

Inleiding Seminar Woonfraude 3 december 2019 – Inleiding Huib Hielkema

Ik heet u allen van harte welkom bij deze nationale bijeenkomst over woonfraude. Dit seminar is een buitengewone bijeenkomst. U bent hier met 134 woonfraude-bestrijders uit het gehele land bijeen. De grote opkomst zegt iets. Het onderwerp leeft. Maar dat geen goed nieuws. Het woonruimte-tekort is de laatste jaren in ons land flink toegenomen. De rijen woningzoekenden worden almaar langer. De wachttijden lopen op. En het is maar niet mogelijk gebleken om voldoende bij te bouwen. Woonfraude mag onder die omstandigheden gerust maatschappij-ontwrichtend worden genoemd. Want het gaat om grote aantallen. Woonfraudeurs die stiekem ergens anders wonen, maar hun sociale huurwoning als melkkoe gebruiken.

Dikaion organiseerde in 2007 samen met onder andere het Ministerie van, toen nog, VROM het symposium 'Aanpak Woonfraude' in de Beurs van Berlage in Amsterdam. Toen verscheen ook Handboek 'Aanpak woonfraude voor corporaties en gemeenten'. Dat was in opdracht van het ministerie samengesteld. In het Handboek staat dit:

'Het is vooral aan gemeenten en corporaties om woonfraude te voorkomen. Beide dragen tevens zorg voor de huisvesting van diegenen die niet of moeilijk in hun eigen huisvesting kunnen voorzien. Het voorkomen en bestrijden van woonfraude draagt ertoe bij dat gemeenten en corporaties beter invulling kunnen geven aan deze taak. De VROM-Inspectie krijgt veel signalen van burgers met betrekking tot (on-)eerlijke woonruimteverdeling en lange wachttijden voor huurwoningen. Het gericht aanpakken en voorkomen van woonfraude kan de gevoelens van frustratie over deze (on-)eerlijke verdeling wegnemen.'

Het gaat vervolgens bijna 60 pagina's lang over de wijze waarop corporaties en gemeenten woonfraude kunnen bestrijden.

Het is nu 12 jaar later. En ik vraag u: is woonfraude sindsdien afgenomen? Ik ben inderdaad bang van niet. Alle signalen duiden op het tegendeel. Je krijgt de indruk dat het dweilen met de kraan open is. Hoe komt dat nou?

De belangrijkste oorzaak van woonfraude is het tekort aan woonruimte. Daardoor zijn de prijzen op de illegale markt hoog. Anders gezegd: je kunt goed verdienen aan je sociale huurwoning en

je zou wel gek zijn als je niet een graantje meepikt. Bij illegale onderverhuur gaat in grote steden, Amsterdam voorop, de sociale huurprijs met gemak 3 tot 4 keer over de kop. Het bloed kruipt waar het niet gaan kan. De financiële verleidingen zijn kennelijk te groot.

Illegale onderverhuur ontwricht en ondermijnt het corporatiestelsel is de algemene opvatting. Want de schaarse sociale huurwoning wordt niet bewoond door de persoon die de woning volgens het officiële toewijssysteem kreeg toegewezen. Die persoon woont inmiddels ergens anders en behoort dus de huur op te zeggen. Hij behoort plaats te maken voor degene die bovenaan de wachtlijst staat. En dat zijn er velen en zij wachten in sommige steden meer dan 10 jaar op een woning. Terwijl jaarlijks maar een paar % van de sociale huurwoningen vrijkomt.

Er wordt gezegd dat de woningschaarste van nu net zo erg is als die vlak na de Tweede Wereldoorlog. Toen werd de woningnood door de regering volksvijand nummer 1 verklaard. Of die vergelijking helemaal opgaat is de vraag, maar de toegenomen schaarste wakkert woonfraude ongetwijfeld aan. Want de prijzen zijn flink gestegen.

Ik heb het begrip woonfraude herhaaldelijk genoemd. Maar wat is woonfraude eigenlijk?

