

Aanpak Woonfraude en woonoverlast

Willy Debets

Deze publicatie maakt deel uit van een serie publicaties die door de auteur speciaal geschreven zijn voor particuliere recherchebureaus, opsporings- en handhavingdiensten. De volledige serie bestaat uit de volgende publicaties:

1. Bestuurs- en beroepsverbod
2. Buitenlandse ondernemingsvormen
3. Faillissement en Wet Schuldsanering natuurlijke personen
4. Financieel onderzoek administratie
5. Financieel opsporingsonderzoek en SFO
6. Handhaven drugsoverlast
7. Nederlandse ondernemingsvormen
8. Ontbinding rechtspersonen
9. Accountant en witwassen
10. Recherchen in open bronnen
11. Toepassing van de wet BIBOB
12. Trusts en trustkantoren
13. Witwassen en geldverplaatsingstechnieken
14. Zeggenschap criminelen binnen ondernemingen
15. Interviewtechniek
16. Waarnemen en observeren
17. Documentonderzoek en falsificaten
- 18. Aanpak Woonfraude en woonoverlast**
19. Onderzoek en rapportage
20. Jurisprudentie Recherchebureaus
21. Particulier Recherchebureau in meer dan 160 vragen

Zie voor gepubliceerde boeken www.bravenewbooks.nl/wdebets

ISBN 9789464800197

© 2023 September - Willy Debets (WD Training en Advies)

Auteur: Willy Debets

Cover : Willy Debets

Druk : Brave New Books

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, door middel van druk, fotokopieën, geautomatiseerde gegevensbestanden of op welke andere wijze ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur.

Inhoudsopgave

1.	Algemeen	5
1.1	Achtergrond.....	5
2.1	Omschrijving	7
2.2	Onrechtmatige bewoning.....	7
2.3	Onrechtmatige onder- en doorverhuur	7
2.4	Verhuur aan illegalen	8
2.5	Onrechtmatig gebruik	8
2.6	Hennepplantage in woning.....	10
3.	Gevolgen woonfraude.....	11
3.1	Financiële schade	11
3.2	Scheef wonen	11
4.	Betrokken partijen.....	13
4.1	Partijen in het veld	13
4.2	Woningverhuurder	13
4.3	Makelaar	13
4.4	Energiebedrijf	14
4.5	Sociale Recherche	14
4.6	Belastingdienst.....	15
4.7	Politie	15
4.8	Autoriteit Woningcorporaties	15
5.	Wettelijke kaders	16
5.1	Huurcontract.....	16
5.2	Burgerlijk wetboek.....	16
5.3	Woningwet 2022	23
5.4	Huisvestingswet 2014	24
5.5	Wet Basisregistratie personen	37
5.6	Gemeentewet	39
5.7	Bouwverordening/Bouwbesluit	43
5.8	Wetboek van Strafrecht.....	46
6.	Aanpak woonfraude.....	50
6.1	Fasen onderzoek	50
6.2	Signaleringsfase	50
6.3	Informatiefase	50
6.4	Onderzoeksfase.....	52
6.5	Confrontatiefase.....	52
6.6	Afrondingsfase	54
6.7	Voordelen aanpak woonfraude	54
7.	Aanbevelingen	56
7.1	Algemeen	56
7.2	Tips ter voorkoming van woonfraude	56
7.3	Informatiebronnen.....	57
7.4	Meldpunt Integriteit Woningcorporaties	57

8.	Jurisprudentie	58
8.1	Wettelijke mogelijkheden	58
8.2	Medehuurderschap en (illegale) onderverhuur	59
8.3	Ontbinding huurcontract en ontruiming woning	67
8.4	Overlast door huurder of eigenaar	77
8.5	Sluiten woning door burgemeester	88
8.6	Verhalen kosten geleden schade.....	102
8.7	Verhalen kosten rechercheonderzoek	108
8.8	Terugvordering illegale winst	118

1. Algemeen

1.1 Achtergrond

De ruim 280 Nederlandse woningcorporaties constateren jaarlijks 11.000 gevallen van woonfraude, een verzamelbegrip voor diverse vormen van onrechtmatig gebruik van woningen. Hierbij moet men denken aan illegale door- of onderverhuur of gebruik van een woning voor strafbare activiteiten als hennepcultuur, prostitutie of drugshandel hetgeen zorgt voor woonoverlast. De totale schade die woningcorporaties daarbij oplopen bedroeg 11 miljoen euro in 2008 tot ruim 144 miljoen in 2018. Onder woonoverlast wordt ook begrepen het gedrag van verwarde huurders, geluidsoverlast en huurders die agressief handelen jegens bureaus en/of medewerkers van wooncorporaties. Woonoverlast wordt bijna altijd bestreden door het (uiteindelijk) opzeggen van de huurovereenkomst door de verhuurder (wooncorporatie).

