

# Aanpak Woonfraude en woonoverlast



# Aanpak Woonfraude en woonoverlast

Willy Debets

**Derde druk**

Tweede druk 2023

Eerste druk 2023

ISBN 9789464800197

© **2025 Januari** - Willy Debets (WD Training en Advies)

Auteur: Willy Debets

Cover : Willy Debets

Druk : Brave New Books

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, door middel van druk, fotokopieën, geautomatiseerde gegevensbestanden of op welke andere wijze ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur.

## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Algemeen.....</b>	<b>7</b>
1.1	Achtergrond.....	7
1.2	Wet handhaving kraakverbod (1 Juli 2022).....	8
1.3	Wet goed verhuurderschap (1 Juli 2023).....	9
1.4	Huisvestingsverordening (1 Januari 2024).....	9
1.5	Wet betaalbare huur (1 Juli 2024).....	9
<b>2.</b>	<b>Verschijningsvormen.....</b>	<b>11</b>
2.1	Omschrijving.....	11
2.2	Onrechtmatige bewoning.....	11
2.3	Onrechtmatige onder- en doorverhuur.....	11
2.4	Verhuur aan illegalen.....	12
2.5	Onrechtmatig gebruik.....	12
2.6	Hennepplantage in woning.....	14
<b>3.</b>	<b>Gevolgen woonfraude.....</b>	<b>15</b>
3.1	Financiële schade.....	15
3.2	Scheef wonen.....	15
<b>4.</b>	<b>Betrokken partijen.....</b>	<b>17</b>
4.1	Partijen in het veld.....	17
4.2	Woningverhuurder.....	17
4.3	Makelaar.....	17
4.4	Energiebedrijf.....	19
4.5	Sociale Recherche.....	19
4.6	Belastingdienst.....	20
4.7	Politie.....	20
4.8	Autoriteit Woningcorporaties.....	20
4.9	Particulier recherchebureau.....	21
<b>5.</b>	<b>Wettelijke kaders.....</b>	<b>22</b>
5.1	Huurcontract.....	22
5.2	Burgerlijk wetboek.....	22
5.3	Woningwet 2022.....	29
5.4	Huisvestingswet 2014.....	30
5.5	Wet Basisregistratie personen.....	43
5.6	Gemeentewet.....	44
5.7	Bouwverordening/Bouwbesluit.....	49
5.8	Wetboek van Strafrecht.....	54
<b>6.</b>	<b>Aanpak woonfraude.....</b>	<b>57</b>
6.1	Fasen onderzoek.....	57
6.2	Signaleringsfase.....	57
6.3	Informatiefase.....	57
6.4	Onderzoeksfase.....	59
6.5	Confrontatiefase.....	59
6.6	Afrondingsfase.....	61
6.7	Voordelen aanpak woonfraude.....	61

<b>7.</b>	<b>Aanbevelingen .....</b>	<b>63</b>
7.1	Algemeen .....	63
7.2	Tips ter voorkoming van woonfraude .....	63
7.3	Informatiebronnen.....	64
7.4	Meldpunt Integriteit Woningcorporaties .....	64
<b>8.</b>	<b>Jurisprudentie .....</b>	<b>65</b>
8.1	Wettelijke mogelijkheden .....	65
8.2	Medehuurderschap en (illegale) onderverhuur .....	66
8.3	Ontbinding huurcontract en ontruiming woning .....	72
8.4	Overlast door huurder of eigenaar .....	79
8.5	Sluiten woning door burgemeester.....	85
8.6	Verhalen kosten geleden schade.....	100
8.7	Verhalen kosten rechercheonderzoek .....	105
8.8	Terugvordering illegale winst .....	115

