

Woonfraude? Aanpakken!

November 2008 / Eenmalige uitgave / Krant woonfraude

CCV aanpak hennepsteelt

De afgelopen twintig jaar is de hennepsteelt in Nederland omvangrijk, bedrijfsmatig en professioneel geworden. Deze ontwikkeling zorgt steeds vaker voor overlast, verloedering en brandgevaar in woonwijken en gaat veelal gepaard met woonfraude, belastingontduiking en energiediefstal.

Het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV) biedt informatie over de aanpak van hennepsteelt, waaronder het 'Modelconvenant integrale aanpak hennepsteelt'.



Pagina 8



VROM-inspectie informeert gemeenten: 1% woonfraude is al teveel!

Ieder geval van woonfraude is er één teveel. Stel dat in alle risicogemeenten 'slechts' één procent woonfraude in de sociale huurvoorraad voorkomt, dan komen er in totaal duizenden woningen niet beschikbaar voor de doelgroep die daar wel recht op heeft. Een rechtvaardige verdeling van woningen is nog altijd een belangrijk uitgangspunt op de Nederlandse woningmarkt. VROM-inspectie heeft een onderzoek onder 50 gemeenten met hoog risicoprofiel ten aanzien van woonfraude uitgevoerd.



Pagina 3



Woonfraude kost corporaties minimaal 11 miljoen euro

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 naar woonfraude- en wanbetalingproblematiek onder 140 woningcorporaties. Het onderzoek geeft tegelijkertijd aan dat de genoemde cijfers in werkelijkheid een factor 10 tot 20 hoger liggen. De meeste gevallen worden gewoonweg niet ontdekt.

Onrechtmatig gebruik is de meest (47%) voorkomende vorm van woonfraude, gevolgd door onrechtmatige doorverhuur (38%) en onrechtmatige bewoning (13%). De laatste twee vormen van woonfraude geven minder overlast en worden daardoor in de regel minder snel opgemerkt. Onder 'onrechtmatig gebruik' komt hennepsteelt het meest voor (30% van alle woonfraude). Dit betekent dat corporaties jaarlijks ruim drieduizend hennepplantages aantreffen.

De belangrijkste conclusie uit het onderzoek is dat bij veel corporaties woonfraude onontdekt blijft. Zo zegt het merendeel van de corporaties (92%) geen inzicht te hebben in de omvang van de financiële schade veroorzaakt door woonfraude. Bijna de helft van de corporaties heeft ook geen beleid voor

de aanpak van woonfraude. En op dat vlak ligt volgens de onderzoekers veel ruimte voor verbetering.

"Indien corporaties in staat zijn woonfraude aan te pakken, leidt dit tot een eerlijkere verdeling van de woningen, meer zicht op huurders, verbeterde leefbaarheid in de wijk, minder overlast en verbeterde inkomsten voor woningcorporaties", aldus Rory Matthews, general manager van Experian Nederland.

Uit het onderzoek komt verder naar voren dat woningcorporaties verschillende methoden gebruiken om woonfraude op te sporen. Tips uit de omgeving vormen voor de meeste corporaties (98%) de belangrijkste bron voor het signaleren van woonfraude. Gevolgd door politiemeldingen (71%), koppeling met GBA-bestanden (43%), eigen personeel (33%) en samenwerking met energiebedrijven (25%).

Van de meeste betrouwbare methode, datamining, maken de meeste corporaties nog geen gebruik. Corporaties reageren daarom voornamelijk reactief op woonfraude, concluderen de onderzoekers.

"Het zou beter zijn als corporaties een meer proactieve rol aannemen om woonfraude eerder, en niet pas na een tip uit de omgeving, aan het licht te brengen. Door bijvoorbeeld huurdergegevens vooraf te controleren of bestandsvergelijkingen te doen", aldus Matthews.

Huurachterstand blijft verreweg de belangrijkste reden van uitzetting, gevolgd door ernstige overlast (7%) en hennepplantages (4%). Volgens de laatste cijfers hebben 241.776 huurders een huurachterstand. Dat komt neer op 0,22% van alle huurders. Dit is 10% van alle corporatiewoningen.

Bron: Persbericht Experian, 4 december 2007. Voor meer informatie: Jeroen Vis, Adviseur woonfraude telefoonnummer (070) 440 44 39.

Belang aanpak woonfraude evident

Woonfraude kent uiteenlopende verschijningsvormen. Het belang van verhuurders is dat hun woningen gebruikt worden als hoofdblijf van de huurder en niet illegaal worden onder- of doorverhuurd.



Stop woonfraude

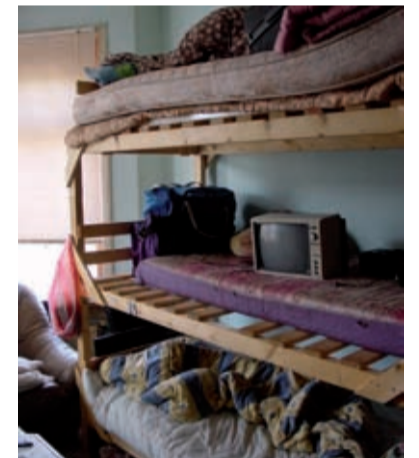
INGEZONDEN BRIEF NOVEMBER 2008

Woonfraude is voor het ministerie van VROM niet acceptabel. Het draagt bij aan de verloedering van wijken en zorgt voor overlast voor omwonenden. Ook gaat er een oneerlijkheid vanuit omdat woningen worden misbruikt voor andere doelen dan huisvesting voor degenen die daar recht op hebben. Hierdoor moeten huurders langer op een woning wachten en lopen verhuurders inkomsten mis. Soms wordt er zelfs ten onrechte huurtoeslag uitgekeerd.

De aanpak van woonfraude is verbonden met de 40 wijkenaanpak. In deze wijken blijft de kwaliteit van de leefomgeving flink achter bij die van andere wijken in de stad. Om dit tijt te keren is de betrokkenheid van bewoners bij de wijkaanpak cruciaal. Zij moeten weer het gevoel krijgen dat de wijk van hen is. De norm van goed nabuurschap moet hersteld worden en misbruik bestreden. Dat vraagt eerst en vooral initiatieven van henzelf, maar dan wel ondersteund door de overheid. Een overheid die criminaliteit, onveiligheid en woonfraude aanpakt. Niet alleen in de kritieke wijken, maar ook daarbuiten is een voortvarende bestrijding van woonfraude essentieel.

Vanuit het Rijk ligt er de rol om te zorgen dat de lokale partijen de juiste (wettelijke) instrumenten voor handen hebben om een effectieve aanpak mogelijk te maken. Zo wordt er momenteel gewerkt aan de invoering van een bestuurlijke boete in de Huisvestingswet. Dit wetsvoorstel, dat begin 2009 van kracht moet zijn, geeft gemeenten de mogelijkheid een bestuurlijke boete op te leggen wegens overtreding van de Huisvestingswet.

Daarbij kunnen verhuurders die zonder vergunning woonruimte onttrekken aan de sociale huurvoorraad, zonder toestemming woningen samenvoegen of boven de huurgrens tillen, een maximale boete van 18.500 euro krijgen. En ook huurders die zonder huisvestingsvergunning een woning in gebruik nemen, kunnen een boete krijgen van maximaal 340 euro.



Samenwerking met anderen zoals gemeenten en woningcorporaties is daarbij essentieel. Nog te veel gemeenten en verhuurders hebben een onvolledig beeld van de woonfraude in hun gemeente of bezit. Het congres 'Woonfraude? Aanpakken!' op 27 november 2008 kan daarbij helpen. Helpen om inzicht te krijgen in de omvang van het probleem en de aanpak, zodat wij samen echt aan de slag kunnen gaan.

Ministerie van VROM

Elke andere wijze van gebruik is in wezen in strijd met de bestemming en levert wanprestatie op. Dat kan illegaal gebruik zijn, zoals hennepsteelt, drugs- en wapenopslag en prostitutie, wat meestal gepaard gaat met overlast.

Maar er zijn nog andere vormen van 'adresgerelateerde fraude'; denk aan een huurder die een bijstanduitkering en/of huurtoeslag geniet, maar feitelijk nog bij zijn ex-echtgenoot verblijft en daar dus eigenlijk niet voor in aanmerking komt.

In de praktijk blijkt dat woonfraudeurs vaak in meer dan één opzicht frauderen. In dergelijke gevallen hebben er ook meer partijen belang bij de aanpak. Zo komt het voor dat huurders hun huurwoning aan wettelijke onderverhuurders, feitelijk bij hun ex-echtgenoot verblijven en zich niet op

dat adres laten inschrijven om voor een bijstanduitkering en voor huurtoeslag in aanmerking te komen.

De belangen van de verhuurder bij de aanpak van deze 'fraudecombinatie' zijn evident, maar met de aanpak zijn ook de belangen van andere partijen gediend, zoals de Dienst Persoonsgegevens (de huurder staat niet op het juiste adres ingeschreven), de Dienst Werk en Inkomen (huurder ontvangt ten onrechte een bijstandsuitkering, die kan worden beëindigd en mogelijk terugbetaald), de Belastingdienst (huurder ontvangt huurtoeslag waar ze geen recht op heeft en hoort over de winst uit verhuur inkomstenbelasting te betalen), politie en justitie (vervolg van de hennepsteler). Samenwerking is nodig om alle onregelmatigheden op te heffen.



Weetje uit jaarverslag Besluit Beheer Sociale Huursector

In 2008 zal Stichting WonenBredburg starten met een inventarisatie naar mogelijke woonfraude in Breda. Tevens worden er afspraken gemaakt met de Bredase corporaties om tot een gezamenlijke beleid te komen.



INTERVIEW



Even voorstellen

Mijn naam is (mr. R.J.M.) Robert van den Bogert, regiodirecteur/inspecteur VROM-inspectie Regio Oost. Ik ben sinds 1991 werkzaam bij VROM.

Welke ambities heeft VROM met het project 'Woonfraude? Aanpakken!'

De VROM-inspectie maakt zich zorgen over de verdringing op de sociale woningmarkt, als gevolg van woonfraude. Gemeenten onderkennen onvoldoende dat zij risico's lopen. Dat geldt vooral voor zo'n 40 tot 50 gemeenten die volgens de VROM-inspectie op grond van een aantal indicatoren verhoogde risico's lopen op aanwezigheid van woonfraude. De gevolgen laten zich raden. Mensen die trouw wachten op woningtoewijzing komen daarvoor niet of niet tijdig in aanmerking doordat bijvoorbeeld illegale onderverhuur of doorverhuur plaatsvindt.

Woonfraude vindt plaats achter de façade van de voordeur en is daardoor lastig te herkennen. Je kunt de ogen er voor sluiten óf je kunt je er voor inspannen als gemeente of als verhuurder. Dit kan bijvoorbeeld door bestandsvergelijking toe te passen. Maar ook door alert te zijn op signalen van burgers of de eigen dienst (onderhoud- of baliemedewerkers).

De VROM-inspectie stelt zich ten doel gemeenten en corporaties te helpen bij de aanpak van woonfraude. Daarvoor onderneemt zij verschillende activiteiten, waaronder het congres van 27 november 2008. Tijdens het congres 'Woonfraude? Aanpakken!' willen we enerzijds bij de 50 risicogemeenten en corporaties het bewustzijn vergroten dat het aanpakken van woonfraude urgent is. Anderzijds willen we met gerichte workshops de deelnemers ondersteunen in het feitelijke doen!

Eerder hebben we al het Handboek Woonfraude uitgebracht en ook is op de VROM-site een apart dossier woonfraude ingericht. Hier kunnen onder andere praktijkvoorbeelden bekeken en geplaatst worden.

“Woonfraude is een fenomeen dat eigenlijk alleen in gezamenlijkheid goed is aan te pakken”

Hoe ervaart u de samenwerking tussen de partijen die met woonfraude te maken hebben?

De verschillende partijen die betrokken zijn bij het onderwerp of geconfronteerd worden met woonfraude moeten veelal eerst nog onderkennen dat zij een probleem hebben en dat het bestaan van dit probleem ongewenst is. Zodra die herkenning er is, zoekt men de samenwerking, zo is mijn ervaring. En dat is goed, want woonfraude is een fenomeen dat eigenlijk alleen in gezamenlijkheid goed is aan te pakken. Gemeenten en corporaties die daar ervaring mee hebben opgedaan, zijn enthousiast over de bereikte resultaten. Dat alleen al zou een stimulans moeten zijn voor risicogemeenten om na te gaan in welke mate het fenomeen voorkomt.

Welke acties staan er nog op de agenda voor 2009 op dit gebied en welke rol heeft VROM hierin?

De VROM-inspectie gaat in ieder geval in 2009 na of de met het congres ingezette lijn door de betrokken partners wordt opgepakt en zal de successen daarvan verspreiden onder de andere gemeenten en corporaties. Ook houden we er rekening mee dat we vanuit de VROM-inspectie in 2009 nog bij enkele achterblijvende gemeenten langs zullen gaan om ook hen te ondersteunen bij de aanpak van woonfraude en tot gerichte actie aan te sporen. Welke gemeenten dit zijn, zal te zijner tijd moeten blijken uit ons evaluatieonderzoek in het voorjaar van 2009.

Wat zou u graag echt anders zien?

Ik vind het lastig om te moeten constateren dat gemeenten onvoldoende onderkennen dat het fenomeen woonfraude zich ook binnen hún grenzen voordoet en dat dit gevolgen heeft voor de evenredige en rechtvaardige verdeling van de woningvoorraad. Natuurlijk kunnen wij niet per gemeente aangeven hoe groot het probleem daadwerkelijk is. Maar de indicatoren die wij hanteren zijn hele reële en als je op grond daarvan als risicogemeente wordt aangemerkt, moet je niet te lichtvaardig denken dat woonfraude in jouw gemeente niet voorkomt. Dit is ook de reden dat we een quick scan houden bij drie corporaties om een deel van de adressen op het mogelijk voorkomen van woonfraude te laten screenen.

Ik zal de resultaten van deze quick scan op het congres 'Woonfraude? Aanpakken!' presenteren. Daarnaast reken ik er op dat alle acties die wij ondernomen hebben aanleiding zijn voor andere corporaties en gemeenten om te beseffen dat ook zij gericht op zoek moeten gaan om alle gevallen van woonfraude op te speuren. Om het maar op zijn Cruiffiaans te stellen: "Je gaat het pas zien als je er naar wilt kijken."

Daadkrachtige uitspraak De Key

“Woonfraude belemmert een eerlijke toewijzing, ondermijnt de leefbaarheid van buurten en faciliteert criminaliteit”, aldus Tamar Hagbi, Hoofd Accountgroep Wonen bij woningcorporatie De Key.

Deze Amsterdamse woningcorporatie zet sinds een paar jaar flink in op de aanpak van woonfraude. Een speciale afdeling gaat actief op zoek naar woningen die worden gebruikt voor onderhuur of criminele activiteiten. Volgens Tamar Hagbi is de aanpak noodzakelijk voor de leefbaarheid van een buurt. “Niemand zit te wachten op een illegaal pension, drugsland of wietplantage naast de deur”.

Het hele interview leest u in Secondant

nummer 5 van 30 oktober 2008, een uitgave van het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV) te Utrecht. Dit centrum ontwikkelt instrumenten en methodieken gericht op preventie van criminaliteit en het bevorderen van veiligheid en veiligheidsgevoelens.

Het CCV werkt samen met partijen als gemeenten, woningcorporaties en brancheorganisaties, kortom professionele veiligheidspartners.

Secondant en andere publicaties van het CCV zijn te bestellen of te downloaden via www.hetccv.nl/webwinkel.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met De Key, Tamar Hagbi, tel: (020) 621 43 33.



50 Risicogemeenten

In een VROM-inspectie onderzoek van 2006 zijn alle Nederlandse gemeenten gerangschikt naar mate van risico. Van Amsterdam, Den Haag, Groningen, Rotterdam en Utrecht was al bekend dat zij woonfraude als probleem ervaren en zijn daarom buiten het onderzoek gelaten.

Daarnaast zijn er tien gemeenten met de grootste invloed van arbeidsmigranten geselecteerd. Ook hier is het risico op woonfraude hoog. Door de recente toevloed van arbeidsmigranten uit Oost-Europa is de druk op deze en andere woningmarkten nog toegenomen. In de onderstaande lijst zijn deze tien gemeenten met een * aangegeven.

De volgende gemeenten (op alfabetische volgorde) zijn met een hoog risico op woonfraude naar voren gekomen:

- | | | |
|---------------|---------------------|----------------------|
| 1. Alkmaar | 18. Gouda | 35. Schiedam |
| 2. Amersfoort | 19. Groesbeek* | 36. 's-Hertogenbosch |
| 3. Arnhem | 20. Haarlem | 37. Terschelling * |
| 4. Boxtel | 21. Heerlen | 38. Teylingen * |
| 5. Breda | 22. Helmond | 39. Tilburg |
| 6. Breukelen | 23. Hengelo | 40. Urk * |
| 7. Delft | 24. Leeuwarden | 41. Venlo |
| 8. Den Helder | 25. Leiden | 42. Vlaardingen |
| 9. Deventer | 26. Maassluis | 43. Vlissingen |
| 10. Diemen | 27. Maastricht | 44. Wageningen |
| 11. Dordrecht | 28. Meerlo-Wansum * | 45. Westland * |
| 12. Ede | 29. Menaldumadeel * | 46. Zaanstad |
| 13. Eindhoven | 30. Middelburg | 47. Zeist |
| 14. Enkhuizen | 31. Nijmegen | 48. Zierikzee * |
| 15. Enschede | 32. Nunspeet * | 49. Zijpe |
| 16. Goese | 33. Rheden | 50. Zwolle |
| 17. Gorinchem | 34. Rucphen * | |

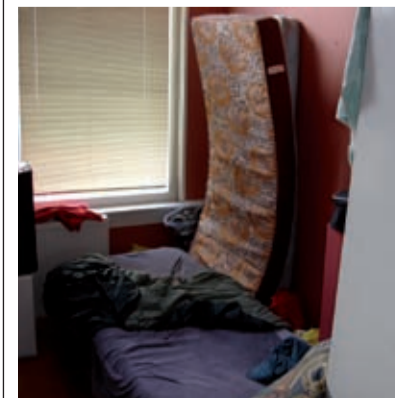
Bron: www.vrom.nl/woonfraude

Wat is woonfraude?

Fraude volgens Wikipedia is een vorm van bedrog; de zaken worden anders voorgesteld dan ze zijn door op papier of digitaal een onjuiste weergave te geven van de werkelijkheid. Men spreekt ook van oplichting. Bij de 12 beschreven vormen van fraude komt woonfraude niet voor. Kortom, er is nog werk te verrichten.

Woonfraude heeft meerdere verschijningsvormen:

- **Onrechtmatige bewoning**
Een woning is buiten de toewijzingsregels van een gemeente om verhuurd aan een huurder die volgens de regels niet in aanmerking komt (in strijd met huisvestingsverordening).
- **Onrechtmatige doorverhuur**
Een woning is geheel of gedeeltelijk zonder medeweten en instemming van de verhuurder doorverhuurd (in strijd met huurcontract).
- **Onrechtmatig gebruik**
Een woning wordt voor andere doelen dan reguliere huisvesting gebruikt. Bijvoorbeeld pensionvorming, drugsverkoop en wietteelt (in strijd met bestemmingsplan; betreft veelal criminele activiteiten).
- **Andere vormen van woonfraude**
Zoals het huisvesten van illegalen, het huisvesten van arbeidsmigranten en verkamering door huisjesmelkers zijn in feite bijzondere vormen van de hierboven genoemde categorieën.



