



## Woonfraude

Bijdrage Aedes - Rondetafelgesprek Tweede Kamer  
13 maart 2019

### Woonfraude algemeen

De druk op de woningmarkt is groot. Dat merken woningcorporaties door toename van de wachtlijsten en de steeds luider wordende roep om meer betaalbare woningen. Woningcorporaties proberen bij te bouwen maar worden daarin belemmerd door toenemende bouwkosten en tekort aan bouwlocaties. Daarnaast zien we dat met name in stedelijke gebieden andere maatschappelijke activiteiten, zoals toerisme en bedrijvigheid, de prijzen in de stad doen opdrijven en de woonfunctie verdrijven.

Woningzoekenden hebben er steeds meer voor over om hun plek binnen het beperkte aanbod te vinden. Zittende huurders worden verleid hun huurrecht te gelde te maken door hun huurwoning voor veel geld onder te verhuren. Ook steeds vaker proberen criminele bendes middels oplichting en vervalsing munt te slaan uit de wanhoop van woningzoekenden die via het woonruimteverdeelsysteem niet in aanmerking komen voor een passende woning.

### Woningcorporaties getroffen door woonfraude

Corporaties worden daarmee rechtstreeks in hun belang getroffen omdat zij in hun doelstelling om zorg te dragen voor een eerlijke en evenredige verdeling van de schaarse beschikbare woonruimte worden belemmerd. Daarmee is ook het algemeen belang in het gedrang. De fraude zorgt er voor dat niet de personen die daar recht op hebben een passende woning krijgen toegewezen. Daarmee lopen de wachttijden om in aanmerking te komen voor een passende woning onaanvaardbaar op.

Het gaat om diverse soorten woonfraude zoals, onderhuur, vakantieverhuur (Airbnb), overbewoning, hennep teelt, kraak, ongeoorloofde bedrijfsmatige activiteiten en toewijzingsfraude.

### Toewijzingsfraude

In het afgelopen anderhalf jaar zijn bij de stichting Sociale Verhuurders Haaglanden, die namens 15 corporaties in de regio Haaglanden verantwoordelijk is voor de woonruimteverdeling, meer dan honderd gevallen van fraude ontdekt. Dan gaat het om professionele vervalsing van inkomstenverklaringen, loonstroken en uittreksels uit het BRP. Met een vals uittreksel uit het BRP wordt een voorrang met 5 inschrijffaren verkregen ten opzichte van woningzoekenden die niet uit de regio komen. Vermoed wordt dat het aantal fraudegevallen in werkelijkheid veel hoger is, maar dat door de mate van professionaliteit waarmee de vervalsingen worden vervaardigd fraude vaak niet ontdekt wordt.

Criminele bendes lijken vrij spel te hebben. Er zijn zogenaamde 'woonbemiddelingsbureaus' die steeds onder een andere bedrijfsnaam en vestigingsadres woningzoekenden benaderen en hen hun diensten aanbieden. De inzet is om met vervalste documenten een sociale huurwoning te krijgen, waarvoor de aspirant huurder niet of nog niet in aanmerking komt. Als deze bedrijven worden opgespoord verdwijnen ze weer snel. Die zelfde personen duiken vervolgens elders weer op en zetten hun praktijken onder een andere bedrijfsnaam voort. Hun klanten, de woningzoekenden, zijn er dikwijls niet eens van op de hoogte dat de 'bemiddelaar' documenten vervalst. Er is een voorbeeld bekend van een klant van zo'n bureau die met een vuurwapen werd bedreigd, toen zij de bemiddelaar met de fraude confronteerde. Deze inkomensverklaringen zijn ook wel heel gemakkelijk na te maken. De Belastingdienst zou hierin - meer dan nu - zijn verantwoordelijkheid moeten nemen.

