

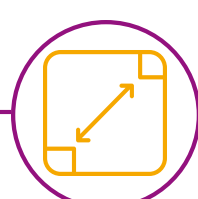
Ondermijning in de woningverhuurbranche in de regio Noord-Holland

In 2019 werden in Nederland naar schatting ongeveer 40.000 woningen misbruikt voor ondermijnende criminaliteit. De verhuurbemiddelaar kan hierbij bewust of onbewust een grote rol spelen. Het is belangrijk om de gelegenheidsstructuren voor ondermijnende criminaliteit in huurwoningen via verhuurbemiddelaars in kaart te brengen om passende maatregelen te kunnen nemen.



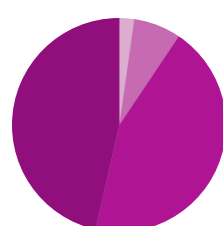
Bronnen en methoden

Middels een onderzoek is gekeken naar de rol van de bemiddelaar bij ondermijnende criminaliteit in huurwoningen. Hierbij zijn de omvang en de aard van de woningverhuurbranche in de regio Noord-Holland in kaart gebracht aan de hand van gegevens uit de KvK. Daarnaast zijn interviews met 16 experts gehouden om inzicht te krijgen in de gelegenheden voor ondermijnende criminaliteit in huurwoningen en de rol van de bemiddelaar hierbij.



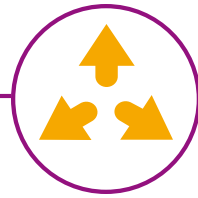
Omvang woningverhuurbranche in de regio Noord-Holland (totaal 3.322 ondernemingen)

- Woningbouwverenigingen- en stichtingen (74)
- Verhuurders (239)
- Bemiddelaars (1.467)
- Beheerders (1.541)
- Gemeentelijk woningbedrijf (1)



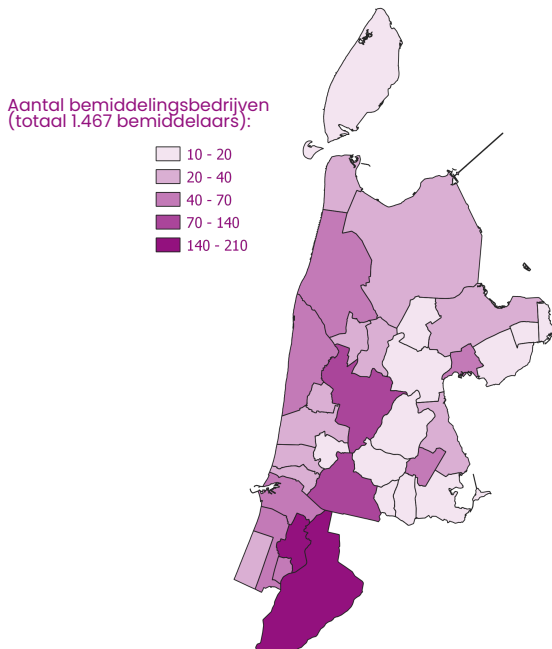
Vormen van ondermijnende criminaliteit in de woningverhuurbranche via de bemiddelaar

- Woonfraude:** met name onrechtmatige (onder)huur. Dit kan gepaard gaan met valsheid in geschrifte wanneer valse huurcontracten worden opgemaakt. Woonfraude kan leiden tot overbewing, spookbewing en financiële uitbuiting.
- Huurwoningen als dekmantel voor ondermijnende activiteiten:** bemiddelaars lijken vooral een rol te spelen bij de productie van en handel in (soft)drugs, mensenhandel en -smokkel, illegale prostitutie en witwassen. Een voorbeeld van witwassen is wanneer een bemiddelaar illegaal verdiend (contant) geld aanneemt als betaling van de huur of de borg.