Haags handhaven

Gemeente Den Haag heeft met het project Inhaalslag Handhaving een zeer succesvol handhavingsproject, waarmee misstanden als onrechtmatig wonen, illegale kamerverhuur, illegale hennepcultuur en misbruik van sociale voorzieningen succesvol worden aangepakt.

De leefbaarheid en de veiligheid in de Haagse wijken gaan met grote stappen vooruit. De succesformule van deze Haagse aanpak zit in de integrale aanpak. In het integrale projectteam hebben medewerkers van verschillende gemeentelijke diensten zitting: Burgerzaken, Sociale Zaken, Bestuursdienst, Stadsbeheer en Stedelijke Ontwikkeling en de brandweer. Daarnaast wordt er nauw samengewerkt met de andere ketenpartners zoals de politie, Eneco en de woningcorporaties. Een Haagse succesformule!

De wijk zit in de lift

De Inhaalslag Handhaving heeft sinds de start in 2005 drie gebieden gecontroleerd, met in totaal zeven wijken. Allereerst zijn alle adressen 'digitaal

geschouwd'. De digitale schouw is ideaal voor dit project. Alle relevante databestanden voor de adressen worden geraadpleegd en de gegevens worden met elkaar vergeleken. Dan worden de 'verdachte' panden door de inspecteurs ook onderworpen aan een fysieke schouw. Voor een deel van de panden geldt dat daarna een controle in het pand gewenst is. Meldingen van overlast kunnen ook meespelen bij het besluit om te gaan controleren.

De bewoners van de wijken reageren ook positief op deze aanpak.

Arie Schagen, lid bewonersorganisatie Regentes/Valkenbos:

"...Het klimaat in de wijk is op woongebied echt verbeterd. Je merkt ook dat deze verbetering doorwerkt naar de ondernemers in de wijk. De wijk zit in de lift!"

De voordelen van een betere leefbaarheid en veiligheid in de wijk spreken voor zich. Naast het opheffen van gevaarlijke situaties, brengt een leefbare en veilige wijk ook een betere



waardering van het vastgoed met zich mee. Investeren in vastgoed brengt zo - op termijn - een hoger rendement met zich mee. Dit moet de verhuurders dan ook stimuleren tot naleving van de regels.

Resultaten

Tot nu toe zijn 42.315 adressen geschouwd. Bij 19.012 adressen was deze schouw aanleiding voor de inspecteurs om het adres ook daadwerkelijk te bezoeken. In 1.249 gevallen was er sprake van onrechtmatige bewoning en in 209 gevallen van fraude met sociale voorzieningen. 269 adressen waren in strijd met de milieuwet en er zijn 101 brandonveilige horecagelegenheden aangetroffen.

Ook zijn in totaal ongeveer 200 illegale hennepplantages ontdekt. Door de succesvolle aanpak van hennepplantages vragen Eneco of de politie de medewerkers van Inhaalslag Handhaving regelmatig om ook buiten de werkgelden controles op hennepplantages uit te voeren.

Samen aan de slag

De Inhaalslag Handhaving bestaat uit een frontoffice en een backoffice. De inspecteurs van de verschillende gemeentelijke diensten zijn ondergebracht bij de frontoffice. Bij de backoffice wordt het juridische vervolg op de controles vormgegeven. Door de verschillende diensten te vertegenwoordigen in de projectorganisatie, is een integrale aanpak mogelijk. En met succes!

Jaap Mesdag, manager Backoffice Inhaalslag Handhaving:

"Een belangrijk onderdeel van het succes van onze aanpak is de synergie tussen de medewerkers van het project. Door de medewerkers van verschillende diensten in één organisatie te integreren, zijn de lijnen kort. Je loopt sneller en makkelijker bij elkaar binnen. Daarnaast is het hele handhavingstraject bij één club neergelegd. Dat werkt voor de medewerkers en de klant natuurlijk veel efficiënter."

Speciaal voor het project is een automatiseringssysteem ontwikkeld. Het systeem ontsluit verschillende bestaande gemeentelijke databestanden. Alle medewerkers kunnen zo - gedurende het hele traject - per adres de gegevens van alle databestanden raadplegen. Dat de medewerkers met één muisklik kunnen beschikken over de juiste gegevens is zeer belangrijk voor de snelheid waarmee gewerkt kan worden.

Van start in de krachtwijken

Voor de gecontroleerde wijken zijn inmiddels beheerteams ingericht. De resultaten die nu zijn behaald gaan zo niet verloren. En de kennis en ervaring die is opgedaan wordt ingezet in de nog niet gecontroleerde (risico-)wijken van Den Haag. Vanaf januari 2009 start Den Haag met de aanpak van de krachtwijken.

Dorothee Meijer, projectleider Inhaalslag Handhaving:

"Onze integrale aanpak is een groot succes gebleken in de wijken die we inmiddels afgerond hebben. Diensten worden niet meer tegen elkaar uitgespeeld. Overtreeders kunnen de dans niet meer ontspringen. In de volgende wijken nemen we alle opgedane kennis en ervaringen mee voor een nog beter resultaat. Vanaf januari 2009 staan de krachtwijken in Den Haag op het programma. De verwachting is dat we met onze werkwijze de basis kunnen leggen voor investeringen in de krachtwijken."

Iets voor uw gemeente?

Bent u geïnteresseerd in deze Haagse aanpak? Jaap Mesdag, manager Backoffice, vertelt u graag meer over de Inhaalslag Handhaving en is ook zeer geïnteresseerd om best practices uit te wisselen. Tel: (070) 353 44 90, e-mail: h.j.a.mesdag@dso.denhaag.nl.



Voorkomen is beter dan genezen

De indruk bestaat dat veel verhuurders met name op het gebied van preventie nog het een en ander kunnen leren.

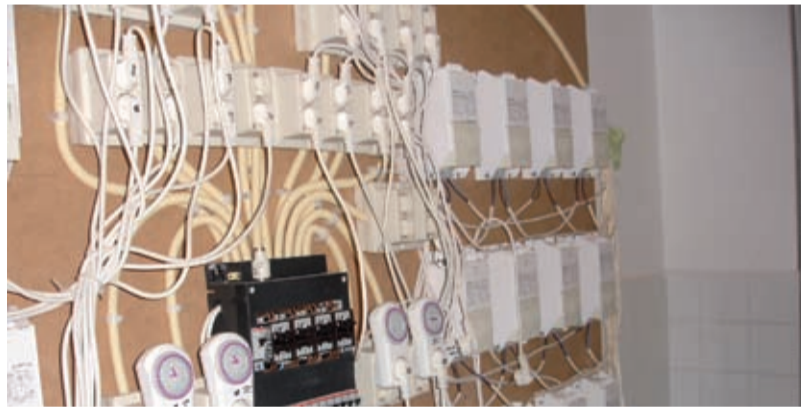
Naarmate er strenger wordt gehandhaafd en "achterdeurtjes" worden gesloten, zoeken de (potentiële) fraudeurs steeds vaker de "voordeur" van mede-huurderschap en woningruil op. Is dat eenmaal gelukt, dan hebben ze een woning gekregen terwijl ze daar eigenlijk (nog) geen recht op hebben.

Bij de beoordeling van 'medehuurders aanvragen' werpt een gezonde kritische houding van de balie-medewerker en de medewerker Klantcontacten veel vruchten af. Voorkomen is ook hier beter dan genezen.

Een zogenaamde nepruil kan achteraf niet worden teruggedraaid. Er zijn al corporaties die vaker "nee" zeggen. Als iemand dan toch het medehuurderschap wil verwerven of woningruil wil, zal hij zich tot de kantonrechter moeten wenden.

De kritische houding van de verhuurders lijkt nauwelijks tot een toename van het aantal gerechtelijke procedures te leiden. Verhuurders die misbruik of opzetjes vermoeden, hebben het kenmerklijk vaak bij het rechte eind.

Bron: Dikaion, Abdel Karim, Adviseur en trainer woonfraude, tel: 06-52 07 23 13, e-mail: akarim@dikaion.nl.



Voorkom woonfraude, vijf praktijktips:

1. Laat bewoners zich inschrijven in de gemeente waarin ze wonen. Op deze wijze kunnen kopers en huurders niet onopgemerkt in meerdere gemeenten woningen op hun naam hebben staan. Bij inschrijving moeten de nieuwe inwoners het originele koop- of huurcontract overleggen.
2. Het GBA en de huurdersbestanden van de corporaties moeten opgeschoond zijn voordat er goede analyses uitgevoerd kunnen worden. Opschonen betekent in de praktijk dat het aantal mogelijke fraudegevallen dat uit analyses naar voren komt, direct al gereduceerd wordt.
3. Geef woonfraudemedewerkers opsporingsbevoegdheid om woonfraude op te sporen en te bestrijden. Gemeenten hebben de ervaring dat deze bevoegdheid voor leden in het interventieteam moeilijkheden voorkomt met de toepassing van de privacy wetgeving.
4. Software(modules) voor een gestructureerde aanpak van woonfraude zijn reeds ontwikkeld door onder meer de gemeenten Den Haag en Rotterdam. Gemeenten en corporaties met een kleiner budget kiezen alleen die modules die al ontwikkeld zijn en die ze in hun eigen praktijk echt nodig hebben.
5. Maak gebruik van praktijktips, werkmethoden en ervaringen van gemeenten en corporaties die al enige jaren ervaring opgebouwd hebben. In deze krant staat een aantal van deze gemeenten en corporaties voorzien van contactgegevens vermeld. Door de verschillen in omvang van gemeenten en corporaties blijft een stuk maatwerk nodig.

Onderzoek VROM-inspectie onder 50 gemeenten

Het onderzoek van de VROM-inspectie in 2006 onder vijftig gemeenten met een hoog risicoprofiel, maakte onder andere duidelijk dat bij gemeenten en corporaties het fenomeen woonfraude bekend is en dat sommige buiten de G4 het probleem onderkennen. Maar er zijn ook gemeenten, die het probleem in zijn geheel niet onderkennen.

