

Eindhoven 26 april 2010

VEILIGHEID
DOOR
SAMENWERKEN

**WOONFRAUDE?
AANPAKKEN!**

Woonfraude kan beter met hulp van ge

Woning P
t tegen woonfraude

M
te

Kabinet pa
bewoning

roven krijgt € 4,3 milje
last en verloedering aan t

ude ka

Kamerverk
verzielen d

enar
oonfraude

Boete tegen woonfraude

en college tegen

s ver

Aanpak
met hulp

herij

WOONBEDRIJF STAAT VOOR EEN EERLIJKE WOONMARKT

Als woningcorporatie hebben wij een belangrijke taak in de samenleving te vervullen. Een eerlijke verdeling van de woningen, zicht op onze huurders, bouwtechnische goede woningen en een prettige en schone wijk. Daar werken wij met onze gebiedsgerichte organisatie iedere dag aan!

Woonfraude betekent een oneerlijke verdeling van de woningmarkt en heeft in veel gevallen een negatieve invloed op de leefbaarheid in de wijk. Niemand zit te wachten op voordringers in ons woonruimteverdeelsysteem of op een illegaal pension of drugspand naast de deur. De pilot die het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (het CCV) in 2009 aanbood, hebben wij met beide handen aangegrepen. Niet omdat wij niets aan woonfraude deden, maar vooral omdat wij een spiegel voorgehouden wilden hebben of wij de juiste dingen deden voor een zo effectief mogelijke aanpak van woonfraude.

Na het schrijven van een plan van aanpak, het aanscherpen van onze werkprocessen, het volgen van een alertheidstraining door medewerkers van diverse afdelingen en een woonfraudescan, kan ik het volgende daarover zeggen: Woonbedrijf is goed op weg en daar zijn we trots op!

Wij hebben de afgelopen jaren, door onze gebiedsgerichte aanpak, geïnvesteerd in het contact met de bewoners in onze wijken. De pilotwijken Stratum en Tongelre zijn daar goede voorbeelden van. De combinatie van de signalen die uit de woonfraudescan zijn gekomen met de directe signalen uit de wijk zelf; van klanten, maar ook van medewerkers, hebben geleid tot de aanpak van een aantal frauduleuze situaties. Dit zorgt ervoor dat we nu al woningen vrij krijgen voor mensen die wel recht hebben op die woning en die wij graag huisvesting bieden. En dat bij bewoners in de wijk duidelijk is dat wij optreden tegen woonfraude. Samen met diverse andere partijen!

Naar aanleiding van deze pilot bieden wij u graag een beknopt overzicht aan van de activiteiten die wij ondernomen hebben, wat wij ervan hebben geleerd, de resultaten die we boeken en onze motivatie om hier samen met onze veiligheidspartners zoals de gemeente, de politie, zorginstellingen, bewonersverenigingen en andere betrokkenen mee door te gaan. En uiteraard zijn er aanbevelingen. Er valt namelijk altijd nog wel iets te verbeteren! Ook dat doen wij graag samen met onze "partners in crime-aanpak".

Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl
Koj Koning
Districtsmanager Tongelre en portefeuillehouder Overlast en Onrechtmatige Bewoning



Onderzoek onder 140 corporaties

11.000 gevallen woonfraude (ontdekt!)

11.000.000 euro schade

1,5% van het bezit kent een vorm van woonfraude

Realiteit is eerder tussen de 3% en 10%

(Bron: Experian, 2007)

HOE GROOT IS HET PROBLEEM?

De Nederlandse woningcorporaties constateren jaarlijks 11.000 gevallen van woonfraude. De totale schade die woningcorporaties daarbij oplopen, bedraagt 11 miljoen euro. Dat komt neer op een gemiddeld schadebedrag van duizend euro per huurwoning aan bijvoorbeeld interieurschade of politiebijstand. Zo blijkt uit een onderzoek van Experian (2007) naar woonfraude- en wanbetalingsproblematiek onder 140 woningcorporaties.

