



Red flags bij criminele inmenging



Checklist
Vastgoed

In het onderzoeksproject Red flags bij criminele inmenging zijn tools ontwikkeld om bedrijven beter te beschermen en weerbaarder te kunnen maken tegen criminaliteit en criminele inmenging. We spreken van criminele inmenging als criminelen misbruik proberen te maken van de producten, diensten of faciliteiten van gewone, goedwillende bedrijven.

Dit is een tool voor bedrijven in de vastgoedsector die zich bezighouden met commercieel verhuur. Met deze scan kunnen vastgoedbedrijven het eigen bedrijf 'scannen' op signalen van criminele inmenging. Welke signalen van criminele inmenging herken jij in het bedrijf?



Deze tool maakt ondernemers en bedrijfs personeel bewuster van criminele inmenging in de branche. Men leert de signalen kennen en past deze toe in de context van het bedrijf. Door het toepassen van de checklist, krijgen ondernemers scherper in het vizier waar potentiële risico's zitten. Ook kan de checklist dienen als een hulpmiddel om het gesprek over weerbaarheid en criminele inmenging intern binnen het bedrijf te voeren.

We zoomen specifiek in op drie fasen in het verhuurproces die kwetsbaarder zijn voor criminele inmenging:

- 1 Benadering door huurders en afspraken met huurders.** Tijdens de benadering door huurders en het daaropvolgende proces van afspraken maken, contract opstellen en het pand daadwerkelijk beschikbaar stellen kunnen criminelen zich met vervalste informatie of valse voorwendselen voordoen als geschikte huurders. In veel gevallen wordt ook gebruik gemaakt van katvangers. De start van een huurovereenkomst is één van de belangrijkste momenten om criminele inmenging buiten de deur te houden. Hoe gaat uw bedrijf met dit belangrijke moment om?
- 2 Gebruik van het pand.** Panden worden door criminelen vaak niet gebruikt voor de doeleinden die bij de verhuurder bekend zijn. Ook kan het pand zelf worden aangepast (denk aan hekken, andere sloten, etc.) om zo toegang en controle zo veel mogelijk te beperken.
- 3 Gedrag huurder.** Het gedrag van huurders en de reactie van uw bedrijf daarop kan ook voor kwetsbaarheden zorgen. Hier alert op zijn vergroot uw weerbaarheid.

Hoe gebruik ik deze checklist?

Deze checklist is bedoeld voor zowel bedrijfsleiding als personeel. Daarbij is het nodig dat je in contact staat met klanten, of een inschatting kunt maken van hoe het bedrijf omgaat met klantverzoeken. De checklist is niet geschikt voor bedrijfs personeel dat niet of nauwelijks in contact staat met klanten of klantverzoeken.

We adviseren om de checklist breder uit te zetten onder personeel. Komen de bevindingen overeen of zijn er verschillen op te merken? Ook een vergelijking tussen de interpretatie van de bedrijfsleiding en overig bedrijfs personeel is zinvol. Gezien deze scan niet uitvoerig getoetst en gevalideerd is, gaan we niet op de scoring en interpretatie van bevindingen. De checklist dient om aanwezige signalen van criminele inmenging binnen het bedrijf in het vizier te krijgen. We adviseren om de signalen die met 'eens' beantwoord zijn nader onder de aandacht te brengen in het bedrijf. Op de volgende pagina start de checklist. Er worden stellingen weergegeven. Iedere stelling beschrijft een signaal van criminele inmenging.



Benadering door en afspraken met huurders



Benadering door huurders

De onderstaande vragen hebben betrekking op huurders die een pand bij u willen huren, waarbij de benadering door huurders en de afspraken met huurders zijn gesplitst. Iedere vraag betreft een mogelijk signaal van criminele inmenging.

