

'Criminele gebouwen'

De faciliterende rol van woningen en bedrijfsruimten bij
ondermijnende criminaliteit in Nederland
en vier EU-landen



Peter Kruize en Paul Gruter
met medewerking van Teddy van Suchtelen

Titel

‘Criminele gebouwen’

De faciliterende rol van woningen en bedrijfsruimten bij
ondermijnende criminaliteit in Nederland en vier EU-landen

Auteurs

Peter Kruise

Paul Gruter

Met medewerking van

Teddy van Suchtelen

In opdracht van

Wetenschappelijk Onderzoek- en Documentatiecentrum (WODC)

Omslagillustratie

Foto: Paul Gruter

ISBN / NUR

978-94-91534-18-8 / 821

©2020 WODC, Den Haag. Auteursrechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeveelvoudigd en/of worden openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het WODC. Het gebruik van cijfers en/of tekst als toelichting of ondersteuning bij artikelen, boeken en scripties is toegestaan, mits de bron duidelijk is vermeld.

Samenvatting

‘Criminele gebouwen’: De faciliterende rol van woningen en bedrijfsruimten bij ondermijnende criminaliteit in Nederland en vier EU-landen.

Auteurs: Peter Kruize, Paul Gruter en Teddy van Suchtelen

Aanleiding voor dit onderzoek is een Kamermotie waarin de regering wordt gevraagd te bezien langs welke weg particuliere eigenaren en woningcorporaties kunnen worden gewaarschuwd voor criminele intenties van potentiële gebruikers/huurders van hun onroerend goed bezit. Het streven is gemeenten, woningbouwcorporaties en bonafide private partijen instrumenten ter hand te stellen voor de preventie en aanpak van ondermijnende criminele activiteiten. Met dit doel voor ogen is er een toenemende behoefte aan meer kennis over en inzicht in de aard en omvang van de criminaliteit faciliterende functie van woon- en bedrijfsruimten in Nederland, en inzicht in welke instrumenten hiervoor worden ingezet in andere EU-landen. Deze doelstelling is vertaald in acht onderzoeksvragen.

Nederlandse situatie

1. Op welke wijze spelen woningen en/of bedrijfsruimten een rol bij het faciliteren van ondermijnende criminaliteit in Nederland?
2. Wat is (naar schatting) de omvang van de faciliterende rol van woon- en bedrijfsruimten bij ondermijnende criminaliteit in Nederland?
3. In welke mate bestaan er verschillen in aard en omvang hiervan tussen regio's in Nederland?
4. Welke in de literatuur genoemde indicatoren wijzen op de faciliterende rol van woon- en bedrijfsruimten bij ondermijnende criminaliteit in Nederland? En zijn dezelfde indicatoren van toepassing binnen stedelijke en landelijke regio's?

Internationale vergelijking

5. Op welke wijze spelen woningen en/of bedrijfsruimten een rol bij het faciliteren van ondermijnende criminaliteit in met Nederland vergelijkbare landen en welke indicatoren hiervoor zijn in die landen bekend?
6. Welke instrumenten, zowel preventief als repressief, worden in de bij dit onderzoek betrokken landen ingezet bij het tegengaan hiervan en wat is het juridisch kader waarbinnen deze instrumenten worden ingezet?
7. Wat zijn, in de bij dit onderzoek betrokken landen, de positieve en negatieve ervaringen bij de bestrijding van de faciliterende rol van woon- en bedrijfsruimten bij ondermijnende criminaliteit en welke voor- en nadelen worden bij de inzet van de verschillende instrumenten ervaren?
8. Welke instrumenten, uit de bij dit onderzoek betrokken landen, zouden nader bestudeerd kunnen worden voor de aanpak (zowel preventief als repressief) van dit fenomeen in Nederland?