## 1. Algemeen

### 1.1 Achtergrond

Nederland telde in 2024 zo'n 3,5 miljoen huurwoningen waarvan er ruim 2,3 miljoen door woningcorporaties worden verhuurd. De ruim 270 Nederlandse woningcorporaties (stand 2024) constateren jaarlijks 11.000 gevallen van woonfraude, een verzamelbegrip voor diverse vormen van onrechtmatig gebruik van woningen. Hierbij moet men denken aan illegale door- of onderverhuur of gebruik van een woning voor strafbare activiteiten als hennepcultuur, prostitutie of drugshandel hetgeen zorgt voor woonoverlast. De totale schade die woningcorporaties daarbij oplopen bedroeg 11 miljoen euro in 2008 tot ruim 144 miljoen in 2018. Onder woonoverlast wordt ook begrepen het gedrag van verwarde huurders, geluidsoverlast en huurders die agressief handelen jegens bureaus en/of medewerkers van wooncorporaties. Woonoverlast wordt bijna altijd bestreden door het (uiteindelijk) opzeggen van de huurovereenkomst door de verhuurder (wooncorporatie).

Woningcorporaties moeten minimaal 85% van hun vrijkomende sociale huurwoningen verhuren aan huishoudens met een inkomen onder bepaalde inkomensgrenzen. Er zijn twee inkomensgrenzen voor toegang tot sociale huur, één voor eenpersoonshuishoudens en één voor meerpersoonshuishoudens:

- eenpersoonshuishoudens per 1 januari 2024 € 47.699.- , per 1 Juli 2024 € 48.836.- en per 1 Januari 2025 € 49.669.-.
- meerpersoonshuishoudens per 1 januari 2024 € 52.671.-; per 1 Januari 2025 € 54.847.

Per 1 juli 2023 mocht de huur maximaal met 3,1% stijgen of maximaal € 25.- als de (kale) huur lager was dan € 300.- per maand. De maximale huurprijs voor een sociale huurwoning bedroeg per 1 Januari 2024 € 879,66 en per 1 Januari 2025 € 900,07. Daarnaast hebben corporaties 7,5% 'vrije toewijzingsruimte'. Dat wil zeggen dat ze 7,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan hogere inkomens mogen toewijzen, maar daar niet toe verplicht zijn. Als dat lokaal zo is afgesproken (in zogenaamde 'prestatieafspraken' tussen woningcorporaties en gemeenten) mag 15% van de sociale huur vrij worden aangeboden.

### **Zie voor de middenhuurwoningen en de Wet betaalbare huur Paragraaf 1.5.**

In 2018 hebben de Amsterdamse woningcorporaties 821 woningen ontruimd wegens geconstateerde woonfraude en in de eerste 6 maanden van 2018 voor ruim 2,1 miljoen euro boetes opgelegd wegens illegale onderverhuur. In 2019 heeft Amsterdam 500 boetes opgelegd voor totaal € 6,4 miljoen euro. Er waren 2459 meldingen over woonfraude, en er zijn 773 corporatie- en 534 particuliere woningen vrijgemaakt voor legaal gebruik.

Woonfraude belemmert de doorstroming in de huursector en leidt tot voordringen op mensen die zich netjes voor een huurwoning hebben ingeschreven. Dit frustrereert een rechtvaardige woonruimteverdeling in Nederland. Bovendien heeft het illegale en anonieme karakter van illegale (door)verhuur, over bewoning of gebruik van een woning voor strafbare activiteiten als hennepcultuur, prostitutie of drugshandel een negatieve invloed op de leefbaarheid van een wijk. Woonfraude kan leiden tot verloedering van wijken en zorgt dan voor veel overlast voor omwonenden.

Woonfraude kan – naast woningcorporaties - ook leiden tot een financiële benadeling van de Staat der Nederlanden. Soms wordt er namelijk ten onrechte huurtoeslag uitgekeerd. Daarbij moet men denken aan een huurder die, naast een bijstandsuitkering, ook huurtoeslag ontvangt maar feitelijk nog bij zijn ex-echtgenoot of vriendin verblijft en daar dus eigenlijk niet voor in aanmerking komt. Het inkomen wordt gecontroleerd op het moment dat een woning wordt toegewezen. De maximale huurprijs voor een sociale huurwoning bedroeg per 1 Januari 2024 € 879,66 en bedraagt per 1 Januari 2025 € 900,07.

