

**From:** "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>  
**Sent:** Thu, 24 Sep 2020 13:22:37 +0200  
**To:** [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>  
**Subject:** FW: 2 meldingen [REDACTED]-2 en [REDACTED]

Hoi [REDACTED]

Dit is het wat ik aan mails heb met betrekking tot de casus rond [REDACTED]

Er zijn verder geen documenten o.i.d.

Wel staan er vermeldingen in Squit van gedane huisbezoeken echter deze kan ik niet printen.

Hopelijk kan je hier mee uit de voeten.

Met vriendelijke groet.

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>  
**Verzonden:** donderdag 25 juni 2020 08:29  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>  
**Onderwerp:** Re: 2 meldingen [REDACTED]-2 en 15-1

Hé Brechtje, goedemorgen. Zou jij onderstaande melding willen bespreken met Team Bo-Ex. Is een bekend probleem. Ook Wybrand weet er van.

Gr. [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>  
**Verstuurd:** woensdag 24 juni 2020 09:35  
**Aan:** [REDACTED]  
**Cc:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** 2 meldingen [REDACTED]-2 en 15-1

Hi [REDACTED]

Ik heb 2 zaken op jou naam gezet en het betreft Bo-Ex woningen op de [REDACTED] en [REDACTED] n.a.v. een telefonische melding bij mij.

G.V.V. Uitgebreid tel contact gehad met de heer [REDACTED] van huisnr. [REDACTED]. Hij is zeer goed op de hoogte van de regel- en wetgeving.

Betreft huisnr. [REDACTED]

Hij weet dat het adres al eerder in onderzoek is geweest en is teleurgesteld in Bo-Ex, omdat deze de huurder eerst een brief sturen, waarna de hoofdbewoner er weer even komt.

Hij zou graag een uitgebreid onderzoek zien, waarin ook G/W/L en eventueel de bankgegevens worden beoordeeld, want bewoners maken al vele jaren misbruik van de situatie.

Soms heeft hij in de weekenden overlast en heeft al eens een zak vol condooms gezien (prostitutie??). Over het algemeen wordt de woning helemaal niet gebruikt.

Hoofdbewoners zouden voornamelijk in Indonesia verblijven.

Adres is in 2014/al eens uitgebreid onderzocht door [REDACTED] en daarna ook nog in onderzoek is geweest ([REDACTED]). Jij hebt ook al een zaak lopen voor dit adres.

Ik denk dat wij nu weer eens alle mogelijke onderzoeksmiddelen moeten gebruiken welke mogelijk zijn.

Betreft huisnr. [REDACTED]

Volgens hem wordt de woning grotendeels van de tijd onderverhuurd. Waarschijnlijk zijn er 2 kamers verhuurd. Hoofdbewoner is er soms, maar zou grotendeels ergens in [REDACTED] zitten waar hij een Hotel-resort heeft of beheert. In 2017/2018 in onderzoek geweest door [REDACTED] Hij heeft de hoofdhuurder nooit aangetroffen, maar wel 1 kamerhuurster. Met toestemming Bo-Ex kamerverhuur (hospita), maar de hoofdhuurder moet er dan ook zelf verblijven. Een uitgebreid onderzoek lijkt mij ook hier gepast.

Vanaf Juli m.i. goede adressen om weer eens te bezoeken. Uiteraard bepaal jij zelf wat je wel of niet onderzoekt, maar dit speelt dus al jaren.

De heer [REDACTED] is al eens bedreigd (door bewoner nr. [REDACTED] [REDACTED]), dus wil niet genoemd worden. De melder is zeer stellig is zijn verhaal en wil dat de woningen door iemand rechtmatig in gebruik wordt genomen. Hij is telefonisch te bereiken onder nummer [REDACTED] Wel anoniem laten!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Inspecteur Handhaving

T [REDACTED]

[REDACTED]@utrecht.nl

[www.utrecht.nl/](http://www.utrecht.nl/)

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

wisselende diensten



**From:** "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>  
**Sent:** Thu, 24 Sep 2020 13:19:27 +0200  
**To:** [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>  
**Subject:** FW: [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 10 juli 2020 14:10  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>  
**CC:** [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>  
**Onderwerp:** RE: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] te laten mededelen dat we ermee bezig zijn. Niet minder en zeker niet meer.  
Ik maak uit onderstaande echter op dat dat al gebeurd is. "[REDACTED]"  
Het is wel iets waar wij ons aan te houden hebben met het oog op de privacy.  
Dus laat het maar even zo.

[REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

T [REDACTED]  
[REDACTED]@utrecht.nl  
[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)  
Gemeente Utrecht  
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 10 juli 2020 13:32  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>  
**CC:** [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>  
**Onderwerp:** [REDACTED]

Hallo [REDACTED]

Die melder is al bekend: bij ons, bij Bo-ex en bij de wijkagent. Hij heeft zelfs de directeur van Bo-Ex al benaderd.

De 2 adressen waar hij herhaaldelijk over meld, zijn al in onderzoek. Als [2E] terug is van vakantie, gaat hij hier weer mee aan de slag.

Zie de bijlage voor meer informatie.

Als jij denkt dat het toch goed is als ik contact met hem opneem, laat dit dan weten, dan zal ik dat doe.

Met vriendelijke groet,

[2E]

Inspecteur Handhaving

T [2E]

[2E]@utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag

Postbus 8406

3503 RK Utrecht



---

**Van:** [2E] [2E]@utrecht.nl>

**Verzonden:** vrijdag 10 juli 2020 12:53

**Aan:** [2E] [2E]@utrecht.nl>

**Onderwerp:** [2E]?

[2E]

Wil je contact opnemen met de melder en de adressen in onderzoek (laten) nemen?

Met vriendelijke groet,

[2E]

[2E]

T [2E]

[2E]@utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



**From:** "[REDACTED] 2E" <[REDACTED] 2E@utrecht.nl>  
**Sent:** Thu, 24 Sep 2020 13:18:06 +0200  
**To:** [REDACTED] 2E "[REDACTED] 2E" <[REDACTED] 2E@utrecht.nl>  
**Subject:** FW: Huurfraude

---

**Van:** [REDACTED] 2E <[REDACTED] 2E@boex.nl>  
**Verzonden:** maandag 20 juli 2020 12:31  
**Aan:** [REDACTED] 2E [REDACTED] 2E @BOEX.nl>; [REDACTED] 2E [REDACTED] 2E [REDACTED] 2E @utrecht.nl>  
**Onderwerp:** FW: Huurfraude

Beide,  
Ik wil even kortsluiten wat we met het dossier [REDACTED] 2E [REDACTED] 2E gaan doen. De man is alleen maar met de directeur aan het mailen en maakt racistische opmerkingen naar medebewoners. Dat is feitelijk voor de woonconsulent. Even afstemmen wie wat gaat doen.

[REDACTED] 2E

---

**Van:** [REDACTED] 2E [REDACTED] 2E @BOEX.nl>  
**Verzonden:** maandag 20 juli 2020 09:44  
**Aan:** [REDACTED] 2E [REDACTED] 2E @boex.nl>  
**Onderwerp:** FW: Huurfraude

Ter info

---

**Van:** [REDACTED] 2E [REDACTED] 2E @worldcapital.vc>  
**Verzonden:** maandag 20 juli 2020 09:42  
**Aan:** [REDACTED] 2E [REDACTED] 2E @BOEX.nl>  
**Onderwerp:** Re: Huurfraude

Beste [REDACTED] 2E

Onderstaande vragen betreft richtlijnen (6 maanden en 1 dag; wel/niet standaard financiële bankrekeninggegevens van afgelopen 5 jaar betrekken).

Niet zozeer de vastlegging van persoonlijke informatie zoals in AVG is geregeld.

Beantwoording is volgens mij mogelijk zonder in te gaan op individuele gevallen?

Groeten,

[REDACTED] 2E

---

**Van:** [REDACTED] 2E [REDACTED] 2E @BOEX.nl>  
**Datum:** maandag 20 juli 2020 om 09:07  
**Aan:** [REDACTED] 2E [REDACTED] 2E @worldcapital.vc>  
**Onderwerp:** RE: Huurfraude

[REDACTED] 2E

Het huurfraudeteam is ermee bezig. Zij zullen je binnen 10 werkdagen op de hoogte brengen van de uitkomsten van het onderzoek. Overigens zal dat op hoofdlijnen zijn aangezien gezien de eisen vanuit de AVG.

