

Kennisdeelbijeenkomst “Mijn wiegje was een stijfselkissie” Illegale verhuur: oorzaak en oplossing

Datum, tijd	15 juni 2007, 15.30 – 17.00 met aansluitend borrel
Plaats	Grote Zaal Wijksteunpunt Wonen Oud West 1 ^e Helmersstraat 106 D 1054 EG Amsterdam
Gespreksleider	Bastiaan van Perlo, Huurdersvereniging Amsterdam
Gasten	Leo Buckers, VROM-inspectie Gert Jan Bakker, Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag Marnix Bolkestein, Dienst Wonen Amsterdam

Leo Buckers behandelt woonfraude vanuit een landelijk perspectief. Er zijn diverse varianten: - Onrechtmatige bewoning: dwz. zonder woonvergunning.
- Illegale onder(ver)huur: voordringen op de wachtlijst, verrijking ten koste van huurders. Met name in Amsterdam is hier door de hoge markthuren veel sprake van.
- Huisjesmelkerij: dit speelt met name in de particuliere sector. Er is vaak sprake van brandgevaar en overlast. Komt mn. voor onder seizoenarbeiders in de omgeving van Den Haag en Rotterdam.
- Onrechtmatig gebruik: een bedrijfspand of schuur die als woning gebruikt wordt (bv. met seizoenarbeiders in de landbouw) of een woning die gebruikt wordt als wietplantage. VROM (ministerie van Vervoer, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer) is geen huisbaas maar houdt zich bezig met onderzoeken, stimuleren en voorlichten. Zij hebben onderzoek gedaan bij 50 gemeenten en corporaties (eindrapport Aanpak onrechtmatige bewoning, <http://www.vrom.nl/pagina.html?id=2706&sp=2&dn=7089>), dit was niet in Amsterdam maar in kleinere gemeenten. Er is ook gesproken met burgers en gerapporteerd aan de Tweede Kamer.

Uitkomsten van dit onderzoek:

- De aandacht voor onrechtmatige bewoning groeit.
- Herkenning en aanpak in 2/3 van de onderzochte gemeenten.
- Handelen op basis van signalen, mn. overlast.
- Wie heeft het voortouw? De corporaties en de gemeente schuiven naar elkaar. In Amsterdam is dit anders (Zoeklicht etc.).
- Er is geen verklaring gevonden voor het verschil in omvang van de problematiek.
- Gegevensuitwisseling is een knelpunt. Gemeenten zijn huiverig ivm. privacyreglementen en de Wet Bescherming Persoonsregistratie. In Amsterdam worden wel gegevens uitgewisseld, dit is een uitzondering. Er zijn grote verschillen in houding tussen de afdelingen Burgerzaken. Uitwisseling van de GBA (Gemeentelijke Basis Administratie) gegevens gebeurt meestal ad hoc. De gegevens komen bij de verhuurder terecht, corporaties hebben een publiek belang en geen winstoogmerk. Dit staat in de gemeentelijke verordening en moet gemeld worden bij het college bescherming persoonsgegevens. Anders dan in Amsterdam zijn er weinig structurele controles, gemeenten en corporaties zijn terughoudend en onbekend met de mogelijkheden. Zolang er geen overlast is hebben burgers doorgaans begrip voor onrechtmatige doorverhuur. Hoofdschuldige is het tekort aan betaalbare woonruimte. Als er geen overlast is zijn er weinig meldingen, dus weinig meldingen is geen betrouwbare indicatie. Omdat regels en beleid mbt. de verdeling van woonruimte onduidelijk zijn is woonfraude / illegale onderhuur moeilijk herkenbaar. VROM wil stimuleren en voorlichten, oa. mbv. circulaires, SEV-(Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting) publicaties, brieven aan de Tweede Kamer, gesprekken met gemeenten en corporaties, en het Handboek Aanpak Woonfraude. Extra instrumenten zouden

kunnen zijn bestuurlijke of strafrechtelijke boetes en gegevensuitwisseling met het GBA en CWI.

Discussie

Scheefwonen valt niet onder woonfraude, het is niet illegaal of onrechtmatig. Het permanent bewonen van recreatiewoningen ook niet. Is niet iedereen die (te)veel verdient aan een woning een huisjesmelker? Te hoge huur vragen is ook woonfraude. Via het huurcontract kunnen de mogelijkheden tot woonfraude ingeperkt worden.