Woningcorporaties moeten minimaal 85% van hun vrijkomende sociale huurwoningen verhuren aan huishoudens met een inkomen onder bepaalde inkomensgrenzen. Er zijn twee inkomensgrenzen voor toegang tot sociale huur, één voor eenpersoonshuishoudens en één voor meerpersoonshuishoudens:

- voor eenpersoonshuishoudens € 44.035
- voor meerpersoonshuishoudens € 48.836

Per 1 juli 2023 mag de huur maximaal met 3,1% stijgen of maximaal € 25,- als de (kale) huur lager is dan € 300,- per maand. De maximale huurprijs voor een sociale huurwoning bedraagt per 1 Januari 2023 € 808,06. Daarnaast hebben corporaties 7,5% 'vrije toewijzingsruimte'. Dat wil zeggen dat ze 7,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan hogere inkomens mógen toewijzen, maar daar niet toe verplicht zijn. Als dat lokaal zo is afgesproken (in zogenaamde 'prestatieafspraken' tussen woningcorporaties en gemeenten) mag 15% van de sociale huur vrij worden aangeboden.

In 2018 hebben de Amsterdamse woningcorporaties 821 woningen ontruimd wegens geconstateerde woonfraude en in de eerste 6 maanden van 2018 voor ruim 2,1 miljoen euro boetes opgelegd wegens illegale onderverhuur. In 2019 heeft Amsterdam 500 boetes opgelegd voor totaal € 6,4 miljoen euro. Er waren 2459 meldingen over woonfraude, en er zijn 773 corporatie- en 534 particuliere woningen vrijgemaakt voor legaal gebruik.

Woonfraude belemmert de doorstroming in de huursector en leidt tot voordringen op mensen die zich netjes voor een huurwoning hebben ingeschreven. Dit frustriert een rechtvaardige woonruimteverdeling in Nederland. Bovendien heeft het illegale en anonieme karakter van illegale (door)verhuur, over bewoning of gebruik van een woning voor strafbare activiteiten als hennepcultuur, prostitutie of drugshandel een negatieve invloed op de leefbaarheid van een wijk. Woonfraude kan leiden tot verloedering van wijken en zorgt dan voor veel overlast voor omwonenden.

Woonfraude kan – naast woningcorporaties - ook leiden tot een financiële benadeling van de Staat der Nederlanden. Soms wordt er namelijk ten onrechte huurtoeslag uitgekeerd. Daarbij moet men denken aan een huurder die, naast een bijstandsuitkering, ook huurtoeslag ontvangt maar feitelijk nog bij zijn ex-echtgenoot of vriendin verblijft en daar dus eigenlijk niet voor in aanmerking komt. Het inkomen wordt gecontroleerd op het moment dat een woning wordt toegewezen. De maximale huurprijs voor een sociale huurwoning bedraagt per 1 Januari 2023 € 808,06.

Besluit Gemeentelijke Schuldhulpverlening per 1 Januari 2021

In dit besluit, dat is gebaseerd op de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening, is geregeld in welke gevallen een verhuurder de contactgegevens van een huurder met een huurachterstand moet verstrekken aan de gemeente. In het kader van de zogenoemde vroeg signalering van schulden is het gewenst dat op initiatief van gemeentelijke

schuldhulpverleners contact wordt gezocht met inwoners met schulden. Zo moet een verhuurder bij huurachterstand en gesprekken met de huurder bij een negatief resultaat eerst de gemeentelijke schuldhulpverleners inschakelen, en niet direct een kort geding aanspannen met vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning. Daar is al jurisprudentie over zoals een recente uitspraak van de Rechtbank Limburg van 4 April 2022.¹

Nieuwe regels per 1 Januari 2022².