## **Besluit Gemeentelijke Schuldhulpverlening per 1 Januari 2021**

In dit besluit, dat is gebaseerd op de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening, is geregeld in welke gevallen een verhuurder de contactgegevens van een huurder met een huurachterstand moet verstrekken aan de gemeente. In het kader van de zogenoemde vroeg signalering van schulden is het gewenst dat op initiatief van gemeentelijke schuldhulpverleners contact wordt gezocht met inwoners met schulden. Zo moet een verhuurder bij huurachterstand en gesprekken met de huurder bij een negatief resultaat eerst de gemeentelijke schuldhulpverleners inschakelen, en niet direct een kort geding aanspannen met vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning. Daar is al jurisprudentie over zoals een recente uitspraak van de Rechtbank Limburg van 4 April 2022.<sup>1</sup>

## **Nieuwe regels per 1 Januari 2022<sup>2</sup>.**

Vanaf 1 Januari 2022 kunnen gemeenten in Nederland de opkoopbescherming voor goedkope en middel dure koopwoningen instellen. De Huisvestingswet is hiervoor recentelijk gewijzigd. Mocht een gemeente gebruik willen maken van opkoopbescherming dan moet ook de lokale Huisvestingsverordening worden aangepast. De inwerkingtreding bij de meeste gemeenten zal hierdoor waarschijnlijk pas na 1 Juli 2022 zijn. Deze nieuwe wet maakt het voor gemeenten mogelijk om in schaarste gebieden van goedkope en middel dure koopwoningen een verbod op verhuur in te stellen voor een periode van 4 jaar nadat de woning van eigenaar gewisseld is. Dit zou de positie van starters op de woningmarkt moeten verbeteren. Uitzondering hierop zijn verhuur aan familieleden, verhuur van woningen die onderdeel zijn van een bedrijfsruimte en als de nieuwe eigenaar de woning zelf een jaar bewoond heeft en vervolgens de woning voor maximaal een jaar wil verhuren. Woningen die voor de leveringen al verhuurd werden, worden uitgesloten van deze regel. De grootste gemeenten van Nederland hebben inmiddels aangegeven in enige vorm gebruik te zullen gaan maken van opkoopbescherming. Naast deze wetswijzigingen wordt het ook mogelijk voor gemeenten in Nederland een verhuurvergunning in te stellen. Elke verhuurder van woningen zou een dergelijke vergunning moeten aanvragen in de betreffende gemeente. Aan deze vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden zoals goed verhuurgedrag (bijvoorbeeld niet discrimineren van potentiële huurders) en het vragen van eerlijke huurprijzen conform het WWS-puntenstelsel. Op het overtreden van de vergunningsvoorwaarden komen boetes te staan. Het kabinet verwacht dat de landelijke huisvestingswet in de loop van volgend jaar kan worden aangepast om gemeenten de mogelijkheid te geven een dergelijke verhuurdersvergunning in te kunnen voeren.

### **1.2 Wet handhaving kraakverbod (1 Juli 2022)**

Op 1 juli 2022 is de Wet handhaving kraakverbod in werking getreden. Met deze wet wordt de periode tussen aankondiging en daadwerkelijke ontruiming van een gekraakt pand verkort. In plaats van een wachttijd die maximaal tot acht weken kan oplopen, kan er dan binnen drie dagen worden ontruimd. Het kraken van een huis of gebouw is sinds 2010 verboden. In de situatie voor 1 juli 2022 was het na 24-uur niet meer mogelijk om een kraker direct uit het gekraakte pand te verwijderen als de kraker daar tegen in beroep was gegaan en de rechter nog geen uitspraak had gedaan. In geval van verdenking van kraken wordt namelijk eerst een aankondiging van de ontruiming gegeven. In veel gevallen werd door de kraker, die woonrecht claimt, een kort geding ingesteld. Het Openbaar Ministerie én de eigenaar moesten de uitkomst daarvan eerst afwachten om vervolgens tot actie over te kunnen gaan. De nieuwe wet brengt daar verandering in. Bij toekomstige verdenkingen

