegale activiteit heeft van invloed zijn op de stad/platteland-keuze, maar ook de keuze voor woonhuis of bedrijfspand kan door dat aspect worden bepaald. Het beheren van een grote wietplantage in een loods is in een stedelijke omgeving nu eenmaal eerder een opvallende bezigheid dan een kleine ter grootte van een zolderkamer. Voor een deel zullen het echter veelal ook toevallige en/of opportunistische motieven zijn die de locatiekeuze bepalen. Ofwel: beschikken de criminelen over een bestaande locatie of moet er iets worden gehuurd? Wat is er dan mogelijk gezien het marktaanbod? Wat deze aspecten betreft, gel-

8 M. Tibbe & J. de Waard, *Vast goed of vast fout: De vastgoedsector als gele-gheidsstructuur/ facilitator voor georganiseerde misdaad in Nederland*, Den Haag: Ministerie van J&V 2021, p. 4.

9 P. Kruize & P. Gruter, *Criminele gebouwen: De faciliterende rol van woningen & bedrijfsruimten bij ondermijnende criminaliteit in Nederland en vier EU-lan-den*, Amsterdam: Bureau Ateno /WODC 2020, p. 13.

den hierbij feitelijk dezelfde regels als bij bonafide be-drijfsactiviteiten.¹⁰

Opslagruimten op bedrijfsterreinen, zoals bedrijfspanden, opslagboxen, loodsen en/of garageboxen vormen vaak een relatief veilige en anonieme gelegenheids-structuur voor criminelen. Deze objecten worden soms gehuurd – veelal door katvangers – voor de opslag en productie van (grondstoffen voor) zowel soft- als hard-drugs, de opslag en verkoop van namaakgoederen, het omkatten of strippen van auto's, het inbouwen van ver-borgen ruimten en de opslag van partijen vuurwapens.¹¹

Een aparte, kwetsbare vastgoedsoort betreft de voorraad vakantiehuizen op vakantieparken die gelegenheid tot anonimiteit bieden. Er zijn enkele probleem-parken waar criminelen een minder zichtbare verblijfplaats zoeken.¹² Daarnaast benoemen enkele studies vakantieparken ook als uitvalsbasis voor mobiele bendes.¹³

4. Omvangsschatting van crimineel gebruik van huurwoningen en -panden en de bereidheid om informatie te delen

Om antwoord te krijgen op de vraag in welke mate verhuurders te maken hebben met crimineel pandgebruik heeft I&O Research een online-enquête gehouden onder verhuurders. De potentiële respondenten zijn daarvoor langs twee wegen benaderd; enerzijds aan de hand van een gestratificeerde steekproef van 1.772 bedrijven met een relevante SBI-code uit het LISA-vestigingenregister¹⁴ en anderzijds door een gerichte e-mail of via een oproep in een nieuwsbrief aan de leden van zeven bran-che-/koepelorganisaties in de verhuursector. Dit heeft 213 ingevulde vragenlijsten opgeleverd. Hierbij past wel de kanttekening dat door de verschillende manieren van respondentwerving en de lage respons bij de gestratifi-ceerde steekproef de resultaten van de enquête slechts

10 P. Kruize & P. Gruter, *Criminele gebouwen: De faciliterende rol van woningen & bedrijfsruimten bij ondermijnende criminaliteit in Nederland en vier EU-lan-den*, Amsterdam: Bureau Ateno /WODC 2020, p. 12.

11 H. Ferwerda & J. Wolsink, *Black Box? Een onderzoek naar opslagboxen in re-latie tot criminaliteit: fenomeen en aanpak*, Arnhem: Bureau Beke, Beke-reeks 2020.

12 Actieagenda vakantieparken 2018-2020, 29 november 2018. <https://actieagendavakantieparken.nl/sites/default/files/2020-05/actie-agenda-vakantieparken-2018-2020.pdf>.

13 B. Bremmers & H. Ferwerda, *Gebiedsscan veiligheid en leefbaarheid verblijfs-recreatie: Een veiligheidsanalyse op en rond vakantieparken op de Noord-Velu-we als opmaat voor een gemeenschappelijke aanpak*, Arnhem: Bureau Beke, Bekereeks 2014; B. van Gestel & R. Kouwenberg, *Over grenzen op dieven-pad: Een onderzoek naar de facilitering van mobiele bendes*, Den Haag: WODC 2016.

14 SBI: Standaard Bedrijfsindeling. Een SBI-code is een getal van vier of vijf cijfers dat aangeeft wat de activiteit van een onderneming is. LISA staat voor het Landelijk Informatiesysteem van Arbeidsplaatsen.

als indicatief voor de gehele verhuursector kunnen worden gezien.

