

Van: Egbert de Vries, Anneke Verboom
Datum: 6 maart 2019
Betreft: **Bestrijding Illegale Onderhuur**
Rondetafelgesprek 13 maart 2019

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties onderkent en deelt het belang om te komen tot een goede en gezamenlijke aanpak van de bestrijding van woonfraude. Woonfraude komt in diverse vormen voor. De belangrijkste varianten zijn illegale onderhuur (80%), hennepkwekerijen (15%), illegale vakantiehuur (2%) en illegale prostitutie (1%). Andere categorieën (2%) zijn bijvoorbeeld niet-bewoning/leegstand en kraak. De hoofdmoot wordt dus gevormd door illegale onderhuur.

Illegale onderhuur leidt tot ondermijning van de woningmarkt. Hierdoor komen sociale huurwoningen en corporatiewoningen in het middensegment niet meer vrij beschikbaar voor nieuwe bewoners waardoor de doorstroming stopt. Bovendien is er vaak sprake van (financiële) uitbuiting en dus zelfverrijking van de doorverhuurder met onroerend goed dat niet van hem is. Lang niet altijd voldoet de illegale onderhuurder aan de normen voor bewoners van sociale huurwoningen (te hoog of juist te laag inkomen, gezinsgrootte is niet passend voor de woning, etc.) De gemeente heeft hierdoor geen zicht op haar inwoners en het kan onveilige situaties opleveren. Voor ons is het belangrijkste dat de woning niet terechtkomt bij degene die eigenlijk recht op een sociale huurwoning heeft en deze het hardst nodig heeft. In deze tijd van enorme schaarste en een overspannen woningmarkt is deze vorm van ondermijning helemaal onwenselijk.

Na de publicatie van ons [persbericht met jaarcijfers](#) in januari hebben diverse media hier aandacht aan gegeven, met als belangrijkste voorbeeld het uitgebreide (al eerder gestarte) onderzoek van het Financieel Dagblad en de daaraan gelieerde media-aandacht. Recent is daar nog bijgekomen dat de grootschalige fraude met documenten bij de toewijzing van woningen die in de regio Haaglanden speelde, nu ook in Amsterdam wordt aangetroffen. Dit ondermijnt het eerlijke systeem van woonruimteverdeling. Wij zijn in overleg met de politie of zij deze vorm van fraude willen aanpakken.

Bestrijding van woonfraude wordt als steeds grotere prioriteit gezien. Bij de corporaties is al het besef aanwezig dat het tegengaan van illegale onderhuur niet alleen om ethische redenen wenselijk is, maar dat dit ook een grote kans biedt voor doorstroming en beschikbaarheid van woningen, maar bij het grote publiek moet dit nog groeien. Hierbij zou het ons helpen als kamerleden zich hierover uitspreken.

Op dit moment is in Amsterdam zo'n 15% van de jaarlijks vrijgekomen woningen te danken aan huuropzeggingen/ontruiming in het kader van woonfraude, wat volgens de woonfraudespecialisten zeker nog zou kunnen stijgen als meer capaciteit ingezet kan worden en slimmer en effectiever gewerkt kan worden (bijvoorbeeld met behulp van big data).

Maar naast het inzetten van meer capaciteit en het slimmer werken bij de corporaties is samenwerking met andere partijen onontbeerlijk. De corporaties kunnen dit niet alleen. Al jarenlang werken we samen met de gemeente Amsterdam en momenteel worden gezamenlijk nieuwe projecten ontwikkeld. Maar daarmee zijn we er nog niet: er is samenwerking met andere partijen nodig, met name overheidsorganisaties. Daarnaast ervaren corporaties hinder van de manier waarop de AVG wordt toegepast. De privacywet wordt vaak onnodig streng geïnterpreteerd en leidt tot onnodige terughoudendheid. Het is voor corporaties en hun samenwerkingspartners niet altijd duidelijk wat wel en niet mogelijk is. Daarnaast zijn er ook voorbeelden waarin de toepassing en interpretatie van de AVG daadwerkelijk heeft geleid tot vermindering van de opsporingsmogelijkheden.

Tenslotte speelt het bij de aanpak van illegale onderhuur een rol dat de gevolgen van opsporing en aanpak voor de doorverhuurder relatief klein zijn. Onderverhuur van een woning is geen overtreding in het bestuursrecht op dit moment en kan alleen civielrechtelijk worden aangepakt. Corporaties kunnen soms wel boetes opeisen en terugvordering doen van huurpenningen, als dit duidelijk is opgenomen in het huurcontract, maar dit is meestal een lastige route. Indien de aanpak van illegaal doorverhuren onderdeel wordt van de huisvestingswet en een economisch delict wordt, kan er ook bestuursrechtelijk worden gehandhaafd. Dit is effectiever en er gaat meer afschrikkende werking van uit.

Hieronder willen we een aantal voorbeelden noemen van mogelijke samenwerkingen, vervolgens delen we iets over ervaren belemmeringen vanuit de AVG en tot slot hebben we een aantal concrete aanbevelingen.