---

<sup>1</sup> Bron: Rechtbank Limburg, 4 April 2022, ECLI:NL:RBLIM:2022:2597

<sup>2</sup> Bron: website vergunningsadvies.nl.



kan de rechter-commissaris betrokken die binnen drie dagen beslist of over kan worden gegaan tot ontruiming en stelt zo de krakers in die periode in de gelegenheid om te worden gehoord. Na hen te hebben gehoord, neemt de rechter-commissaris een beslissing. Hij verleent een machtiging tot ontruiming of wijst de vordering van de officier van justitie af. Door deze wetswijziging kan op bevel van de officier van justitie, binnen drie dagen worden overgaan tot verwijdering van de kraker(s), óók als zij in beroep gaan tegen de ontruiming.

### **1.3 Wet goed verhuurderschap (1 Juli 2023)**

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap van kracht en per 1 Januari 2024 zijn de laatste wijzigingen aangebracht. De wet biedt een instrumentarium aan gemeenten om ongewenst verhuurbedrag te normeren en te handhaven. Verhuurders moeten per 1 Juli 2024 aan de informatie(verstrekking)plicht jegens bestaande huurders voldoen. De bestaande regeling in de APV is per 1 Juli 2024 vervallen en geldt er nu een nieuwe gemeentelijke verhuurverordening. Verder is op 1 januari 2024 de gemeentelijke verplichting tot het inrichten van een meldpunt in werking getreden waar huurders, woningzoekenden en anderen klachten kunnen indienen over het gedrag van verhuurders. Dit alles valt bestuursrechtelijk te handhaven door gemeenten. Dit geldt echter alleen voor private verhuurders en niet voor woningcorporaties.

### **1.4 Huisvestingsverordening (1 Januari 2024)**

Ook hebben diverse gemeenten hun Huisvestingsverordening aangepast en per 1 Januari 2024 in werking laten treden, waarvoor ook de gewijzigde geldboete categorieën van 1 Januari 2024 van toepassing zijn.

### **1.5 Wet betaalbare huur (1 Juli 2024)**

Het Kabinet heeft in het regeerakkoord 2023 afgesproken dat men de middenhuur wil reguleren en het woningwaarderingstelsel dwingend wil maken. De afgelopen jaren betaalden nieuwe huurders in de grote steden telkens € 160 per maand meer dan de vorige bewoners. In diezelfde periode zijn ruim 75.000 betaalbare koopwoningen opgekocht voor de verhuur waardoor deze niet meer beschikbaar waren voor starters of mensen met een middeninkomen. De wet en het **WWS (Woningwaarderingstelsel)** zorgen ervoor dat de huurprijzen in verhouding staan tot de kwaliteit van de woning. Verhuurders worden verplicht zich aan de maximale huurprijzen te houden. Door deze maatregelen gaat de huurprijs van ruim 300.000 woningen met gemiddeld € 190 per maand omlaag. **De wet is per 1 juli 2024 in werking getreden.** De wet zet in op 4 doelen: meer betaalbare huurwoningen, betere bescherming van huurders, verduurzaming van de woningen en blijvende investeringsbereidheid in nieuwbouw. Door de uitbreiding van het WWS en een maximale jaarlijkse huurverhoging (gemiddelde CAO-loonstijging + 0,5%) krijgen huurders met een middeninkomen een betere huurprijsbescherming. Het WWS bestaat al voor het lagere huursegment. Dit zijn woningen tot 143 punten, vaak sociale huurwoningen. Met de uitbreiding van het puntensysteem gaat de huurprijsbescherming gelden voor woningen tot en met 186 punten (1) waardoor de huur maximaal € 1.157,95 per maand bedraagt. De regulering van middenhuurwoningen geldt voor nieuwe huurcontracten en zo lang er schaarste heerst op de woningmarkt. De noodzaak van de regulering wordt vijfjaarlijks geëvalueerd.