VERSCIJNINGSVORMEN WOONFRAUDE

- **Onrechtmatig gebruik (47%)**
De woning wordt onrechtmatig gebruikt voor andere doeleinden dan bewoning. Denk onder meer aan pensioenvorming, drugspanden, wietteelt, huisvesten van illegalen en arbeidsmigranten.
- **Onrechtmatige doorverhuur (38%)**
De woning is geheel of gedeeltelijk zonder medeweten van de verhuurder, doorverhuurd.
- **Onrechtmatige bewoning (13%)**
De woning is buiten de toewijzingsregels van de gemeente of corporatie om verhuurd aan iemand die hier volgens de regels niet voor in aanmerking komt.

VERSCIJNINGSVORMEN WOONOVERLAST

- Geluids- en/of stankoverlast door overbewoning van o.a. arbeidsmigranten of botsende leefstijlen.
- Overlast van aanloop van veelvuldig bezoek van drugs-, gok- of prostitutiepanden.
- Verloedering, vervuiling en verpaupering van de woonomgeving door lage betrokkenheid onderhuurder.
- Verhoogd brandgevaar bij hennepsteelt.
- Verhoogd gevoel van onveiligheid in eigen complex/buurt.

INVLOED VAN WOONFRAUDE OP EEN WIJK

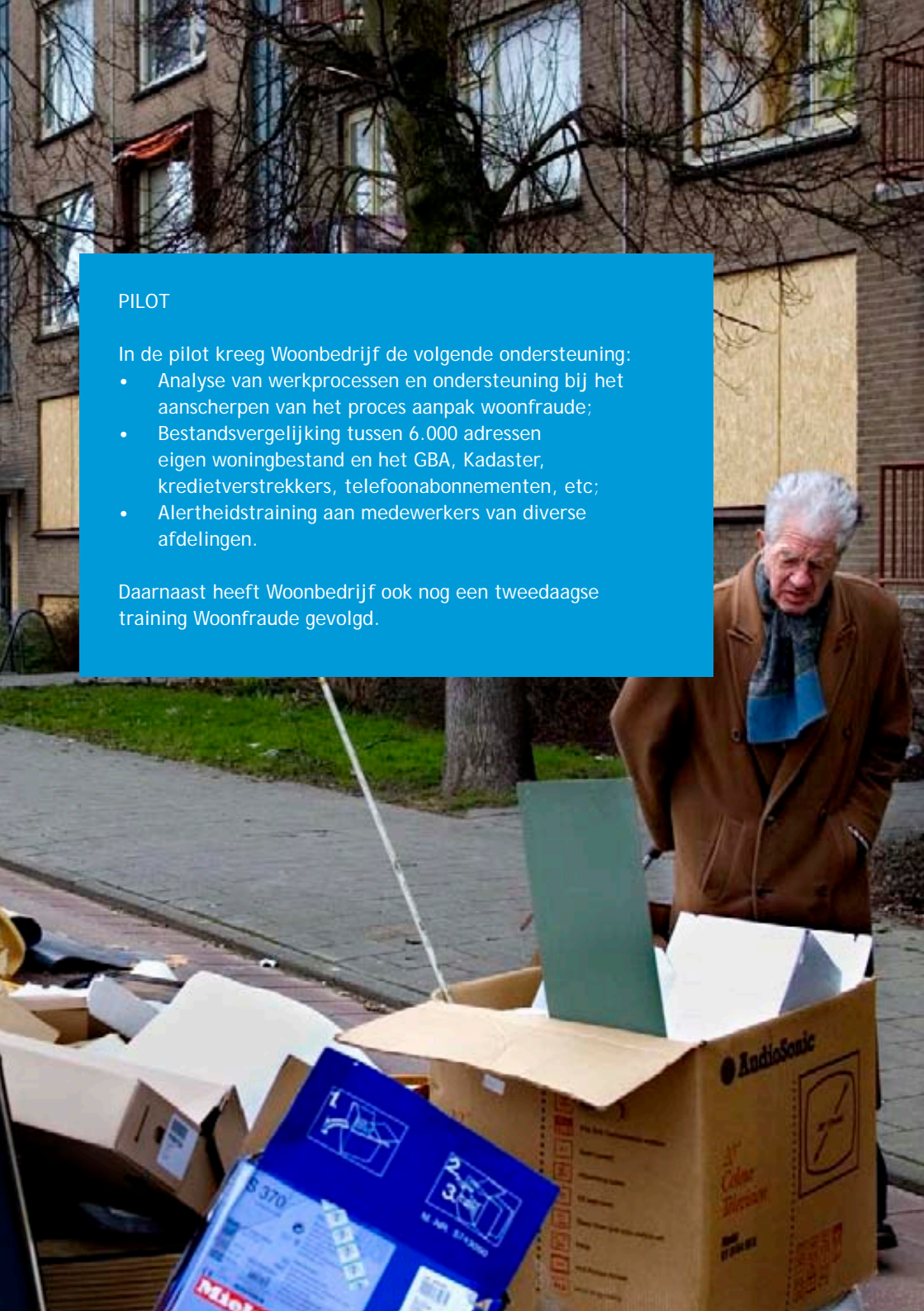
- Onderhuurders zijn minder betrokken bij een wijk.
- Onderhuurders nemen het vaak niet zo nauw met de leefregels.
- Crimineel gebruik en kraken gaan meestal gepaard met ernstige overlast en leiden tot gevoelens van onveiligheid.
- Onderhoudsgebreken worden niet gemeld, wat kan leiden tot schade en verpaupering.

