

WOONFRAUDE - POSITION PAPER VASTGOED BELANG

Rondetafelgesprek Woonfraude d.d. 13 maart 2019

Vastgoed Belang; vereniging van particuliere vastgoedbeleggers

Vereniging Vastgoed Belang vertegenwoordigt particuliere verhuurders van woningen, winkels, kantoren en overig vastgoed. Zij bezitten gezamenlijk circa 750.000 huurwoningen. Daarmee zijn zij na corporaties de grootste categorie verhuurders. In de vrije huursector nemen zij zelfs het grootste aandeel voor hun rekening: circa 225.000 huurwoningen. Daarmee leveren zij een belangrijke bijdrage aan de woningmarkt. Circa 70% van particuliere verhuurders bezit 1 tot 10 huurwoningen. Dit zijn bijvoorbeeld zzp'ers of MKB-ondernemers die niet in een pensioenfonds deelnemen en voor hun pensioen afhankelijk zijn van de huurinkomsten. Daarnaast is er een categorie professionele particuliere verhuurders die vanuit hun rol actief willen bijdragen aan opgaven als verduurzaming en het creëren van voldoende aanbod aan bijvoorbeeld middenhuurwoningen en studentenkamers.

Woonfraude

Naar aanleiding van berichtgeving in het FD d.d. 13 februari jl. is de aandacht weer volop gevestigd op illegale onderhuur in met name Amsterdam. Illegale onderhuur is een serieus en hardnekkig probleem en allesbehalve nieuw. De afgelopen decennia duikt de discussie over de gewenste aanpak met enige regelmaat op. Vooralsnog heeft dit niet geleid tot een bewezen effectief stelsel.

De context is wel veranderd. De schaarste op de woningmarkt op enkele plekken in Nederland is momenteel dusdanig groot dat zelfverrijking als motivatie een belangrijke rol is gaan spelen. Over de oorzaken van die schaarste en gewenste en effectieve oplossingen daarvan gaan wij graag het gesprek aan, maar deze paper beperkt zich tot de aard en aanpak van illegale onderhuur.

Verder is ook de houding tegenover illegale onderhuur veranderd, omdat in genoemde schaarstegebieden de huurwoningmarkt erdoor op slot is gezet en sociale huisvesters hun doelgroep – huishoudens met een laag inkomen – niet meer kunnen bedienen. De woningen zijn er wel; zij zijn echter niet beschikbaar voor diegenen die ze echt nodig hebben.

Gevolgen

Huurders verrijken zichzelf dus ten koste van de corporatiedoelgroep, ten koste van de verhuurder en van een gezonde werking van de woningmarkt. Ook gaat woonfraude vaak gepaard met andere vormen van fraude en belemmert het de beschikking van de verhuurder over het eigendom. Dit is voor alle verhuurders problematisch. Behalve inbreuk op de rechtvaardige beschikking over iemands eigendom kan het leiden tot onveilige situaties, negatieve gevolgen voor de leefomgeving en (soms grote) schade voor de eigenaar.

Illegale onderhuur in de particuliere huursector

Bijna alle particuliere verhuurders hebben in de huurovereenkomst opgenomen dat onderhuur niet is toegestaan zonder toestemming en een deel heeft ook boeteclausules opgenomen.

Desalniettemin is de verwachting dat de omvang van de problematiek niet sterk verschilt van de sociale huursector. Betrouwbare cijfers over illegale onderhuur in de particuliere huursector zijn nauwelijks beschikbaar. Bij de juridische dienst van Vastgoed Belang komen wekelijks meerdere hulpvragen binnen m.b.t. de problematiek, maar dit biedt niet meer dan een indicatie.

Eén van de redenen waarom deze cijfers zo lastig zijn vast te stellen is dezelfde die ertoe leidt dat illegale onderhuur in de praktijk uitermate lastig aan is te pakken. De verhuurder heeft namelijk zeer beperkte middelen ter beschikking om inzicht te krijgen in het werkelijke gebruik van het eigen bezit. Oorzaken zijn te vinden in privacywetgeving en het huurrecht.

Belangrijk onderscheid tussen particuliere en sociale verhuurders is dat uitsluitend laatstgenoemde hun bewonersadministratie kunnen controleren bij de Basis registratie personen (Brp). Mede daarom is het voor particuliere verhuurders nagenoeg onmogelijk om zonder een kostbaar en langdurig proces illegale onderhuur aan te kunnen pakken. Voornaamste struikelblok is de zeer beperkte toegang tot (gegevens over) het bewoonde.

Oplossingsrichtingen

1. **Opsporing en bewijslast.** Momenteel heeft een verhuurder nagenoeg geen basis om controle uit te voeren op juiste bewoning van eigendom. Zonder toestemming van de huurder is het slechts na een lang en vaak kostbaar proces en een gerechtelijk bevel in specifieke situaties mogelijk het verhuurde te betreden. Een check – middels een stoplicht constructie – van het Brp is daarom absolute noodzaak. Indien het Brp niet overeenkomt met de eigen gegevens zou toestemming tot controle makkelijker en sneller moeten worden toegestaan. Ook is de procedure na vaststelling door verhuurder van illegale onderhuur is thans lang en onzeker.
2. **Sanctionering.** De consequenties van illegale onderhuur zijn onvoldoende afschrikwekkend. Van de introductie van een bestuursrechtelijke sanctie kan een sterkere preventieve werking uitgaan.

Vastgoed Belang roept op om nu eindelijk serieuze stappen te zetten om illegale onderhuur te ontmoedigen en, bij vaststelling daarvan, verhuurders de mogelijkheid te geven de situatie tegen te gaan.

Graag licht ik bovenstaande nader toe in het rondetafelgesprek op 13 maart.

Met vriendelijke groet,

Laurens van de Noort
Algemeen directeur