Uit de enquêteresultaten blijkt dat 95% van de deelnemende woningcorporaties de afgelopen vijf jaar kennis heeft genomen van (mogelijk) crimineel pandgebruik binnen hun bezit. Bij de andere enquêtedeelnemers – bemiddelaars/beheerders en overige eigenaar-verhuurders – ligt dit percentage aanmerkelijk lager; rond de 25%. Het beeld dat lang niet iedere verhuurder ervaren heeft met crimineel pandgebruik door huurders zien we ook bevestigd in de gesprekken met vertegenwoordigers van de brancheorganisaties. Het grote verschil tussen woningcorporaties en andere verhuurders lijkt vooral samen te hangen met de omvang van de verhuurportefeuille. Deze uitkomst ligt ook voor de hand, omdat mathematisch de kans dat een verhuurder die 10.000 eenheden bezit heeft met foute huurders te maken krijgt, een factor 1.000 groter is dan bij een verhuurder die slechts 10 eenheden bezit. Anderzijds is een verhuurder met een omvangrijke vastgoedportefeuille wellicht beter toegerust met (informatie)middelen die hem in staat stellen met succes foute huurders te weren. Daarnaast zullen er ongetwijfeld ook nog tal van andere factoren zijn die van invloed zijn op het risico om foute huurders binnen te halen; daar heeft dit onderzoek echter geen zicht op gegeven.

Ook is de bereidheid om deze informatie onderling en met opsporingsautoriteiten te delen in kaart gebracht, evenals de juridische voorwaarden waaronder dit zou kunnen. De bereidheid is ruim aanwezig, zo blijkt uit de antwoorden van de verhuurders; 85% van de geënquêteerden zegt positief te staan tegenover een systeem dat deze vorm van informatiedeling mogelijk maakt; slechts 4% is hierover negatief gestemd. Uit de gesprekken met vertegenwoordigers van (branche)organisaties komt daarentegen een gereserveerder beeld naar voren. Dit geringere enthousiasme lijkt dan vooral te gelden voor verhuurders van vakantiewoningen op recreatieparken en van mini-opslagruimten.¹⁵

Tot slot, wat betreft het juridische aspect: het delen van strafrechtelijke informatie is niet toegestaan zonder een vergunning van de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). Voor de juridische analyse rond de voorwaarden voor het verkrijgen van een dergelijke toestemming verwijzen we naar het rapport 'Foute huurders'.

5. Effectschatting zwarte lijst: de casus van drugshandel en/of drugsproductie

Zoals in de inleiding opgemerkt, is een zwarte lijst bedoeld om te voorkomen dat foute huurders wederom een woning of een bedrijfspand kunnen huren ter facilitering van ondermijnende criminaliteit. We hebben getracht een inschatting te maken van het te verwachten effect van een dergelijke lijst, onder de aanname dat verhuurders hieraan willen meewerken en dat de AP hier toestemming voor geeft.

Om deze inschatting te kunnen maken, is idealiter een antwoord nodig op de vraag in hoeverre foute huurders wederom in de fout gaan. Er zijn echter geen databestanden waarin foute huurders als zodanig zijn geregistreerd. Daarom hebben we gebruik gemaakt van politiegegevens met personen die verdachte zijn inzake drugshandel en/of drugsproductie. De keuze hiervoor is gemaakt op basis van zowel praktische als inhoudelijke overwegingen. Praktisch, omdat deze feiten eenvoudig zijn te traceren in de politieadministratie, en inhoudelijk, omdat in tegenstelling tot andere ondermijnende criminaliteitsvormen eerder onderzoek aantoonde dat een belangrijk deel van het crimineel pandgebruik nu eenmaal betrekking heeft op drugshandel en/of drugsproductie.¹⁶

Voor de exercitie hebben we een bestand opgevraagd bij de politie van alle geregistreerde incidenten waarbij personen zijn betrokken die in de periode 2017 t/m 2021 als verdachte zijn aangemerkt van een feit inzake drugshandel en/of drugsproductie. Dit levert een bestand op van 41.710 personen. Vanzelfsprekend zijn niet al deze 41.710 verdachten betrokken geweest bij een drugsfeit waarbij vastgoed ter facilitering een rol speelt. Van de groep blijven er uiteindelijk 28.008 verdachten over die mogelijk als 'foute huurder' kunnen worden aangemerkt, omdat het feit zich binnen de muren van een pand heeft afgespeeld.