Verder kwam uit het onderzoek naar voren dat gemeenten en corporaties bij de opsporing van woonfraude over het algemeen slecht samenwerken. Gemeenten laten de bestrijding uiteindelijk vaak over aan de woningcorporaties, met het idee dat het hún woningen zijn. "Dat is iets te kort door de bocht", vindt Reina Kors, projectleider Woonfraude van de VROM-inspectie. "Volkshuisvesting is een lokale aangelegenheid, waarbij de gemeente samen met verhuurders een passend beleid moet voeren. Geen reden om achterover te hangen dus."

Signalen uit de buurt

De burger werkt niet altijd mee. Omwonenden maken niet snel melding van illegale bewoning, zo blijkt. Signalen uit de buurt zijn dan ook geen betrouwbare indicatie van de omvang van het probleem. Er is meestal veel meer aan de hand dan het aantal tips doet vermoeden. De gemiddelde burger vindt het minder erg als iemand onrechtmatig doorverhuurt aan een neefje of nichtje dat al zo lang op een woning wacht, dan dat een professio-



nele huisjesmelker een slaatje slaat uit de overspannen huizenmarkt. Communicatie zou duidelijk moeten maken dat er mensen op een wachtlijst staan die meer recht hebben op die woning.

De krachten moeten worden gebundeld, is de conclusie van VROM. Om gemeenten en corporaties een handje te helpen, heeft het ministerie in april 2007 het Handboek Aanpak Woonfraude opgesteld. Hierin wordt de aanpak van woonfraude vanuit diverse invalshoeken bekeken. Ook biedt het Handboek een handige zelftest voor gemeente en corporatie om te kunnen bepalen waar de inzet nodig is.

Bron: VROM-inspectie, Reina Kors, landelijk projectleider Woonfraude, tel: (023) 515 07 00, e-mail: reina.kors@minvrom.nl.

Weetje uit jaarverslag Besluit Beheer Sociale Huursector

Stichting Humanitas en Patrimoniums Woningstichting te Delfshaven evalueren na 2 jaar het huidige woonfraudebeleid om inzicht van de baten en kosten te krijgen. Tevens wordt bekeken wat voor effect woonfraude heeft op gebied van leefbaarheid, financiën, imago en eerlijke woonruimteverdeling.



Schadepost Haag Wonen: 2 miljoen euro

In Den Haag heeft woningbouwvereniging Haag Wonen berekend dat er in 8% van haar huizen fraude wordt gepleegd.

Het gaat om 2.000 woningen waarvan de hoofdbewoner het huis doorverhuurt of gebruikt als hennepkwekerij. Gemiddeld loopt de woningbouwvereniging per huis zo'n 1.000 euro schade op. Haag Wonen heeft daardoor een schadepost van circa 2 miljoen euro. Haag Wonen is één van de gedupeerde woningbouwcorporaties die steeds vaker constateert dat haar huurders met de woningen andere dingen doen dan waar ze eigenlijk voor bedoeld zijn. Ook worden woningen steeds vaker gebruikt als slaappand voor illegalen, seizoensarbeiders en (Oost) Europese migranten. En de corporaties gaan er vanuit dat dat nog maar een topje van de ijsberg is.

Bron: <http://www.nmoh.nl/organisatie/feiten-en-cijfers/>

Maatschappij betaalt

Ieder Nederlands huishouden betaalt jaarlijks indirect alleen al 70 euro voor de gestolen stroom. Om nog maar niet te spreken over allerlei andere kosten die indirect óók door alle Nederlanders worden betaald, zoals de inzet van politie en justitie.

Ook branden als gevolg van illegale wietplantages (kortsluiting), vuurwapenbezit en schietpartijen, normvervaging, stankoverlast, verloedering, lozingen van pesticiden op het riool, schade aan woningen en toegenomen gevoel van onveiligheid, zijn zaken die horen bij woonfraude.

Bron: <http://www.nmoh.nl/organisatie/feiten-en-cijfers/>



3% in Tilburg

Tilburgse corporaties constateerden na een onderzoek in samenwerking met de Gemeente Tilburg dat bij 3 op de 100 corporatiewoningen woonfraude voorkomt.

Bron: <http://www.nmoh.nl/organisatie/feiten-en-cijfers/>

Nieuwe campagne tegen huurfraude

Zoeklicht start een nieuwe publiekscampagne tegen woonfraude. De campagne van gemeente, woningverhuurders en politie moet het gesjoemel met goedkope huurwoningen verder terugdringen. Dat gebeurt met spotjes op de lokale televisie en bewegende advertenties in het openbaar vervoer, op hogescholen en bij eetgelegenheden. De Amsterdammer wordt gewezen op de risico's van doorverhuren: "Voor je het weet, betaal jij de rekening!"

Fraudeurs pakken in hun portemonnee

De campagne anticipeert al op de bestuurlijke boete die naar verwachting begin 2009 geïntroduceerd wordt. Onrechtmatige doorverhuur kan dan bestraft worden met een boete van maximaal € 18.500 boete. De onderhuurder kan een boete van € 340,- krijgen. Het kabinet heeft hiertoe in mei 2008 besloten.

Bestrijding woonfraude werkt

Op veel goedkope huurwoningen in Amsterdam komt een of andere vorm van woonfraude voor. Er wordt ondergehuurd, het adres wordt gebruikt om ten onrechte een uitkering of huurtoeslag te ontvangen of de woning is het domein voor criminele activiteiten. Maar de tijd van gedogen is voorbij. Woonfraude (met name met woningen waarvoor een woonvergunning nodig is, met een huur tot € 535) wordt steeds strenger aangepakt door woningcorporaties, particuliere verhuurders en gemeentelijke overheden. Dat doen ze individueel, maar ook in het samenwerkingsverband Zoeklicht dat al twaalf jaar bestaat en steeds effectiever opereert. Woonfraudebestrijding brengt inmiddels minimaal 1.700 woningen per jaar terug op de Amsterdamse huurmarkt.

Wethouder Volkshuisvesting Tjeerd Herrema: "In Amsterdam is de wachttijd voor een goedkope huurwoning lang. Dan is het niet eerlijk als mensen voor dringen. Tegen fraude met goedkope huurwoningen treden we hard op."

Methode Zoeklicht

De basis van Zoeklicht is een geraffineerde databaseanalyse van adressenbestanden van gemeente en woningverhuurders, gecombineerd met fysieke controle van verdachte adressen. Zoeklicht recheert digitaal, vergelijkt bestanden en organiseert elk jaar een toenemend aantal buurtonderzoeken. Een andere onderzoeksbron zijn tips en meldingen die via het Meldpunt Zoeklicht binnenkomen.

Wat doet Zoeklicht nog meer?

Naast controleactiviteiten doet Zoeklicht onderzoek naar bepaalde trends en ontwikkelingen op het gebied van wonen. Bijvoorbeeld: wat doen mensen die een woning hebben gekocht met de huurwoning die ze achterlaten? Het laatste Zoeklichtonderzoek richtte zich op de vraag wat mensen doen met hun woning als ze langdurig in het buitenland verblijven. Conclusie: de diverse adresadministraties waar iemand dan mee te maken heeft (van verhuurder, Dienst Persoonsgegevens, gemeentelijke en rijksuitkeringsinstanties) moeten beter op elkaar afgestemd worden. Nu worden er verschillende termijnen gehanteerd om ingeschreven te blijven, wat in de hand werkt dat iemand dan maar helemaal niemand in kennis stelt van een tijdelijke verhuizing.

De nieuwe campagne-uitingen staan op de website van Zoeklicht: www.zoeklicht.info.

Bron: persbericht Dienst Wonen, 10 september 2008



Belastingdienst streeft naar effectieve controle

Krijgt iedereen de toeslag waar hij of zij recht op heeft? Om dat helder te krijgen voert de Belastingdienst/Toeslagen stelselmatig controleacties uit. Meestal door eigen gegevens te vergelijken met die van andere partijen.

Een voorbeeld: om huur- of zorgtoeslag aan te vragen is het van belang dat een klant zijn inkomen juist opgeeft. De Belastingdienst/Toeslagen toetst deze informatie aan gegevens die de Belastingdienst gebruikt voor de inkomstenbelasting. Levert dat verschillen op - bijvoorbeeld doordat mensen voor de inkomstenbelasting een hoger inkomen hebben opgegeven dan voor toeslagen - dan volgt een correctie van de toeslag(en). Soms leidt een en ander zelfs tot stopzetten van de toeslag(en).

Effectief controleren

De Belastingdienst/Toeslagen werkt dagelijks aan het voorbereiden en uitvoeren van toezichtacties. Belangrijk

daarbij is dat ze zo effectief en efficiënt mogelijk controle kunnen uitvoeren op de 'grondslagen' die klanten aanleveren en die bepalend zijn voor het toekennen van de toeslagen. Naast het inkomen wordt er bijvoorbeeld gekeken naar de samenstelling van het huishouden, het aantal kinderen en/of het adres. Allemaal factoren die de hoogte van een toeslag kunnen beïnvloeden.

Goed toezicht staat of valt met de kwaliteit van 'contra-informatie', zoals data uit bestanden van derden (gemeente, SVB, verhuurders, etc.) ook wel wordt genoemd. De Belastingdienst/Toeslagen ijkt de eigen gegevens voortdurend met die van anderen. Zo wordt informatie die door klanten voor de zorgtoeslag is aangeleverd bijvoorbeeld vergeleken met die van het College voor Zorgverzekeringen. En gegevens van huurders worden naast die van verhuurders gelegd.



Vidomes doet onderzoek naar woonfraude

Woningcorporatie Vidomes staat voor een eerlijke woonruimteverdeling. Het vermoeden bestaat dat er binnen het woningbestand van Vidomes wordt gefraudeerd.