Door het WWS dwingend te maken, zijn verhuurders verplicht zich te houden aan de maximale huurprijs. Dat is nodig want momenteel wordt ruim 50 % van de private huurwoningen (2) waar het WWS al op van toepassing is, te duur verhuurd. Gemeenten worden verantwoordelijk voor het toezicht en de handhaving. Verhuurders riskeren straks een bestuurlijke boete als zij een te hoge huurprijs vragen. Ook wordt de positie

van huurders zelf versterkt: met de nieuwe wet kunnen zij ook na 6 maanden nog naar de Huurcommissie stappen. Het dwingend maken van het WWS is permanent.

- (1) 186 punten kwam overeen met € 1.021,02. De prijs bij dit puntenaantal wordt jaarlijks geïndexeerd met inflatie en bedraagt nu per 1 Januari 2025 € 1.184,82.
- (2) voor woningen met een kwaliteit tot 143 punten op grond van het WWS bedraagt de maximale huur per 1 januari 2025 € 900,07.

## 2. Verschijningsvormen

### 2.1 Omschrijving

Woonfraude is een containerbegrip waarmee eigenlijk alle vormen van onrechtmatig gebruik van een woning bedoeld wordt. We onderscheiden een vijftal verschijningsvormen:

- onrechtmatige bewoning
- onrechtmatige onder- en doorverhuur
- verhuur aan illegalen
- onrechtmatig gebruik
- hennepplantage in woning

### 2.2 Onrechtmatige bewoning

We spreken van onrechtmatige bewoning als een woning buiten de toewijzingsregels van een gemeente en/of woningcorporatie om verhuurd is aan een huurder die volgens de regels daarvoor niet in aanmerking komt. Deze onrechtmatige bewoning is dan in strijd met de **Huisvestingsverordening**. Uit het eerder genoemde onderzoek van Experian blijkt dat dit in 13% van de geconstateerde gevallen voorkomt. Het Centraal Bureau voor de Statistiek publiceerde op 3 Juli 2012 de resultaten van een onderzoek bij de wooncorporaties in Nederland. Hieruit bleek dat ruim 25% van de huurders van een corporatiewoning meer verdient dan de sinds 1 Januari 2011 vastgestelde inkomensgrens namelijk een belastbaar inkomen tot € 33.000.- per jaar. Het grootste aantal "**scheefwoners**" is aangetroffen in de Randstadgemeenten. Het betreft hier 609 duizend van de 2,2 miljoen corporatiewoningen. Minister Ollongren heeft in September 2019 al aangekondigd dat zij op verzoek van de coalitiepartijen nu ook het scheefwonen gaat aanpakken. Mensen met een relatief hoog inkomen, die in een sociale huurwoning wonen, gaan in een paar jaar tijd fors meer betalen. Mensen die twee keer modaal of meer verdienen gaan zelfs meer betalen dan die maximale huurprijs. Woningcorporaties krijgen daardoor extra middelen die ze kunnen besteden aan de huisvesting van de armste. Zo kunnen ze straks mensen met een laag inkomen, die te duur wonen, huurverlaging geven. De maximale huurgrens voor een sociale huurwoning bedraagt per 1 Januari 2025 nu € 900,07.

### 2.3 Onrechtmatige onder- en doorverhuur

Van onrechtmatige onder- en doorverhuur spreken we als een woning geheel of gedeeltelijk zonder medeweten en instemming van de verhuurder (in strijd met het huurcontract) wordt onder- en/of doorverhuurd. Bij onderverhuur verblijft de huurder gewoon in de woning en heeft hij één of meer kamers aan derden verhuurd bijvoorbeeld als **Airbnb**. De meeste gemeenten willen daar tegen optreden bijvoorbeeld door een vakantiehuurverordening, waarbij men maximaal 60 dagen per jaar en per dag niet meer dan aan 4 personen een kamer verhuurt. Hierop staat een bestuurlijke boete van maximaal € 25.750.-.<sup>3</sup> De gemeenten bieden dan haar inwoners aan om vrijstelling te vragen van het verbod om zonder vergunning een woning aan toeristen te verhuren. Deze vrijstellingsmogelijkheid is echter in strijd met de Huisvestingswet oordeelde de Raad van State in haar uitspraak van 29 Januari 2020 <sup>4</sup> waarbij de meldplicht van de gemeente Amsterdam per direct niet meer gold. In Amsterdam was deze verordening per 1 Oktober

---

<sup>3</sup> Per 1 Januari 2024.

