



Moraal bij pandenverhuur:

Hoe houd je criminelen buiten de deur?

Jelle van Baardewijk, lector Bedrijfsethiek

Rotterdam, november 2021

Over de auteur

Jelle van Baardewijk is lector Bedrijfsethiek bij Kenniscentrum Business Innovation. Jelle onderzoekt de problematiek van ethische bewustwording en kijkt daarbij in het bijzonder naar het mkb.

Inleiding

Criminelen maken helaas veelal gebruik van huurpanden voor hun foute praktijken. Het overgrote deel van de verhuurbemiddelaars doet zijn best om pandeigenaren aan een betrouwbare huurder te helpen. Maar hoe weet je zeker dat de huurder echt in het juiste segment zit?

Voor criminelen is het belangrijk om een geschikte locatie te hebben voor hun activiteiten, zoals het produceren van drugs en het witwassen van crimineel verkregen vermogen. Om deze activiteiten goed af te screenen maken zij veelal gebruik van gehuurde woonhuizen en bedrijfspanden. Voor de pandeigenaren kan dit tot fikse schade leiden zoals gedwongen sluitingen en niet-verhaalbare schade aan het pand. Om een betrouwbare huurder te vinden en bijkomende zaken goed te regelen, wordt daarom veelal gebruik gemaakt van de diensten van verhuurmakelaars en -bemiddelaars.

Ondermijning

Overheidsinstanties willen graag meer samenwerken met deze makelaars en bemiddelaars om vastgoedcriminaliteit in de regio Rotterdam aan te pakken. Er is bij overheidspartijen alleen beperkt zicht op de (morele) uitdagingen waar verhuurmakelaars en -bemiddelaars mee te maken krijgen bij de verhuur van vastgoed, en hoe zij hen daarbij kunnen ondersteunen. De lokale overheidspartijen in de regio Rotterdam-Rijnmond hebben daarom de Hogeschool Rotterdam gevraagd deze uitdagingen middels een onderzoek in kaart te brengen.

Het onderzoek Pandenverhuur met moraal kijkt naar mogelijkheden voor het mobiliseren van alle verhuurbemiddelaars in de regio Rotterdam-Rijnmond om te helpen tegen ondermijning in de pandenverhuur. Het onderzoek wordt pas in de eerste helft van 2022 afgerond, maar de eerste resultaten geven al interessante perspectieven op de strijd tegen ondermijning.

Grofweg zijn er twee typen verhuurmakelaars te onderscheiden. Allereerst degenen die min of meer bewust mee doen aan ondermijnende activiteiten door criminelen aan panden te helpen. De tweede groep werkt naar eer en geweten en wordt soms desondanks geconfronteerd met misbruik van verhuurd vastgoed. Deze tweede groep onderzoeken wij voor dit project.

Hoe mobiliseer je deze groep om vastgoedcriminaliteit aan te pakken? Uit het onderzoek komt naar voren dat er tenminste drie oplossingsrichtingen zijn om deze groep alsnog te bereiken en daarmee de weerbaarheid van de branche te vergroten.

1. Door campagnes kan de overheid hen uit hun onwetendheid halen rond crimineel misbruik van panden. Daarmee ontstaat er in potentie ook meer scepsis bij twijfelachtige nieuwe klandizie. Hier wordt momenteel al stevig op geïnvesteerd. Terecht.
2. Door voorlichting te geven aan verhuurmakelaars over hun screeningsmogelijkheden kunnen zij de signalen van misbruik beter oppikken en crimineel misbruik beter voorkomen. Dit is een verbeterpunt voor de branche.
3. Door beter overheidsbeleid rond informatiedeling met en tussen makelaars kunnen zij gemakkelijker uitzoeken of de potentiële klant wel goede bedoelingen heeft met hun vastgoed. Dit is een grote uitdaging.

Deze mogelijkheden worden momenteel verder uitgewerkt en hieruit komt een advies aan advies aan ondernemers, gemeente en politie waarmee crimineel misbruik van panden en woningen verder teruggedrongen moet worden.