Onderzoeksmethoden (Nederland)

Voor het Nederlandse deel van het onderzoek is gebruik gemaakt van deskresearch, interviews, registerdata en omvangschattingen. Beleidsdocumenten, wetenschappelijke en grijze literatuur zijn bestudeerd. Daarnaast is een media-zoekslag uitgevoerd en zijn vele websites bezocht op zoek naar relevante data. Er zijn 32 professionals geïnterviewd. Slechts enkele gesprekken zijn face-to-face gevoerd. Vanwege de Covid-19-pandemie zijn veruit de meeste gesprekken verlopen via een videobediensdienst of via de telefoon. Er is een BVH-bestand (over het jaar 2019) samengesteld op adresniveau om de geregistreerde omvang van het fenomeen in kaart te brengen. Om de juiste incidenten te selecteren is gebruik gemaakt van incidentcodes aangevuld met anoniem verstrekte informatie uit de Meld Misdaad Anoniem-administratie. Tot slot zijn er diverse methoden (multipliemethode, triangulatie) ingezet om te komen tot omvangschattingen.

Onderzoeksmethoden (Buitenlanden)

Voor de invulling van het buitenlandse deel van het onderzoek is samenwerking gezocht met onderzoekers uit België, Italië, Tsjechië en Zweden. De onderzoekers hebben een *quick review* uitgevoerd. Ze hebben elk op hun eigen wijze invulling gegeven aan de opdracht. In de meeste gevallen is er literatuuronderzoek gedaan, waarbij een combinatie van wetsteksten, jurisprudentie, nieuwsartikelen, onderzoeksverslagen en overheidsdocumenten de ingrediënten vormen. Daarnaast hebben sommige van de buitenlandse onderzoekers gesprekken gevoerd met experts en ervaringsdeskundigen. In Zweden is onder meer middels een enquête binnen een aantal politiedistricten informatie verzameld.

Faciliterende rol van woningen en/of bedrijfsruimten

Er worden zes functies onderscheiden waarop woningen en bedrijfsruimten een faciliterende rol spelen bij ondermijnende criminaliteit. Drie functies hangen samen met de logistiek rond illegale goederen, namelijk: productie, handel en opslag. In sommige gevallen zal een en dezelfde ruimte meerdere functies in zich dragen, bijvoorbeeld voor handel en opslag. Bij illegale goederen gaat het in Nederland vooral om drugs. Wiet en synthetische drugs worden in ons land op grote schaal geproduceerd. Bij handel en opslag gaat het dan zowel om het bedienen van de binnenlandse drugsmarkt als om de uit- en doorvoer naar het buitenland. Er zijn daarnaast echter ook nog tal van andere illegale goederen die ook (bedrijfs)ruimte vereisen in het kader van handel en opslag, zoals illegale wapens, illegaal vuurwerk, gestolen goederen (goederen bestemd voor de helingmarkt) of illegale sigaretten en alcohol. Daarnaast kunnen we twee functies onderscheiden die samenhangen met het verlenen van diensten. Dat kunnen enerzijds ogenschijnlijk legale diensten zijn met het oogmerk om crimineel vermogen wit te wassen; het gaat dan bijvoorbeeld om kapperszaken- of beautysalons. En anderzijds kan het aanbieden van illegale diensten betreffen. Hierbij kan worden gedacht aan illegale prostitutie, andere vormen van mensenhandel of illegale kansspelen. Tot slot onderscheiden we een zesde functie van onroerend goed, namelijk als schuilplek om uit het zicht van de (opsporings)autoriteiten te blijven. Dat kan zijn, omdat de persoon in kwestie wordt gezocht, illegaal in Nederland verblijft of om andere (criminele) redenen uit het zicht wil blijven. Het is echter niet mogelijk gebleken om de omvang van deze laatste vorm (van ‘onderduiken’) op enigerlei wijze te kwantificeren.