PILOT

In de pilot kreeg Woonbedrijf de volgende ondersteuning:

- Analyse van werkprocessen en ondersteuning bij het aanscherpen van het proces aanpak woonfraude;
- Bestandsvergelijking tussen 6.000 adressen eigen woningbestand en het GBA, Kadaster, kredietverstrekkers, telefoonabonnementen, etc;
- Alertheidstraining aan medewerkers van diverse afdelingen.

Daarnaast heeft Woonbedrijf ook nog een tweedaagse training Woonfraude gevolgd.



CCV

Het Centrum Criminaliteitspreventie en Veiligheid (het CCV) ondersteunt gemeenten en woningcorporaties op het terrein van wijk-, complex- en woningveiligheid. In dit kader is het CCV in 2009 een pilot gestart met vijf woningcorporaties om woonfraude en -overlast aan te pakken. Het gaat om de volgende corporaties: Pré Wonen uit Haarlem, Ons Doel uit Leiden, Woonbedrijf uit Eindhoven, Woonwaard uit Alkmaar en de drie corporaties uit Maastricht: Woonpunt, Maasvallei en Servatius.

DOEL CCV

- De pilot-corporatie op gang helpen;
- Samenwerking tussen lokale en regionale partners bevorderen;
- Opgedane kennis beschikbaar stellen aan geïnteresseerden;
- Terugkoppelen van vragen, bezwaren en suggesties aan BZK/VROM;
- De aanpak van woonfraude en overlast op de agenda houden.

WOONBEDRIJF

Woonbedrijf is de grootste woningcorporatie in Zuid-Nederland. Zij huisvesten 70.000 mensen in 31.000 woningen. Elke dag staan er 450 medewerkers klaar om het woongenot voor die mensen mogelijk te maken. Woonbedrijf heeft met 6.000 woningen meegedaan aan de pilot van het CCV. Het gaat hierbij om de wijken Stratum en Tongelre.

DOEL VAN WOONBEDRIJF

- Opsporen en aanpakken onrechtmatige bewoning;
- Inzicht in de omvang van de problematiek;
- Opzetten gezamenlijke werkwijze en structurele aanpak;
- Ontwikkelen preventieve maatregelen;
- Verbeteren van leefbaarheid in de wijk;
- Intensiveren samenwerking met andere partijen.



BESTANDSVERGELIJKING GBA

- Wordt gestimuleerd door het ministerie van BZK (zie circulaire GBA en woonfraude van 14 mei 2008 en basis modelconvenant ministerie van Justitie)
- Is mogelijk op basis van art. 100 van de Wet GBA
- Moet aangemeld worden bij het College Bescherming Persoonsgegevens