Bij een van de aanwezigen in het complex zijn door samenwerking van de burens de illegale onderhuurders eruitgezet. Zij vindt dat goed want ze dringen voor op de wachtlijst, plegen steunfraude en wonen scheef. Studenten zouden in studentenwoningen moeten wonen en moeten geen voorrang krijgen.

Bij iemand anders in het complex gaven drie illegale bewoners veel overlast. Zij is ook blij dat de corporatie ze er eindelijk uit heeft gezet. Veel onderhuurders weten niet dat hun onderhuur-situatie fout is. Een kamer verhuren bij jezelf in huis is niet illegaal. Wat als je gaat samenwonen? Je hoopt natuurlijk op het beste maar weet vantevoren niet hoe het uit zal pakken. Dan wil je je woning nog niet opgeven. Je kan maximaal twee jaar iemand anders in je huis laten wonen als huisbewaarder, daar heb je wel een vergunning en toestemming van de huisbaas voor nodig. Vraag advies bij het WSW.

Marnix Bolkestein is projectleider bij de afdeling handhaving van de Dienst Wonen en houdt zich ook bezig met woningbemiddelaars die vaak smeerolie voor woonfraude zijn. De gemeente heeft een plan van aanpak ontwikkeld.

Gert Jan Bakker van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag vertegenwoordigt voornamelijk huurders. Soms weten die niet eens dat ze schuldig zijn aan woonfraude omdat zij de verordeningen niet kennen en de huisbaas die aan zijn laars lapt. Ook komt hij regelmatig illegale hotels tegen. Soms komen onderhuurder en onderverhuurder in conflict, bv. over (veel) te hoge huur. Sommige eigenaren, met name in de particuliere sector, negeren het liefst de Dienst Wonen en werken met tijdelijke contracten en onrechtmatige contracten. Dit is woonfraude van de kant van de verhuurder.

Discussie

Als je langer dan drie maanden in Nederland bent moet je je inschrijven in het bevolkingsregister. De woning moet hoofdverblijf zijn, dus die huurder komt de huur-overeenkomst niet na. Hierin verschilt de vergunningsplichtige woonvoorraad van de vrije sector. De vraag is of je actief op zoek gaat of nav. signalen. Je kan nooit alles dekken maar wel pro-actief op zoek met goede instrumenten. Misschien zou het zo moeten zijn dat het koopcontract van een woning pas definitief wordt als de huur van de oude woning is opgezegd.

Bastiaan van Perlo lanceert een aantal stellingen.

1. Illegale verhuur ondermijnt op de lange duur het huidige woonruimte verdelingssysteem.

De meerderheid van de zaal is voor. De Dienst Wonen en de gemeente zijn het met deze stelling eens, de HA is ook tegen woonfraude. De wachtlijsten zijn al heel lang heel lang en gaan niet snel korter worden. Niet de distributie is het probleem maar het tekort aan woningen. De particuliere sector is in weinig gemeenten gebonden aan woonvergunningen, in Amsterdam is de markthuurlaag erg hoog. Woningnood is ook een kwestie van populariteit, sommige buurten zijn gewilder dan andere, in de ene buurt zijn grotere woningen waar in een andere buurt behoefte aan is. Er komen steeds meer vrije sectorwoningen en steeds minder

sociale woningen, daar zit het probleem. Begin jaren negentig is de woningproductie ingezakt.

2. Illegale (onder)huurders zijn ook huurders, maar vanuit nood in deze situatie gekomen. Zij verdienen ook bescherming.

De meerderheid van de zaal is het hiermee eens. Wie zijn die illegale onderhuurders? Over welke groepen gaat het? Dat verschilt per stad, het is een hele diffuse groep. Als mensen hoge illegale huren kunnen betalen hebben ze dan nog wel een sociale woning nodig? Veel illegale onderhuurders hebben ook een laag inkomen. Een paar jaar geleden heeft woningcorporatie Het Oosten een generaal pardon gehad, toen bleek dat maar een minderheid onderverhuurde om winst te maken. De meerderheid deed het uit sociale motieven, om vrienden of familieleden te helpen. De doelgroep heeft geen keuze, anders woonden ze wel legaal. Ze schrapen het geld bijelkaar met bijbaantjes en leningen.