Vanaf 1 Januari 2022 kunnen gemeenten in Nederland de opkoopbescherming voor goedkope en middel dure koopwoningen instellen. De Huisvestingswet is hiervoor recentelijk gewijzigd. Mocht een gemeente gebruik willen maken van opkoopbescherming dan moet ook de lokale Huisvestingsverordening worden aangepast. De inwerkingtreding bij de meeste gemeenten zal hierdoor waarschijnlijk pas na 1 Juli 2022 zijn. Deze nieuwe wet maakt het voor gemeenten mogelijk om in schaarste gebieden van goedkope en middel dure koopwoningen een verbod op verhuur in te stellen voor een periode van 4 jaar nadat de woning van eigenaar gewisseld is. Dit zou de positie van starters op de woningmarkt moeten verbeteren. Uitzondering hierop zijn verhuur aan familieleden, verhuur van woningen die onderdeel zijn van een bedrijfsruimte en als de nieuwe eigenaar de woning zelf een jaar bewoond heeft en vervolgens de woning voor maximaal een jaar wil verhuren. Woningen die voor de leveringen al verhuurd werden, worden uitgesloten van deze regel. De grootste gemeenten van Nederland hebben inmiddels aangegeven in enige vorm gebruik te zullen gaan maken van opkoopbescherming. Naast deze wetswijzigingen wordt het ook mogelijk voor gemeenten in Nederland een verhuurvergunning in te stellen. Elke verhuurder van woningen zou een dergelijke vergunning moeten aanvragen in de betreffende gemeente. Aan deze vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden zoals goed verhuurgedrag (bijvoorbeeld niet discrimineren van potentiële huurders) en het vragen van eerlijke huurprijzen conform het WWS-puntenstelsel. Op het overtreden van de vergunningsvoorwaarden komen boetes te staan. Het kabinet verwacht dat de landelijke huisvestingswet in de loop van volgend jaar kan worden aangepast om gemeenten de mogelijkheid te geven een dergelijke verhuurdersvergunning in te kunnen voeren.

Wet handhaving kraakverbod (1 Juli 2022)

Op 1 juli 2022 is de Wet handhaving kraakverbod in werking getreden. Met deze wet wordt de periode tussen aankondiging en daadwerkelijke ontruiming van een gekraakt pand verkort. In plaats van een wachttijd die maximaal tot acht weken kan oplopen, kan er dan binnen drie dagen worden ontruimd. Het kraken van een huis of gebouw is sinds 2010 verboden. In de situatie voor 1 juli 2022 was het na 24-uur niet meer mogelijk om een kraker direct uit het gekraakte pand te verwijderen als de kraker daar tegen in beroep was gegaan en de rechter nog geen uitspraak had gedaan. In geval van verdenking van kraken wordt namelijk eerst een aankondiging van de ontruiming gegeven. In veel gevallen werd door de kraker, die woonrecht claimt, een kort geding ingesteld. Het Openbaar Ministerie én de eigenaar moesten de uitkomst daarvan eerst afwachten om vervolgens tot actie over te kunnen gaan. De nieuwe wet brengt daar verandering in. Bij toekomstige verdenkingen kan de rechter-commissaris betrokken die binnen drie dagen beslist of over kan worden gegaan tot ontruiming en stelt zo de krakers in die periode in de gelegenheid om te worden gehoord. Na hen te hebben gehoord, neemt de rechter-commissaris een beslissing. Hij verleent een machtiging tot ontruiming of wijst de vordering van de officier van justitie af. Door deze wetswijziging kan op bevel van de officier van justitie, binnen drie dagen worden overgaan tot verwijdering van de kraker(s), óók als zij in beroep gaan tegen de ontruiming.

¹ Bron: Rechtbank Limburg, 4 April 2022, ECLI:NL:RBLIM:2022:2597

² Bron: website vergunningsadvies.nl.

2. Verschijningsvormen

2.1 Omschrijving

Woonfraude is een containerbegrip waarmee eigenlijk alle vormen van onrechtmatig gebruik van een woning bedoeld wordt. We onderscheiden een vijftal verschijningsvormen:

- onrechtmatige bewoning
- onrechtmatige onder- en doorverhuur
- verhuur aan illegalen
- onrechtmatig gebruik
- hennepplantage in woning