Ik vertrouw erop je hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Vriendelijke groeten,

2E

---

**Van:** 2E <2E@worldcapital.vc>

**Verzonden:** vrijdag 17 juli 2020 16:34

**Aan:** 2E <2E@BOEX.nl>

**Onderwerp:** Re: Huurfraude

Beste 2E

Heeft u al (eerste) feedback op de onderstaande 2 punten?

2E

---

**Van:** 2E <2E@worldcapital.vc>

**Datum:** maandag 13 juli 2020 om 17:04

**Aan:** 2E <2E@BOEX.nl>

**Onderwerp:** Re: Huurfraude

Dank!

---

**Van:** 2E <2E@BOEX.nl>

**Datum:** maandag 13 juli 2020 om 16:46

**Aan:** 2E <2E@worldcapital.vc>

**Onderwerp:** RE: Huurfraude

Beste 2E

Ja, ik heb deze ontvangen, maar wil hier graag eerst even over overleggen met mijn collega's die zich met fraude bezig houden. Ik kom hier in de loop van de week op terug.

Vriendelijke groeten,

2E

---

**Van:** 2E <2E@worldcapital.vc>

**Verzonden:** maandag 13 juli 2020 16:33

**Aan:** 2E <2E@BOEX.nl>

**Onderwerp:** FW: Huurfraude

Beste 2E

Heeft u mijn mail hieronder gezien/goed ontvangen?

Groeten,

2E

---

**Van:** 2E <2E@worldcapital.vc>

**Datum:** donderdag 9 juli 2020 om 12:03

**Aan:** 2E <2E@BOEX.nl>

**Onderwerp:** Re: Huurfraude

Beste [REDACTED]

Dank voor uw bericht. Ik ben erg blij dat u aangeeft dat het nu de volste aandacht heeft.

Vanuit de gemeente heb ik begrepen dat zolang de huur betaald wordt corporaties in het verleden niet zeer actief onderzoek deden. Dit speelt inmiddels 11 jaar (!!). Ik hoop dat hier nu eindelijk verandering in komt. Hieronder nog een twee essentiële zaken die hieraan kunnen bijdragen.

#### **Door Boex gehanteerde richtlijn van 6 maanden en 1 dag**

De door Boex gehanteerde richtlijn van 6 maanden en 1 dag is niet op een wettelijke bepaling (regionale huisvestingsverordening, woningwet, huisvestingswet) gebaseerd. Ik vermoed dat deze is overgenomen uit een verouderde versie van de regionale huisvestingsverordening 2011, waarin als definitie van 'ingezetene' stond dat deze tenminste 6 maanden hoofdverblijf heeft in de woonruimte.

Dit is (was) een definitie van 'ingezetene', en dus niet een definitie van hoofdverblijf. Het hanteren van de richtlijn van 6 maanden en 1 dag bemoeilijkt de handhaving door de gemeente (omdat dit formeel een afspraak is tussen 2 partijen), en ook een eventuele rechtsgang ter ontbinding van de overeenkomst. Het is ook niet afkomstig uit de jurisprudentie, waar in de regel een veel strengere richtlijn geldt.

In het huurcontract staat dat de huurder het gehuurde als hoofdverblijf heeft (en daarnaast dat huurder maatregelen moet treffen ter voorkoming van legionella). Zou u bereid zijn om de door Boex gehanteerde richtlijn met directe ingang te wijzigen en betreffende huurders op de hoogte te stellen van deze gewijzigde richtlijn, zodat het nieuw op te starten onderzoek hier geen hinder van ondervindt?

#### **Verbreding van het onderzoek met financiële bankrekeningtransacties**

Gisteren heb ik opnieuw kennisgemaakt met een nieuwe bewoner van één van deze appartementen. En in het andere appartement is de huurder (of waarvan ik vermoed dat het de huurder is) tijdelijk weer overgekomen uit het buitenland. Voor zover ik heb begrepen stopte het onderzoek tot dusver al bij het afleggen van het eerste huisbezoek.

Van belang is daarom ook het verbreden van een 'momentopname' met het (vaak eenmalige) huisbezoek naar de wettelijke mogelijkheid om naar de afgelopen 5 jaar te kijken. En daarin niet alleen het huisbezoek te betrekken, maar ook de water- en energiestanden en bankrekeningtransacties van de afgelopen vijf jaar.