Spreiding van bemiddelaars in de regio Noord-Holland

Bemiddelaars zijn grotendeels geclusterd in stedelijke gebieden en grotere gemeenten, vooral in de buurt van de randstad. De meeste ondernemingen bemiddelen zowel bij woningverhuur binnen als buiten de gemeente waar zij zijn gevestigd. Een groot deel bemiddelt daarnaast ook bij de (ver)koop van woningen.



Bewust en onbewust faciliteren

Bemiddelaars kunnen zowel bewust als onbewust bijdragen aan ondermijnende criminaliteit in huurwoningen. In de praktijk is het niet altijd duidelijk of sprake is van bewust of onbewust faciliteren.

- Bewust faciliteren:**
 - Signalen van ondermijning negeren;
 - Geen of een onjuiste screening uitvoeren;
 - Huurders voorzien van valse documenten, zoals werkgeversverklaringen of huurcontracten;
 - Te veel mensen in een woning laten wonen, bijvoorbeeld arbeidsmigranten.
- Onbewust faciliteren:**
 - Onjuiste screening uitvoeren door gebrek aan kennis of middelen;
 - Geen enkele screening is waterdicht.
- Faciliteren door dwang of afpersing**



Aantrekkelijkheid van de branche

- Financiële aantrekkelijkheid:** de woningverhuurbranche is voor verhuurbemiddelaars financieel aantrekkelijk, omdat er relatief makkelijk geld verdiend kan worden door het verhogen van de huurprijs of het aannemen van (te) veel huurders, vaak buiten medeweten van de woningeigenaar. Zo kunnen bemiddelaars extra geld verdienen.
- Logistieke aantrekkelijkheid:** huurwoningen dienen een logistieke functie voor het uitvoeren van ondermijnende criminaliteit die aantrekkelijk kan zijn voor criminelen, bijvoorbeeld als locatie voor productie, handel of opslag van illegale goederen of het aanbieden van illegale diensten. Daarnaast hebben criminelen woningen nodig om in te wonen.
- Anonimiteit:** huurwoningen kunnen op verschillende manieren makkelijk anonimiteit bieden aan criminelen dan koopwoningen:
 - Huur kan makkelijker contant worden betaald dan bij koopwoningen;
 - Huren is anoniemer, omdat je niet ingeschreven staat in het Kadaster (en soms ook niet bij de gemeente);
 - Contracten en nutsvoorzieningen kunnen op naam van derden worden gezet om anonimiteit van de werkelijke bewoner te waarborgen.



Gelegenheid voor ondermijnende criminaliteit in de woningverhuurbranche door:

- Inadequate screening van de potentiële huurder;
- Lastig controle uit te oefenen op verhuurbemiddelaars door brancheverenigingen vanwege het onverplichte karakter van lidmaatschap;
- Kenmerken van het beroep: niet gereguleerd beroep waardoor het relatief makkelijk is om toe te treden tot de markt, sociaal beroep waarbij verhuurbemiddelaars met veel mensen in aanraking komen, vastgoed speelt een essentiële rol bij het uitvoeren van ondermijnende criminaliteit;
- Geen speerpunt in de regio, waardoor het fenomeen relatief onbekend is en er geen structurele aandacht voor is;
- Focus ligt op ondermijnende criminaliteit in de woning, niet op de mogelijke achterliggende rol van een verhuurbemiddelaar;
- Wet- en regelgeving kunnen informatie-uitwisseling tussen diverse partijen in de weg staan.



Aanbevelingen

Mogelijke maatregelen om gelegenheden in te perken:



Meer **middelen en mogelijkheden** voor het uitvoeren van een goede screening door bemiddelaars, zoals een checklist of meer mogelijkheden om informatie tussen partijen uit te wisselen.



Voorlichting aan burgers, bemiddelaars en woningeigenaren over signalen en gevolgen van malafide huurders en ondermijnende criminaliteit.



Verplicht lidmaatschap voor bemiddelaars bij brancheverenigingen en **regulering** van het beroep.



Meer **aandacht** voor de problematiek bij verschillende partijen, zodat er meer inzicht komt in het fenomeen.