



Checklist screening verhuur woonruimte

Inleiding | vier stappen voor veilige verhuur

Deze checklist is specifiek bedoeld voor woningen, en biedt elk type verhuurder – zoals makelaars, vastgoedmanagers, vastgoedbeleggers, particuliere verhuurders, woningcorporaties, etc. – overzicht en inzicht in de huidige screeningsmogelijkheden van potentiële nieuwe huurders. Het is dan ook specifiek gericht op de fase van het screenen van een nieuwe huurder en niet op de fase waarin huurder daadwerkelijk betrekking heeft genomen in het gehuurde pand.

De checklist dient te worden gezien als handreiking en niet als een verplichting. Voor het optimaal screenen van een nieuwe huurder worden alle genoemde stappen sterk aanbevolen. Er zijn omstandigheden of scenario's die ertoe kunnen leiden dat bepaalde stappen niet uitgevoerd kunnen worden door de screenende partij. Dit is de keuze en verantwoordelijkheid van de verhuurder. Daarnaast wordt geadviseerd aan de verhuurder om zelf een integriteitsbeleid op te stellen, waarin staat wat wordt verstaan onder integer handelen.

Deze lijst is niet uitputtend en dient daarom te worden beschouwd als een groeidocument. De maatregelen opgenomen in deze lijst voldoen tevens aan de AVG-richtlijnen.

Ontwikkelingen kunnen ertoe leiden dat aanpassingen of aanvullingen van de lijst noodzakelijk zijn. Suggesties daarvoor kunnen worden gemaild naar: maatschappelijkeweerbaarheid@taskforce-riec.nl

De checklist is tot stand gekomen in samenwerking met de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN), Vastgoedmanagement Nederland (VGM-NL), Vastgoedpro, de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM), Vereniging Bemiddeling Onroerend goed (VBO), Vastgoed Belang, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), Vereniging van woningcorporaties Aedes, de politie, het Ministerie van Justitie en Veiligheid (J&V), de gemeente Eindhoven, de gemeente Amsterdam, het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), het RIEC Limburg en Taskforce-RIEC Brabant-Zeeland.

1. Screeningsmaatregelen voorafgaand aan verhuur

Belangrijk!

De meeste gegevens kunnen pas worden opgevraagd indien de persoon in kwestie een mogelijke kandidaat is voor de woning in het kader van onderzoek naar de huurder.

Voorafgaand aan de screening is het goed als verhuurder te weten naar welke informatie er wel en niet gevraagd mag worden aan/van de huurder. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft een anti-discriminatiebepaling opgesteld. Deze heeft als doel mogelijke discriminatie bij de selectie van huurders tegen te gaan. In onderstaand schema staat niet limitatief opgesomd welke informatie relevant kan zijn bij de selectie van een huurder (en zodoende opgevraagd mag worden), alsmede welke informatie nimmer relevant mag zijn en daarom kan duiden op/leiden tot discriminatie.

Dit mag een verhuurder wel vragen:

- Naam (voor- & achternaam)
- Adres
- Telefoonnummer
- E-mailadres
- Samenstelling gezin: alleenwonend, samenwonen, met of zonder kinderen
- Hoogte van totaal maandelijks netto inkomen
- Inkomensbewijzen
- Bedrag van huidige huur en/of een verhuurdersverklaring (indien van toepassing)

Dit mag een verhuurder niet vragen

- Etnische of culturele achtergrond
- Religieuze identiteit
- Politieke gezindheid
- Fysieke of mentale gezondheid
- Seksuele gerichtheid

Verhuurt u via een tussenpersoon (makelaar of vastgoedmanager)?

- Kies voor een makelaarskantoor of vastgoedmanagementorganisatie dat is aangesloten bij een branche-organisatie. Hierdoor bent u ervan verzekerd dat de verhuurmedewerker goed is opgeleid en onder onafhankelijk tuchtrechtelijk toezicht staat. Besef goed dat u, ook al verhuurt u uw pand via een makelaar, altijd zelf verantwoordelijk blijft.
- Maak met de verhuurmedewerker duidelijke afspraken over wie de intake en screening van huurders doet, wie het huurcontract opstelt en wie verantwoordelijk is voor het innen van de huur of onderhouds- en herstelwerkzaamheden.
- Eis als makelaar of vastgoedmanager (digitale) kopieën van het verhuurdossier voor uw eigen administratie.