Dit is niet de standaard werkwijze geweest tot dusver (het stopte bij één huisbezoek). Zou u bereid zijn om de handhavers van de gemeente expliciet te verzoeken niet te stoppen na één huisbezoek, en het onderzoek te verbreden met water- en energiestanden en bankrekeningtransacties van de afgelopen vijf jaar, zodat niet steeds het onderzoek al direct stopt bij het eerste huisbezoek?

Groeten,

[REDACTED]

Huisvestingswet: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0035303/2019-07-01>

Regionale huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht 2011 (niet meer van kracht):

[https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/\[REDACTED\]/Actueel/De%20Bilt/CVDR85083.html](https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/[REDACTED]/Actueel/De%20Bilt/CVDR85083.html)

Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 (vigerend):

[https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/actueel/Utrecht%20\(Utr\)/CVDR624556.html](https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/actueel/Utrecht%20(Utr)/CVDR624556.html)

Woningwet: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2020-03-14>

Van: [REDACTED] [REDACTED]@BOEX.nl>

Datum: zondag 21 juni 2020 om 12:29

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@worldcapital.vc>

Onderwerp: RE: Huurfraude

Beste [REDACTED]

Hartelijk dank voor je bericht. Helder verhaal. Je hebt je er goed in verdiept. Ik ga dit met de collega's die fraude behandelen opnemen. Gezien vakantie van één van hen verwacht ik dat dat wel 2 weken kan duren. Ik zal daarna weer van me laten horen. Kun je me nog wel even je adres doorgeven? Dan kan ik ook de historie er even bij zoeken.

Vriendelijke groeten,

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] [REDACTED] <[\[REDACTED\]@worldcapital.vc](mailto:[REDACTED]@worldcapital.vc)>

**Verzonden:** donderdag 18 juni 2020 13:40

**Aan:** [REDACTED] [REDACTED] <[\[REDACTED\]@BOEX.nl](mailto:[REDACTED]@BOEX.nl)>

**Onderwerp:** Huurfraude

Beste [REDACTED]

Een aantal jaren geleden heeft er weleens een gemeente ambtenaar, samen met een Boex-medewerker, onaangekondigd bij mij aan de deur gestaan met de vraag of ik meer informatie wilde geven over huurfraude van mijn bureaus, gestart rond 2009. Ik stond in de deuropening en voelde mij verrast door het bezoek, en wilde nog even nadenken of ik hier wel de 'verklikker' wilde zijn. De gemeente ambtenaar was (terecht) woedend dat ik niet meteen mee wilde werken. Hij zei dat ook andere bewoners al jarenlang meewerken aan deze huurfraude, door niet mee te werken aan het onderzoek.

Omdat de overlast (drugsgebruik, 's nachts onze deur proberen te openen, vuilnis, condooms, feesten) toenam en we een gezin willen stichten, heb ik begin 2019 melding gemaakt van huurfraude van 2 woningen, woningen waarin de huurders niet aanwezig zijn, en tevens onderverhuurd. Mijn melding heeft tot nu toe tot resultaat gehad dat er klachten zijn ingediend tegen mij omdat ik bezoekers van deze adressen zou aanspreken (deze bezoekers geven overigens zelf aan bewoners te zijn). Boex is na onderzoek tot de conclusie is gekomen dat deze huurders rechtmatig in het buitenland verblijven (?).

Er is nu tevens de afspraak gemaakt dat zij 6 maanden en 1 dag in de woning aanwezig moeten zijn. Dat is wel een hele ruime interpretatie van 'huurder moet het grootste deel van het jaar gebruik maken van het gehuurde'. Dit heeft bovendien ook geen wettelijke basis, en omvat slechts 1 van bijgaande 11 criteria. De rechtspraak laat zien dat zelfs 4 nachten in de woning overnachten niet voldoende is om aangemerkt te worden als hoofdverblijf (zie bijgaand). Onderverhuur is daarbij nog een verzwarende factor. Bovendien wordt deze afspraak (ook voor de Corona tijd) niet feitelijk gecontroleerd.