De gemeenschappelijke noemer bij de eerste vijf functies – met betrekking tot goederen en diensten – is dat er een ruimte nodig is om de criminele activiteiten te ontplooiën of als schakel te dienen in het criminele proces. De eisen die aan deze ruimten worden gesteld variëren van geval tot geval. Het is natuurlijk niet zo dat er wiet alleen maar wordt verbouwd in grote bedrijfshallen, integendeel. Ook kleinere bedrijfsruimten worden benut en vooral woningen worden in ruime mate benut voor dit doel.

Locatiekeuze

In het onderzoek is beredeneerd welke overwegingen een rol kunnen spelen bij de locatiekeuze. Het gaat hierbij in de eerste plaats om de mate van bescherming die de locatie kan bieden om uit het zicht van de autoriteiten te blijven. Hoe meer afgelegen, hoe beter lijkt dan het devies, maar sommige ondermijnende activiteiten veronderstellen echter wel een zeker mate van toegankelijkheid, zoals illegaal gokken, illegale prostitutie en drugshandel. In het verlengde hiervan zal er soms juist voor een stedelijke omgeving worden gekozen, omdat sommige criminele activiteiten nu eenmaal minder opvallen in een dergelijke setting, terwijl in andere gevallen het platteland meer de aangewezen locatiekeuze is. Daarnaast kan de omvang die de illegale activiteit neemt 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 immers 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. Beschikken de initiatiefnemers over een bestaande locatie of moet er iets worden gehuurd? Wat is er dan mogelijk gezien het marktaanbod? Zoals gesteld is ook de ambitie van de criminele ondernemer een factor van belang; hoe groot- of kleinschalig zijn de criminele activiteiten? Wat dat betreft gelden hierbij feitelijk dezelfde regels als bij bonafide activiteiten.

Geregistreerde en geschatte omvang

De geregistreerde omvang van woningen en bedrijfsruimten die in 2019 zijn benut voor criminele doeleinden, zijn geselecteerd aan de hand van incidentcodes uit de politieadministratie. Hierbij zijn delicten in de sfeer van milieucriminaliteit en witwastransacties met vastgoed bewust buiten beschouwing gelaten. Relevante meldingen die in eerste aanleg niet goed herkenbaar zijn aan de toebedeelde incidentcode, zijn alsnog achterhaald door gebruik te maken van de geanonimiseerde administratie van Meld Misdaad Anoniem. Na het zo goed mogelijk in kaart brengen van de relevante geregistreerde criminaliteitsvormen is vervolgens een schatting gemaakt van de ware omvang waarin woningen en bedrijfsruimten worden benut ter facilitering van ondermijnende criminaliteit. Om tot deze schatting te komen hebben we verschillende wegen bewandeld. Zo hebben we bij sommige criminaliteitsvormen gebruik gemaakt van alternatieve bronnen. Bij een schatting van het daadwerkelijk aantal wietplantages in woningen en bedrijfsruimten is onder andere gebruik gemaakt van cijfers rond energiediefstal. Bij lang niet alle vormen van criminaliteit zijn dergelijke alternatieve bronnen echter voor handen geweest. Om tot schattingen te komen is verder ook gebruik gemaakt van schattingen over de afzetmarkt(en); bij drugs bijvoorbeeld aan de hand van het aantal gebruikers. Een andere methode om tot een omvangschatting te komen, is het inschatten van de pakkans. Kortom,

door gebruik te maken van verschillende bronnen/ gezichtspunten is getracht de schatting zo nauwkeurig mogelijk te maken.

De in kaart gebrachte geregistreerde omvang is met onzekerheid omgeven. Dit geldt daarmee vanzelfsprekend tevens voor de omvangschatting. De getallen die in Tabel S.1 worden vermeld, moeten daarom als indicatief worden beschouwd.