Na zorgvuldig intern overleg is besloten de omvang hiervan te laten onderzoeken. Dit onderzoek wordt in eerste instantie uitgevoerd in Leidschendam-Voorburg en Zoetermeer.

Controle van bestanden

Een onafhankelijk, gespecialiseerd bureau onderzoekt en analyseert de klantenbestanden van Vidomes en legt deze naast de externe bestanden van de Gemeentelijke Basis Administratie. Dit gebeurt op wettelijk verantwoorde wijze, zodat de privacy van de huurders volledig beschermd is. De bestandsvergelijking is aangemeld bij het College Bescherming Persoonsgegevens, zoals de Wet Bescherming Persoonsgegevens voorschrijft.

Om het externe bureau de specialistische bestandsvergelijking en gegevensanalyse te kunnen laten doen, is een bewerkingsovereenkomst opgesteld. De uitkomsten van het onderzoek zullen de basis vormen voor het toekomstige beleid van Vidomes rond - de dan zichtbare - woonfraude en voor de verdere aanpak daarvan.

Eerlijk beeld

Algemeen directeur Leendert van Bloois realiseert zich dat een dergelijk onderzoek een zwaar middel is. "We hebben dan ook pas na zeer zorgvuldig afwegen daartoe besloten. Alleen zo krijgen we een eerlijk en bruikbaar beeld van vermoedelijke woonfraude in ons huurdersbestand, en kunnen we als dat nodig blijkt op verantwoorde wijze dossiers aanleggen en maatregelen nemen. Zo voorkomen we dat we misschien onterecht mensen aanschrijven of onterecht huisbezoeken afleggen."

Bron: persbericht Vidomes, 7 juli 2008

Risico's bepalen

De Belastingdienst/Toeslagen richt toezichtacties dusdanig in dat afwijkingen tussen de databestanden zo snel mogelijk aan het licht komen. Om risico's in kaart te brengen worden gegevens eerst op beperkte schaal - steekproefsgewijs - met elkaar vergeleken. Komen daar significante verschillen uit, dan wordt op dat punt vervolgens breder gecontroleerd.

Andere soorten toezicht

Soms maakt de Belastingdienst/Toeslagen gebruik van directe controle in het veld, hoewel de organisatie hiervoor geen eigen 'buitendienst' heeft. In zulke gevallen wordt aangesloten bij andere onderdelen van de Belastingdienst of bij speciale interventieteams waarin meerdere partijen (zoals politie of UWV) samenwerken. De vorm van toezicht die is gebaseerd op de samenwerking met andere (formele) toezichthouders, zoals politie en gemeentelijke

sociale diensten noemen we verticaal toezicht.

Ook externe maatschappelijke partners kunnen een bijdrage leveren aan het toezicht. Dan spreken we van horizontaal toezicht. Een voorbeeld hiervan is de controle op de zorgtoeslag van arbeidsmigranten. De Belastingdienst/Toeslagen heeft hiervoor met LTO Nederland afspraken gemaakt over het collectief aanleveren van gegevens van deze doelgroep.

Fraudemeldingen

Het signaleren van (mogelijke) fraude kan via e-mail: Toeslagen.fraude.en.toezicht@belastingdienst.nl.

Bron: Belastingdienst/Toeslagen, Peter van der Werff, Coördinator misbruik en oneigenlijk gebruik, tel: (030) 290 27 43.

Nederland woont voor 15 miljard scheef

Te veel hoge inkomens in goedkope huurwoningen

De huurwoningmarkt is verziekt, stelt het Centraal Planbureau (CPB). Overheidssteun komt terecht bij huurders met hogere inkomens. Maar dit kabinet doet niks. "De huurders zijn van de PvdA en de kopers van het CDA, ze hebben afgesproken niet aan elkaars kiezers te komen."

Roland en Noor van der Ven kwamen in 1990 in de Amsterdamse Pijp wonen in wat voor hen toen een ruim appartement was van zestig vierkante meter. Achttien jaar later wonen ze er nog steeds. Roland is inmiddels softwareontwikkelaar en Noor heeft een managementfunctie. Samen verdienen ze bovenmodaal. Maar de huur van hun appartement, eigendom van woningcorporatie Eigen Haard, bedraagt nog altijd minder dan 500 euro. Beiden zijn inmiddels de vijftig gepasseerd. Over kopen hebben ze gedacht, maar de prijzen van koophuizen in hun wijk zijn zo sterk gestegen dat de overgang wel erg groot zou zijn. Noor: "Wij hebben geen kinderen, de noodzaak om groter te gaan wonen is er niet zo".

Roland en Noor (niet hun echte namen) wonen scheef: Op grond van hun inkomen zouden ze niet in aanmerking komen voor hun sociale huurwoning. Ze zouden kunnen verhuizen naar een veel duurder woning, maar omdat de overheid hun huur kunstmatig verlaagt - de markthuur van hun appartement ligt ongeveer twee keer zo hoog - zitten ze in feite opgesloten in een gouden kooi.

In Amsterdam, waar het probleem het nijpendst is, wordt volgens directeur Frank Bijddendijk van woningcorporatie Het Oosten tweederde van alle sociale huurwoningen bewoond door mensen voor wie de woningen niet bedoeld zijn. Dat betekent óók dat ruim 160.000 woningen niet beschikbaar zijn voor mensen die daar wél recht op hebben. Die staan nu tot acht jaar op een wachtlijst.

Het probleem is niet beperkt tot Amsterdam. Geen land ter wereld heeft zo'n grote voorraad sociale huurwoningen als Nederland: ruim eenderde van alle woningen. Daarvan wordt volgens Aedes, de koepel van woningcorporaties, veertig procent scheef bewoond.

Vorige week bleek uit een studie van

het Centraal Planbureau wat de economische effecten zijn van scheefwonen. Onderzoekers becijferen dat het grootste deel van de 14,5 miljard euro die de overheid door middel van huursubsidies en huurverlagingen in de huursector stopt, terecht komt bij mensen voor wie die steun niet bedoeld is. Huurders met een modaal of bovenmodaal inkomen profiteren voor bijna acht miljard van die steun. Opvallend is dat de economische invloed van de overheid op de huursector daarmee vrijwel even groot is als die op de koopsector: ook daar subsidieert de overheid via de hypotheekrenteaftrek de kopers met rond de 15 miljard.

Onderzoeker Gerbert Romijn: "De overheid bepaalt door het woningwaarderingsstelsel - het puntensysteem - de hoogte van de meeste huren in Nederland. Daardoor wordt het merendeel van de woningen verhuurd voor een bedrag dat aanzienlijk lager ligt dan wat je er voor zou kunnen krijgen op de vrije markt. Bovendien mogen de huren maximaal met de inflatie meestijgen. Dat drukt de huurprijs voor mensen met lagere inkomens met iets meer dan de helft, maar ook de hogere inkomens betalen daardoor ruim veertig procent minder aan woonlasten dan ze in een vrije markt zouden doen. Woningcorporaties verhuren hun woningen nog eens voor gemiddeld dertig procent minder dan de wet voorschrijft."

Het gevolg is dat wie eenmaal een goedkope woning heeft bemachtigd, daar zo lang mogelijk blijft. Als middel om tot herverdeling van inkomens te komen, zoals de oorspronkelijke doelstelling was, heeft het systeem faliekant gefaald, stelde de Rotterdamse hoogleraar economie Bas Jacobs.

Zoeklicht, het Amsterdamse bureau dat zich bezighoudt met woonfraude, schat dat tien procent van de sociale huurwoningen, 25.000 in Amsterdam, misbruikt wordt voor zeer lucratieve, illegale onderverhuur

Liberalisering van de huurprijzen, zoals de vorige minister wilde, zou een oplossing zijn van dit probleem, maar de PvdA is mordicus tegen. Staf Depla, woordvoerder Wonen van de PvdA, ziet het heel anders: "Wat ik vooral uit het CPB-rapport haal, is dat de huren



zullen verdubbelen als je in één keer liberaliseert. Dat betekent dat er veel meer mensen recht gaan krijgen op huursubsidie. Je gaat dus nog meer geld rondpompen. Ik zie daar het voordeel niet van." Scheefwonen ziet Depla niet als probleem: "We proberen oude wijken met alle macht gemengd te maken. Wat is nu het probleem dat daar ook mensen met middeninkomens die bij het CPB overigens al beginnen bij 1.100 euro tussen wonen?"

Maar dat de laaggehouden huurprijzen tot ongezonde schaarste leiden, blijkt ook uit andere feiten. Zoeklicht, het Amsterdamse bureau dat zich bezighoudt met woonfraude, schat dat tien procent van de sociale huurwoningen, 25.000 in Amsterdam, misbruikt wordt voor zeer lucratieve, illegale onderverhuur. Uit steekproeven komen voorbeelden van mensen die de hypotheek van hun koopwoning in Almere betaalden uit de onderverhuur van hun corporatiewoning in Amsterdam.

Maar hoe zit het dan met de 'vrije sector': luxere woningen, die volgens het puntenstelsel op een huur van meer dan 615 euro uit zouden komen? Die woningen vallen niet onder de overheidsregulering. Romijn: "Dat klopt. Maar de liberalisering mag je pas toepassen op het moment dat er een

nieuwe huurder in je woning komt. En juist door dit systeem komt dat niet vaak voor. De vrije huursector is daardoor verwaarloosbaar in Nederland: het gaat om vijf procent van de huursector, dat zijn 140.000 woningen."

Frank Bijddendijk zet zich al vijftien jaar in voor de sociale woningbouw, maar vindt dat het systeem zijn beste tijd heeft gehad: "We gaan uit van het idee dat er een klasse van mensen zou zijn die niets heeft en ook nooit vooruit komt en daar bouwen we woningen voor. Maar als verdeelmechanisme faalt het. Ik heb onlangs uitgerekend dat, als wij als corporaties marktconforme prijzen zouden mogen vragen, we meer dan vijf miljard aan extra inkomsten ophalen. Voldoende om iedereen die het echt nodig heeft van huursubsidie te kunnen voorzien. Ik voorspel dat de woningnood dan in een keer opgelost zou zijn." Maar Bijddendijk denkt dat de politieke verhoudingen een oplossing voorlopig onmogelijk maken: "De kopers zijn van het CDA en de huurders van de PvdA. De partijen in dit kabinet hebben blijkbaar besloten van elkaars kiezers af te blijven."

