Gekwalificeerd advies Beleid Woonfraude

Aan : Bestuur Vidomes
Betreft : Gekwalificeerd advies '**Beleid Woonfraude'**, ontvangen 22 augustus 2022
Datum : 20 september 2022

Geachte mevrouw Braal, beste Daphne,

Op 22 augustus jl. heeft Huurdersraad Vidomes van u een adviesaanvraag over het Beleid Woonfraude ontvangen. U ontvangt ons advies voor 3 oktober 2022, binnen de wettelijk vastgestelde adviestermijn.

Voorafgaande aan het formele adviestraject heeft Vidomes met de tijdelijke advies-voorbereidende projectgroep van de Huurdersraad gesproken met Vidomes over het voorgenomen beleid.
Hieronder leest u het gekwalificeerd advies.

De Huurdersraad adviseert **positief** op uw Beleid Woonfraude en wil met haar adviezen hieronder inhoudelijk bijdragen aan de versterking van de uitvoering van het beleid.

Taalgebruik en focus
Tijdens het gesprek met Vidomes bleek al snel dat het beleidsstuk uitsluitend voor intern gebruik was en in de huidige vorm en inhoud niet wordt gedeeld met externen (huurders en anderen).

Als niet-medewerkers van Vidomes viel de Huurdersraad het volgende op:

> Er wordt gesproken over 'ons bezit' en 'onze woningen'. Huurwoningen zijn echter producten die gehuurd worden waarna huurders er hun woningen van maken. Ook in juridische zin is er in strikte zin geen sprake van woningen die van Vidomes zijn. Het zijn woningen die met leningen, verkoop- en huurinkomsten worden gebouwd, beheerd en onderhouden.
> Beter is het om te spreken van 'huurwoningen', niet 'onze woningen'.
>
> Huurders die niet frauderen zijn 'fatsoenlijke ' huurders (pagina 2). Dat kwalificeert de frauderende huurder als onfatsoenlijk. Dat doet geen recht aan onbewust onwetende huurders, huurders die slachtoffer van katvangers zijn, en uw eigen beleid om bij constatering van woonfraude daar op een sociale manier mee om te gaan. En ook vanuit het door u gehanteerde eerste uitgangspunt:

streven naar (her) huisvesting in plaats van ontruiming. Behalve bij zeer ernstige overtredingen die de veiligheid bedreigen.

De Huurdersraad biedt aan om -mocht sprake zijn van geschreven communicatie extern- met u mee te kijken en te adviseren over taalgebruik.

Focus

In het gesprek tussen de projectgroep en Vidomes bleek dat Vidomes zich vooral richt op sociale oplossingen voor betrokkenen bij de constatering van woonfraude. In uw inleiding beschrijft u dat de aanpak van woonfraude positieve effecten heeft. Woningen worden immers bij woonfraude onttrokken aan het aanbod van sociale huurwoningen en het aanpakken van woonfraude helpt bij het realiseren van optimale leefmilieus.
Uw focus op het zoeken naar sociale oplossingen voor fraudeurs is -naar de mening van de Huurdersraad- ook het vermelden waard in de aanleiding. Dat u op die manier omgaat met huurders, ook al zijn zij in de fout gegaan, laat uw sociale gezicht zien. Daarmee onderscheid Vidomes zich mogelijk van andere organisaties op een positieve manier.
Ook is het een intern document, medewerkers van Vidomes mogen ook lezen dat bij uitvoering van het beleid dit ook een uitgangspunt is.
Op pagina 2 wordt geschreven 'Vidomes streeft naar de van woonfraude naar een zo groot mogelijke zorgvuldigheid'. Dat kan tweeledig worden uitgelegd: (1) voert het beleid naar de letter uit; (2) heeft oog van de specifieke omstandigheden die hebben geleid tot het gedrag (bijvoorbeeld opvang Oekraïense vluchtelingen of mantelzorger die intrekt). Het tweede wordt echter bedoeld.

De Huurdersraad adviseert het sociale gezicht naar fraudeurs ook te noemen in de inleiding. En dit niet te benoemen als 'hoge uitzondering'.

Algemene huurvoorwaarden

De opsomming van zaken die door de verhuurder niet zijn toegestaan in de algemene huurvoorwaarden zijn naar het idee van de Huurdersraad aan een herijking/actualisering toe. De Huurdersraad ziet binnenkort een adviesaanvraag 'Wijziging algemene huurvoorwaarden' tegemoet en zal bemerkingen hierover daarin meenemen.

Uit het gesprek met Vidomes bleek dat in de praktijk op 'verboden' niet zo strikt wordt aangesproken.
Een voorbeeld:
Zo bleek dat bij het uitvoeren van een bedrijf als nagelstyliste aan huis niet zozeer de uitoefening van dat beroep maar de mogelijke overlast naar de omgeving leidend is in de beoordeling om iets wel of niet te verbieden. Bijvoorbeeld stankoverlast door cateringactiviteiten in de woning of parkeer- of geluidsoverlast door een kinderopvang aan huis..
Ook werd genoemd dat het vooral gaat om het vooraf toestemming vragen aan Vidomes voor een bedrijf aan huis.

De Huurdersraad adviseert om in het stuk voorbeelden als deze op te nemen om te voorkomen dat medewerkers de voorwaarden te strikt gebruiken. In de 'driehoek' kan casuïstiek besproken en gedeeld worden zodat zoveel mogelijk gelijke gevallen gelijk worden behandeld.