2.2 Onrechtmatige bewoning

We spreken van onrechtmatige bewoning als een woning buiten de toewijzingsregels van een gemeente en/of woningcorporatie om verhuurd is aan een huurder die volgens de regels daarvoor niet in aanmerking komt. Deze onrechtmatige bewoning is dan in strijd met de **Huisvestingsverordening**. Uit het eerder genoemde onderzoek van Experian blijkt dat dit in 13% van de geconstateerde gevallen voorkomt. Het Centraal Bureau voor de Statistiek publiceerde op 3 Juli 2012 de resultaten van een onderzoek bij de wooncorporaties in Nederland. Hieruit bleek dat ruim 25% van de huurders van een corporatiewoning meer verdient dan de sinds 1 Januari 2011 vastgestelde inkomensgrens namelijk een belastbaar inkomen tot € 33.000.- per jaar. Het grootste aantal "**scheefwoners**" is aangetroffen in de Randstadgemeenten. Het betreft hier 609 duizend van de 2,2 miljoen corporatiewoningen. Minister Ollongren heeft in September 2019 al aangekondigd dat zij op verzoek van de coalitiepartijen nu ook het scheefwonen gaat aanpakken. Mensen met een relatief hoog inkomen, die in een sociale huurwoning wonen, gaan in een paar jaar tijd fors meer betalen. Mensen die twee keer modaal of meer verdienen gaan zelfs meer betalen dan die maximale huurprijs. Woningcorporaties krijgen daardoor extra middelen die ze kunnen besteden aan de huisvesting van de armste. Zo kunnen ze straks mensen met een laag inkomen, die te duur wonen, huurverlaging geven. De maximale huurgrens voor een sociale huurwoning bedraagt per 1 Januari 2023 € 808,06 en mag per 1 juli 2023 met maximaal 3,1% verhoogd worden of € 25.- als de kale huur lager is dan € 300.-.

2.3 Onrechtmatige onder- en doorverhuur

Van onrechtmatige onder- en doorverhuur spreken we als een woning geheel of gedeeltelijk zonder medeweten en instemming van de verhuurder (in strijd met het huurcontract) wordt onder- en/of doorverhuurd. Bij onderverhuur verblijft de huurder gewoon in de woning en heeft hij één of meer kamers aan derden verhuurd bijvoorbeeld als **Airbnb**. De meeste gemeenten willen daar tegen optreden bijvoorbeeld door een vakantiehuurverordening, waarbij men maximaal 60 dagen per jaar en per dag niet meer dan aan 4 personen een kamer verhuurt. Hierop staat een bestuurlijke boete van maximaal € 22.500.-.³ De gemeenten bieden dan haar inwoners aan om vrijstelling te vragen van het verbod om zonder vergunning een woning aan toeristen te verhuren. Deze vrijstellingsmogelijkheid is echter in strijd met de Huisvestingswet oordeelde de Raad van State in haar uitspraak van 29 Januari 2020 ⁴ waarbij de meldplicht van de gemeente Amsterdam per direct niet meer geldt. In Amsterdam was deze verordening per 1 Oktober 2017 van kracht en kon de bestuurlijke boete oplopen tot € 50.000.-. Minister Ollongren heeft de Huisvestingswet in 2020 aangepast waardoor de maximale boete voor illegale onderverhuur van toen € 20.750,- naar € 87.000,- was

³ Per 1 Januari 2022.

⁴ ECLI:NL:RVS:2020:261

verhoogd (per 1 Januari 2022 respectievelijk € 22.500.- en € 90.000.-). Deze maximale boetes kunnen gemeenten opleggen als zij hebben geconstateerd dat men meerdere malen heeft gefraudeerd. Bij iemand die voor de eerste keer wordt betrapt op fraude kan direct een boete van € 22.500,- worden opgelegd, terwijl dit voorheen niet het geval was.⁵ Bij doorverhuur woont de officieel bekende huurder op een ander adres en heeft zijn/haar woning dan doorverhuurd, niet zelden tegen een flink hoger bedrag waardoor er sprake is van woekerwinsten. Uit het onderzoek van Experian blijkt dit in 38% van de geconstateerde gevallen voor te komen. Onnodig te zeggen dat op deze wijze mensen een woning huren die zij normaal wellicht niet zouden hebben kunnen bemachtigen.

2.4 Verhuur aan illegalen

Het verhuren van woningen aan bijvoorbeeld illegalen komt in Nederland ook veel voor, vooral door de zogenaamde "huisjesmelkers" en/of criminele organisaties. Zij verdienen grof geld aan het op deze wijze huisvesten van illegalen en arbeidsmigranten die niet zelden onder erbarmelijke omstandigheden daar wonen. Deze wijze van verhuur is een feite een bijzondere vorm van de hierboven genoemde andere vormen van woonfraude.