1. Screeningsmaatregelen voorafgaand aan verhuur

Communicatie en onderzoek vooraf

COMMUNICATIE EN ONDERZOEK VOORAF

Acties/vragen

Geef in de advertentie al aan dat u verhuurt conform de richtlijnen voor veilig verhuur en dat alleen zaken gedaan kunnen worden met integere huurders

Laat potentiële huurders weten dat u samenwerkt met de politie en de gemeente als u misstanden ontdekt.

Zorg voor voldoende contactgegevens van de huurder (telefoonnummers, adressen, e-mailadressen), zodat u hem/haar goed kunt bereiken in geval van calamiteiten.

Zorg voor meerdere persoonlijke ontmoetingen met potentiële huurders.

Maakt u gebruik van een tussenpersoon? Zorg er dan voor dat u de potentiële huurder minimaal één keer zelf persoonlijk ontmoet.

Check het bedrijf op internet waar de potentiële huurder werkzaam of eigenaar van is. Controleer hierbij of kandidaat vindbaar is op de bedrijfswebsite, lay-out website, teksten (bij fraude vaak gekopieerd van andere websites. Check dit door tekst te kopiëren en te plakken in Google).

Toelichting

In verband met digitale verhuur, is ID check middels IDIN bij het ondertekenen van de huurovereenkomst raadzaam. Bij de sleuteloverdracht wordt het legitimatiebewijs gecheckt met de persoon die voor u staat en middels het uitlezen van de chip in het ID bewijs middels een app. Het rapport daarvan wordt opgeslagen. Via Experian kunt u ook nog een check doen op het ID bewijs of dit niet gestolen is.

1. Screeningsmaatregelen voorafgaand aan verhuur

Contact met huurder/vraag naar motivatie voor huren

CONTACT MET HUURDER/VRAAG NAAR MOTIVATIE VOOR HUREN

Acties/vragen

Wie wil huren?

Wat wil hij of zij huren? Waarom?

Per wanneer?

Heeft de huurder inkomen?

Toelichting

U moet deze vragen stellen, zodat u een beeld/profiel krijgt van een huurder. Zoek daarbij naar logische fouten. Is het inkomen bijv. in verhouding met de leeftijd? Er zijn bepaalde patronen, waardoor u erachter kunt komen dat iets niet klopt.



1. Screeningsmaatregelen voorafgaand aan verhuur

Identiteitscontrole (Customer Due Dilligence)

IDENTITEITSCONTROLE (CUSTOMER DUE DILLIGENCE)

Acties/vragen

Laat de (potentiële) huurder een geldig legitimatiebewijs (geen kopie) tonen en maak hier een kopie van. Indien het een buitenlands paspoort betreft, zorg dan voor zekerheid over het rechtmatig verblijf, bijvoorbeeld door inzage in de originele verblijfsvergunning.

Tip: maak gebruik van de app KopieID zodat gegevens als het BSN-nummer en de pasfoto niet gekopieerd worden. Dit is om identiteitsfraude te voorkomen. Gegevens die vaak benodigd zijn, zijn het documentnummer, naam, geboortedatum, etc. Daarnaast slaat de app het document versleuteld op volgens de AVG normen.

Toelichting

- Controleer of de persoon op de foto op het identiteitsbewijs de potentiële huurder is. Verificatie kan optisch of door uitlezen van de ID-chip via een app.
- Maak gebruik van controlemiddelen zoals rvig.nl/reisdocumenten, de apps DutchID 2, IDIN of edisontd.net en de kopie ID-app.
- Wees alert op personen die de huurder vergezellen. Vraag naar hun rol en vraag eventueel ook van deze personen identiteitsgegevens.
- Bij de sleuteloverdracht wordt de foto gecheckt. Dit is het enige moment waarvoor verhuurders de foto nodig hebben. Bij de sleuteloverdracht dient een huurder het legitimatiebewijs mee te nemen voor de controle. Als er een kopie wordt gevraagd dient alle informatie die niet noodzakelijk is te worden weggestreept op de kopie van het legitimatiebewijs (dit kan automatisch via de app KopieID).
- Bewaar de kopie van het ID zorgvuldig en vernietig deze zodra de huur stopt.