Komen deze signalen voor in jouw bedrijf?	V (eens)	X (oneens)
Potentiële huurders hebben geen duidelijke verklaring waarvoor ze het pand willen huren.		
Potentiële huurders stellen opvallend veel vragen (over bijv. toezicht, elektra, etc.).		
Potentiële huurders werken in een risicobranche of werken veel in risicogebieden. ¹		
Potentiële huurders willen het pand huren als privé-persoon (zonder KvK nummer).		
Potentiële huurders willen een huur betalen die opvallend veel hoger is dan gebruikelijk.		

Afspraken met huurders / screening

Komen deze signalen voor in jouw bedrijf?	V (eens)	X (oneens)
Er wordt – om welke reden dan ook – geen screening op potentiële huurders uitgevoerd.		
De manier van screening van huurders wordt gedaan zonder vastliggend protocol.		
Lucratieve verhuurcontracten worden minder (goed) gescreend dan andere contracten.		
Potentiële huurders overleggen geen of alleen een kopie van hun identiteitsbewijs.		
Potentiële huurders kunnen een pand huren zonder contact in levenden lijve.		
Potentiële huurders hoeven geen informatie over gebruik van het pand te tonen.		
Potentiële huurders hoeven geen financiële informatie over hun bedrijf te tonen.		
Potentiële huurders maken de afspraak om borgsom en/of huur cash te betalen.		
Potentiële huurders willen afwijkende afspraken maken over controle-mogelijkheden. ²		

¹ Risicobranches zijn bijvoorbeeld groothandels in groente & fruit, logistiek, of bijvoorbeeld automotive. Risicogebieden zijn bijv. Zuid-Amerika / Caraïbisch gebied (i.v.m. drugshandel).

² Denk aan: zelf meterstanden door willen geven, geen sleutels bij beheerder achterlaten, ruime aankondigingsperiodes voor inspecties bedingen, bedingen eigen beveiligingssysteem te installeren, etc.



Benadering door en afspraken met huurders



Gebruik van het pand

De volgende vragen gaan over hoe uw huurders uw panden gebruiken en eventueel aanpassen. Wederom betreft iedere vraag een potentieel signaal van criminele inmenging.

Komen deze signalen voor in jouw bedrijf?	V (eens)	X (oneens)
De huurder gebruikt een pand dat gezien het gevestigde bedrijf onlogisch lijkt (bijv. veel te groot of juist te klein; een autoverhuurbedrijf op de derde etage, etc.)		
De huurder heeft een opvallend snel ontwikkeld bedrijf gezien de leeftijd (bijv. een bedrijf van 2 maanden oud met 20 medewerkers en meerdere productielijnen).		
De huurder vestigt een bedrijf in een overduidelijk verzadigde markt.		
De inrichting van het pand strookt niet met het gevestigde bedrijf (bijv. essentiële machines of grondstoffen zijn niet aanwezig of zijn ongebruikt).		
Het is van buiten onduidelijk welk bedrijf er in het pand zit (geen reclame-uitingen, bedrijfsnaam niet zichtbaar, etc.).		
De huurder heeft zijn pand opvallend sterk beveiligd (hekken, beveiligingssystemen, camera's, honden, etc.).		
Activiteiten in en om het pand passen niet bij de bedrijfsvoering (tijdstippen, veel/weinig vervoer, veel/weinig klanten).		

Gedrag van de huurder

De volgende vragen gaan over het gedrag dat de huurder vertoont in relatie tot zijn omgeving en tot u als verhuurder. Wederom betreft iedere vraag een potentieel signaal van criminele inmenging.

Komen deze signalen voor in jouw bedrijf?	V (eens)	X (oneens)
Huurders laten opvallende wijzigingen in financieel gedrag zien (van giraal naar cash willen overstappen, opeens op tijd met betalingen terwijl anders altijd te laat, etc.).		
Het zichtbare uitgavenpatroon past niet bij wat er met het pand te verdienen valt (bijv. dure auto's rijden of dure levensstijl erop na houden).		
Huurders nemen geen contact met u op terwijl dat wel logisch zou zijn (verbouwing op eigen houtje doorgevoerd, problemen met pand zelf aangepakt, etc.).		
Buren van het bedrijfspand hebben opvallend weinig contact, weten weinig over de huurder.		