2.5 Onrechtmatig gebruik

We spreken van onrechtmatig gebruik als een woning voor andere doelen dan reguliere huisvesting gebruikt wordt, bijvoorbeeld als pension, voor drugsverkoop en wietteelt. Dit onrechtmatig gebruik is niet alleen in strijd met de huurovereenkomst en de Huisvestingsverordening maar ook in strijd met het bestemmingsplan. Bovendien is er dan ook sprake van criminele activiteiten. Uit het onderzoek van Experian blijkt dit de meest voorkomende vorm van woonfraude te zijn, namelijk in 47% van de geconstateerde gevallen. Soms verhuren mensen tijdelijk hun koopwoning waarbij men een verhuurbedrijf inschakelt. Dit verhuurbedrijf incasseert dan de huurprijs en maakt dit bedrag onder aftrek van de overeengekomen vergoeding (ongeveer € 100.-) over naar de bankrekening van de eigenaar. Het verhuurbedrijf wordt wel geacht de achtergrond en financiële gegoedheid van de huurder na te trekken alvorens men een huurovereenkomst tekent. Als het goed is staat daar een bepaling in dat het verhuurbedrijf ook maandelijks mag controleren of de woning nog in goede staat is en er bijvoorbeeld geen hennepplantage in staat. Soms doet een verhuurbedrijf dat niet en dan is men onder omstandigheden verantwoordelijk voor de ontstane schade (zie vonnis Rechtbank Rotterdam 27 Maart 2015, ECLI:NL:RBROT:2015:1801). Hier adverteerde het verhuurbedrijf dat men een uitgebreid antecedentenonderzoek naar de potentiële huurder instelde, loonstroken controleerde etc. In dit geval had men dit **niet** gedaan, de huurder betaalde contant de huurprijs en men had niet (voldoende) maandelijks gecontroleerd. Vervolgens bleek er een hennepplantage in de woning te zitten. De rechtbank veroordeelde het verhuurbedrijf voor de ontstane schade en gederfde huurinkomsten totaal ruim € 17.000.- en de proceskosten.

Wijziging Opiumwet per 1 Maart 2015.

Op 1 Maart 2015 is de Opiumwet gewijzigd door toevoeging van artikel 11a dat als volgt luidt:

Artikel 11a

Hij die stoffen of voorwerpen bereidt, bewerkt, verwerkt, te koop aanbiedt, verkoopt, aflevert, verstrekt, vervoert, vervaardigt of voorhanden heeft dan wel vervoermiddelen, **ruimten**, gelden of andere betaalmiddelen voorhanden heeft of gegevens voorhanden heeft, waarvan hij weet of ernstige reden heeft om te vermoeden dat zij bestemd zijn tot het plegen van een van de in [artikel 11, derde en vijfde lid](#), strafbaar gestelde feiten, wordt gestraft met gevangenisstraf van ten hoogste drie jaar of geldboete van de vijfde categorie (2022: € 90.000.-).

5 Brief aan Voorzitter 2^e Kamer, kenmerk 2019-00000125131

NVM Woontoets

De wijziging in de Opiumwet is bedoeld om de strafbaarheid van handelingen ter voorbereiding of vergemakkelijking van illegale hennepcultuur zwaarder te straffen waaronder het **ter beschikking stellen van (woon)ruimten**. De wijziging van de Opiumwet heeft dus grote gevolgen voor verhuurders. Een verhuurder dient te voldoen aan zijn zorgplicht. Doet hij dat niet dan kan hij worden gestraft met een gevangenisstraf van ten hoogste drie jaar of geldboete van de vijfde categorie maximaal € 90.000.-.⁶ (art. 11a Opiumwet). De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) geeft op haar website (www.nvm.nl) over de (tijdelijke) verhuur van woningen aan dat makelaars gebruik kunnen maken van de NVM woontoets. Door het gebruik van de NVM Woontoets voorkomt de NVM-makelaar zoveel mogelijk dat men in zee gaat met personen die achteraf niet betalen, geld witwassen of op het randje van een faillissement naar de schuldsanering wankelen. Ook werpt men hiermee een drempel op tegen personen die met valse legitimatiebewijzen illegale bewoning of hennepcultuur opstarten. De uitvoering van de NVM Woontoets wordt verzorgd door de Validata Group. De Validata Group is gespecialiseerd in het screenen van persoonsgebonden gegevens. De NVM Woontoets kan uit verschillende onderdelen bestaan, zoals:

- **Identiteitscontrole:** Deze check betreft de verificatie van het ID document (paspoort of ID card). In aanvulling op de verificatie van het document wordt ook gekeken of het document als gestolen of vermist is opgegeven.
- **Kredietwaardigheid:** Met behulp van verschillende bronnen wordt de financiële positie en betaalmoraliteit van kandidaten vastgesteld.
- **Werkgeversverklaring:** De werkgeversverklaring is geautomatiseerd en geeft inzicht in het inkomen van de kandidaat, hoe het inkomen is opgebouwd en hoe stabiel het is. Dit wordt rechtstreeks en online geverifieerd bij de huidige werkgever van de kandidaat.
- **Bewijs van inkomen:** Voor de toetsing van het salaris dient de kandidaat de meest recente salarisstroken te uploaden en een bankafschrift van de betaalrekening waar de loonstorting te zien is.
- **Specifieke woonvragen:** op basis van een aantal harde (controleerbare) en zachte (dossieropbouw) vragen worden mogelijke risicofactoren nagegaan.
- **Verhuurdersverklaring:** De verhuurdersverklaring betreft een verklaring van goed gedrag afgegeven door de vorige verhuurder. Deze verklaring is alleen mogelijk als de vorige woonsituatie een huurwoning betreft.

De NVM-makelaar voert alleen de naam, het mobiele telefoonnummer en het e-mailadres van de kandidaat in en vervolgens wordt de kandidaat uitgenodigd door het systeem om zelf alle benodigde informatie aan te leveren. Wanneer er een NVM Woontoets wordt uitgevoerd, wordt de kandidaat geïnformeerd met behulp van een factsheet.

Controles contractueel afdwingen

Wil de verhuurder voldoen aan de zorgplicht in het kader van de Opiumwet, dan zal het gehuurde regelmatig gecontroleerd moeten worden. De verhuurder doet er verstandig aan om een clause (artikel) in de huurovereenkomst op te nemen waarin de mogelijkheid wordt gecreëerd om een controle uit te voeren, zoals bijvoorbeeld:

Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen is/ zijn gerechtigd om het gehuurde per maand/ kwartaal/ halfjaar te betreden voor een controle op naleving van het omschreven gebruik als bedoeld in artikel 1.2. (*bij 230a kantoorruimte is het eveneens artikel '1.2' en bij 290 bedrijfsruimte dient u artikel '1.3' in te vullen). De exacte datum van de controle zal in overleg met de huurder worden vastgesteld. * keuze maken*

⁶ Tarief per 1 Januari 2022

Bij het opstellen van de huurovereenkomst zal verhuurder dit artikel bespreekbaar moeten maken. Desgewenst kan verhuurder aan de clausule een boete koppelen als hij vermoedt dat huurder niet zal meewerken aan de controles. De verhuurder zal van de controle een rapport moeten maken. Het is verstandig om een kopie van dit rapport te overhandigen aan de huurder. De verhuurder kan bij een eventuele procedure aantonen dat hij door de uitvoering van controles aan zijn zorgplicht heeft voldaan.

Wijziging Opiumwet per 1 Januari 2019

De werkingssfeer van artikel 13b Opiumwet (Wet Damocles) is uitgebreid. Moest de burgemeester voorheen nog aantonen dat er sprake was van een openbare ordeverstoring of overlast in/bij een woning, dan is de burgemeester nu al bevoegd als er in een woning of lokaal soft- of harddrugs worden verkocht, afgeleverd of verstrekt dan wel aanwezig zijn.⁷

