

Handen ineen tegen ondermijning

Eind december vorig jaar ontving de Tweede Kamer van minister Dilan Yeşilgöz het WODC-rapport ‘Foute huurders’, over de mogelijkheden en meerwaarde van informatiedeling rond crimineel pandgebruik. Het rapport onderstreept opnieuw de noodzaak om ondermijnende criminaliteit hard aan te pakken, maar laat ook zien hoe ingewikkeld het is om hierin gezamenlijk op te treden.

In een eerder onderzoek, van Kruize en Gruter (Criminele gebouwen, 2020), werd duidelijk dat er in Nederland in 2019 naar schatting 40.000 woningen en 10.000 bedrijfsruimten werden benut voor ondermijnende criminaliteit. Dit betreft dus een groot aantal vastgoedobjecten die permanent of incidenteel worden gebruikt voor criminele activiteiten als hennepkwekerijen, illegale prostitutie en overbewoning, waarbij uitbuiting van arbeidsmigranten plaatsheeft.

Dit soort criminele activiteiten heeft grote negatieve impact op de leefbaarheid van onze steden en daarmee op het welzijn van de bewoners. Dat gaat ons allemaal aan. Het staat de ontwikkeling van duurzame, toekomstbestendige wijken en steden in de weg en zorgt ervoor dat een deel van de woningvoorraad niet beschikbaar is voor de mensen die deze woningen juist zo hard nodig hebben. Met het grote tekort aan (huur)woningen is elke woning die oneigenlijk gebruikt wordt er één te veel. De rijksoverheid en gemeenten schroefden de aanpak van ondermijning dan ook terecht flink op. Zo heeft de gemeente Amsterdam in 2021 een einde gemaakt aan het illegaal gebruik van 1.400 woningen, die daarna weer beschikbaar kwamen voor woningzoekenden.

Voor verhuurders – als pandeigenaren – is er alle reden om dit soort misstanden in

hun panden te voorkomen. Woonfraude door een huurder levert voor de verhuurder (reputatie)schade op en kan zelfs leiden tot een geldboete en/of tijdelijke sluiting van de verhuurde ruimte door het bevoegde gezag.

Institutionele verhuurders en andere professionele verhuurders zijn al jaren hard bezig om de vastgoedmarkt te professionaliseren. Zij voeren, al dan niet op grond van de Wwft, uitgebreide customer due diligence-onderzoeken uit op de partijen waarmee zij zaken willen doen, om te voorkomen dat ze in zee gaan met frauduleuze en criminele partijen. Ook potentiële huurders worden uitvoerig gescreend, voordat een huurovereenkomst wordt aangegaan. Deze screening aan de voorkant van het verhuurproces is van groot belang en zou bij alle verhuurders standaard moeten zijn, omdat het veel leed kan voorkomen.

Om effectief te kunnen optreden als het toch mis gaat, is het daarnaast noodzakelijk om woonfraude geïntegreerd aan te pakken en zijn intensieve samenwerkingen tussen ketenpartners nodig. Het maakt het makkelijker om criminelen zowel strafrechtelijk, bestuursrechtelijk als civielrechtelijk aan te pakken, als politie en gemeenten informatie uitwisselen met bijvoorbeeld energiebedrijven en verhuurders.

Institutionele en andere maatschappelijk betrokken vastgoedbeleggers investeren langjarig in aantrekkelijke, bereikbare, duurzame en inclusieve steden en dragen actief bij aan een verantwoorde invulling van de beschikbare ruimte in onze steden. Zij zijn belangrijke samenwerkingspartners van gemeenten en zetten onder meer in op nauwere samenwerking, om woningmisbruik door criminelen te voorkomen en aan te pakken. Publiek-private initiatieven, die kunnen worden opgericht om een algemeen belang te dienen, worden steeds vaker aangegaan. Dat verdient navolging door andere vastgoedpartijen. Het komt de leefbaarheid van onze steden ten goede. ■



Door **Judith Norbart-Hoor**, Directeur van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN)