

Aanpak Onrechtmatige Bewoning Ymere

Organisatie

Ymere is een regionale woningcorporatie die circa 82.500 woningen en bedrijfspanden beheert in de noordelijke randstad. De projectontwikkelpoot Ymere Ontwikkeling behoort bij de 10 grootste projectontwikkelaars in Nederland. Op 1 januari 2008 zijn Ymere en Woonmaatschappij gefuseerd. In 2008 wordt de integratie van de nieuwe beheerorganisatie ter hand genomen. Deze zal vanuit zeven regiokantoren met elk een eigen regiodirectie gaan werken: Ymere Almere, Ymere Haarlem, Ymere Haarlemmermeer, Ymere Centrum, Ymere Noord, Ymere Oost en Ymere West. Ymere hecht aan lokale verankering.

Ymere heeft drie eigen Servicebedrijven voor het niet planmatig onderhoud.

Probleem onrechtmatige bewoning is groot

In het werkgebied van Ymere is er sprake van woonfraude op grote schaal. Afhankelijk van het gebied/complex is de inschatting dat de woonfraude varieert tussen de 2% en 20% van de woningen. Het probleem staat in toenemende mate op de agenda van woningcorporaties, uitvoeringsinstellingen, overheden en media.

Aanpak onrechtmatige bewoning (oud-Ymere)

Ymere heeft op de zes beheerarrays circa 30 woonconsulenten. Zij hebben de aanpak onrechtmatige bewoning in hun takenpakket. Sinds 1 juli 2005 is er bij Ymere Wonen een Team Onrechtmatige Bewoning Ymere (afkorting TOBY) in het leven geroepen. Dit Team doet projectmatige aanpak onrechtmatige bewoning, spoort op- en beëindigt zelfstandig woonfraude. TOBY initieert bestandsvergelijkingen en voert deze ook uit. Verder faciliteert het Team de Woonconsulenten met kennis en capaciteit. Het Team heeft inclusief meewerkende manager een formatie van 4 fte (vier medewerk(st)ers). Ieder Teamlid heeft een eigen account binnen het werkgebied van Ymere. Het Team valt rechtstreeks onder de directie.

Prioriteiten

De ervaring is dat het aanbod de verwerkingscapaciteit overtreft. Er zijn keuzes gemaakt waar de prioriteit gelegd wordt:

- Gekraakte woningen;
- Woningen waar criminele activiteiten plaatsvinden (o.a. hennepplantages);
- Woningen waar meerdere problemen zijn (overlast, huurschuld);
- Woningen met een (groot) harmonisatiepotentiël;
- Woningen in projectontwikkelgebieden (verbetering, sloop/nieuwbouw);
- Woningen in onze verkoopvoorraad;
- Woningen met een maatschappelijk belang anderszins, aan te geven door het Rayon.

Targets

Ymere heeft gekozen om te sturen op het aantal huuropzeggingen (inclusief huurbeëindigingen na juridische procedure). Voor 2007 was er een target van 356 huuropzeggingen. Voor 2008 is er (oud-Ymere) een target van 366 vastgesteld.

Methodiek

Signaleringen van mogelijke woonfraude komen van:

- Meldingen van omwonenden (hier zijn we laagdrempelig in, ook anoniem kan);
- Meldingen van de eigen dienst en aannemers (wijkbeheerders, huismeesters, vaklieden etc.);
- Meldingen naar aanleiding van bestandsvergelijkingen (Kadaster, Woningnet, Gemeente, Kamer van Koophandel, Experian);
- Meldingen uit het netwerk (Sociale Dienst, Bevolkingsregister, Politie, NUON/ESSENT, Belastingdienst, Sociale Verzekeringsbank, collega-corporaties, etc.);

- Aanwijzingen naar aanleiding van verzoeken tot woningruil en/of medehuuderschap, verdachte betalingen (bijvoorbeeld van ander adres), contante betalingen;
- Digitale signaleringen anderszins (Internet: Google, Hyves, SchoolReunion, etc.)

Na de signalering en genoeg aanwijzingen is de strategie om altijd een onverwacht huisbezoek af te leggen, bij voorkeur in de avonduren. Dus NIET meteen een brief sturen. Dit zou de onderverhuurder alarmeren en vang je bot bij met name de slimmeren onder hen.

Er wordt eerst uitgebreid digitaal en administratief onderzoek gedaan. Dossieropbouw (en kennisdelen in de basisadministratie) is uiteraard belangrijk.

Ymere volgt bij de huisbezoeken de zogenaamde “Abdel Karim-aanpak” van het Bureau Dikaion. Deze methodiek heeft de afgelopen vijf jaar bewezen zeer effectief te zijn bij de aanpak in Amsterdam. TOBY heeft in 2005 en begin 2006 een intensief en individueel trainingsprogramma gedaan met betrekking tot de aanpak huisbezoeken en confrontatiegesprekken. Ook de Woonconsulenten zijn en worden extra getraind.

Het doel is om een zeer snelle doorlooptijd te bewerkstelligen van melding tot en met huuropzegging.

Als bij het huisbezoek een onderhuurder wordt aangetroffen proberen we een verklaring te krijgen. De onderhuurder wordt erop gewezen dat er twee mogelijkheden zijn:

- Óf een verklaring afleggen waarna we bespreken wat we nog kunnen doen (nog een bepaalde tijd gunnen, tijdelijke woning in Amsterdam);
- Óf Ymere gaat in kort geding de woning invorderen waarbij de onderhuurder zéér snel op straat staat.

Als de onderhuurder de verstandige keuze maakt wordt meteen hierna de hoofdhuurder telefonisch geconfronteerd met de situatie en uitgenodigd de huur op te zeggen. Er volgt een confrontatiegesprek op zeer korte termijn op kantoor van Ymere. Hier krijgt de hoofdhuurder wederom bovenstaande keuzes voorgelegd, met de nadruk op het voldongen feit. In het algemeen kiest de hoofdhuurder wel eieren voor zijn of haar geld en tekent de huuropzegging.

Resultaten

In 2006 heeft Ymere 371 extra huuropzeggingen door de aanpak woonfraude bewerkstelligd. TOBY heeft er 157 gehaald, de acht Rayons gezamenlijk 214. De verdeling over werkgebied is: Amsterdam: 313, Almere: 52 en Haarlemmermeer: 6. Zes van de zeven huuropzeggingen komen tot stand zonder juridische procedure.

In 2007 heeft Ymere 375 extra huuropzeggingen bewerkstelligd: 163 door TOBY en 212 door de zes Rayons. Van deze 375 betreft het 49 extra huurovereenkomsten die in Almere zijn beëindigd. In de eerste negen maanden van 2008 heeft Ymere 318 extra huuropzeggingen bewerkstelligd.

Samenwerking

Binnen de gemeente Amsterdam wordt met betrekking tot aanpak woonfraude intensief samengewerkt door de diverse gemeentelijke overheden (Dienst Persoonsgegevens, Dienst Wonen, Dienst Werk & Inkomen), de Amsterdamse Woningcorporaties, Vereniging Vastgoedbelang en de Makelaarsvereniging Amsterdam. Dit vindt plaats binnen het samenwerkingsverband Zoeklicht. Hier is onlangs de Politie bij aangehaakt. Voor de werkgebieden buiten de gemeente Amsterdam (en dan met name Almere, Haarlem en Haarlemmermeer) werkt Ymere samen met de collega-corporaties, uitvoeringsinstellingen en overheden in dat werkgebied. Ymere zoekt ook steeds (nieuwe) samenwerkingsverbanden.