<sup>4</sup> ECLI:NL:RVS:2020:261

2017 van kracht en kon de bestuurlijke boete oplopen tot € 50.000.-. Minister Ollongren heeft de Huisvestingswet in 2020 aangepast waardoor de maximale boete voor illegale onderverhuur van toen € 20.750,- naar € 87.000,- was verhoogd (per 1 Januari 2024 respectievelijk € 25.750.- en € 103.000.-). Deze maximale boetes kunnen gemeenten opleggen als zij hebben geconstateerd dat men meerdere malen heeft gefraudeerd. Bij iemand die voor de eerste keer wordt betrapt op fraude kan direct een boete van € 22.500,- worden opgelegd, terwijl dit voorheen niet het geval was.<sup>5</sup> Bij doorverhuur woont de officieel bekende huurder op een ander adres en heeft zijn/haar woning dan doorverhuurd, niet zelden tegen een flink hoger bedrag waardoor er sprake is van woekerwinsten. Uit het onderzoek van Experian blijkt dit in 38% van de geconstateerde gevallen voor te komen. Onnodig te zeggen dat op deze wijze mensen een woning huren die zij normaal wellicht niet zouden hebben kunnen bemachtigen.

## **2.4 Verhuur aan illegalen**

Het verhuren van woningen aan bijvoorbeeld illegalen komt in Nederland ook veel voor, vooral door de zogenaamde "huisjesmelkers" en/of criminele organisaties. Zij verdienen grof geld aan het op deze wijze huisvesten van illegalen en arbeidsmigranten die niet zelden onder erbarmelijke omstandigheden daar wonen. Deze wijze van verhuur is een feite een bijzondere vorm van de hierboven genoemde andere vormen van woonfraude.

## **2.5 Onrechtmatig gebruik**

We spreken van onrechtmatig gebruik als een woning voor andere doelen dan reguliere huisvesting gebruikt wordt, bijvoorbeeld als pension, voor drugsverkoop en wietteelt. Dit onrechtmatig gebruik is niet alleen in strijd met de huurovereenkomst en de Huisvestingsverordening maar ook in strijd met het bestemmingsplan. Bovendien is er dan ook sprake van criminele activiteiten. Uit het onderzoek van Experian blijkt dit de meest voorkomende vorm van woonfraude te zijn, namelijk in 47% van de geconstateerde gevallen. Soms verhuren mensen tijdelijk hun koopwoning waarbij men een verhuurbedrijf inschakelt. Dit verhuurbedrijf incasseert dan de huurprijs en maakt dit bedrag onder aftrek van de overeengekomen vergoeding (ongeveer € 100.-) over naar de bankrekening van de eigenaar. Het verhuurbedrijf wordt wel geacht de achtergrond en financiële gegoedheid van de huurder na te trekken alvorens men een huurovereenkomst tekent. Als het goed is staat daar een bepaling in dat het verhuurbedrijf ook maandelijks mag controleren of de woning nog in goede staat is en er bijvoorbeeld geen hennepplantage in staat. Soms doet een verhuurbedrijf dat niet en dan is men onder omstandigheden verantwoordelijk voor de ontstane schade (zie vonnis Rechtbank Rotterdam 27 Maart 2015, ECLI:NL:RBROT:2015:1801). Hier adverteerde het verhuurbedrijf dat men een uitgebreid antecedentenonderzoek naar de potentiële huurder instelde, loonstroken controleerde etc. In dit geval had men dit **niet** gedaan, de huurder betaalde contant de huurprijs en men had niet (voldoende) maandelijks gecontroleerd. Vervolgens bleek er een hennepplantage in de woning te zitten. De rechtbank veroordeelde het verhuurbedrijf voor de ontstane schade en gederfde huurinkomsten totaal ruim € 17.000.- en de proceskosten.