Bron: Bart van Oosterhout, dinsdag 3 juni 2008, www.intermediair.nl

Bij meer corporaties huren op maat

Meer corporaties gaan huren in rekening brengen die afhankelijk zijn van het inkomen van de bewoners. Dat schrijft het ministerie van VROM in een brief aan de Tweede Kamer.

Op 1 oktober is het project 'Huren op maat' van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) begonnen. Aan dat project doen al vier woningcorporaties mee.

Voormalig minister Vogelaar meldde de Kamer dat er inmiddels negen andere corporaties zijn die op 1 januari met 'huren op maat' willen beginnen. Sommige zijn daarover nog wel in onderhandeling met de betreffende gemeenten en de huurdersorganisaties. Allemaal hebben ze van Vogelaar toestemming gekregen om voor een proefperiode van 3 jaar af te wijken van de regel dat corporaties geen inkomensgebonden maatregelen mogen nemen.

Bron: het ministerie van VROM

Huren op maat

Volgens het principe van Huur op Maat wordt de huurprijs vastgesteld aan de hand van het inkomen van de huurder. Mensen met een laag inkomen ontvangen veel korting op de huur; mensen met een hoog inkomen minder of geen. De SEV hoopt dat goedkope woningen vaker door de daarvoor bestemde doelgroep gehuurd zullen worden, dat beter volstaan kan worden aan de wensen van bewoners en dat het gat tussen huren en kopen kleiner wordt. Ook de variatie van de wijkpopulatie zou bij Huur op Maat gebaat zijn.



Illegale verhuurder verliest huis en winst

AMSTERDAM - Huurders van sociale woningen die hun huis illegaal onderverhuren, moeten bij ontdekking niet alleen het huis opgeven maar ook de gemaakte winst afstaan. Dat heeft het Gerechtshof in Amsterdam bepaald.

Woningcorporatie Ymere, de grootste van Nederland, noemt het arrest een 'mijlpaal' en een 'stevige steun in de rug' om woonfraude aan te pakken. "Het is een extra instrument om illegale onderhuur onaantrekkelijk te maken", aldus Ymere.

Aedes, de vereniging van woningcorporaties, typeert het arrest als een doorbraak in de strijd tegen illegaal onderverhuren. "Onderverhuur is strafbaar en dupeert kwetsbare groepen op de woningmarkt. Mensen die zo gemakkelijk een centje denken bij te verdienen, komen vanaf nu bedrogen uit."

Volgens Ymere wordt in sommige stadsdelen van Amsterdam 20 procent van de sociale woningbouw illegaal onderverhuurd. De woningcorporatie schat dat ongeveer 10 procent van de eigen 78.000 woningen in onderhuur is.

De zaak die voor het hof diende, betrof een huurster die sinds 1990 een woning van Ymere heeft. Ze verhuurde het huis zeker sinds begin 2003 aan studenten voor minstens 1.000 euro per maand, terwijl ze zelf 419 euro huur betaalde.

Het Hof honoreerde de eis van Ymere dat de vrouw het huis opgeeft en een schadevergoeding betaalt die gelijk is aan haar veronderstelde winst: 13.800 euro.

Bron: Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 18 september 2008



Deze poster is digitaal beschikbaar, zodat u het van uw eigen logo en contactgegevens kunt voorzien.

Voor meer informatie:
Judith Hagendijk
CCV Communicatieadviseur
E-mail: judith.hagendijk@hetccv.nl





Weetje uit jaarverslag Besluit Beheer Sociale Huursector

Woningstichting Nieuwkoop zal in 2008 meer aandacht besteden aan woonfraude met behulp van beschikbare informatiebronnen. Aan de hand van deze bronnen wordt een beleid vastgesteld.



Communiceer met huurders en burgers

Communicatie met huurders en bewoners is belangrijk. Burgers moeten weten dat hun gemeente hecht aan een rechtvaardige toedeling van woningen.

verkondigt de gemeente Amsterdam de boodschap dat doorverhuren en onderhuren niet is toegestaan en dat de gemeente dit stevig aanpakt.

De Gemeente Amsterdam informeert haar burgers intensief over de aanpak van woonfraude. Via een commercial op de lokale televisiezender, advertenties in het lokale dagblad én door het vertonen van commercials in o.a. metrostations, het openbaar vervoer, hogescholen en in grote McDonaldsvestigingen,

Door helder te zijn over de regels en de aanpak weet de burger waar hij aan toe is.

Bron: Norbert Klaversma, hoofd bureau Zoeklicht Amsterdam.
Tel: (020) 552 72 90, e-mail: n.klaversma@wonen.amsterdam.nl.
Meer informatie: www.zoeklicht.info.

Kosten en baten



Een goede gestructureerde aanpak van woonfraude vraagt om enkele investeringen die van te voren gedaan moeten worden voordat er sprake is van opbrengsten.

Daarnaast kunnen extra inkomsten worden gegenereerd uit schadevorderingen tegen de frauderende huurder. Ook kunnen bij sloop- en renovatieprojecten besparingen worden gerealiseerd omdat er niet in de herhuisvesting van huurders hoeft te worden geïnvesteerd. Bevat het huurcontract een boeteclausule, dan kan een verhuurder die uiteraard ook opleggen.

Onderzoeksbureau Metzelaar Pelikaan concludeert in een recentelijk onderzoek dat de schade voor Rotterdam alleen al 6 miljoen euro bedraagt en de fraude op het gebied van uitkeringen nog eens 25 miljoen euro per jaar.

Investerings
Volgens de laatste rechtspraak is het voor verhuurders mogelijk om bij hun huurders winst af te romen. Voordat dit gerealiseerd kan worden, staan daar uiteraard kosten tegenover. Een verhuurder zal enkele diepte-investeringen moeten plegen, bijvoorbeeld in dataminning (op automatische wijze relaties proberen te leggen in grote hoeveelheden data) en (specialistische) opleidingen van het personeel, het vaststellen van nieuwe werkprocessen enz. Deze kosten zijn normaliter niet verhaalbaar.

Baten
De baten van de aanpak van woonfraude bestaan in de eerste plaats uit een reductie van de financiële schade.

“De keuze om wel of niet te handhaven hoort echter niet uitsluitend op financiële overwegingen te worden gebaseerd”, vindt Lilian Tieman van het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV).

“Tijdens de inventarisatie van goede voorbeelden uit het land op het gebied van aanpak woonfraude zijn juist ook de positieve neveneffecten van een gestructureerde aanpak van woonfraude besproken. Denk hierbij aan het toegenomen vertrouwen van de wijkbewoners in de gemeente en/of het integrale projectteam én de verbetering van het leefklimaat van een wijk, waardoor de middenstand in de wijk bleef of terugkeerde”, aldus Lilian Tieman.

Goede voorbeelden van onder andere convenanten, brieven en van financiële kosten- en batenanalyses zijn te vinden op www.vrom.nl/woonfraude.

Meer informatie: het CCV, Lilian Tieman projectleider Veilig Wonen, tel: (030) 751 67 45, e-mail: lilian.tieman@hetccv.nl.

Arbeidsmigranten NIEUW: Handreiking huisvesting arbeidsmigranten helpt misstanden aan te pakken

Met de handreiking “Ruimte voor arbeidsmigranten” wil de VROM-inspectie werkgevers, gemeenten en huisvesters ondersteunen bij het realiseren van fatsoenlijke huisvesting voor arbeidsmigranten.

Twaalf stappenplan voor succesvolle aanpak

De nieuwe handreiking beschrijft praktijksituaties en bevat voorbeelden van huisvestingsvormen die recent zijn gerealiseerd of binnenkort worden gerealiseerd. In twaalf stappen wordt geschetst hoe partijen succesvol samen aan de slag kunnen. De handreiking geeft tips om de behoefte aan huisvesting in kaart te brengen, schetst de juridische speelruimte en geeft aanwijzingen om goed te communiceren met de omgeving. Ook bevat de handreiking suggesties om misstanden aan te pakken. Daarnaast wordt ingegaan op mogelijkheden om deelname van arbeidsmigranten aan de Nederlandse samenleving te stimuleren. Er zijn ervaringen verwerkt van een aantal regionale bijeenkomsten met gemeenten, uitzendbureaus en huisvesters

(waaronder woningcorporaties) eerder dit jaar.

Op www.vrominspectie.nl en www.vng.nl is nadere informatie te vinden over het onderwerp arbeidsmigranten. Ook kunt u de handreiking vanaf deze eerstgenoemde site downloaden.

De VROM-inspectie heeft de handreiking in nauwe samenwerking met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de Vereniging van Internationale Arbeidsbemiddelaars (VIA) en Aedes vereniging van woningcorporaties vervaardigd.

DVD

Aan de hand van enkele praktijkvoorbeelden brengt een korte film het probleem van de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten beeldend in kaart. De film is begin 2008 gemaakt in opdracht van de VROM-inspectie in samenwerking met Noordwest8 en Meskers Media. De op DVD uitgebrachte film kunt u bestellen door een e-mail te sturen naar marc.beemer@minvrom.nl. Ook kunt u bij de heer Beemer terecht voor vragen.



Handhaven met effect introduceert: een stappenplan voor nalevings- en handhavingscommunicatie

Wilt u studenten ertoe bewegen via de legale weg een woning te huren? Heeft u het idee dat hennepeteelt in uw gemeente de brandveiligheid van woningen in gevaar brengt? Of wilt u huurders bewust maken van de risico's van overbewing? Voldoende redenen om nalevings- en handhavingscommunicatie binnen uw organisatie actief op te pakken!

alle handhavingsproblemen. Of dit nu het laten liggen van hondenpoep of brandveiligheid bij horecaondernemingen betreft. Daarbij is dit instrument specifiek gericht op het benoemen van communicatie-interventies. Het vormt dan ook een aanvulling op de handhavingsinterventies die uit een Tafel van Elf-analyse naar voren kunnen komen.