'THINGS TO DO' VOOR BESTANDSVERGELIJKING

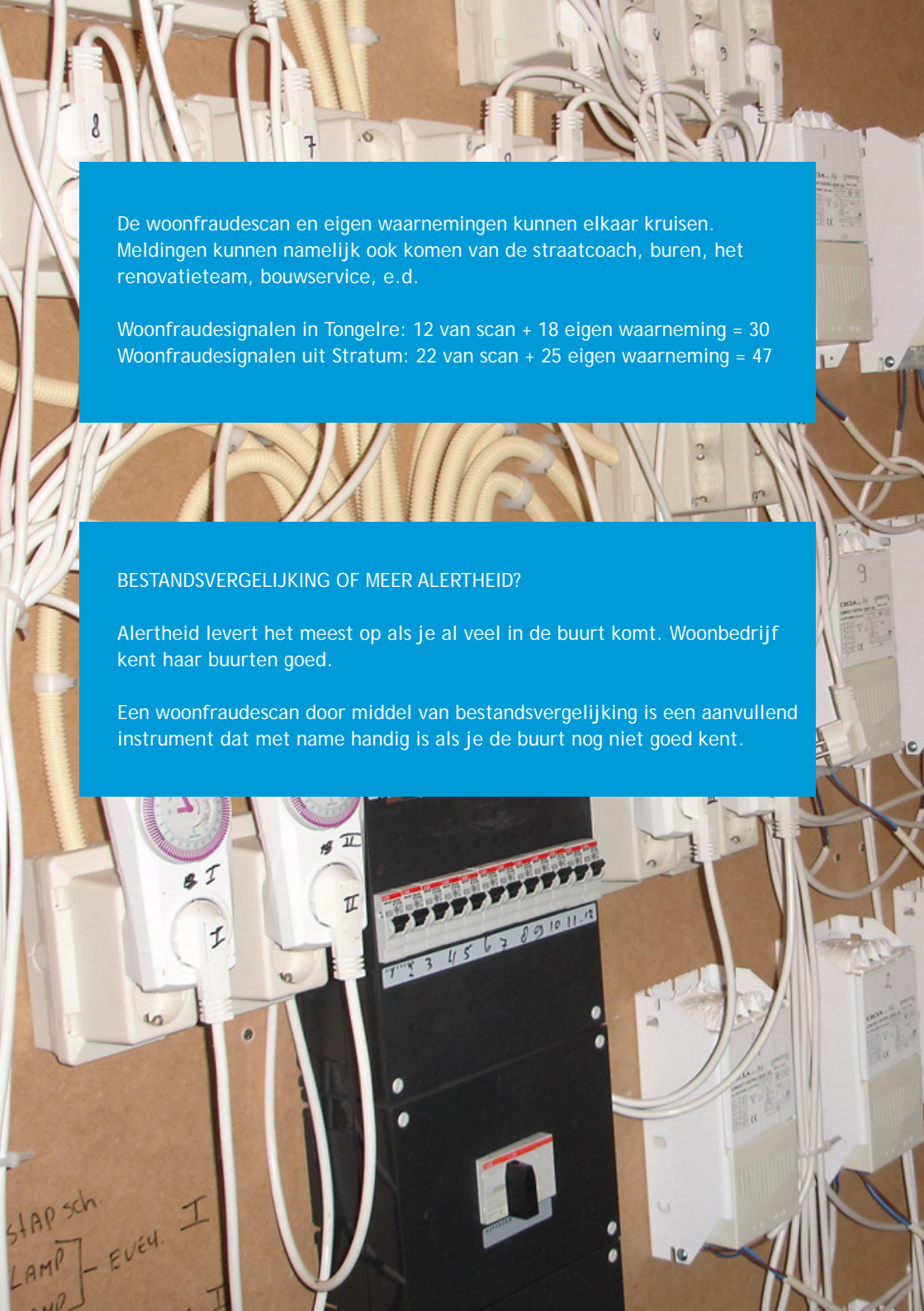
- Opschonen GBA bestanden en corporatiebestanden;
- Tegelijkertijd alle bestanden aanleveren;
- Direct na de scan aan de slag;
- Iedereen uit de hele organisatie bij het proces betrekken;
- Andere partijen bij het proces betrekken;
- Communiceren over de aanpak.

Woonfraude vindt plaats achter de façade van de voordeur en is daardoor lastig te herkennen. Het komt niet alleen voor in de grote steden. Ook kleinere gemeenten hebben met deze problematiek te maken. Om er achter te komen welk percentage aan woonfraude in het woningbestand van de corporaties voorkomt, is er bij de pilot-corporaties een bestandsvergelijking toegepast, uitgevoerd met de producten van Friss Fraudebestrijding in combinatie met de consumentendata van Experian.