1. Screeningsmaatregelen voorafgaand aan verhuur

Basis Registratie Personen (BRP)

BASIS REGISTRATIE PERSONEN (BRP)

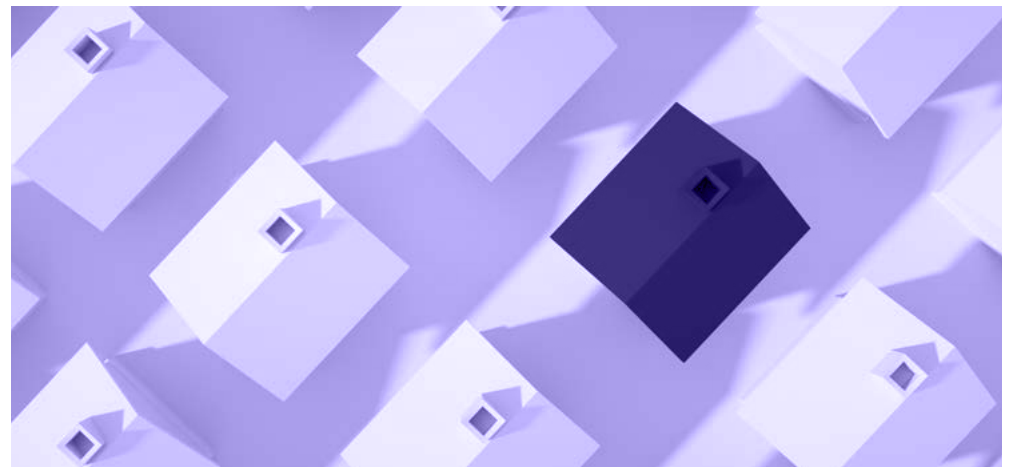
Acties/vragen

Als de huurder aangeeft inwonend te zijn wordt geadviseerd een uittreksel van de BRP met woonhistorie op te vragen.

- Hoe vaak is huurder verhuisd?
- Komen de NAW gegevens overeen met het legitimatiebewijs?

Toelichting

- Eis een origineel uittreksel van de potentiële huurder uit BRP van de afgelopen drie jaar.
- Eis ook een origineel uittreksel van de huurder van inschrijving op het nieuwe adres. Leg dit ook vast als opschortende voorwaarde in het huurcontract. In de praktijk blijken criminelen zich vaak niet in te schrijven, en dus kan zo'n voorwaarde vooral een afschrikwekkende werking hebben.



1. Screeningsmaatregelen voorafgaand aan verhuur

Datakluis voor gegevensdeling

DATAKLUIS VOOR GEGEVENSDELING

Acties/vragen

Voor het delen van gegevens kunt u gebruik maken van een datakluis. Een aantal partijen biedt de mogelijkheid aan als tussenpartij overheidsgegevens op te vragen (zoals inkomensgegevens; BRP-registratie; NAW-gegevens).

Toelichting

Dit kan fraude van deze gegevens voorkomen, omdat het direct wordt opgevraagd bij de overheid via Digi-D.