Daarom introduceert het interdepartementale professionaliseringsprogramma Handhaven met Effect (HME) een stappenplan dat voorziet in de behoefte om actief aan de slag te gaan met nalevings- en handhavingscommunicatie. Communicatie over wetten en regels die erop gericht is het naleefgedrag van burgers en ondernemers te verbeteren. Dit gebeurt door mensen te confronteren met en beter te laten nadenken over hun (ongewenste) gedrag.

Het voornemen is om vanaf volgend voorjaar de digitale versie als module te koppelen aan de internetversie van de Tafel van Elf, www.it11.nl.

Toepassing stappenplan
In verband met de toepasbaarheid van de communicatie-interventies wordt aangeraden om een co-productie met een handhaver op straat en een communicatieadviseur te zoeken. Ook is van belang om vooraf te weten in hoeverre nalevings- en handhavingscommunicatie in de visie van de organisatie past en of men open staat voor verrassende oplossingen.

Voordelen stappenplan

- Het helpt u om een adequate (integrale) communicatieaanpak te formuleren, ook zonder veel voorkennis van het vakgebied communicatie.
- Het voert u langs een aantal belangrijke overwegingen: het ontrafelen van het probleem en kenmerken van de doelgroep staan hierbij centraal.
- Het prikkelt u om na te denken over (creatieve) communicatie-interventies voor verschillende communicatiemomenten.
- Het zet u aan tot een doelgroepgerichte aanpak afgestemd op de lokale/regionale situatie.

Bron: Expertisecentrum Rechtspleging en Rechtshandhaving, Mirjam Prinsen, Projectleider Handhaven met Effect. www.justitie.nl

www.vrom.nl/woonfraude

Per 1 september 2008 is het dossier woonfraude op de website van het ministerie van VROM geactualiseerd met een digitaal stappenplan en praktische voorbeelden van convenanten, voorbeeldbrieven en verwijzingen naar wetgeving. Ook de onderzoeken en het Handboek Aanpak Woonfraude zijn hier eenvoudig te verkrijgen. VROM vult de website graag aan met nieuwe voorbeelden. Heeft u interessante voorbeelden? Stuur deze dan naar reina.kors@minvrom.nl.



Interventieteams

“De kracht van het knijp- en knuffelmodel”

Met ingang van 2004 bestaat er een landelijk dekkend netwerk van multidisciplinaire interventieteams dat functioneert onder verantwoordelijkheid van de Landelijke Stuurgroep Interventieteams. De kracht van dit handhavinginstrument ligt vooral in het gezamenlijk, vanuit verschillende invalshoeken gelijktijdig aanpakken van een regelovertreedende organisatie of burger. De activiteiten van de interventieteams dragen daarmee in belangrijke mate bij aan het herstel van het maatschappelijk klimaat in een branche of wijk.

Leidend voor de inzet van een interventieteam is een (risico-)analyse van de problematiek in de betreffende wijk. Dit betreft een brede analyse van zowel handavings- als zorgaspecten.

Naast het herstel van de rechtmatige situatie, gaat de aandacht uit naar preventieve elementen. Diverse studies wijzen uit dat met name de combinatie tussen toezicht en maatschappelijke ondersteuning, ook wel ‘knijpen en knuffelen’ genoemd, tot het beste resultaat leidt. Met het bestrijden en opheffen van misstanden wordt toege-

werkt naar de situatie waarin ruimte ontstaat voor positieve ontwikkelingen in wijken.

Combinatie handhaving en zorg werkt
Diverse interventieteamprojecten, zoals Overvecht in Utrecht en Keent in Weert en de Goese Polder in Goes, laten zien dat de combinatie van handhaving en zorg goed kan uitwerken. Meer repressief ingestoken wijkprojecten, in steden zoals Tilburg, Utrecht, Uden, Alkmaar, Rotterdam, Enschede en Den Haag resulteerden in projectresultaten van vele tientallen miljoenen euro's.

Bijkomend effect: overheidsgezag wordt hersteld!

Resultaten

Naast een aanzienlijk financieel resultaat - in de vorm van opgelegde boetes, terugvorderingen, naheffingen en besparingen - worden ook maatschappelijke resultaten gerealiseerd. Hierbij moet gedacht worden aan het weer geschikt maken van woonpanden voor reguliere bewoning, versterking van



de positie van bonafide bedrijven, het verbeteren van het vestigingsklimaat en het herstel van de leefbaarheid. Bijkomend effect hiervan is dat het overheidsgezag wordt hersteld.

Informatie

Voor de regionale contactpersonen en meer informatie kunt u de website www.rcf.nl raadplegen.

Bron: Jan Jenezon, Directie HAL, tel: (070) 333 53 51, e-mail: jjenezon@minszw.nl.

Landelijke Stuurgroep Interventieteams

In de Landelijke Stuurgroep Interventieteams (LSI), onder voorzitterschap van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, zijn de Belastingdienst, het Uitvoeringsinstituut werknemersverzekeringen, de Arbeidsinspectie, de gemeenten (VNG en Divosa), de Sociale Verzekeringsbank, de Raad van Hoofddoelcommissarissen en het Openbaar Ministerie op landelijk niveau vertegenwoordigd. Daarnaast maken ook de SIOD en het ministerie van Financiën deel uit van de Stuurgroep. Onder de LSI ressorteren 9 regionale platforms fraudebestrijding (RPF's) waarin lokale bestuurders en ambtelijk verantwoordelijken zitting hebben.

Gemeente en corporaties in Amstelveen hebben convenant woonfraude getekend

Woonfraude moet op een structurele manier aangepakt worden. Praktijkdeskundigen Abdel Karim van Dikaion en Marije Jansen van de gemeente Amstelveen weten dat als geen ander. “Er zijn verschillende redenen om woonfraude aan te pakken. Dit kunnen sociaal-maatschappelijke, volkshuisvestelijke, bedrijfseconomische of zelfs wettelijke verplichte redenen zijn”, vertelt de heer Karim. “Wat de beste aanpak is, wordt onder andere bepaald door de feitelijke situatie en de ontwikkelingsfase waarin de betreffende gemeente, corporatie en overige ketenpartners zich bevinden.”

Om een goede basis te leggen voor de aanpak van woonfraude heeft de gemeente Amstelveen uitgebreid stil gestaan bij de vijf stappen die doorlopen moeten worden om te komen tot een effectieve aanpak: signaalfase, onderzoeksfase, confrontatiefase, dossierfase en tot slot de rechtsmaatregelen.

Belangrijk uitgangspunt daarbij is het in beeld brengen van de omvang van de woonfraude. Dit kan onder andere door het opstellen van een actief gemeentelijk beleid of het inrichten van een gezamenlijk meldpunt woonfraude. Handhaving is daar ook een belangrijk



onderdeel bij. “Voor ons in de gemeente Amstelveen”, zo stelt Marije Jansen, “is de samenwerking tussen de gemeente en de twee lokale corporaties van cruciaal belang. De belangrijkste reden om illegale onderhuur als vorm van woonfraude aan te pakken, is in de gemeente Amstelveen het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt.”

De gemeente en de corporaties hebben hiertoe op 22 september 2008 een convenant getekend, waarin is geregeld dat de corporaties op een juiste manier de GBA-gegevens van de gemeente kunnen gebruiken. Nu het convenant

is getekend kunnen bestanden worden uitgewisseld, waarmee de aanpak van woonfraude is gestart.

Vijf stappen voor een effectieve aanpak

1. signaalfase
2. onderzoeksfase
3. confrontatiefase
4. dossierfase
5. rechtsmaatregelen

Bron: VROM, gemeente Amstelveen en Dikaion

BZK Circulaire: 4 GBA mogelijkheden

Op 14 mei 2008 heeft het ministerie van BZK een circulaire opgesteld waarin gemeenten gevraagd wordt medewerking te verlenen aan het bestrijden van woonfraude (juridische grondslag 96 en 100 Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens).

“Onrechtmatige bewoning tast de leefbaarheid in wijken aan. Daarom moet dit met kracht worden bestreden. Dit vraagt om de inzet van verschillende instrumenten en samenwerking tussen betrokken partijen, zowel op lokaal als landelijk niveau” aldus het College van Burgemeesters en Wethouders.

In deze circulaire worden vier mogelijkheden besproken die de gemeentelijke basisadministratie (GBA) biedt om woonfraude te voorkomen en te bestrijden:

- Het oppakken en doorgeven van signalen van vermoedelijke woonfraude op het moment dat de burger aangifte doet van verblijf en adres of van verhuizing.
- Verstrekken van gegevens uit de GBA aan betrokken instellingen, zoals woningcorporaties.
- Samenwerking binnen en buiten de gemeentelijke organisatie.
- Onderzoek en handhaving.

De volledige tekst van de circulaire staat op www.vrom.nl/woonfraude.



De Rotterdamse veiligheidsaanpak; werken met interventieteams

De interventiemethodiek is inmiddels niet meer weg te denken uit de veiligheidsaanpak in Rotterdam. Deze pragmatische aanpak is bedoeld om concrete oplossingen te vinden voor concrete problemen.

Interventieteams werken straat na straat, huis-aan-huis. “Het blijft niet bij repressie”, zegt Barend Rombout. “In de interventiemethodiek is het aanpakken van sociale misstanden en het tegelijkertijd verbeteren van sociale omstandigheden, waardoor een beter levensperspectief ontstaat, even belangrijk als het beëindigen van overlast”, aldus Rombout.