Tabel S.1 Geregistreerde en geschatte omvang van het aantal woningen en (bedrijfs)ruimten dat is benut ter facilitering van ondermijnende criminele activiteiten in Nederland in 2019

	Geregistreerde omvang		Geschatte omvang	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Illegale goederen				
Productie	9.916	58 %	28.000	56 %
Handel/opslag	5.224	31 %	13.000	26 %
Illegale diensten				
Ogenschijnlijk legaal	648	4 %	3.000	6 %
Illegaal	1.184	7 %	6.000	12 %
Totaal	16.972	100 %	50.000	100 %

De schatting is dat er in 2019 in Nederland ongeveer 50.000 woningen en bedrijfsruimten zijn benut ter facilitering van de door ons onderzochte vormen van ondermijnende criminaliteit. Daarbij kan het gaan om zowel permanent als incidenteel gebruik van de ruimten, en om zowel exclusief gebruik (de ruimte wordt nergens anders voor benut), als ook om gedeeld gebruik. Ongeveer 80 procent van de gebruikte ruimten betreft woningen, hetgeen overeenkomt met circa 40.000 woningen. In 2019 zijn er in Nederland gemiddeld 18 per 10.000 eenheden (woningen, bedrijven en andere ruimten) geregistreerd voor ondermijnende activiteiten. Indien we dit extrapoleren naar de geschatte omvang, dan komen we uit op een getal van ruim 50 per 10.000 eenheden. Dat wil zeggen dat jaarlijks ongeveer 0,5 procent van de Nederlandse woningvoorraad en bedrijvensvoorraad wordt aangewend om ondermijnende criminele activiteiten te faciliteren.

In Nederland is de verhouding eengezinswoningen versus meergezinswoningen ongeveer 2:1. Deze zelfde verhouding zien we terug bij de woonadressen in ons databestand. De resterende ruimten zijn bedrijfsruimten. Het databestand geeft echter onvoldoende inzicht in deze bedrijfsruimten, want het merendeel staat te boek als bedrijfsterrein of bedrijfspand. Daar waar wel een nadere kwalificatie wordt gegeven gaat het veelal om horecagelegenheden en winkels en in mindere mate om agrarische bedrijven, vakantieparken en garages.

De ruimten bestemd voor productie van wiet nemen een zeer prominente plaats in. Bij ongeveer 60 procent van de woningen gaat het om wietteelt als ondermijnende criminele activiteit. Bij bedrijfsruimten staat de wietteelt voor ongeveer de helft van de benutte ruimten. Alle onderzochte ondermijnende activiteiten komen zowel in woningen als in bedrijfsruimten voor, maar er zijn wel accentverschillen. Bedrijfsruimten worden relatief vaker benut voor illegaal gokken, opslaan van illegaal vuurwerk en opslag van en handel in gestolen goederen.

Regionale verschillen

In hoeverre en op welke wijze er sprake is van regionale verschillen is onderzocht op drie niveaus: provincie, gemeente en wijk. De scores in de drie zuidelijke provincies, Noord-Brabant, Zeeland en Limburg, liggen boven het landelijk gemiddelde. Ditzelfde geldt voor de provincies Groningen en Drenthe. Mogelijk dat bij deze aan Duitsland dan wel België grenzende provincies de geografische ligging een rol speelt hierbij, maar er zijn wellicht toch meer factoren van invloed daar op. De scores in de oostelijke provincies Overijssel en Gelderland liggen onder het landelijk gemiddelde en deze provincies grenzen immers ook aan Duitsland. De cijfers voor Flevoland scoren boven het landelijk gemiddelde.