1. Screeningsmaatregelen voorafgaand aan verhuur

Verblijfsvergunning

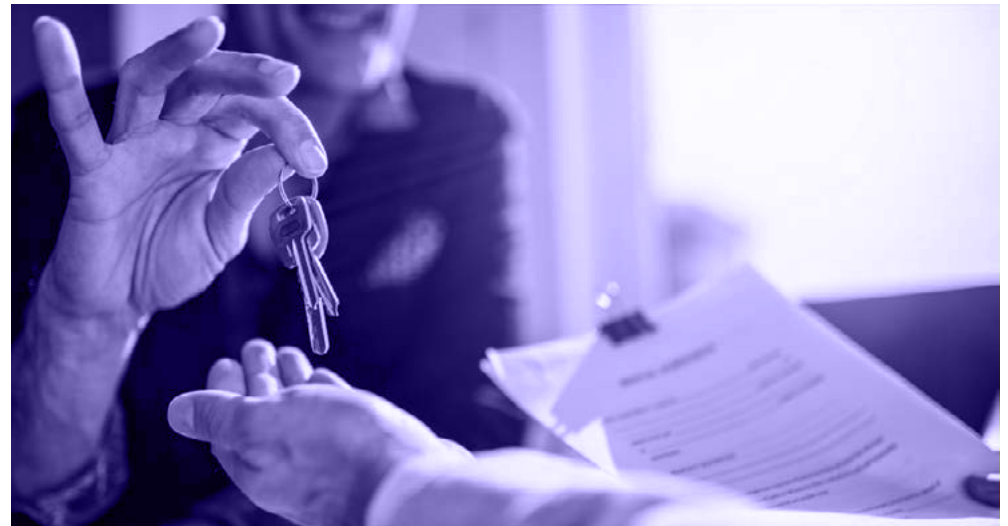
VERBLIJFSVERGUNNING

Acties/vragen

Verhuur alleen als u zekerheid heeft over het rechtmatig verblijf, bijvoorbeeld door inzage in een originele en geldige verblijfsvergunning. Neem een kopie van de verblijfsvergunning op in het dossier.

Toelichting

Het is verboden om een woning te verhuren aan iemand die niet rechtmatig in Nederland verblijft. Dit staat in artikel 197a van het Wetboek van Strafrecht. Op het moment dat de huurovereenkomst wordt afgesloten, moet de huurder dus legaal in Nederland verblijven. Meer informatie kunt u vinden op ind.nl.



1. Screeningsmaatregelen voorafgaand aan verhuur

Verhuurdersverklaring

VERHUURDERSVERKLARING

Acties/vragen

Als huurder hiervoor heeft gehuurd, kan een verhuurdersverklaring worden gevraagd. Vraag een verhuurdersverklaring op van de afgelopen twee jaar.

Toelichting

In een dergelijk bewijs van goed gedrag kunnen zijn/haar huidige en vorige verhuurders aangeven of huurder op tijd de huur betaalde of zorgde voor overlast.



1. Screeningsmaatregelen voorafgaand aan verhuur

Verklaring van hypotheekverstrekker

VERKLARING VAN HYPOTHEEKVERSTREKKER

Acties/vragen

Indien de vorige woning een koopwoning was, vraag dan aan de huurder om een verklaring van de hypotheekverstrekker als bewijs van goed betalingsgedrag, plus het aanleveren van het (voorlopig) verkoopcontract van de verkoop van de woning.

Toelichting

Het opvragen van een verhuurdersverklaring dan wel hypotheekhouders verklaring (tijdige ontvangst van termijnen) behoort tot een standaard screening. Ook het opvragen van een voorlopig verkoopcontract bij de verkoop van de woning is regulier om op te vragen en stuit in de praktijk op weinig bezwaren.



1. Screeningsmaatregelen voorafgaand aan verhuur

Bewijs van inkomen in loondienst

BEWIJS VAN INKOMEN IN LOONDIENT

Acties/vragen

Eis een recente werkgeversverklaring (max. half jaar oud); salarisstroken van de afgelopen drie maanden en bankafschriften waarop de salarisstortingen te zien zijn. Controleer de cumulatieven (uitbetaling op correct bankrekeningnummer, overal soortgelijke lettertype en documenteigenschappen (gemaakt/gewijzigd op)).

Verifieer de werkgever door deze te bellen. Bel naar een vast tel. nr en noteer wie u heeft gesproken en het tijdstip. Bij een 06-nummer kan eerst worden nagegaan of er een vast nummer vindbaar is op de website van het bedrijf. Tegenwoordig is het niet altijd mogelijk om de werkgever op een vast telefoonnummer te bereiken. Bij het verifiëren op een 06-nummer kan na het gesprek worden gevraagd of de contactpersoon een bevestigingsmail stuurt vanuit zijn/haar zakelijk e-mailadres. Controleer tot slot de domeinnaam in het e-mailadres.