De 28.008 unieke verdachten zijn betrokken bij 18.566 geregistreerde drugshandel- en/of drugsproductie-incidenten. Hiervan komen 3.101 personen in de periode 2017 t/m 2021 meer dan één keer voor als verdachte van drugshandel en/of -productie, ofwel 11% van deze groep. We kunnen daarmee met zekerheid zeggen dat 89% van de verdachten slechts aan één pand is gelinkt.

Deze 3.101 personen zien we over een periode van vijf jaar; gemiddeld 620 personen per jaar. Deze personen zouden kunnen worden tegengehouden door hun vermelding op een zwarte lijst onder de aanname dat het hier inderdaad om foute huurders gaat. Dit is daarmee het maximaal te verwachten effect. Het werkelijke aan-

15 P. Kruize, P. Gruter, L. Klein Kranenburg, R. ten Hove, C. Ridderbos-Hovingh & J. Cazemier, 'Foute huurders': Over de mogelijkheden en meerwaarde van informatiedeling rond crimineel pandgebruik, Amsterdam: Bureau Ateno, I&O Research, Pro Facto/WODC 2022.

16 P. Kruize & P. Gruter, *Criminele gebouwen: De faciliterende rol van woningen & bedrijfsruimten bij ondermijnende criminaliteit in Nederland en vier EU-landen*, Amsterdam: Bureau Ateno/WODC 2020, p. 13.

tal is vermoedelijk echter (aanzienlijk) lager. We sommen hieronder de factoren op die tot een bijstelling naar beneden dan wel naar boven kunnen leiden.

Bijstelling naar beneden:

- De verdachte is niet per definitie huurder van het pand. De verdachte kan immers ook eigenaar van het pand zijn, dat al dan niet wordt (onder)verhuurd.
- De verdachte kan een rol hebben bij de handel of productie, terwijl het pand door iemand anders wordt gehuurd. Het kan bijvoorbeeld gaan om een verdachte die dealt vanuit een pand van een kennis, een verdachte die wietplanten knipt/topt of een verdachte die betrokken is bij de productie van xtc-pillen.
- Er zijn meerdere verdachten bij één incident. In deze gevallen zal veelal hooguit een van die verdachten huurder van het pand zijn; van de 3.101 verdachten hebben er 487 (16%) geen medeverdachten.
- Een verdachte in de politieadministratie is nog geen veroordeelde. Bij de zwarte lijst zoals hier aan de orde is, gaat het om veroordeelden (bewezen schuldigen); in deze exercitie rond drugshandel en/of -productie gaat om verdachten.

Bijstelling naar boven:

- De analyse heeft slechts betrekking op verdachten van drugshandel en/of -productie, terwijl er bij meer vormen van ondermijnende criminaliteit gebruik wordt gemaakt van gehuurd vastgoed. Uit het onderzoek naar de geschatte omvang van crimineel pandgebruik in Nederland blijkt dat ongeveer 30% van de panden wordt gebruikt voor andere criminele activiteiten dan drugshandel en/of -productie.¹⁷

Wat het daadwerkelijke aantal foute huurders zal zijn dat door middel van een zwarte lijst tegengehouden zou kunnen worden, kunnen we niet berekenen, maar we schatten – gezien bovenstaande argumenten – dat het op jaarbasis om hooguit enkele honderden personen zal gaan. Dit alles onder de aanname dat alle verhuurders actief meewerken (deze lijst in voorkomende gevallen ook vullen) aan een dergelijke lijst en dat het systeem administratief-technisch probleemloos werkt.

De vraag is of het tegenhouden van deze personen – door het aanleggen van een zwarte lijst – daadwerkelijk leidt tot een vermindering van het aantal foute huurders. Immers: wordt het pand dan niet gewoon op naam van een ander – die nog niet op de zwarte lijst figureert – gehuurd? Belet of bemoeilijkt het daadwerkelijk criminele groepen de toegang tot het huren van vastgoed?

Deze vragen kunnen we niet op voorhand beantwoorden, maar ervaringen met andere maatregelen om ondermijnende criminaliteit tegen te gaan, laten zien dat personen binnen een crimineel netwerk zonder speci-

17 P. Kruize & P. Gruter, *Criminele gebouwen: De faciliterende rol van woningen & bedrijfsruimten bij ondermijnende criminaliteit in Nederland en vier EU-landen*, Amsterdam: Bureau Ateno /WODC 2020, p. 95.

fieke kwaliteiten veelal eenvoudig zijn te vervangen.¹⁸ Wij schatten daarom in dat criminele groeperingen in de regel in staat zullen zijn om de rol van foute huurder door iemand te laten vervullen die niet op de zwarte lijst figureert, mocht dit systeem er komen. Een systeem van onderlinge informatiedeling door verhuurders zal daarmee uiteindelijk slechts een beperkte meerwaarde hebben bij het tegengaan van ondermijnende criminaliteit.