Mogelijke overheidsinstellingen waarmee samenwerking in de bestrijding van ondermijning veel zal opleveren en de onderwerpen van samenwerking

1. Belastingdienst
 - a. Huurtoeslag wordt soms aangevraagd door de onderhuurder, of wordt juist nog ontvangen door onderverhuurder terwijl hij niet op dit adres woont
 - b. Meerdere inschrijvingen op 1 adres is vaak bekend bij de Belastingdienst
 - c. Verificatie inkomensgegevens uit eigen bedrijf van de huurder is wenselijk in verband met mogelijke vervalsing inkomensgegevens
 - d. Check op hypotheekrenteaftrek want dit betekent dat de doorverhuurder ook in bezit is van een eigen huis dat hij bewoont
2. Sociale VerzekeringsBank
 - a. Remigranten die hun huurwoning in Nederland niet opzeggen maar wel gebruik maken van de remigratieregelingen
 - b. Kinderbijslag kan wijzen op een onderhuurder
3. Liander en Waternet
 - a. Naamsvergelijking huurder en afnemer Liander (gas en elektra) en Waternet (drinkwater)
 - b. Adressen zonder stroomcontract of met opvallend veel/weinig stroomafname: hier kan sprake zijn van hennepkwekerijen of niet-bewoning
4. Politie
 - a. Gegevens of aangetroffen bewoner wel of niet hoofdhuurder is en/of zich schuldig maakt aan (strafbare) feiten die op grond van de huurovereenkomst niet in de woning zijn toegestaan. Zoals prostitutie of hennepteelt.
5. Bevolkingsregister
 - a. Wens om landelijke toegang te krijgen, zodat kan worden vastgesteld of de hoofdhuurder op het huuradres en niet elders is ingeschreven.

Privacy-belemmeringen (AVG) zoals corporaties deze ervaren

1. Informatie ontvangen van derden: aanzienlijke terugloop van informatie in o.a.
 - a. Doorzon-verbalen die corporaties van politie krijgen (geen persoonsgegevens meer)
 - b. Gegevens via externe bronnen (alleen nog maar summier info van het adres zelf)
 - c. Prostitutie verbalen (geen persoonsgegevens en pseudo namen meer, geen foto's). De rechter heeft uitgesproken dat het beroep prostitutie een bijzonder persoonskenmerk is waardoor de gemeente Amsterdam dit niet met ons mag delen.
 - d. Gegevens over gedetineerden (duur van straf, ook relevant om de woning 'vast' te houden door middel van huisbewaarderschap en illegaal doorverhuren te voorkomen)
2. Wat en hoe lang mogen wij informatie bewaren
 - a. Belangrijke informatie die een huurder aanlevert bij de aanvraag of aanpassing van een huurovereenkomst mag niet meer langer worden bewaard dan strikt noodzakelijk. Na accountantscontrole dient alle informatie vernietigd te worden, met uitzondering van een deel van de inkomensgegevens. Dit zijn juist gegevens die later belangrijk kunnen

worden/zijn (bijvoorbeeld paspoortgegevens, informatie uit de BRP, BSN, verblijfsstatus, verhuurdersverklaring, woningtoewijzingsgegevens).

3. Angst voor AVG en onduidelijkheid
 - a. De AVG kent hoge boetes als represailles als er fouten worden gemaakt, waardoor instanties zeer terughoudend zijn om gegevens te delen. Voorheen ontvingen corporaties met regelmaat werkbare informatie van overheidsinstanties. Tegenwoordig is dat nog maar heel summier. Het is niet voor iedereen helder wat wel of niet mag. Probleem is vaak dat noodzaak onvoldoende wordt aangetoond en het doel onduidelijk en bij betrokkene onbekend is

Concrete aanbevelingen waardoor corporaties illegale onderhuur beter kunnen bestrijden

1. Creëer landelijke duidelijkheid waar de mogelijkheden en onmogelijkheden liggen wat betreft de AVG in relatie tot gegevensdeling in de strijd tegen illegale onderhuur, bijvoorbeeld door het maken van goede handleidingen en het geven van gezamenlijke cursussen
2. Werk niet langs elkaar heen met fraude onderzoeken zoals uitkerings- of toeslagfraude, maar werk samen, investeer bijvoorbeeld in het doorontwikkelen van de Landelijke Aanpak Adreskwaliteit (ICTU).
3. De corporaties hoeven niet altijd zelf toegang te hebben tot alle informatie. De aanpak van alle vormen van fraude met sociale voorzieningen, inclusief de sociale huurwoning, zou erbij gebaat zijn als er een 'spin in het web'/datacentrum zou zijn dat informatie koppelt en relevante dossiers doorstuurt.
4. Investeer samen in big-data projecten
5. Neem als kamerleden duidelijk stelling en investeer in communicatie over de onwenselijkheid van ondermijning door illegale verhuur: het aantal meldingen bij gemeente en corporaties neemt namelijk af en komt vooral vanuit professionals. Buurtbewoners ervaren het vaak niet als probleem en zijn weinig bereid om meldingen te doen of mee te werken aan onderzoek.
6. Maak van illegaal doorverhuren een overtreding in de zin van de huisvestingswet en een economisch delict in het kader van de wet op de economische delicten. Dat kan bijvoorbeeld door een verbod op verhuren aan een persoon waarvan men weet of kan vermoeden dat deze geen woonvergunning gaat aanvragen/heeft aangevraagd op een woonvergunningplichtige woning. Andere mogelijkheid is om het verhuren van woningen in de woonvergunningplichtige voorraad als zodanig ook vergunningplichtig te maken.
7. Geef corporaties een wettelijke status om gegevens op te vragen, die nodig zijn om woonfraude effectief te bestrijden, zodat discussies of gegevensdeling mogelijk is binnen de AVG makkelijker kunnen worden geslecht.

Meer informatie:

Egbert de Vries, directeur (dvries@afwc.nl) of Anneke Verboom, beleidsadviseur (verboom@afwc.nl)