Het aantal adressen waar zich in 2019 ondermijnende criminele activiteiten hebben voorgedaan ligt voor de Top-20-gemeenten een factor twee hoger dan bij het landelijk gemiddelde. Vooral gemeenten uit de provincies Noord-Brabant (met acht gemeenten) en Limburg (met vijf gemeenten) komen voor in de Top-20. Het is opvallend dat er weinig grote gemeenten zitten bij de Top-20. Alleen Tilburg en Arnhem zien we terug in de Top-20 op respectievelijk plaats 6 en 17. Verder zijn er forse verschillen tussen de twintig grootste gemeenten van Nederland. Rotterdam heeft bijvoorbeeld twee keer zoveel adressen per 10.000 eenheden geregistreerd dan Amsterdam. Tot de laag scorende gemeenten behoren Maastricht, Amersfoort, Haarlem en Apeldoorn. Hoge scores voor het aantal adressen met ondermijnende criminele activiteiten noteren we in de gemeenten Tilburg, Arnhem, Eindhoven en Breda.

Op wijkniveau (op basis van viercijferige postcodegebieden) zijn het vooral gebieden in een grootstedelijke omgeving die hoog scoren. In de gemeente Rotterdam zijn er maar liefst zeven gebieden die we terugvinden in de Top 20, gevolgd door Tilburg (drie gebieden) en Breda (twee gebieden). Ogenscheinlijk lijkt er sprake van een tegenstelling tussen hoog scorende gemeenten en hoog scorende wijken. Op gemeentelijk niveau staan vooral kleine en middelgrote gemeenten in de Top-20, terwijl op wijkniveau grote gemeenten domineren. Een voor de hand liggende verklaring is dat er sprake is van concentratiegebieden van ondermijnende activiteiten in grootstedelijke gebieden. Op gemeentelijk niveau klinkt de betekenis van deze gebieden echter minder luid door dan wanneer we de problematiek beschouwen op het niveau van wijken.

Indicatoren van (mogelijk) misbruik

Er zijn indicatoren die wijzen op de intentie om woon- en bedrijfsruimten te verwerven voor ondermijnende criminele activiteiten (preventieve indicatoren). Tevens zijn er indicatoren die er op wijzen dat woon- en bedrijfsruimten al daadwerkelijk worden benut voor ondermijnende criminele activiteiten (repressieve indicatoren). Er zijn diverse preventieve indicatoren benoemd op basis van checklijsten van betrokken instanties, gesprekken met respondenten en andere onderzoeken. Deze indicatoren hebben betrekking op het gedrag en/of de persoon van de huurder in spe. Indicatoren rond het gedrag van potentiële huurders die kunnen duiden op verkeerde bedoelingen hebben te maken met het verhullen van de ware identiteit van de (werkelijke) huurder. Deze indicatoren hebben dan betrekking op het niet tonen van een origineel identiteitsbewijs, het niet inschrijven in het BRP en het contant willen betalen van de borgsom/huur (niet nalaten van financiële sporen). De indicatoren rond

de persoon van de huurder in spe zijn minder ‘hard’ en concreet. Het gaat dan bijvoorbeeld om de vraag of de huurder criminele antecedenten heeft. Afgezien van de vraag of de verhuurder zicht hierop kan krijgen, is de kans op een vals positief resultaat aanzienlijk alleen op basis van deze indicator. Er zijn eveneens diverse repressieve indicatoren benoemd. De gemeenschappelijke noemer bij deze soort indicatoren is het afwijkend gedrag van de huurder. Dit geldt zowel voor gehuurde woningen als gehuurde bedrijfsruimten. Hierbij kan worden gedacht aan in- en uitloop op ‘rare’ tijden, het verhinderen dat buitenstaanders naar binnen kunnen kijken, ‘overdreven’ hang- en sluitwerk of vreemde geuren. De omwonenden kunnen een belangrijke rol spelen bij het observeren van dit afwijkend gedrag, maar de verhuurder kan natuurlijk ook zelf de vinger aan de pols houden door bijvoorbeeld het pand met enige regelmaat te bezoeken.