Meer informatie

De aanpak, de ingezette middelen en de resultaten vindt u in het document ‘Werken aan een veiliger Rotterdam, de aanpak; De interventiemethodiek en de bestanden aanpak’ op www.rotterdamveilig.nl of neem contact op met Barend Rombout, projectleider interventieteams, tel: (010) 417 33 24.



Bestandskoppeling en de privacy van burgers

Binnen de bestaande privacyregels is het mogelijk huurderbestanden aan het bestand van de gemeentelijke basisadministratie (GBA) te koppelen.

De VROM-inspectie heeft een modelconvenant opgesteld voor bestandskoppeling. Dit convenant is opgenomen in het Handboek Aanpak Woonfraude en is te downloaden op: www.vrom.nl/Woonfraude. Gemeenten en corporaties kunnen dit modelconvenant gebruiken om

afspraken te maken over de bestandskoppeling.

Het is belangrijk dat betrokkenen van tevoren op de hoogte zijn gesteld (via algemene kennisgeving zoals een advertentie in een huis-aan-huisblad) en dat de samenwerking wordt gemeld bij het College Bescherming Persoonsgegevens.

Het meldingsformulier is op te vragen via www.cbppweb.nl.

Training en advies

Woonconsulenten, medewerkers leefbaarheid en sociaal beheerders leren in speciaal ontworpen trainingen hoe ze onderhuur en hennepsteelt deskundig kunnen aanpakken.

Voor training of advies op het gebied van het aanpakken van woonfraude zijn onder meer de volgende marktpartijen actief:

- Dikaion: www.dikaion.nl
- Experian: www.experian.nl
- Metzelaar Pellikaan: www.meldwoonfraude.nl
- Vastgoedonderzoek: www.woonfraude.nl
- WVS Training: www.wvstraining.nl

Trainingprogramma's bestaan onder andere uit:

- Omgaan met onderhuur
- Omgaan met hennepsteelt
- Bewijslast
- Verhouding kosten & baten
- Effectief screenen
- Coaching on the Job



Op zoek naar woonfraude

De VROM-Inspectie heeft in oktober 2008 een quick scan laten uitvoeren naar de omvang van woonfraude in een populatie van 1.000 huuradressen van drie corporaties in respectievelijk Delft, Helmond en Zwolle.

De quick scan bestond uit het aanvullen van de gegevens van deze huurders met informatie over deze huurders uit bestanden van onder meer het Kadaster en van diverse telefoonproviders.

Uit de voorlopige resultaten blijkt, dat er in elke groep van 1.000 huurders 20 á 30 zeer sterke vermoedens van woonfraude zijn. De betreffende corporaties beraden zich momenteel op hun vervolgstappen.

Misvattingen

Woonfraude komt niet alleen voor in de grote steden zoals Amsterdam. Het komt ook veel voor in steden en dorpen waar men het in eerste instantie helemaal niet zou verwachten. Om die reden is het belangrijk om als gemeente en corporatie samen te werken en een nulmeting te verrichten op basis van bestandsvergelijking. Pas dan kan men inschatten hoe groot het probleem in een dorp of stad is. Het is ook een misvatting dat woonfraude (illegale onderhuur) alleen voorkomt omdat er geen woningen in het betreffende dorp of de stad voorradig zijn. Zelfs in steden als Amsterdam zijn woningen beschikbaar en kunnen mensen per direct gehuisvest worden. Het is alleen niet altijd de woning of in de straat die deze mensen op dat moment voor zichzelf wensen.

Aanpak hennepsteelt

De hennepsteelt in Nederland is de afgelopen decennia omvangrijk, bedrijfsmatig en professioneel geworden. Deze ontwikkeling zorgt voor overlast, verloedering, maar ook voor brandgevaar in en om woningen.

In veel gemeenten is de aanpak van hennepsteelt een prioriteit geworden. Woningcorporaties hebben er belang bij vanwege het ontstaan van onveilige situaties door brandgevaar en beschadiging van woningen door waterschade.



Bestuurlijke Boete

Het instrumentarium om onrechtmatige bewoning aan te pakken wordt binnenkort uitgebreid. Naar verwachting krijgen begin 2009 gemeenten de mogelijkheid een boete op te leggen voor het bewonen van een vergunningplichtige woning zonder huisvestingsvergunning. De maximale boete voor de huurder is 340 euro. De maximale boete voor de (door)verhuurder van woonruimte aan een persoon zonder huisvestingsvergunning is 18.500 euro. Ook kunnen gemeenten een boete opleggen voor het zonder vergunning onttrekken van woonruimte aan de woningmarkt, samenvoegen van woonruimte, of omzetten in onzelfstandige woonruimte. De maximale boete hiervoor is 18.500 euro. Het gaat dan bijvoorbeeld om illegale doorverhuur, overbewing, illegale pensions of beddenverhuur (waarbij bijvoorbeeld arbeidsmigranten worden ondergebracht) en om onrechtmatig gebruik van een woning voor hennepsteelt, prostitutie of drugshandel.

De bestuurlijke boete kan zo nodig worden ingezet in combinatie met het reeds beschikbare instrumentarium van bestuursdwang of dwangsom om een einde te maken aan onrechtmatig gebruik van woonruimte.

Bron: Ministerie van VROM, Inger van der Werf. Meer info: www.vrom.nl.

Overzicht in te zetten instrumenten en methodieken

- **Het dossier Woonfraude op de VROM website**
Per 1 september 2008 is het dossier Woonfraude op de VROM website beschikbaar gesteld. Diverse convenanten, voorbeeldbrieven en overzichten zijn hierin te lezen. Om dit instrument actueel te houden, rekt VROM op het inzenden van goede voorbeelden.
- **Het Handboek Aanpak Woonfraude**
Het handboek is een overzichtelijk stappenplan met onder andere verwijzingen naar wetsartikelen. Het handboek is gratis te downloaden via de website van VROM.
- **Samenwerking tussen publieke en private partijen**
Bij de aanpak van woonfraude zijn beide partijen nodig. Ook kan gedacht worden aan lokale interventieteams. Daarnaast zijn regionale interventieteams in te zetten.
- **Gespecialiseerde bureaus**
Elders in deze krant staat een aantal bureaus genoemd die actief zijn in het opsporen en aanpakken van woonfraude voor gemeenten en verhuurders.
- **Expertmeetings**
De expertmeetings van VROM hebben ertoe bijgedragen dat betrokken partijen op verschillende momenten kennis, voorbeelden en gevoel van urgentie met elkaar hebben gedeeld. Aedes biedt ook expertmeetings aan (www.aedesnet.nl).
- **De bestuurlijke boete**
Zie apart kader op pagina 8 in deze krant.
- **Een digitaal forum**
Dit instrument waar geïnteresseerden en belanghebbenden elkaar dagelijks online kunnen vinden, is nog niet ontwikkeld. Het ministerie van VROM kan adviseren hoe een dergelijk forum tot stand kan komen, maar wil het initiatief tot uitvoering bij andere partijen laten.

www.hetccv.nl

Het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV) biedt via haar website informatie aan over de aanpak van hennepsteelt, waaronder het landelijke 'Modelconvenant integrale aanpak hennepsteelt', dat de rijksoverheid ter ondersteuning van de integrale aanpak heeft laten ontwikkelen. Daarnaast zijn er voorbeelden en brochures die gericht zijn op het informeren van buurtbewoners over de aanpak van hennepsteelt. Ook is er tal van jurisprudentie over ontbindingen van huurcontracten te vinden.



Elektriciteitsbedrijven vanwege het illegaal aftappen van elektriciteit. Gemeenten en politie vanwege overlast en verloedering.

In ruim een kwart van de gemeenten werken deze partijen samen op basis van een convenant voor de integrale aanpak van hennepsteelt. Iedere partij beschikt over de mogelijkheid sancties vanuit zijn eigen werkterrein op te leggen. Gezamenlijk wordt door het opleggen van dit brede palet aan sancties bestuurs-, straf- en civielrechtelijk opgetreden tegen hennepsteelt.

Maatregelen

Wanneer hennepsteelt wordt geconstateerd in een woning kan de woningbouwvereniging maatregelen tegen de bewoner treffen. Als er sprake is van bedrijfsmatige hennepsteelt, dan gebruikt de huurder de woning of een gedeelte ervan niet als woning (woonfraude). Uit jurisprudentie blijkt dat op grond van dit feit het huurcontract kan worden ontbonden.

Ook niet-bedrijfsmatige hennepsteelt kan leiden tot ontbinding van de



huurovereenkomst. In dat geval moet er sprake zijn van een overlastgevende situatie.

In 2002 heeft Aedes, de overkoepelende organisatie van woningcorporaties, haar leden aanbevolen in de huurovereenkomst uitdrukkelijk te vermelden dat het telen van hennep verboden is en

dat het kan leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het CCV, Luuk Olsthoorn, programmaleider Bestuurlijke Aanpak, tel: (030) 751 67 77, e-mail: info@hetccv.nl, internet: www.hetccv.nl.

COLOFON

Deze eenmalige uitgave is ontstaan uit een samenwerkingsverband tussen het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV) en de VROM-inspectie. De gepresenteerde informatie over woonfraude dient ter indicatie en kan als naslagwerk toegepast worden. De artikelen waar geen bronvermelding bij staan, zijn afkomstig van de redactie. Ondanks onze zorgvuldigheid, kan de redactie echter niet instaan voor de juistheid en volledigheid van deze volledige uitgave. Gebruik van deze informatie is dan ook voor eigen rekening en risico.

Redactie: Lilian Tieman (CCV), Judith Hagendijk (CCV), Reina Kors (VROM-inspectie). **Vormgeving:** Judith Hagendijk. **Fotografie:** Inhaalslag Handhaving van gemeente Den Haag en Inge van Mill. **Drukwerk:** Revon Grafische Bedrijven. **Oplage:** 1.500. **Redactieadres:** CCV, Postbus 14069, 3508 SC, Utrecht, tel: (030) 751 67 00, e-mail: info@hetccv.nl.