Uit deze bestandsvergelijking zijn diverse signalen naar voren gekomen die mogelijk duiden op woonfraude. Of het ook daadwerkelijk om woonfraude gaat, wijst vervolgonderzoek per woning uit. Op basis van de ervaring van deze onderzoeksbureaus, is besloten alle signalen met meer dan 50 punten serieus te nemen. Door het gebruik van een speciale softwaremodule is eenvoudig te zien welke woningen het hoogste aantal punten opgeleverd heeft. Woonbedrijf is begonnen bij de woningen met de meeste signalen zoals de aanschaf van een of meerdere koopwoningen tijdens de huurperiode of het verzenden van een verhuisbericht terwijl de huurwoning nog op naam staat. In de softwaremodule kan vervolgens door de corporatiemedewerkers bijgehouden worden welke dossiers afgehandeld zijn en waarom hier wel of geen sprake is van woonfraude en welke acties verder ondernomen dienen te worden.





De woonfraudescan en eigen waarnemingen kunnen elkaar kruisen. Meldingen kunnen namelijk ook komen van de straatcoach, burens, het renovatieteam, bouwservice, e.d.

Woonfraudesignalen in Tongelre: 12 van scan + 18 eigen waarneming = 30
Woonfraudesignalen uit Stratum: 22 van scan + 25 eigen waarneming = 47

BESTANDSVERGELIJKING OF MEER ALERTHEID?

Alertheid levert het meest op als je al veel in de buurt komt. Woonbedrijf kent haar buurten goed.

Een woonfraudescan door middel van bestandsvergelijking is een aanvullend instrument dat met name handig is als je de buurt nog niet goed kent.

WOONFRAUDE DISTRICT TONGELRE EN STRATUM

Een eerste oogst na de bestandsvergelijking levert 1.200 verdachte situaties op. Na een check in het systeem is dat teruggebracht naar 300. Dit kwam doordat:

- de eigen administratie niet op orde was (bijvoorbeeld geboortedatum niet ingevuld);
- de koppeling met het GBA niet direct goed ging;
- alle contracten op naam van een instelling staan in plaats van de bewoner;
- andere vastlegging van geboortedatum bij allochtonen.

Deze 300 verdachte situaties zijn door medewerkers van Woonbedrijf onderzocht. Na uitgebreid vervolgonderzoek bleven uiteindelijk 40 adressen over waar een sterk vermoeden van woonfraude bestond. In 27 gevallen kon na huisbezoek geconstateerd worden dat er toch niets aan de hand was. In de overblijvende gevallen werden wel woonfraudesituaties aangetroffen. In de meeste gevallen ging het om illegale onder- of doorverhuur. Soms als "vriendendienst", maar er werden ook schrijnende gevallen aangetroffen van doorverhuur voor woekerwinsten. Het aanspreken werkt: inmiddels zijn er al 9 huuropzeggingen binnen en de rest van de opzeggingen is onderweg of wordt afgedwongen via de advocaat.

Uit deze pilot is naar voren gekomen dat in 1% van de 6.000 (voor Woonbedrijf representatieve) woningen daadwerkelijk sprake is van woonfraude. Dit cijfer ligt ruim onder het percentage dat door een onderzoeksbureau en andere partijen wordt genoemd als inschatting voor de gehele huurwoningenvoorraad (3-10 %).



BELANGRIJKE PARTIJEN IN SAMENWERKING

- Woningcorporaties;
- Gemeentelijke diensten (DWZI, Kadaster, GBA);
- Belastingdienst (besparingen op gemeenschapsgeld, bijvoorbeeld huurtoeslag en hypotheekrenteaftrek);
- Politie: afstemming en bruikbare achtergrondinformatie;
- Energiebedrijven (opsporing van hennepteelt en leegstand);
- Zorginstellingen (hulpverlening aan behoeftigen).

PAK WOONFRAUDE SAMEN AAN

Woonfraude draagt bij aan de verloedering van wijken en zorgt voor overlast voor omwonenden. Daarnaast betekent woonfraude dat woningen gebruikt worden voor andere doeleinden dan wonen, denk aan hennepcultuur of mensen maken gebruik van de woning die er (op dat moment) geen recht op hebben. Het gevolg is dat mensen op de wachtlijsten langer moeten wachten, er een veel groter risico op brandgevaar is en dat verhuurders huuropbrengsten mislopen, veel schade aan hun woningen hebben of tekst en uitleg verschuldigd zijn waarom zij niet meer doen aan een eerlijke woningmarkt.

De oorzaken van woonfraude zijn divers en niet door corporaties alleen op te lossen. Het gaat dan om woningtekort van bijvoorbeeld studentenwoningen waarbij iedereen zich kan indenken dat een student die gaat studeren niet 5 jaar op een woning in zijn of haar studentenstad kan wachten. Een andere oorzaak is dat er op goedkope huurwoningen flinke winst gemaakt kan worden door deze onrechtmatig door te verhuren tegen een marktwaarde die flink kan oplopen in steden waar er woningnood is. Tegelijkertijd is de pakkans nog redelijk gering. Partijen als het Rijk, de gemeente, de politie, maar ook energieleveranciers of Verenigingen van Eigenaren kunnen bijdragen aan de aanpak van woonfraude. Vanuit het Rijk ligt er de taak om te zorgen dat de lokale partijen (wettelijke) instrumenten voor handen hebben om een goede aanpak mogelijk te maken. Een instrument als de bestuurlijke boete draagt daaraan bij. Gemeenten en corporaties hebben samen een taak in de huisvestingsproblematieken en kunnen elkaar helpen door bijvoorbeeld de GBA op orde te hebben en beschikbaar te stellen voor administratieve controles. Niet alleen de wijkbeheerders van de corporatie zijn de ogen en oren in de wijk, ook de politie heeft daarin een belangrijke rol. Tijdig de juiste informatie met elkaar uitwisselen betekent snel kunnen inspelen op gesignaleerde problemen.

Woonfraude kan alleen goed aangepakt worden als er samengewerkt wordt. En dat geldt natuurlijk ook voor Eindhoven. Woonbedrijf heeft een stap gezet door heel actief van onze pilot 'Woonfraude? Aanpakken!' gebruik te maken en daarnaast een aantal medewerkers nog een extra opleiding te geven. Alert zijn ze zeker bij Woonbedrijf en dat vragen we ook van de andere veiligheidspartners. Het is belangrijk dat iedere partij een duidelijk beeld heeft waar ze het allemaal voor doen: een leuke en prettige wijk voor bewoners om in te wonen, een eerlijke woningmarktverdeling en investeringen in positieve zaken zoals reparaties in het woongebouw, speeltuinen of activiteiten voor wijkbewoners.

Wij rekenen erop dat iedereen in Eindhoven het onderwerp woonfraude hoog op de agenda weet te houden en wensen u allemaal succes in uw aanpak.

Wat levert de aanpak van woonfraude op?

1. EERLIJKE WOONRUIMTEVERDELING EN BETERE DOORSTROMING OP DE WONINGMARKT

Door woonfraude komen er minder woningen beschikbaar voor woningzoekenden. De aanpak van woonfraude leidt tot het beschikbaar komen van meer sociale huurwoningen voor de doelgroep en bevordert op deze manier een betere doorstroom op de woningmarkt.

2. HUURHARMONISATIE

Bij een legale mutatie heeft de woningcorporatie de mogelijkheid om de huur te harmoniseren. De baten vertalen zich in het verschil tussen de huidige huur en de streefhuur van de woning. Op jaarbasis scheelt dit al tientallen tot honderden euro's.

3. OPBRENGSTEN BIJ VERKOOP

De opbrengsten bij verkoop vertalen zich in meerdere opzichten naar de corporatie. Woningen die op de nominatie staan voor verkoop komen eerder beschikbaar door de aanpak van woonfraude. Dit betekent dat de woning eerder kan worden verkocht en dat levert een besparing van rentekosten op. Ook hoeft er aan zittende huurders geen korting op de verkoopprijs te worden gegeven. Als de hoofdhurder al andere huisvesting heeft, kan aan hem of een andere potentiële koper de marktwaarde worden gevraagd.

4. BESPARING VERHUISKOSTENVERGOEDINGEN IN HERSTRUCTURERINGSGEBIEDEN

Controle op woonfraude van complexen die op de nominatie staan om te worden gesloopt, levert een besparing op van de verhuiskostenvergoeding (€ 5.264,28 per woning, prijspeil 2009). Er treedt een besparing op voor de capaciteit die nodig is om bewoners te herhuisvesten en er zijn minder mensen die (ten onrechte) een beroep doen op een stadsvernieuwingsurgentie.

