

## Ronde tafelgesprek Woonfraude

*Position paper Vastgoedmanagement Nederland (VGM NL)*

Datum : 13 maart 2019

---

### **Vastgoedmanagement Nederland**

Vastgoedmanagement Nederland (VGM NL) is de belangenbehartiger voor vastgoed- en VvE-managers in Nederland. Onze leden zijn vastgoedmanagers die verantwoordelijk zijn voor het toewijzen van huurders en het beheren van woningen, winkels en kantoren. In opdracht van institutionele vastgoedbeleggers verhuren vastgoedmanagers woningen, verzorgen zij het planmatige (verduurzamen) en correctieve onderhoud en rapporteren zij met betrekking tot financiële en technische staat van de woningen. De organisatie vertegenwoordigt meer dan honderd vastgoed- en VvE-managementondernemingen, met meer dan 3 duizend vastgoedprofessionals. Een belangrijke doelstelling van VGM NL is het professionaliseren van de vastgoedmanagementsector als geheel en de Vastgoed- en VvE-manager in het bijzonder. Daarbij is het voor ons van groot belang dat de vastgoedmanager alles in staat stelt om het vastgoed optimaal te managen, de vastgoedbelegger strategisch te kunnen adviseren en huurders te faciliteren.

### **Woonfraude**

Onze vastgoedmanagers krijgen in de dagelijkse praktijk met enige regelmaat te maken met verschillende vormen van woonfraude. De recente berichtgeving uit de media over illegaal onderverhuur is ook een probleem waar onze leden tegenaan lopen. Echter hebben wij in de praktijk ook met andere vormen van woonfraude te maken, zoals identiteitsfraude bij woningtoewijzing, het niet voldoen aan huurverplichtingen, vernielingen aan panden, illegale hennepplantages, prostitutie, mensenhandel en wapenbezit. Hoewel veruit de meeste huurders niet frauderen, zorgen de woonfraudeurs wel voor grote problemen voor de leefomgeving van andere huurders en de werkzaamheden van de vastgoedmanager.

Om woonfraude en crimineel gedrag van huurders vooraf te kunnen detecteren hanteert de bij VGM NL aangesloten vastgoedmanager een uitgebreid screeningsproces. Bij het toewijzen van een woning worden de nodige gegevens opgevraagd bij de huurders die gecontroleerd dienen te worden door de vastgoedmanager. Gegevens zoals een geldig ID bewijs, een verklaring van de werkgever en oude verhuurder en kredietwaardigheid worden gescreend op authenticiteit. VGM NL staat voor een uitvoerig screeningsproces en een eerlijke toewijzing van woningen, zodat zowel de huurder als verhuurder hier baat bij hebben.

Bij dit proces lopen onze leden echter wel tegen enkele moeilijkheden aan:

- In de praktijk blijkt dat enkele potentiële huurders frauderen met gegevens (ID, verklaringen werk, inkomen, etc.). Dit is voor een vastgoedmanager niet altijd goed te checken. Ze hebben geen inzicht in huidige adresgegevens of woonverleden via bijvoorbeeld de basisadministratie en kunnen hierdoor niet zeker stellen of de potentiële huurder daadwerkelijk de persoon is die hij/zij zegt te zijn en of deze persoon de woning zal bewonen.
- Een vastgoedmanager kan, zodra bekend is dat een huurder ernstig crimineel gedrag vertoont in een woning, niet aantonen dat er zorgvuldig is gescreend, aangezien hij volgens de AVG geen persoonsgegevens mag bewaren. Er is geen dossiers om bij constatering van crimineel gedrag op terug te vallen waar is het mis gegaan. En volgende misstanden kunnen op basis van aangeleverde gegevens niet worden voorkomen aangezien er geen historie in bezit is.
- Vastgoedmanagers vermoeden en detecteren soms sneller crimineel gedrag dan politie of justitie, maar hebben geen mogelijkheden om actie te ondernemen zoals het opzeggen van het huurcontract. Een betere samenwerking met de politie, justitie en belastingdienst bij het opsporen en aanpakken van fraude is hierbij van belang.

### **Preventieve maatregelen tegen woonfraude**

Hoewel maatregelen om woonfraude te bestraffen zeker van belang zijn, is VGM NL van mening dat er ook ingezet moet worden op preventieve maatregelen om potentiële woonfraude tegen te gaan. Een van de mogelijke maatregelen die hieraan kan bijdragen is een gedegen screeningsproces.

Bij de screening van huurders gaat het vaak om persoonlijke documenten en gevoelige data, in sommige gevallen om justitiële gegevens. Inzage in deze gegevens zijn echter wel cruciaal voor vastgoedmanagers om de leefbaarheid en veiligheid van al haar huurders te kunnen waarborgen. Inzicht van gegevens kan in verschillende vormen, bijvoorbeeld middels data deling met een 'zwarte lijst' zoals de woningcorporaties hanteren, een stoplicht systeem via een externe partij (een zogenaamde 'black box principe') of toegang tot een waarschuwingsregister waarmee data gedeeld kan worden die enkel toegankelijk is voor leden van georganiseerde verhuurders .

Belangrijk is dat de vastgoedmanager (1) beschikt over de juiste legale gegevens, zodat hij zekerheid heeft dat documenten geen vervalsingen zijn, (2) ervaring van woonfraude kunnen bewaren en delen om herhalingen te voorkomen. Daarnaast (3) is het bevorderen van samenwerking tussen verhuurders, vastgoedmanagers, gemeente, politie, justitie en belastingdienst een schakel die onmisbaar is in het tegengaan van woonfraude.

Eric Verwey  
voorzitter VGM NL

Ilse Kaandorp  
directeur VGM NL