2.6 Henneplantage in woning

Woningbouwcorporaties ondervinden overlast doordat in woningen steeds vaker sprake is van (grootschalige) hennepcultuur met alle gevolgen van dien. Uit het onderzoek van Experian blijkt dit in 30% van de geconstateerde gevallen voor te komen. Om een hennepkwekerij te kunnen opzetten dient de woning ingrijpend "verbouwd" te worden. Er worden grote gaten in plafonds en muren geboord om lampen te kunnen ophangen, afzuiginstallaties, voorschakelapparatuur en een bevoeiingssysteem te kunnen installeren. Verder worden de wanden en ramen afgedekt met zwart plastic waardoor er sprake is van een extreem hoog vochtigheidsgehalte met schimmelvorming tot gevolg. Door het manipuleren van de elektriciteitsmeter is er ook vaak sprake van ernstige gevaarzetting namelijk kortsluiting en brandgevaar. Ook wateroverlast komt veel voor. De kosten voor herstel van een dergelijk toegetakelde woning kunnen oplopen tot zo'n € 10.000.- per woning. Om deze redenen werken gemeenten steeds vaker samen met woningcorporaties, energiebedrijven, politie en justitie op basis van een met hen gesloten convenant. In hoofdstuk 7 van deze module bespreken we de juridische mogelijkheden voor gemeenten en woningbouwcorporaties om hennepcultuur in woningen te kunnen aanpakken. De afgelopen jaren is er veel jurisprudentie geweest waardoor een effectieve aanpak eenvoudig te realiseren is. Een overzicht hiervan treft u aan in hoofdstuk 8.

⁷ Wijziging artikel 13b Opiumwet, Staatsblad 2018, nr. 481

3. Gevolgen woonfraude

3.1 Financiële schade

De financiële gevolgen van woonfraude kunnen enorm zijn, één en ander afhankelijk van de betrokken partij. Uit het eerder genoemde onderzoek van Experian naar woonfraude en wanbetaling problematiek onder 140 woningcorporaties in 2008 blijkt dat deze corporaties jaarlijks ruim 11.000 gevallen hebben van woonfraude. De totale schade die daarbij gemoeid is bedraagt 11 miljoen euro. Dat betekent een *gemiddeld* schadebedrag van duizend euro per woning. In de praktijk verschilt dat schadebedrag per woning echter enorm. Bij woningen waarin hennepplantages zijn aangetroffen bedragen de kosten van reparatie en herstel vele duizenden euro's per woning. Woningbouwvereniging Haag Wonen heeft berekend dat er in 8% van haar huizen sprake is van woningfraude.⁸ Het gaat hier om 2.000 woningen waarvan de hoofdbewoner het huis doorverhuurt of gebruikt als hennepkwekerij. Haag Wonen heeft daardoor alleen al een schadepost van 2 miljoen euro!. Woonfraude kan ook leiden tot een financiële benadeling van de Staat der Nederlanden. Soms wordt er namelijk ten onrechte huur- en/of zorgtoeslag uitgekeerd. Daarbij moet men denken aan een huurder die, naast een bijstandsuitkering, ook huurtoeslag ontvangt maar feitelijk nog bij zijn ex-echtgenoot of vriendin verblijft en daar dus eigenlijk niet voor in aanmerking komt.

3.2 Scheef wonen

Veel mensen hebben jaren geleden op basis van hun toenmalige inkomen een sociale huurwoning toegewezen gekregen. De inkomensgrens is nu veranderd. Vanaf 1 Januari 2023 moeten woningcorporaties ten minste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen gaan naar huishoudens met een laag inkomen. Er zijn twee inkomensgrenzen voor toegang tot sociale huur. Een voor eenpersoonshuishoudens en één voor meerpersoonshuishoudens:

- voor eenpersoonshuishoudens € 44.035
- voor meerpersoonshuishoudens € 48.836

Daarnaast hebben corporaties 7,5% 'vrije toewijzingsruimte'. Dat wil zeggen dat ze 7,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan hogere inkomens mógen toewijzen, maar daar niet toe verplicht zijn.

De maximale huur tot en met waar sprake is van een sociale huurwoning is vanaf 1 Januari 2022 € 763,47 en € 808,06 per 1 Januari 2023. Het gaat hier om kale huur. Dat wil zeggen: huur zonder servicekosten en kosten voor gas, water en licht. In Amsterdam, waar het probleem het nijpendst is, wordt volgens directeur Frank Bijdendijk van woningcorporatie Het Oosten twee derde 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 wel recht op hebben. Die staan nu tot acht jaar op een wachtlijst. Het probleem is niet beperkt tot Amsterdam. Ruim een derde van alle woningen in Nederland zijn sociale huurwoningen. Daarvan wordt volgens Aedes⁹, de koepel van woningcorporaties, veertig procent *scheef* bewoond. Zoeklicht, het Amsterdamse bureau dat zich bezighoudt met woonfraude, schat dat tien procent van de sociale huurwoningen in Amsterdam, ruim 25000, misbruikt wordt voor de 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. Woningcorporaties verhuren hun woningen nog eens voor gemiddeld dertig procent minder

⁸ Bron: Congreskrant Woonfraude, November 2008.