5. BOETES EN CLAIMEN GEMAAKTE WINST

De boeteclausule in het huurcontract kan worden opgelegd aan en geïnd bij de frauderende hoofdhurder. Of en wanneer de boete wordt opgelegd, kan worden vastgelegd in de procedure aanpak woonfraude. Ook is het mogelijk om tijdens een juridisch traject de gemaakte winst door de hoofdhurder te claimen.

6. LEEFBAARHEID

Onderhuurders zijn niet of nauwelijks betrokken bij hun woonomgeving en leveren dus ook geen positieve bijdrage aan hun leefomgeving. Daarnaast is er een categorie die de woning gebruikt om in redelijke anonimiteit criminele praktijken uit te voeren. Dit leidt tot overlast, verloedering en toenemende gevoelens van onveiligheid bij omwonenden. Betrokken bewoners daarentegen stimuleren de sociale samenhang in een buurt en zijn bereid zich in te zetten voor de veiligheid en leefbaarheid van hun woonomgeving. Hierdoor is er minder anonimiteit en stijgt de sociale controle in de wijk waardoor mensen ook eerder geneigd zijn om onrechtmatigheden te melden. Dit leidt tot een daling van overlast, verloedering en criminaliteit. Kortom, aanpak van woonfraude bevordert de leefbaarheid in complexen en wijken.

7. IMAGO

Door consequent te reageren op meldingen van woonfraude en deze aan te pakken stijgt het vertrouwen in de woningcorporatie als sociaal verhuurder en dat draagt er toe bij dat het imago van de corporatie verbetert.

8. VERGROTEN VEILIGHEID VAN WOONGEBOUWEN

Onrechtmatig gebruik van woningen kan leiden tot (levens)gevaarlijke situaties. Vaak worden brand- en veiligheidsvoorschriften overtreden en leiden criminele praktijken of overbewoning tot gevaarlijke situaties voor omwonenden en schade aan gebouwen.

9. KANS OP WONINGVERBETERING

Woonfraude leidt er vaak toe dat er achterstallig onderhoud ontstaat in woningen. Dit leidt tot een stijging van mutatiekosten. Door woonfraude consequent aan te pakken, blijft het bezit van de woningcorporatie in goede staat. Iedere mutatie is een kans om het bezit op te waarderen naar de maatstaven van deze tijd en de veiligheid te controleren.

10. BEËINDIGEN ANDERE VORMEN VAN FRAUDE

Mensen die woonfraude plegen maken zich vaak ook schuldig aan andere vormen van fraude. Te denken valt aan uitkeringfraude, belastingfraude en fraude met huurtoeslag. Door de woonfraudesituatie te beëindigen, kan ook vaak een eind worden gemaakt aan de andere vormen van fraude.

FUNCTIE GEMEENTE

- Toezicht en handhaving
- Toegankelijk maken van opgeschoond GBA
- Informatie uitwisselen tussen verschillende gemeentelijke diensten
- Bestuurlijke boete inzetten in geval van overtreding Huisvestingsverordening
- Zorg voor een leefbare stad

BEELDVORMING

Geef tegengeluid bij “Als er geen overlast is ... dan hoef je toch niet te handhaven”

GEBIEDSGERICHT WERKEN LOONT!

Woonbedrijf heeft circa 1.000 woningen per districtsmedewerker en veel klantcontact in de buurt zelf.

COLOFON

Deze eenmalige uitgave is ontstaan uit een samenwerkingsverband tussen het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV) en Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl te Eindhoven. De gepresenteerde informatie over woonfraude dient ter indicatie en kan als naslagwerk toegepast worden. Ondanks onze zorgvuldigheid, kan de redactie echter niet instaan voor de juistheid en volledigheid van deze uitgave.

De stichting Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid is een initiatief van het Ministerie van Justitie, het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelatie, het Verbond van Verzekeraars, werkgeversorganisatie VNO-NCW, de Vereniging van Nederlandse gemeenten en de Raad van Hoofdcommissarissen.

Redactie en vormgeving: CCV en Woonbedrijf

Statistieken bestandsvergelijking: Friss en Experian

Fotografie: Inhaalslag Handhaving van gemeente Den Haag en Inge van Mill

Redactieadres: CCV, Postbus 14069, 3508 SC, Utrecht, www.hetccv.nl