Toelichting

- Wees kritisch bij websites van werkgevers die weinig concrete verifieerbare informatie bevatten, zoals weinig of geen telefoonnummers, adresgegevens, reviews, algemene voorwaarden of disclaimer.
- Vraag bij twijfel over het bedrijf een uittreksel op bij de Kamer van Koophandel.
- Ook voor mensen in loondienst is het afgeven van een UWV verklaring mogelijk. Het kan zonder BSN worden opgevraagd. Het is alleen ongeschikt als een huurder gaat wijzigen van baan, en daarom in een andere regio een huurwoning zoekt. Een UWV verklaring gaat over het recente verleden, dus niet om de toekomst. UWV verklaringen zijn eenvoudig op te vragen door een huurder.

1. Screeningsmaatregelen voorafgaand aan verhuur

Bewijs van inkomen indien huurder een uitkering ontvangt

BEWIJS VAN INKOMEN INDIEN HUURDER EEN UITKERING ONTVANGT

Acties/vragen

Vraag een UWV-verklaring en toekenningsbrief op, en drie bankafschriften die matchen met de UWV-documenten. Controleer de cumulatieven.

Indien een uitkering wordt ontvangen van de gemeente: vraag daarvan een document plus drie bankafschriften waarop de uitkering is ontvangen. Deze maatregel is vaak niet nodig als er een passende inkomensverklaring is.

Toelichting

De meeste verhurende partijen zullen inmiddels gebruik maken van het UWV document (verzekeringsbericht), en zo niet dan is dit wenselijk. Dit wordt ofwel uitgevraagd bij kandidaat zelf (gedownload en gewaarmerkt verzekeringsbericht) of via een datakuis door een rechtstreekse inlog via Digi-D (Ockto, Huurcheck, Qii). Daarmee zijn werkgeversverklaringen én loonstroken én stortingen niet allemaal nodig.



1. Screeningsmaatregelen voorafgaand aan verhuur

BEWIJS VAN INKOMEN ZZP'ER/ZELFSTANDIG ONDERNEMER

Acties/vragen

Vraag om de volgende documenten:

Meest recente jaarrekening, winst en verliesrekening, opgesteld door een accountant en/of boekhouder. Bel de accountant voor verificatie

Recent en gewaarmerkt uittreksel Kamer van Koophandel: doel onderneming, partners/vennoten (indien aanwezig) en verdeling van winstpercentage, startdatum en eigenaar + aantal werknemers (indien aanwezig).

Accountantsverklaring: samenstellingsverklaring.

IB60 formulier (inkomensverklaring belastingdienst): verzamelinkomen komt enigszins overeen met jaarcijfers.

Bewijs van inkomen ZZP'er/zelfstandig ondernemer



1. Screeningsmaatregelen voorafgaand aan verhuur

BEWIJS VAN INKOMEN PENSIOEN

Acties/vragen

Vraag meerdere jaaropgaven op van het pensioen en AOW en drie bank-afschriften en bijschrijvingen. Deze maatregel is vaak niet nodig als er een passende inkomensverklaring is.

Toelichting

In één document is het volledige Pensioenoverzicht via www.mijnpensioenoverzicht.nl te raadplegen via Digi-D (minder fraudegevoelig).

Professionele verhuurders stellen het inkomen bij voorkeur vast op basis van huidig/toekomstig inkomen en niet o.b.v. inkomen uit het verleden zoals in het geval van een inkomensverklaring.



Bewijs van inkomen pensioen

1. Screeningsmaatregelen voorafgaand aan verhuur

KREDIETCHECK

Acties/vragen

Doe een kredietcheck, zodat duidelijk is of huurder geen schulden heeft of wanbetaler is. Ook kunt u via het intakeformulier vragen naar de schulden die iemand heeft.

Toelichting

Als verhuurder kunt u geen BKR-registratie opvragen. De huurder kan die wel opvragen maar daar zijn kosten aan verbonden. Een kredietcheck is wel mogelijk en wordt ook standaard gedaan binnen Customer Due Diligence onderzoeken voor bijv. vastgoedmanagers.



Kredietcheck

1. Screeningsmaatregelen voorafgaand aan verhuur

OVERIGE BETALINGSVERPLICHTINGEN

Acties/vragen

Vraag naar overige betalingsverplichtingen, zoals alimentatie of studieschuld.

Toelichting

U dient schulden mee te nemen in de beoordeling van de inkomenscheck en verhouding huurlast.

