




Woonfraude

# Word geen slachtoffer





U wilt uw appartement verkopen, maar er zit nog niet echt schot in de zaak. Er is slechts een aantal bezichtigingen geweest en dit heeft niets opgeleverd. U bekijkt uw opties: blijven of verhuren. Maar is dit laatste wel een verstandige keuze?

Wanneer u uw appartement besluit te verhuren, komt u voor een lastige keuze te staan. Want wat is nu een goede huurkandidaat? De laatste tijd is woonfraude, of huurfraude, erg vaak in de publiciteit: een doemscenario waar u als appartementseigenaar liever niet mee geconfronteerd wordt. Let goed op en overweeg zorgvuldig of een potentiële huurder de geschikte kandidaat is voor jouw woning.

#### Soorten woonfraude

Niet iedere huurder blijkt de nette en beschaafde persoon te zijn zoals hij of zij zich voordeed bij de kennismaking. Sommige huurders zullen uw woning niet als hoofdverblijf aannemen, maar het gebruiken voor andere zaken. Dit komt de staat van uw woning niet ten goede en kan gevaarlijke situaties met zich mee brengen.

Er bestaan verschillende vormen van woonfraude waarvan u als verhuurder schade ondervindt.

**Onderhuur:** Uw woning wordt door uw huurder doorverhuurd aan één of meerdere personen, dit zonder uw toestemming. De gevolgen: overlast en aftakeling van uw woning.

**Kraak:** Uw pand staat langere tijd leeg en wordt van de ene op de andere dag bewoond door personen die u niet kent en die uw woning gebruiken als thuis. Als u uiteindelijk weer de beschikking over uw woning terugkrijgt, is deze vaak beschadigd en is niet meer te achterhalen op wie u de schade kunt verhalen.

**Overbewoning:** Uw huurders nemen meerdere mensen in huis waardoor er meer personen in de woning wonen dan er volgens de bestemming van de gemeente mogen en kunnen wonen. Dit kan leiden tot verhoogd brandgevaar, overlast en verval van de woning.

**Hennepteelt:** Uw huurder gebruikt de woning voor het telen van hennep of het verwerken van de oogst ervan. Vaak wordt hierbij illegaal stroom afgetapt waardoor er ernstig brandgevaar kan

ontstaan. De gevolgen: grote schade aan de woning en u kunt als eigenaar van de woning aangemerkt worden als verdachte of betrokkene bij de hennepteelt met alle gevolgen van dien.

**Overlast:** Vanuit uw verhuurde woning wordt veel overlast veroorzaakt in de vorm van geluidsoverlast, drugshandel of prostitutie.

#### Stichting Bestrijding Woonfraude en Hennepteelt

De overheid, provincies, gemeenten en particulieren zijn erop gebrand dit probleem met woonfraude zo goed mogelijk aan te pakken. Commissies, organisaties en stichtingen schieten als paddenstoelen uit de grond om gezamenlijk deze vorm van fraude tegen te gaan. Één ervan is de Stichting Bestrijding Woonfraude en Hennepteelt (SBWH).

De Stichting Bestrijding Woonfraude en Hennepteelt is specialist in het voorkomen en bestrijden van vormen van woonfraude zoals onderhuur en hennepteelt in woonhuizen en bedrijfspanden. Naast advies over preventieve maatregelen, geeft de stichting verhuurders raad wanneer zij slachtoffer zijn van woonfraude. Ook onderneemt de stichting daadwerkelijk actie: wanneer u slachtoffer bent van bijvoorbeeld hennepteelt in uw woning, wordt u als verhuurder bijgestaan in uw contacten met de politie, wordt u ondersteund bij het doen van aangifte en bij het verhalen van de schade op de hennepteler. Daarnaast biedt de stichting gereduceerde tarieven voor kortgeding-procedures voor ontruiming van de woning. De SBWH werkt samen met het Waarderingsregister voor Huurders (WRH), het register waarin het huurverleden van huurders wordt vastgelegd.





