

BELEIDSNOTITIE: Preventieve Vastgoedinspecties tegen Ondernijning op Bedrijventerreinen

Aan: De Raad van de Gemeente

Van: Fractie / Portefeuillehouder Veiligheid & Handhaving,

Datum: September 2026

Onderwerp: Verankering van preventieve vastgoedinspecties bij verhuurd bedrijfspvastgoed ter bestrijding van georganiseerde drugscriminaliteit en ondernijning.

1. Aanleiding en Probleemstelling

De georganiseerde drugscriminaliteit maakt veelvuldig gebruik van verhuurd bedrijfspvastgoed op lokale bedrijventerreinen. Inrichting van drugslaboratoria, hennepkwekerijen en opslag van illegaal goederenverkeer vormen een ernstige bedreiging voor de openbare orde, fysieke veiligheid (ontploffings- en brandgevaar) en het economische klimaat.

Burgemeesters maken momenteel voornamelijk gebruik van repressieve instrumenten, zoals artikel 13b Opiumwet (wet Damocles), om panden achteraf te sluiten. Dit herstelt weliswaar de openbare orde, maar voorkomt de incidenten en omgevingsschade niet. Daarnaast schrikken individuele vastgoedeigenaren er vaak voor terug om zelf misstanden te melden bij autoriteiten uit angst voor represailles van criminele netwerken.

2. Doelstelling

Het doel van dit beleid is het opwerpen van een barrière tegen georganiseerde misdaad door de invoering van een preventieve controlestructuur voor verhuurd bedrijfspvastgoed. Hiermee wordt:

- **Voorkomen** dat criminele netwerken vaste voet aan de grond krijgen op bedrijventerreinen.

- **Fysiek gevaar** (brand-, chemisch- en ontploffingsgevaar) vroegtijdigesignaleerd.
- **Vastgoedeigenaren geholpen** bij het invullen van hun zorgplicht voor goed verhuurderschap.

3. Juridisch & Bestuurlijk Kader

3.1 Verankering in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV)

Gemeenten hebben op grond van artikel 149 Gemeentewet de bevoegdheid om verordeningen vast te stellen in het belang van de openbare orde en veiligheid. Via aanpassing van de APV kan de gemeenteraad:

- Een verplichting opnemen voor eigenaren van verhuurd bedrijfstvastgoed om aan te tonen dat het pand actief wordt gecontroleerd op legaal gebruik.
- Een exploitatievergunningstelsel inschakelen voor specifieke kwetsbare bedrijventerreinen.

3.2 Zorgplicht Vastgoedeigenaar

Volgens vaste jurisprudentie heeft de eigenaar/verhuurder van een pand een actieve zorgplicht om zich op de hoogte te stellen van het gebruik van zijn eigendom. Door maandelijks een gecertificeerde of professionele keuring te laten uitvoeren, voldoet de eigenaar aantoonbaar aan deze verplichting.

4. Rolverdeling Privaat-Publieke Samenwerking

Om de gemeentelijke organisatie niet te belasten met zware bureaucratie en hoge uitvoeringskosten, wordt gekozen voor een model gebaseerd op private verantwoordelijkheid met publieke regie:

- **De Markt / Vastgoedeigenaren (Uitvoering):** Eigenaren huren onafhankelijke, gespecialiseerde partijen (zoals de Nederlandse Vastgoed Centrale met 'Veilig Beheer') in voor periodieke (maandelijks) inspecties op legaal gebruik, brandveiligheid en vluchtroutes.

De kosten hiervoor worden gedragen door de eigenaar/ondernemer (bijvoorbeeld via servicekosten).

- **Onafhankelijke Inspectiediensten (Melding):** Bij constatering van verdachte situaties of illegale praktijken doet de inspectiepartij namens de eigenaar melding bij de gemeente, politie en Justitie.
- **De Gemeente (Regie, Jaarlijkse Audit & Handhaving):** De gemeente handhaaft haar eigen jaarlijkse inspectiecycli en voert aanvullende audit-controles (steekproeven) uit. Hiermee wordt geverifieerd of de private inspectiepartijen strikt onafhankelijk opereren en niet zijn gecompromitteerd door criminele netwerken. De private maandelijkse inspecties borgen de noodzakelijke zichtbaarheid en controle tijdens alle tussentijdse termijnen.

5. Financiële Impact op de Gemeentelijke Begroting

Dankzij de privaat-publieke insteek heeft deze maatregel een zeer gunstig financieel profiel voor de gemeente:

1. **Geen structurele uitbreiding Handhavingscapaciteit (FTE):** Doordat de gemeente haar bestaande jaarlijkse inspectiekader handhaaft en de private sector de maandelijkse tussentijdse monitoring uitvoert, zijn geen extra investeringen in aanvullende BOA- of handhavingscapaciteit/FTE's noodzakelijk.
2. **Beperkte Incidentele Kosten:** Enkel geringe incidentele ambtelijke kosten voor het juridisch aanpassen van de APV en het instellen van de informatie-uitwisseling (meldprotocol).
3. **Mogelijke Kostendekkende Leges:** Indien gekozen wordt voor vergunningverlening op specifieke terreinen, kunnen ambtelijke toetsingskosten kostendekkend via leges worden verhaald.

6. Advies en Besluitvorming

De raad wordt voorgesteld om:

1. Het College van B&W op te dragen een wijziging van de APV voor te bereiden waarin de preventieve controleplicht en het verhuurdersbeheer op bedrijventerreinen wordt verankerd.
2. In overleg te treden met lokale ondernemersverenigingen, parkmanagement en particuliere inspectieorganisaties om te komen tot een standaard meldprotocol en samenwerkingsovereenkomst.
3. De benodigde ambtelijke voorbereidingskosten op te nemen binnen de bestaande middelen van het begrotingshoofdstuk 'Openbare Orde en Veiligheid'.