Overige betalingsverplichtingen



1. Screeningsmaatregelen voorafgaand aan verhuur

TENAAMSTELLING BANKREKENING

Acties/vragen

Controleer de tenaamstelling van de bankrekening waarvan de huurpenningen worden betaald. Als de tenaamstelling niet overeenkomt met de naam van (één van beide) huurders dan moet hier een logische verklaring voor zijn.

Toelichting

Een logische verklaring zou kunnen zijn dat de huur door een bewindvoerder, familielid of vertrouwenspersoon wordt betaald.



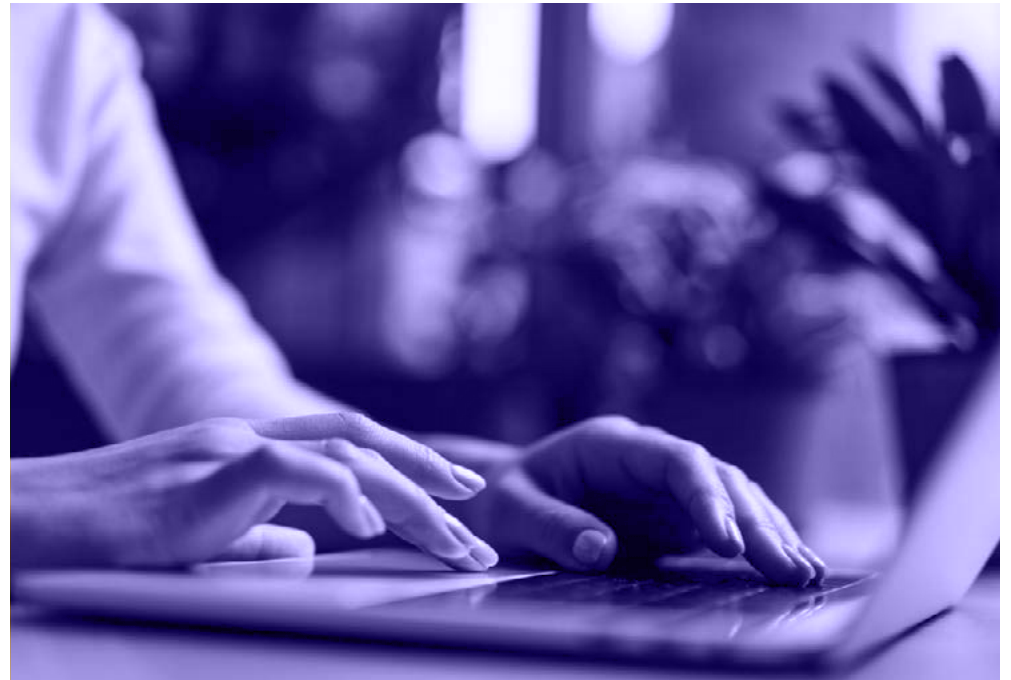
Tenaamstelling bankrekening

1. Screeningsmaatregelen voorafgaand aan verhuur

TRANSACTIONMONITORING

Acties/vragen

Monitor maandelijks of u de betalingen inderdaad van de bekende bankrekeningen ontvangt.



Transactiemonitoring

1. Screeningsmaatregelen voorafgaand aan verhuur

PEP- EN SANCTIETOETS

Acties/vragen

Toets kandidaten en eventuele garantstellers vooraf aan de PEP-toets en de sanctielijsten NL, EU, Groot-Brittannië en VS-OFAC.

Toelichting

Bij verhuur is dit niet verplicht volgens de Wwft, maar het wordt wel geadviseerd als daar op enigerlei wijze aanleiding toe is.

PEP- en sanctielijsten zijn hulpmiddelen voor met name banken en verzekeraars om ongebruikelijke transacties, witwassen en financiering van terrorisme sneller op te sporen. Op de sanctielijsten staan mensen die eerder betrokken zijn geweest bij ongewenste handel, witwassen of terrorisme.

De Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme) verplicht organisaties in de financiële sector om te weten wie je klanten zijn. Zo is het belangrijk om in kaart te krijgen wie belangrijke personen zijn op het gebied van de politiek. Maar ook of u te maken heeft met een 'gesanctioneerd persoon'. Hiervoor geldt dat financiële tegoeden moeten worden bevroren en dat het verboden is om financiële diensten te verlenen. Of dat een klant te maken heeft, of heeft gehad, met faillissementen, surseances van betaling of schuldsanering.