ANP

### **Voorkom dat u slachtoffer wordt**

Voorkomen is beter dan genezen: zelf kunt u verhinderen dat u slachtoffer wordt van zulke praktijken. Wanneer u uw appartement toch wilt of moet verhuren, wilt u uw hoofd niet stoten. Een goede preventie voorkomt dat de overheid u als verhuurder confronteert met bestuurlijke boetes en dwangsommen als er in uw pand hennep is geteeld of woonfraude is gepleegd. Het is raadzaam dat u, voordat u een nieuwe huurder uw woning laat betrekken, naar de volgende documenten vraagt:

- vraag een kopie van een identiteitsbewijs en vraag om inzage van het origineel: een kopie is namelijk makkelijk te vervalsen;
- vraag originele loonstroken van de laatste drie maanden en stortingen van dit loon op de laatste drie

bankafschriften;

- vraag de originele werkgeversverklaring. Controleer of jouw toekomstige huurder er ook echt werkt;
- vraag een verklaring van goed gedrag van de vorige verhuurder en verifieer deze;
- vraag een origineel uittreksel van het bevolkingsregister.

Verder kunt u enkele maatregelen nemen:

- vraag betaling van borg en één maand huur vooraf;
- leg in het huurcontract vast dat er bij één maand huurachterstand maatregelen worden genomen en houd u zich hieraan. Zo bouwt u een dossier op, waarmee uiteindelijke uitzetting, mocht dit nodig zijn, eenvoudiger geregeld kan worden.

Kan of wil de potentiële huurder niet voldoen aan één van deze eisen? Ga er dan niet mee in zee. Iemand die niets te verbergen heeft zal zonder morren de gevraagde documenten aan u overhandigen. Ga dus niet af op een eerste indruk of een gezellig praatje, maar neem een beslissing gebaseerd op tastbare feiten.

### **VvE, bewoners en woonfraude**

Voor VvE's is het zaak om ervoor te zorgen dat alle bewoners weten wat er speelt. Dit is immers niet een zaak alleen voor de verhuurende eigenaar: het hele complex krijgt te maken met overlast in geval van woonfraude. Zorg dus, hoe groot uw VvE ook is, dat u weet wat er reilt en zeilt binnen uw appartementencomplex.





Als VvE kunt u uw bewoners op de hoogte brengen van het fenomeen woonfraude en hoe zij de signalen kunnen herkennen. Maak hierbij gebruik van bijvoorbeeld een flyer of bespreek dit in een vergadering. Bewoners kunnen woonfraude herkennen aan de volgende signalen:

- de huurder verhuist op vreemde tijden, bijvoorbeeld midden in de nacht;
- u ziet de auto of fiets van de huurder zelden;
- de nieuwe huurders blijven anoniem en maken niet graag een praatje;
- u heeft de huurders al een tijd niet gezien;
- een naamplaatje ontbreekt;
- de gordijnen zijn altijd dicht;
- in de woning brandt nooit licht;
- de brievenbus zit vol;
- de woning lijkt verlaten;
- onbekende visite komt en gaat, ook tot diep in de nacht;
- bezoek staat vaak na een paar minuten weer buiten;
- de ramen zijn geblindeerd;
- de huurwoning is vochtiger dan voorheen;
- u ruikt een doordringende geur en hoort vreemde geluiden;
- de muren voelen op bepaalde tijden warm aan.

Vermoedt u als bewoner onrechtmatigheden, laat dit dan in ieder geval niet links liggen. Uw oude buurman of buurvrouw heeft niet in de gaten dat er misbruik wordt gemaakt van zijn of haar woning. Bespreek uw vermoedens met andere leden van de VvE of stuur aan op een vergadering. Het bestuur van de VvE kan dan in gesprek gaan

met zowel de nieuwe huurder als de verhuurder. Met de huurder om hem of haar aan te spreken op zijn of haar gedrag en met de verhuurder om hem of haar te informeren over de huidige gang van zaken in zijn of haar woning. Zo kunnen er op tijd maatregelen getroffen worden. Vermoedens van woonfraude kunt u ook kwijt bij het Meldpunt Woonfraude. Meer hierover leest u op [www.meldpuntwoonfraude.nl](http://www.meldpuntwoonfraude.nl). Mocht deze aanpak geen succes hebben, dan kan de VvE contact opnemen met stichtingen als de SBWH, die de VvE met raad en daad bij zullen staan bij het bestrijden van woonfraude. Meer over de SBWH vindt u op [www.sbwh.nl](http://www.sbwh.nl).

Meer weten over juridisch advies? Kijk op [www.appartementeneigenaar.nl/vve/juridisch](http://www.appartementeneigenaar.nl/vve/juridisch).