

POSITION PAPER WOONFRAUDE

Amsterdam, 10 maart 2018

Decisive Facts heeft data-onderzoek gedaan naar Amsterdamse sociale woningen. De basis van deze analyse zijn open data en data van verhuursites. Piet Klop van Public Values heeft zijn jarenlange kennis en ervaring in de sector ingezet om deze analyse in een maatschappelijke context te plaatsen. Klik [hier](#) als u wilt weten waarom we dit soort onderzoeken doen.

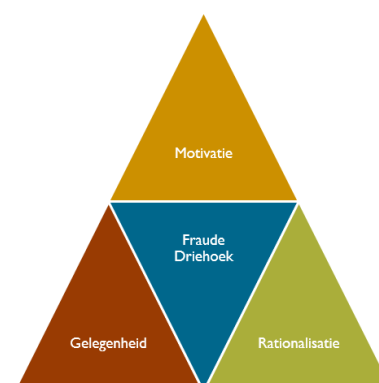
Fraude begrijpen: de fraudedriehoek

Om woonfraude te snappen, kijken we naar de fraudedriehoek. Die bestaat uit drie aspecten: motivatie, gelegenheid en rationalisatie. Hieronder wordt het uitgewerkt.

De **motivatie** achter het plegen van woonfraude is doorgaans het verhogen van inkomen. Uit onze analyse blijkt dat met verhuur van een (deel van de woning) een flink bedrag kan worden verdiend. We schatten dat in op gemiddeld tussen de € 650 en € 700 per maand. Zonder dat de doorverhuurder aanspraak te verspelen op gemeentelijke of landelijke inkomensvoorzieningen voor lage inkomens.

Hoe gemakkelijk en risicovol is het verdienen van geld aan een woning? Dit wordt **gelegenheid** genoemd. Van de vermoede woonfraude wordt slechts 5% van de woningen vrijgemaakt. Bovendien wordt het verdiende bedrag zelden teruggevorderd.

Huurders die aan hun sociale huurwoning willen verdienen, praten hun gedrag goed. Dat wordt **rationalisatie** genoemd. Voorbeelden daarvan zijn: ik heb geen zin om mijn uitkering of toeslag kwijt te raken. Ik wil samenwonen of in het buitenland gaan wonen, maar wil wel naar “mijn woning” terug kunnen als het misgaat. Ik heb geld nodig voor mijn gezin, kind, neefje, oma, een welverdiende vakantie of om mijn schulden terug te betalen.



Resultaten naar aanleiding van het onderzoek in Amsterdam

- Kamerverhuur is lucratief, het levert gemiddeld € 50 per vierkante meter per maand op. De opbrengst van één kamer is dus vaak al voldoende om de volledige huur te betalen (12 m² komt neer op € 600 per maand). Volgens corporaties is optreden tegen (tijdelijke) kamerverhuur juridisch bijna kansloos.
- Vakantieverhuur is vooral in het centrum van Amsterdam is nog lucratiever. Naar opgave van Airbnb levert één privékamer in het centrum voor 8 nachten in de maand € 976 per maand op.
- Verhuur van een gehele woning levert € 24,19 per vierkante meter per maand op. De huurder van een corporatiewoning betaalt zelf gemiddeld € 8,22 per vierkante meter per maand. Op basis van 65 m² levert een volledige woning ruim € 1.000 per maand op voor de onderverhuurder.
- In 2017 zijn volgens de brancheorganisatie van corporaties Aedes landelijk 94 woningen ontruimd in verband met illegale onderverhuur na een rechterlijk bevel.
- De meeste woningen (in 2018 821 woningen volgens de AFWC) komen vrij na een afspraak tussen de huurder en de corporatie. De huurder levert de sleutels in, maar de gemaakte verdiensten betaalt de huurder niet terug. De corporatie ziet meestal af van een langdurige, kostbare en ongewisse bodemprocedure.
- Naast het aloude via-via circuit, wordt verhuurfraude zichtbaar op vakantieverhuursites (Airbnb, Homeaway, Booking.com), woningverhuursites (Kamernet, Marktplaats, Huurstunt, etc.) en op Sociale Media (Facebook). Op basis van één woningverhuursite vermoeden we al ruim 4.000 gevallen van woonfraude.

Om hoeveel geld gaat het in Amsterdam?

Uit [deze studie](#) van de bestuursdienst van Amsterdam uit oktober 2005 blijkt dat de gemeente toen uitging van woonfraude met 20.000 woningen. Sinds de komst van internetplatforms en sociale media is het alleen maar gemakkelijker geworden om vraag en aanbod bij elkaar te brengen.

Op grond van ons eigen onderzoek, de opbrengsten, pakkans en de impact als een huurder wordt gepakt, is een schatting van 10% woonfraude van Amsterdamse corporatiewoningen conservatief. Om dat in geld uit te drukken: €144 miljoen per jaar (18.000 corporatiewoningen met gemiddeld €667 illegale verdiensten per maand). Dit bedrag correspondeert met jaarlijks ruim 720 nieuwe woningen voor de doelgroep.