In het Handboek uit 2007 staat een definitie. Ik citeer:

‘Onder woonfraude worden verstaan alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en overbewoning van de woning. Ook de huisvesting van illegalen valt hieronder.’

In 2007 werd als meest voorkomende vorm van woonfraude natuurlijk illegale onderverhuur genoemd. In sommige steden lopen de schattingen uiteen van 10 tot 20% van alle sociale huurwoningen. Dat zijn dan alleen al in Amsterdam bijna 20.000 tot 40.000 woningen. Een krankzinnig groot aantal.

In de tweede plaats werd in 2007 genoemd het gebruik van de woning voor bedrijfsmatige doeleinden, met name voor de productie en verkoop van drugs.

12 Jaar geleden werden nog niet genoemd:

- Vakantieverhuur;
- En de vervalsing van documenten om een sociale huurwoning te bemachtigen om zo de wachtlijsten te omzeilen.

Er zij dus weer nieuwe vormen bijgekomen.

Woonfraude kan gepaard gaan met strafbare feiten, zoals belastingontduiking en fraude met sociale uitkeringen en met huurtoeslag.

Een andere parallel met het strafrecht is dat het voor de opsporing en bestrijding van woonfraude aankomt op gedegen onderzoek. Niet alleen achter het bureau, maar ook op straat en in de woning. Bij de politie heet dat rechercheren. En daar lijkt het bij de woonfraudeteams van corporaties ook verdomd veel op. Met als groot verschil het ontbreken van de speciale bevoegdheden die politie en justitie wel hebben. Dat is logisch maar wel een vervelende beperking. Want fraudeurs worden steeds vindingrijker en steeds moeilijker te op te sporen.

Niet zo gek dat de roep om bestrijding van woonfraude steeds luider wordt. En ook niet zo gek dat de behoefte aan de koppeling van gegevensbestanden en andere vormen van informatie-uitwisseling steeds sterker wordt. Maar tegelijk wordt die behoefte op grond van de AVG kritischer beoordeeld dan vroeger.

In de corporatiewereld is er nog geen sprake van een gecoördineerde aanpak van woonfraude. Corporaties hadden tot nu toe weinig meer om op af te gaan dan steekproeven en klachten van omwonenden. Maar de grote corporaties zijn sinds kort actief aan het rechercheren met gebruik van social media en big data. Enkelen van hen experimenteren met 'scraping'. Dat is het dagelijks 'bijeenschrapen' van data op allerlei websites.

Big Data. Wat kan, wat mag en wat moet daarmee? We gaan vandaag onder leiding van experts discussiëren in workshops over verschillende onderwerpen. Workshop 1 gaat over big data en staat onder leiding van Marieke Thijssen. Zij is in het dagelijks leven advocaat bij Hekkelman in Nijmegen en gespecialiseerd op dit gebied.

Voor alle vormen van woonfraude geldt dat, als het uitkomt en vaststaat, de huurder in een juridische procedure vrijwel steeds het onderspit delft en moet vertrekken. Maar elke zaak valt of staat met het bewijs van de woonfraude. En dus met de opsporing ervan.

Corporaties zitten niet stil en bedenken steeds nieuwe methoden om woonfraude te bestrijden en op te sporen. Bijvoorbeeld door omkering van de bewijslast op te nemen in hun huurcontracten. Maar dat gaat niet altijd van een leien dakje, omdat wettelijke regels in de weg kunnen zitten en rechters kritisch zijn. In Workshop 2 zal Iris Maaskant deze materie met u onder de loep nemen. Iris is advocaat bij Lexington advocaten in Hoofddorp en gespecialiseerd in het huurrecht.