De maatschappij verandert
De maatschappij is veranderd. Dat maakt het noodzakelijk een onderscheid te maken tussen fraude en privéomstandigheden.

Wat voorbeelden:
In de praktijk komt het vaker voor dat gescheiden zonen of dochters (hopelijk) tijdelijk bij hun ouders intrekken. Al dan niet met kinderen. Deze omstandigheid is niet meer een urgentiecriteria en woningen (huur en koop) zijn schaars.

Huishoudens hebben hun woning beschikbaar gesteld voor vluchtelingen uit de Oekraïne. Mogelijk zijn zij gebleven in de woning of zijn ze bij familie of vrienden gaan verblijven.

Bij mensen met een beperking trekt iemand in om mantelzorg te verlenen. Vooral bij ouderen die bijvoorbeeld aan dementie lijden een noodzakelijke voorwaarde om nog zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Deze voorbeelden betreffen geen uitzonderingen.

De Huurdersraad adviseert Vidomes om over deze maatschappelijke veranderingen beleid te maken en dat vooral vanuit humane uitgangspunten te doen.

Voorkomen van klikgedrag op basis van kwaad bloed tussen buren
U maakt bij het zoeken naar woonfraude gebruik van meldingen. U heeft geen afspraak hoe er wordt omgegaan met anonieme meldingen.
Door anonieme meldingen niet in behandeling te nemen voorkomt u meldingen die uitsluitend worden gedaan om een buur pesten.
Aan de andere kant is het ook te begrijpen dat huurders liever anoniem blijven om te voorkomen dat de (mogelijk) frauderende huurder wraak gaat nemen.
Dit is een dilemma waar ook de Huurdersraad geen oplossing voor heeft.

De Huurdersraad adviseert u na te denken hoe Vidomes omgaat met anonieme meldingen.

Zorgvuldige casusbehandeling
De Huurdersraad vindt het een goede zaak dat medewerkers worden opgeleid en/of aangetrokken die zich specialiseren in de aanpak van woonfraude. Uit uw beleidsstuk bleek dat zij niet solo werken maar samen met de andere medewerkers in uw organisatie. Alle medewerkers die betrokken worden hebben zeer regelmatig contact in een intern driehoeksoverleg. Voor de Huurdersraad betekent dit een noodzakelijke garantie dat casussen zorgvuldig worden behandeld en niet willekeur of onnodige uitwisseling van persoonlijke gegevens van huurders optreedt.

De Huurdersraad adviseert het bestaan van het interen driehoeksoverleg op te nemen in het beleidsstuk.

De corporaties mogen weer!
Minister De Jonge schrijft in zijn Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid dat een oorzaak van teruglopende leefbaarheid en veiligheid deels te danken is aan de opdracht aan corporaties (na 2015) om minder te investeren in leefbaarheid en integrale

gebiedsaanpak. Al eerder (bij de evaluatie Woningwet 2015) is de bespreking van corporaties op het investeren in leefbaarheid weggenomen.

> **De Huurdersraad adviseert** om oog te hebben voor het effect van geconstateerde woonfraude op de directe woonomgeving en ruim leefbaarheidsactiviteiten in te zetten om negatieve effecten te compenseren.

Communicatie met omwonenden

Ernstige gevallen van woonfraude kunnen traumatiserende effecten bij omwonenden opleveren. Vanwege privacy redenen zal niet alles aan omwonenden kunnen worden verteld. Voor omwonenden is het echter belangrijk om te weten of een onveilige situatie of dreiging daarvan wel of niet is opgelost.

> **De Huurdersraad adviseert** om binnen de grenzen van wat mag te communiceren met omwonenden over de veiligheid van de omgeving na ingrijpen.

Burgemeesterssluiting en toegang tot het BRP

Tijdens het gesprek met Vidomes werd de Huurdersraad geattendeerd op het ongewenst zijn van een te lange periode waarin een burgemeesterssluiting wordt toegepast. Daarmee wordt een woning lange tijd onttrokken aan de voorraad sociale huurwoningen. Ook kan woonfraude effectiever worden opgespoord als de corporatie toegang heeft tot het gemeentelijke BRP.
Bij lokale prestatieafspraken zal de Huurdersraad beide punten onder de aandacht gaan brengen.

Tot slot

Er staat het volkshuisvestelijk stelsel mogelijk grote veranderingen te wachten. De kaders waarbinnen corporaties hun werk kunnen doen worden mede bepaald door de Nationale Woon en Bouwagenda, de programma's van de Minister en de Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties. De uitkomsten van de oordelen van de Tweede en Eerste Kamer op de voorstellen van de Minister kunnen van invloed zijn op beleid dat met dit adviestraject wordt bekrachtigd. Mochten hierdoor huurders (nieuwe) negatieve effecten ervaren, eigent de Huurdersraad zich het recht toe om opnieuw met u in gesprek te gaan en onderdelen van dit advies aan te passen.

Wij wachten uw antwoord op ons advies af.

Met vriendelijke groet,
Sylvie Seubert, voorzitter

stichting huurdersraad vidomes
Van 't Hoffplein 1
2725 EA Zoetermeer
T 079-3318975
M 06-45090977
E info@huurdersraadvidomes.nl
W www.huurdersraadvidomes.nl