Onderhuur haalt nieuwkomers in de stad die zo vers bloed binnen krijgt.

Corporaties mogen 5 % van hun voorraad toewijzen buiten woningnet om. Deze regeling kan ook gebruikt worden voor dramatische gevallen zoals mensen die al tien jaar op de woning zitten of als er kinderen bij betrokken zijn. Het merendeel van de illegale verhuur gaat naar starters en studenten, niet naar mensen met veel geld. Het Ministerie van Justitie heeft de brochure "Malafide activiteiten in de vastgoedsector" uitgegeven, te vinden op hun website. Een woningbemiddelingsbureau met een vergunning van de gemeente Amsterdam wordt vertrouwd door de huurder, die zich er misschien helemaal niet van bewust is dat er iets niet klopt. Inmiddels zijn bemiddelingsbureaus ook een target van de Dienst Wonen die op zoek is naar huurpiraterij. In Amsterdam zijn 70 bemiddelingsbureaus (met vergunning) aangeschreven en de Dienst Wonen gaat hier meer mensen op zetten. In 2001 heeft de HA een rapport over gemaakt: daar is de gemeenteraad toen van geschrokken en de Dienst Wonen gaf toe dat het geen prioriteit had. De HA heeft lang voor deze prioriteit moeten lobbyen en is blij dat die er nu wel is. Is er ook huurpiraterij in de sociale sector? Het zou niet moeten kunnen, als er signalen zijn dan wil de Dienst Wonen die graag horen.

Er is onrecht begrip voor mensen die belazerd worden terwijl de benodigde informatie voorhanden is. Dit is onwil, geen onkunde. Maar klanten van bemiddelingsbureaus zijn vaak expats, studenten, kamerhuurders. Die zijn niet altijd even goed geïnformeerd en weerbaar. Er zijn sancties tegen bureaus die zich misdragen: de vergunning kan worden ingetrokken en er kan een dwangsom worden opgelegd.

3. De aanpak van illegale verhuurders door bij hen de winst af te romen is een slimme zet.

Het moet afschrikken en de drempel verhogen. Dit moet dan wel in het huurcontract staan. Ook de kosten van de procedure zouden verhaald moeten worden. Sommigen vinden van niet: het geld zou moeten gaan naar degene die teveel betaald heeft. Woningeigenaren moeten niet op de stoel van justitie gaan zitten. Ook een onderhuurder kan de huurprijs laten toetsen.

4. Het getal van 10-15% illegale verhuur in Amsterdam is sterk overdreven.

Volgens eigen zeggen vindt Project Zoeklicht meestal zo'n 10 % onrechtmatige situaties. Dat is een grote vertekening: het percentage hangt helemaal af de vijver waaruit je begint te vissen. Voor de adressen waar Zoeklicht langs gaat is al allerlei selectie geweest en de vijver is al flink verkleind, het zou eerder 1 % moeten zijn. De stad zit niet op slot door onderhuur, die genoemde 10 % is veel te hoog. De Dienst Wonen vindt dat we ons niet blind moeten staren op dit getal. Maar, vinden de meeste aanwezigen, dan moet je ook terughoudend zijn met het noemen ervan en moet het niet voortdurend als politiek argument misbruikt worden.

5. Huis-aan-huis controle mag alleen als er een aanzienlijke (20-50%) kans is op fraude vaststelling.

De Key heeft een detectivebureau in de hand genomen. Is dit proportioneel? Hoe ernstig vind je het delict? In de gemeente Zeist werden interventieteams niet binnengelaten door bewoners. Je bent niet verplicht om open te doen maar er kunnen wel sancties volgen op bv. uitkeringen. Veel aanwezigen willen geen tandenborsteltellers! Eerst moeten er duidelijke aanwijzingen zijn, dan pas huisbezoeken. Maar tegen huis-aan-huis controle op de hondenbelasting protesteert toch ook niemand? Je kan ook alle vastgoedhandelaren, makelaars en bemiddelingsbureaus langsgaan in plaats van altijd op huurders te jagen. Hypotheekfraude, witwasfraude etc., je kan ook focusen op degenen die eraan verdienen.