Zie voor meer info: <https://www.bkr.nl/zakelijk/onze-diensten/het-voorkomen-van-fraude/kan-ik-misbruik-voorkomen/>

1. Screeningsmaatregelen voorafgaand aan verhuur

RISICOCCLASSIFICATIE

Acties/vragen

Als verhuurder kunt u huurders een risicoclassificatie toekennen op basis waarvan u bepaalde toetsen periodiek opnieuw doet.



2. Het huurcontract: tips bij het opstellen

Begin met het schriftelijk uiteen zetten aan huurder dat integriteit zeer belangrijk is

Dit kan middels een brief of bijv. opnemen in de considerans van de huurovereenkomst

Maak bij het opstellen van het huurcontract en algemene bepalingen gebruik van de meest recente modellen van de Raad voor Onroerende Zaken

Kijk hiervoor op roz.nl huurovereenkomst woonruimte

In het geval van woningcorporatie: maak gebruik van de standaard huurovereenkomst van Aedes

<https://aedes.nl/huurbeleid-en-betalbaarheid/model-huurovereenkomst-zelfstandige-woonruimten>

Vermeld dat de huur per bankafschrijving dient te worden voldaan vanaf een betaalrekening op naam van hoofdhuurder

Tenzij er een logische verklaring is dat de huur door iemand anders wordt betaald (bijv. bewindvoerder of familielid)



Vermeld dat gevaarlijke of verboden gedragingen leiden tot ontbinding huurcontract

Vermeld dat de verhuurder bij vermoeden van illegale handelingen de politie of andere handhavende instanties inschakelt

Neem in een bepaling op dat onderverhuur of indeplaatsstelling niet is toegestaan zonder uw toestemming. Geef ook aan wat de consequenties zijn. Als u toestemming geeft voor onderverhuur, leg dan vast dat u alleen wenst onder te verhuren conform de eisen die ook zijn gesteld aan de huurder

Geef aan dat integriteit zeer belangrijk is, getoetst wordt en dat ook bij mogelijke integriteitkwesties het huurcontract ontbonden kan worden

2. Het huurcontract: tips bij het opstellen

Het gehuurde kan periodiek geïnspecteerd worden, mits de huurder daar mee instemt

Voor deze afspraak kan de ROZ-clausule tegen ondermijnende activiteiten worden overgenomen:

*Verhuurder is gerechtigd te controleren of huurder de huurovereenkomst en de algemene bepalingen nakomt. Het gaat daarbij met name, maar niet uitsluitend om de verplichtingen in de artikelen 1.2 en 1.3 van de huurovereenkomst en de artikelen 1, 2, 4.1 en 4.2 en 14.3 van de algemene bepalingen. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn daartoe gerechtigd het gehuurde periodiek, op een in overleg met huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht daaraan zijn medewerking te verlenen door op eerste verzoek van verhuurder aan te geven op welk tijdstip – gelegen binnen redelijke termijn na diens verzoek – verhuurder het gehuurde kan betreden en inspecteren en door verhuurder op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie. Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van dit artikellid, hij aan verhuurder een direct opeisbare boete verbeurt van € ** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € **, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding.*

Let erop dat u de afspraken ook daadwerkelijk na kunt komen. Als u deze namelijk niet volledig bent nagekomen vanwege drukte of omdat er uiteindelijk geen direct aanleiding toe was, dan loopt u het risico dat u in geval van een misdrijf achteraf wordt aangesproken dat u uw eigen afspraken niet bent nagekomen en daarmee uw zorgplicht niet (volledig) bent nagekomen.

Maak concrete afspraken over sleutelbeheer van het gehuurde (aantal sleutels, duplicatie, wijziging sloten).

Maak afspraken wie het energiecontract gaat afsluiten. Leg deze afspraken vast en vraag een kopie van het energiecontract indien de huurder de te naam gestelde wordt.



3. Toezicht houden: alert blijven op signalen

Hoe eerder u het misbruik van uw huurpand herkent, hoe sneller u stappen kunt zetten. Hier volgen een aantal tips:

Toezicht houden

Ga periodiek langs bij de huurder. Maak hier afspraken over.