De analyse van verdachten van drugshandel en/of -productie laat zien dat bijna 90% van deze verdachten niet van een tweede drugsfeit wordt verdacht in de onderzoeksperiode. Het plaatsen van deze personen op een zwarte lijst zal het voor hen lastiger maken om woonruimte te vinden in de huursector. Met een zwarte lijst wordt dus 'met hagel geschoten' om de groep van recidiverende foute huurders te raken; een fenomeen dat overigens niet onbekend is binnen het Nederlands rechtssysteem. Zo kan aan mensen met een strafblad ook de toegang tot bepaalde sectoren van de arbeidsmarkt worden ontzegd, terwijl slechts een beperkt deel van deze personen daadwerkelijk crimineel gedrag zou vertonen in de beoogde functie.¹⁹

6. Alternatieven voor een zwarte lijst?

Het ligt voor de hand om al bestaande mogelijkheden tot screening van potentiële huurders beter te benutten alvorens er naar aanvullende instrumenten, zoals het aanleggen van een zwarte lijst, wordt gekeken. Bij screening kan onder meer gebruik worden gemaakt van bestaande registraties zoals die van het Bureau Krediet Registratie (BKR), de Kamer van Koophandel (KvK) en de Basisregistratie Personen (BRP). Daarnaast kan huurders worden gevraagd een verklaring over te leggen, zoals een verhuurdersverklaring (van de vorige verhuurder), een uittreksel woonhistorie of een Verklaring Omtrent het Gedrag (VOG). Dit laatste is onder andere mogelijk bij het verhuren van een winkelruimte. Commerciële verhuurders kunnen bovendien gebruik maken van zogenoemde ROZ-modelcontracten.²⁰

18 Zo is iemand die de cannabisplanten topt makkelijker te vervangen dan iemand die in staat is de benodigde elektriciteit voor een cannabisplantage van het elektriciteitsnet af tappen. Meer hierover bijvoorbeeld in: *De narcostand van Nederland. Fenomeenbeeld drugs 2021*. Afdeling Analyse en Onderzoek, Dienst Landelijke Informatieorganisatie, Landelijke Eenheid. Met medewerking van: Afdeling Landelijke Informatie en Afdeling Business Intelligence en Kwaliteit, Dienst Landelijke Informatieorganisatie, Landelijke Eenheid.

19 P. Kruize & P. Gruter, *Eens een dief, altijd een dief? Een verkenning rond het meten van de effectiviteit van de Verklaring Omtrent het Gedrag*, Amsterdam: Bureau Ateno /WODC 2016.

20 P. Kruize, P. Gruter, L. Klein Kranenburg, R. ten Hove, C. Ridderbos-Hovingh & J. Cazemier, *'Foute huurders': Over de mogelijkheden en meerwaarde van informatiedeling rond crimineel pandgebruik*, Amsterdam: Bureau Ateno, I&O Research, Pro Facto/WODC 2022, p. 34.

De werving en screening van potentiële huurders wordt door een deel van de pandeigenaren uitbesteed aan verhuurmakelaars. Een aantal verhuurmakelaars maakt daarbij gebruik van huurcheck.nl, waarbij een digitaal woningdossier wordt aangemaakt en verschillende controles worden uitgevoerd. Hiertoe wordt onder andere gebruik gemaakt van de databank van EDR (inzicht in de financiële en gerechtelijke status) en Focum (inzicht in potentiële krediet- en betalingsrisico's). Ook screening van persoonlijke en/of bedrijfsmatige informatie op basis van open bronnen en/of sociale media vindt soms plaats.²¹ Er zijn daarmee volop mogelijkheden om potentiële huurders te screenen. Aan intensieve screening en serieus actief beheer zijn echter hogere kosten verbonden dan aan de meer oppervlakkige screeningsvarianten. In combinatie met het wettelijk vrijgeven van het beroep van makelaar leidt dit nogal eens tot het kiezen voor goedkope bemiddeling en het daardoor vaak ontbreken van gedegen screening. Bovendien lijken ook veel goedwillende verhuurmakelaars zich nog altijd onvoldoende bewust van de risico's die verhuur van een object met zich meebrengt ten aanzien van crimineel gebruik.²²

21 Idem, p. 38.

22 J. van Baardewijk & J. Maan, *Goed werk in de verhuurmakelaardij: Een onderzoek naar een betere aanpak van crimineel pandmisbruik*, Hogeschool Rotterdam 2023.