Vakantieverhuur dan. Ik kan mij nog goed herinneren dat Airbnb een jaar of 10 geleden opkwam. Het begon zo mooi met de deeleconomie via het internet: gemeenschappen, die toegankelijk zijn voor iedereen en waarin iedereen elkaar helpt. Power to the people was de perceptie. De deeleconomie met innovatieve bedrijven als Uber en de Airbnb werd aanvankelijk zonder scepsis ontvangen. Maar inmiddels hebben we gezien dat de deeleconomie twee gezichten heeft. Een sociaal gezicht. En een gezicht gericht op winstmaximalisatie dat zich onttrekt aan bestaande maatschappelijke normen en regels en overheidsinterventie. Wat vroeger liefkozend werd aangeduid met delen, blijkt eigenlijk gewoon een lucratieve economische activiteit te zijn met forse winstmarges en flinke maatschappelijke gevolgen.

Verhuurders worstelen met het fenomeen. De meeste huurcontracten verbieden vakantieverhuur, als vorm van onderverhuur. In moderne contracten staan zelfs boetebepalingen en winstafdrachtclausules. En rechters lijken wakker te zijn geworden en toeristische verhuur af te straffen als dat contractueel verboden is.

De ene woningcorporatie vindt het goed als huurders met een smalle beurs een graantje kunnen meepikken van de verhuur aan toeristen. Andere corporaties zijn strikter in de leer en vinden het principieel onjuist dat geld wordt verdiend met schaarse sociale huurwoningen.

Netteke Bybau en Dick Damsma gaan in Workshop 3 dit dilemma met u onderzoeken. Netteke is huurrechtjurist bij de Utrechtse woningcorporatie Mitros en Dick is *founding father* van Dikaion.

Workshop 4 tenslotte gaat over medehuur. U weet dat je tegen de wil van de verhuurder huurder kunt worden. Dan moet je eerst medehuurder worden. En je kunt het medehuurderschap in een juridische procedure krijgen als je aantoont dat je een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert met de huurder. Een prachtige methode om buiten het toewijssysteem om en zonder op wachtlijsten te hoeven staan een woning te bemachtigen. Maar kan dat zo maar? Of

beter gezegd: hoe kun je onwaarachtige samenlevingen ontmaskeren? En hoe ver kan je daarin gaan? Piet van der Sanden neemt u in Workshop 4 mee bij de beantwoording van deze vragen. Piet is bedrijfsjurist bij woningcorporatie Mozaïek Wonen in Gouda. Daarnaast adviseert, schrijft en doceert hij onder de naam 'HuurrechtExpert' over het huurrecht.

U gaat vandaag dus deelnemen aan workshops.

Elke workshop zal worden ingeleid door vertellers van anekdotes. Anekdotes over de illustere wereld van de woonfraudeurs en hun bestrijders. En in elke workshop zullen prikkelende stellingen aan u worden voorgelegd.

Er zijn drie rondes, zodat u aan drie van de vier workshops kunt deelnemen. Zelf loop ik rond en probeer ik zoveel mogelijk mee te krijgen van uw discussies.

Na de eerste ronde wordt u om 12.15 uur een lunch aangeboden.

Na afloop van de workshops, omstreeks 15.45 uur, tref ik u allen weer in deze zaal. Ik zal dan met u en met de inleiders van de workshops, aangevuld met nog vier experts, proberen conclusies te trekken naar aanleiding van de discussies. Welk voortschrijdend inzicht hebben we hier met z'n 134-en bereikt? Hoe kunnen we woonfraude nog effectiever aanpakken? Wat hebben we daarvoor nodig? Hoe kunnen we er, met andere woorden, voor zorgen dat onze sociale huurwoningen worden bewoond door hen die daar recht op hebben en die daar behoefte aan hebben?

Maar voordat we beginnen met de eerste workshop, zal Dick Damsma enkele prangende vragen proberen te beantwoorden:

- Wat is de actuele stand van zaken?
- Hoe groot is het probleem?
- Wat zijn de successen in de aanpak van woonfraude?
- En wat zijn de do's en don'ts bij de bestrijding van woonfraude?

Ik wens u een leerzame en vooral inspirerende dag toe.

Ik vraag uw aandacht voor Dick Damsma.