SVH en de Haagse corporaties worden geconfronteerd met aanzienlijk meer administratieve lasten in het toewijzingsproces door extra werkzaamheden om fraude op te sporen en te bestrijden. Deze vorm van toewijzingsfraude en de schaal waarop dat plaatsvindt beperkt zich overigens niet tot alleen de Haagse regio.

### **Overige woonfraude**

Naast toewijzingsfraude hebben veel corporaties en met name daar waar de markt gespannen is, veel last van andere soorten woonfraude zoals, onderhuur, vakantieverhuur (Airbnb), overbewoning, hennep teelt en ongeoorloofde bedrijfsmatige activiteiten in woonruimte. Met name illegale onderverhuur van zelfstandige woningen aan meerdere studenten of vakantieverhuur via Airbnb komen veelvuldig en in het hele land voor. Behalve dat huurders zich verrijken door sociale woonruimte commercieel te exploiteren, ten koste van woningzoekenden die langer dan nodig moeten wachten, zorgt met name onderverhuur aan studenten en toeristen voor enorm veel extra overlast bij andere huurders en omwonenden. Ook de lasten nemen enorm toe. Het is inmiddels noodzakelijk dat iedere woningcorporatie meerdere personen inzet op het ontdekken en bestrijden van woonfraude. Dat is enorm kostbaar maar levert ook veel op. In Amsterdam bijvoorbeeld is 15% van de vrijgekomen woningen te danken aan anti woonfraude maatregelen.

### **Privacyregelgeving**

De nieuwe privacywetgeving (AVG) is voor woningcorporaties een struikelblok. Het is lang niet altijd duidelijk voor corporatiemedewerkers, noch voor gemeenten en politie en justitie wat wel en niet mag. Daardoor is er een aanzienlijke terugloop van informatie. Veel samenwerkingsconvenanten tussen woningcorporaties en bijvoorbeeld politie, zorgverleners en gemeenten zijn opgeschort of komen moeilijk tot stand. Ook is de inzage in de BRP aangepast op o.a. de AVG, waardoor corporaties minder inzage in gegevens hebben, en dus minder informatie hebben bij het behandelen van woonfraude. Gegevens uit het BRP mogen worden opgevraagd maar alleen op naam en niet op adres.

Het kan nu voorkomen dat een huurder richting zijn verhuurder woonfraude pleegt en/of als burger richting de overheid fraude met bijvoorbeeld toeslagen of uitkeringen. Verhuurder en overheid weten niet van elkaar of er fraude onderzoeken lopen of dat er bewezen fraude is. Indien er wel op beide plekken onderzoeken lopen, wordt dit niet gecombineerd; dit zou wel kunnen helpen met het vergaren van voldoende bewijslast. Door langs elkaar heen te werken kunnen gevallen van fraude buiten beeld blijven en kunnen deze doorgaan. Voor een integrale en daadkrachtige aanpak van adres gerelateerde fraude is het delen van informatie cruciaal.

Het feit dat niemand precies weet wat hij nog wel en niet mag delen aan informatie, is het grootste punt. Het geelur om gegevens, dat is natuurlijk iets dat steeds meer tijd vergt in woonfraude onderzoeken. Er moeten daarom heldere richtlijnen komen voor professionals in het veld, zodat ze weten waar ze aan toe zijn en zodat ze weten hoe ze kunnen en mogen handelen.

Daarnaast is het in het algemene belang dat politie en justitie, alsmede ook lokale overheden meer prioriteit zouden besteden aan een doelmatige bestrijding van woonfraude door strengere handhaving en betere samenwerking met woningcorporaties.

### **Oplossingen:**

Aedes ziet meerdere mogelijkheden om woonfraude effectief aan te pakken.