⁹ Zie voetnoot 3.

dan de wet voorschrijft. Het gevolg is dat wie eenmaal een goedkope woning heeft bemachtigd, daar – in strijd met de regels - zo lang mogelijk blijft zitten. Vanaf 1 juli 2023 mag een verhuurder een grotere huurverhoging voorstellen dan in 2022. Vanaf 1 juli 2023 betalen (scheef)huurders jaarlijks meer huur:

- Eenpersoonshuishoudens met een inkomen van € 48.836.- tot € 57.573.- betalen maximaal € 50.- meer.
- Eenpersoonshuishoudens met een inkomen hoger dan € 57.573.- betalen maximaal € 100.- meer.
- Meerpersoonshuishoudens met een inkomen van € 56.513.- tot € 76.764.- betalen maximaal € 50.- meer, en
- Meerpersoonshuishoudens met een inkomen hoger dan € 76.764.- betalen maximaal € 100.- meer.

4. Betrokken partijen

4.1 Partijen in het veld

Bij woonfraude zijn meer partijen betrokken dan menigeneen denkt. 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. 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), politie en justitie (vervolging van de hennepsteler) en de belastingdienst (onterechte huur- en zorgtoeslag). Samenwerking is daarom noodzakelijk om alle onregelmatigheden op te heffen. Buiten de (aspirant)huurders zijn er nog minstens zes belangrijkste partijen welke wij hieronder één voor één bespreken.

4.2 Woningverhuurder

Een woningverhuurder kan bij woonfraude op diverse manieren worden benadeeld:

- een verhuurder mist bij illegale onder- of doorverhuur de mogelijkheid van huurharmonisatie. Immers als een huurder weggaat, betaalt de volgende huurder weer meer marktconform.
- de verhuurder mist rente bij uitgestelde verkoop; sommige panden kunnen pas verkocht worden als de huurder vrijwillig opzegt.
- de verhuurder betaalt onterecht verhuiskostenvergoeding; bij de sloop/ renovatie van een woning moet de verhuurder een verhuisvergoeding betalen aan de huurder.
- de verhuurder moet de woning eerst aanbieden aan de "de zittende huurder" met een korting op de koopprijs van de woning.
- omdat onrechtmatige bewoners minder snel onderhoudsklachten melden om zich zelf niet te verraden, neemt het achterstallig onderhoud toe wat ook weer kosten met zich meebrengt.
- de verhuurder moet grote kosten maken om de woning weer te herstellen na het aantreffen van een hennepkwekerij; en
- de verhuurder moet juridische procedures voeren om de schade te kunnen verhalen.

4.3 Makelaar

Makelaars verhuren in opdracht van woningeigenaren ook (tijdelijk) woningen. De makelaar controleert dan de identiteit van de huurder(s), doet een inkomenstoets (salarisstroken en werkgeversverklaring) en kijkt naar de gezinssamenstelling. Verhuurmakelaars hebben een zorgplicht zoals omschreven in artikel 7:401 BW (zie pagina 14). Voldoen zij daar niet aan dan kunnen zij civielrechtelijk aansprakelijk worden gesteld op grond van artikel 6:74 BW (wanprestatie) en 7:401 BW. Enkele relevante uitspraken:

- **Gerechtshof Den Haag, 13 Juni 2023, ECLI:NL:GHDHA:2023:1051.** Illegale waterafname bij hennepkwekerij in verhuurd pand. In dit geval geen schending zorgplicht van eigenaar pand. Eigenaar dus niet uit onrechtmatige daad aansprakelijk voor schade van waterleverancier.
- **Rechtbank Noord-Nederland, 30 November 2022, ECLI:NL:RBNNE:2022:4751.** Aansprakelijkheid verkopend makelaar jegens koper vanwege onbevoegdheid koper, ongeldigheid clause 'recht van eerste koop' en te hoge koopprijs afgewezen. Van een zorgvuldig verkopend makelaar mag in beginsel worden verwacht dat zij voorafgaand aan het uitvoeren van haar opdracht, in elk geval voorafgaand aan het voeren van onderhandelingen met mogelijke kopers, in het kadaster verifieert of de verkoper eigenaar is van het perceel. In dit geval niet aansprakelijk omdat (on)bevoegdheid niet direct uit kadaster bleek.