---

5 Brief aan Voorzitter 2<sup>e</sup> Kamer, kenmerk 2019-00000125131

## **Wijziging Opiumwet per 1 Maart 2015.**

Op 1 Maart 2015 is de Opiumwet gewijzigd door toevoeging van artikel 11a dat als volgt luidt:

### **Artikel 11a**

Hij die stoffen of voorwerpen bereidt, bewerkt, verwerkt, te koop aanbiedt, verkoopt, aflevert, verstrekt, vervoert, vervaardigt of voorhanden heeft dan wel vervoermiddelen, **ruimten**, gelden of andere betaalmiddelen voorhanden heeft of gegevens voorhanden heeft, waarvan hij weet of ernstige reden heeft om te vermoeden dat zij bestemd zijn tot het plegen van een van de in artikel 11, derde en vijfde lid, strafbaar gestelde feiten, wordt gestraft met gevangenisstraf van ten hoogste drie jaar of geldboete van de vijfde categorie (in 2024: € 103.000.-).

### **NVM Woontoets**

De wijziging in de Opiumwet is bedoeld om de strafbaarheid van handelingen ter voorbereiding of vergemakkelijking van illegale hennepcultuur zwaarder te straffen waaronder het **ter beschikking stellen van (woon)ruimten**. De wijziging van de Opiumwet heeft dus grote gevolgen voor verhuurders. Een verhuurder dient te voldoen aan zijn zorgplicht. Doet hij dat niet dan kan hij worden gestraft met een gevangenisstraf van ten hoogste drie jaar of geldboete van de vijfde categorie maximaal € 103.000.-.<sup>6</sup> (art. 11a Opiumwet). De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) geeft op haar website ([www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)) over de (tijdelijke) verhuur van woningen aan dat makelaars gebruik kunnen maken van de NVM woontoets. Door het gebruik van de NVM Woontoets voorkomt de NVM-makelaar zoveel mogelijk dat men in zee gaat met personen die achteraf niet betalen, geld witwassen of op het randje van een faillissement naar de schuldsanering wankelen. Ook werpt men hiermee een drempel op tegen personen die met valse legitimatiebewijzen illegale bewoning of hennepcultuur opstarten. De uitvoering van de NVM Woontoets wordt verzorgd door de Validata Group. De Validata Group is gespecialiseerd in het screenen van persoonsgebonden gegevens. De NVM Woontoets kan uit verschillende onderdelen bestaan, zoals:

- **Identiteitscontrole:** Deze check betreft de verificatie van het ID document (paspoort of ID card). In aanvulling op de verificatie van het document wordt ook gekeken of het document als gestolen of vermist is opgegeven.
- **Kredietwaardigheid:** Met behulp van verschillende bronnen wordt de financiële positie en betaalbaarheid van kandidaten vastgesteld.
- **Werkgeversverklaring:** De werkgeversverklaring is geautomatiseerd en geeft inzicht in het inkomen van de kandidaat, hoe het inkomen is opgebouwd en hoe stabiel het is. Dit wordt rechtstreeks en online geverifieerd bij de huidige werkgever van de kandidaat.
- **Bewijs van inkomen:** Voor de toetsing van het salaris dient de kandidaat de meest recente salarisstroken te uploaden en een bankafschrift van de betaalrekening waar de loonstorting te zien is.
- **Specifieke woonvragen:** op basis van een aantal harde (controleerbare) en zachte (dossieropbouw) vragen worden mogelijke risicofactoren nagegaan.
- **Verhuurdersverklaring:** De verhuurdersverklaring betreft een verklaring van goed gedrag afgegeven door de vorige verhuurder. Deze verklaring is alleen mogelijk als de vorige woonsituatie een huurwoning betreft.

---

<sup>6</sup> Tarief per 1 Januari 2024