Criminogene indicatoren

Naast de hiervoor genoemde indicatoren hebben we indicatoren op wijkniveau benoemd (criminogene indicatoren) aan de hand van drie wijktypologieën, te weten: ‘kwetsbare buurten’, ‘luke appartement (buiten)wijken’ en ‘rafelrand-gebieden’. Indicatoren die in verband met kwetsbare buurten worden genoemd zijn bijvoorbeeld bewoners die stelselmatig overheidsregels aan hun laars lappen (bouwen zonder vergunning, rijden zonder rijbewijs), het gezag van de overheid negeren, soms zelf zorgdragen voor de zwakken in de buurt (zolang ze – die zwakken – zich maar conformeren aan de informele leiders), meewerken aan of wegstijgen bij criminele activiteiten, patsergedrag en het investeren van crimineel geld dat een buurt of lokale gemeenschap ten goede komt. Bij luke appartement (buiten)wijken gaat het om kenmerken van de fysieke omgeving. Deze appartementen laten zich als volgt typeren: relatief dure woning, inpandige garage, lift die rechtstreeks uitkomt in de woning, privé-opgang, relatieve nieuwbouw en veelal aan de rand van de stad. Tot slot zijn er rafelrandgebieden onderscheiden. Het gaat hierbij onder andere om terreinen met kleine bedrijfsunits met inpandige garage en daarboven en/of achter een kantoorruimte en verhuurbedrijven van tijdelijke opslag (opslagboxen). Bedrijfsterreinen met oude bedrijfspanden met een lage WOZ-waarde waar veel kleine bedrijven zijn gevestigd dan wel extra vestigingen (niet ingeschreven in het bedrijvenregister) en waar geen of weinig hoog-capaciteit energieaansluitingen zijn, lopen een verhoogd risico om te worden gebruikt voor ondermijnende criminaliteit.

Buitenlandse ervaringen

De onderzoekers in de vier EU-landen (België, Italië, Tsjechië en Zweden) schetsen een beeld van de wijze waarop woningen en bedrijfsruimten worden benut voor ondermijnende criminele activiteiten dat vergelijkbaar is met Nederland. Zo wordt er door alle onderzoekers gewezen op drugshandel en productie van drugs. Ook worden onder andere illegale prostitutie (mensenhandel), witwassen en illegaal gokken genoemd. Er lijkt dus weinig verschil met Nederland op dit punt. Er is mogelijk wel een verschil in de mate waarin dit voorkomt. Het is echter niet mogelijk om de omvang aan de hand van dit onderzoek te vergelijken, omdat deze informatie niet voorhanden is in deze vier EU-landen. Er zijn echter wel aanwijzingen dat de situatie in deze landen op een aantal punten afwijkt van de Nederlandse. Zo lijken er in Tsjechië relatief veel meth-labs te zijn, terwijl de geregistreerde omvang van de cannabisteelt een fractie is van wat we in Nederland aantreffen.

Indicatoren, genoemd door de onderzoekers uit België en Tsjechië, die wijzen op het gebruik van woningen en bedrijfspanden voor ondermijnende criminele activiteiten komen grotendeels overeen met de indicatoren die in het Nederlandse deel van het onderzoek naar voren zijn gekomen. De onderzoeker uit België noemt echter wel een aantal specifieke indicatoren in verband met boerenbedrijven waar mogelijk criminele activiteiten plaatsvinden, te weten: het ontbreken van een tractor, slecht onderhoud, geen aan- en afvoer van mest en een caravan op de boerderij.

De buitenlandse onderzoekers beschrijven diverse wettelijke maatregelen die we voor een deel ook in Nederland kennen. Althans, in regelingen die daar op lijken. Desondanks kan de buitenlandse invulling van regelingen interessante aangrijpingspunten bieden voor de Nederlandse situatie. Het gaat hierbij om de volgende vijf instrumenten:

1. Conservatoir beslag leggen op crimineel vermogen. De wijze waarop dit is vormgegeven in Italië kan mogelijk ter inspiratie dienen voor verdere aanscherping van de Nederlandse Plukze-wetgeving.
2. Screening van bedrijven. Ook hier lijkt de wetgeving in Italië (anti-maffia-wetgeving) de meeste mogelijkheden te bieden. Dit sluit aan bij de Nederlandse Wet Bibob, waarbij dan wel moet worden aangetekend dat dan wel moet worden bezien of de reikwijdte van de Bibob-wetgeving niet moet worden uitgebreid.
3. Gemeentelijke vergunningen. In Antwerpen is de Nieuwe Gemeentewet benut om (onderlinge) afstandseisen te introduceren voor vestigingen van bedrijven uit kwetsbare branches. Vooralsnog is onbekend of in de Nederlandse gemeentelijke bestemmingsplannen zulke eisen zouden kunnen worden opgenomen, indien gewenst. Ook hier geldt de onder (2) genoemde overweging om de reikwijdte van de Bibob-wetgeving in nadere beschouwing te nemen.
4. Registreren van huurcontracten in het Kadaster. In Tsjechië is het mogelijk om huurovereenkomsten in het Kadaster te registreren. Dit kan vooralsnog niet in het Nederlandse Kadaster.
5. Persoonlijk aansprakelijk stellen van bestuurders/directeuren. In Tsjechië kunnen bestuurders en/of directeuren die onroerend goed beheren persoonlijk aansprakelijk worden gesteld. Om in voorkomende gevallen strafrechtelijke vervolging af te wenden, worden ze geacht aanwijsbaar maatregelen te kunnen specificeren die het crimineel gebruik van hun eigendommen kunnen voorkomen. In Nederland kunnen bestuurders ook persoonlijk aansprakelijk worden gesteld op basis van bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek, maar hoever deze aansprakelijkheid reikt in verband met het verhuren van onroerend goed is niet nader onderzocht.

Nabeschuwing

Het onderzoek heeft in kaart gebracht op welke wijze vastgoed wordt benut voor ondermijnende activiteiten, in welke omvang dit naar schatting gebeurt en op welke wijze dit is te onderkennen. De onderliggende vraag daarbij is of vastgoedeigenaren wel voldoende wettelijke instrumenten hebben om ervoor te zorgen dat ze hun eigendom niet aan personen met malafide intenties verhuren. Nadat

we ons gedurende een jaar met deze materie hebben beziggehouden, is het onze indruk dat er niet zozeer een tekort is aan wettelijke mogelijkheden om te voorkomen dat een woning of bedrijfsruimte aan iemand met verkeerde intenties wordt verhuurd. Er lijken voldoende mogelijkheden te zijn om de identiteit van de huurder aan de voorkant te controleren. Eigenaren die een tussenpersoon inschakelen, zoals een verhuurmakelaar, moeten zich er van vergewissen dat ze met een betrouwbare partij in zee gaan. Van een andere orde is de situatie waarin een bestaande huurder wordt verleid of bedreigd om zijn gehuurde woning of gehuurd bedrijfspand ter beschikking te stellen voor ondermijnende criminele activiteiten. Ook hier kan de verhuurder putten uit allerlei mogelijkheden, niet in de laatste plaats ook door bijvoorbeeld zelf een actieve rol te nemen in het toezicht op het verhuurde object. De oplossing a priori zoeken in nieuwe instrumenten is daarbij niet per se aan de orde. Het beter benutten van de bestaande mogelijkheden zou dan voldoende soelaas moeten kunnen bieden.

We hebben goedwillende verhuurders als uitgangspunt genomen. Ons onderzoek geeft geen zicht op de vraag in welke mate de verhuurder weet dat zijn pand eventueel voor ondermijnende criminele activiteiten wordt benut. Een steviger (repressieve) inzet op die zijde van het verhaal levert op termijn mogelijk meer resultaat op dan het inzetten op nog meer instrumenten voor de te goeder trouw handelende verhuurders. Recente controles rond spookbewoning en de inzet op malafide verhuurmakelaars zijn hier sprekende voorbeelden van.