Wees alert bij steeds wisselende personen. Doe alleen zaken met de potentiële huurder en niet met personen die namens de huurder optreden.

Huurbetalingen

Accepteer geen contante betalingen of betalingen van een andere partij dan de huurder. Criminelen betalen namelijk graag contant. Alleen bij hoge uitzondering en slechts eenmalig zou u een contante betaling kunnen toestaan, als de verklaring daarvoor ook logisch en controleerbaar is. Leg deze afspraak dan ook goed vast in het verhuurdossier. Houd ook rekening met de meldplicht bij betalingen van € 10.000 of meer, als deze al worden geaccepteerd, en wijs huurder hierop.

Vraag de huurder altijd om een borgsom te betalen. Een borg van één tot drie maanden huur is niet onredelijk en kan het onbetaald blijven van rekeningen of schade (deels) voorkomen. Accepteer geen contant geld als borg. Zie alleen af van een borg door de huurder als daar een goede verklaring voor is.

Wees alert op huurbetalingen van een bankrekening die op naam staat van een ander dan de huurder.

Wees alert op wijzigingen, zoals een andere wijze van betalen.

Wees alert op betalingen vanaf buitenlandse bankrekeningen.

Wees alert op wisselende bedragen en/of momenten qua betaling.

Administratie

Leg alle contactmomenten schriftelijk vast in het verhuurdossier en vermeld daarbij namen, tijdstip, contactgegevens, de reden van het contact, de afspraken die gemaakt zijn, etc.

Bevestig telefonische afspraken met de huurder per mail en leg deze vast in het verhuurdossier.

Oplevering

Controleer of degene die gescreend is, dezelfde persoon is als degene die bij de oplevering aanwezig is en de sleutel in ontvangst neemt.

Inspecteer het gehuurde pand bij aanvang van de huurovereenkomst, voordat het in gebruik wordt genomen. Maak hiervan een opleveringsrapport met foto's die van een datum zijn voorzien. Laat dit rapport door zowel de huurder als de verhuurder ondertekenen.

Noteer bij oplevering de meterstanden van het gehuurde pand.

Herhaal de afspraken waaraan nog moet worden voldaan, bijvoorbeeld het aanleveren van nog ontbrekende documenten.

4. **Melden:** als u vermoedt dat uw huurder betrokken is bij criminele activiteiten

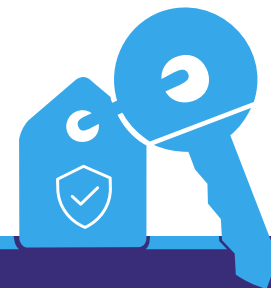
Herken de signalen van crimineel misbruik. Alles wat onlogisch is of afwijkt van normaal kan duiden op crimineel gebruik van het pand. Denk bijvoorbeeld aan:

- Contante of ongebruikelijke betalingen
- Wisselende contactpersonen
- Huurders die controles weigeren
- Slechte bereikbaarheid van de huurder
- Bedrijvigheid op vreemde tijdstippen
- Bouw- en sloopactiviteiten
- Beveiliging bij het pand, afdichten ramen

Ontvangt u signalen die wijzen op criminele activiteiten? Deel dan uw kennis met de politie of Meld Misdaad Anoniem en voorkom erger. Met uw informatie kunnen zij criminaliteit tegengaan.

- Bel 112 als elke seconde telt
- Geen spoed, wél politie: 0900-8844. Ook voor uw wijkagent! Weten wie dat is? Ga naar politie.nl/mijn-buurt
- Meld Misdaad Anoniem: 0800-7000.





Deze checklist werd u aangeboden door de deelnemers van de werkgroep screening:

- Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN)
- Vastgoedmanagement Nederland (VGM-NL)
- Vastgoedpro
- Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM)
- Vereniging Bemiddeling Onroerend goed (VBO)
- Vastgoed Belang
- Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)
- Vereniging van woningcorporaties Aedes
- Politie
- Ministerie van Justitie en Veiligheid (J&V)
- Gemeente Eindhoven
- Gemeente Amsterdam
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)
- RIEC Limburg
- Taskforce-RIEC Brabant-Zeeland.