- In de eerste plaats is het noodzakelijk dat woningcorporaties de voor toewijzing noodzakelijke toetsen, waaronder de inkomenstoets en toets op de BRP gegevens van de woningzoekende, kunnen uitvoeren op basis van digitaal verstrekte gegevens, waarbij deze gegevens van een digitale handtekening van de belastingdienst en/of de gemeente en/of mijnOverheid zijn voorzien. Door deze digitale handtekening kunnen de woningcorporaties verzekerd zijn van de juistheid en herkomst van deze

gegevens ((de huidige inkomensverklaringen zijn te gemakkelijk na te maken; de Belastingdienst zou hierin zijn verantwoordelijkheid moeten nemen). Technisch schijnt het goed mogelijk te zijn om deze gegevens door middel van een API koppeling ter beschikking te stellen aan de corporaties maar er wordt aan de zijde van gemeente en Belastingdienst getwijfeld over wat wel/niet gedeeld mag worden.

- De corporaties hebben daarom behoefte aan een duidelijke wettelijke grondslag waaruit de verplichting voortvloeit om bij toewijzing van een huurwoning inkomensgegevens, gezinssamenstelling en voorrangsaanspraken te toetsen door deze rechtstreeks en digitaal op te vragen bij mijnOverheid en/of gemeente en/of Belastingdienst en waarbij aan deze instanties wordt opgedragen deze gegevens te verschaffen. Deze e-inkomenstoets, waarover al geruime tijd gesproken wordt, dient snel ingevoerd te worden. De e-inkomenstoets zal naast het verminderen van toewijzingsfraude het gebruiksgemak voor de woningzoekende vergroten en de administratieve lasten voor de corporatie verlagen.
- Om het gebruik van diensten van criminele bureaus te ontmoedigen kunnen overheid en corporaties gezamenlijk meer kenbaarheid geven aan de gevolgen voor de kandidaat huurder als fraude wordt geconstateerd; aangifte, vervolging en langdurige uitsluiting van sociale huisvesting. Diverse corporaties hebben op hun website hiervoor al een 'waarschuwing' staan. In dit kader is het noodzakelijk dat het wettelijk makkelijker wordt gemaakt voor corporaties om informatie over uitsluitingen vanwege fraude onderling te kunnen delen.
- Aedes verlangt van politie en justitie meer prioriteit voor de opsporing en aanpak van woonfraude. Aedes acht het onverteerbaar dat steeds weer de zelfde personen dezelfde vorm van oplichting kunnen exploiteren waarbij zij gebruik maken van vervalste documenten. Ook van gemeenten mag volgens Aedes verwacht worden dat zij hun opsporende en handhavende bevoegdheden in zetten om woonfraude terug te dringen.
- Samenwerking en uitwisseling tussen (semi)overheid en woningcorporaties actief faciliteren/opleggen, met name met Belastingdienst, politie en instanties als SVB, en geef gegevensdeling in het kader van opsporing en bestrijding van woonfraude een wettelijke grondslag.
- Strengere gemeentelijke wetgeving tegen illegale (kamer)onderverhuur en vakantieverhuur waarbij gebruik gemaakt wordt van bestuurlijke boetes.
- Ook maatregelen om het bijbouwen van betaalbare woningen te versnellen zullen bijdragen aan het terugbrengen van het aantal fraude zaken. De druk op de woningmarkt is thans zo hoog dat mensen het gebruik maken van louche tussenpersonen en het gebruik maken van vervalste documenten als enige kans zien. Om wachttijden te verlagen moeten er daarnaast veel woningen bij gebouwd worden.

## Conclusie

Om woonfraude effectief aan te pakken is nodig dat overheden en overheidsorganisaties als politie, SVB, SZW Belastingdienst en gemeenten samenwerken en de voor opsporing en bestrijding noodzakelijke gegevens delen. Daarvoor lijkt, gezien de grote onzekerheid over de reikwijdte van de AVG, behoefte aan een wettelijke grondslag.

Ria Koppen-Kreyne  
Financieel bestuurder Haag Wonen  
Den Haag, 13 maart 2019

## Meer informatie:

- Richard Bos, Public Affairs Aedes
- Tel. 06-51926072 / r.bos@aedes.nl