Als er afspraken worden gemaakt door Boex om met deze huurders te spreken, gebeurt het telefonisch en vooraf aangekondigd. Een week later horen wij dan de rolkoffers weer in de straat. Ik heb al meerdere malen aangedrongen op effectiever onderzoek. Bijvoorbeeld de huurder bellen op het mobiele nummer als de boex-medewerkers voor de woning staan, en vragen of de huurder op dat moment thuis is. Hiervoor is geen opsporingsbevoegdheid nodig. Of het controleren van de water- en energierekening over de periode 2009-2020. Maar het blijft bij vooraf aangekondigde afspraken.

Door de gemaakte afspraken dat de huurders 6 maanden en 1 dag in de woning moeten verblijven, en door niet effectief te controleren en handhaven, hebben huurders nu een vrijbrief van Boex gekregen om het gehele jaar in buitenland te verblijven. Dat staat haaks op de sociale doelstelling van Boex, namelijk dat vanwege de grote vraag en jarenlange wachttijden en het belang van voldoende beschikbaarheid van sociale huurwoningen, de woningen ook daadwerkelijk door de huurder als hoofdverblijf moeten worden gebruikt.

Met bovengenoemde afspraak werd het dossier gesloten. Op mijn aandringen is het dossier voor deze 2 woningen opnieuw geopend. Na het opnieuw openen van het dossier, en weer kort daarna de bekende rolkoffers van terugkerende huurders, ben ik kort daarop tijdens de Covid-19 periode buiten op straat aangevlogen door een persoon die uit deze woning kwam, en uitgeschoolden voor 'kankerhomo'. Dit heb ik als zeer kwetsend ervaren (ik heb 2 familieleden die aan kanker hebben geleden).

Ik heb de indruk gekregen dat sinds u bij Boex werkt zaken anders en beter verlopen. Datzelfde geldt ook voor mevrouw Youssra Bakhrou. Ik hoop dat u hier iets tegen wilt ondernemen door deze afspraken met huurders te herzien, op basis van de belangrijkste omstandigheid (waar huurders slapen) en vervolgens actief gaat controleren of bewoners daadwerkelijk in de woning verblijven, met uiteraard in achtneming van de richtlijnen van het RIVM.

Door nieuwe wetgeving hoeft Boex alleen gemotiveerd te stellen dat de woning geen hoofdverblijf is. Hiervoor kan ook een extern bureau worden ingezet. Vervolgens ligt de bewijslast bij de huurder om aannemelijk te maken dat deze hier wél het hoofdverblijf heeft (onder meer volgend uit onderstaande uitspraak van het Hof van Amsterdam van 2 april 2019). Als hier daadwerkelijk een wil is bij Boex om het aan te pakken dan moet het volgens mij ook qua wetgeving haalbaar zijn om hier ook effectief iets aan te doen.

Groeten,

Dave

2E

<https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:GHAMS:2019:1109>

**From:** "2E 2E" <2E@utrecht.nl>  
**Sent:** Thu, 24 Sep 2020 13:16:48 +0200  
**To:** 2E 2E "2E" <2E@utrecht.nl>  
**Subject:** FW: 2E 1-1 2E

---

**Van:** 2E <2E@boex.nl>

**Verzonden:** vrijdag 24 juli 2020 10:28

**Aan:** 2E 2E @utrecht.nl; 2E <2E@BOEX.nl>; 2E @BOEX.nl

**CC:** 2E <2E@BOEX.nl>; 2E 2E 2E 2E @utrecht.nl

**Onderwerp:** FW: 2E 1-1 2E

Alsnog de mail, 2E

Geachte 2E

Op verzoek van de directeur, 2E 2E informeer ik u over de stand van zaken. Veel eerder heb ik verteld dat we in het kader van de AVG weinig of geen informatie verstrekken over het onderzoek. Ik heb van Handhaving van de gemeente begrepen dat u ook die afdeling bestookt met tips over hoe partijen woonfraude moeten bestrijden. Mijn dank daarvoor, al die tips zijn bekend en worden door ons ingezet op het moment dat wij dat noodzakelijk achten. We hanteren een definitie van het begrip hoofdverblijf welke tot stand gekomen is in overleg met andere corporaties en de afdeling Handhaving van de gemeente. U hoeft het niet eens te zijn met die definitie, maar wij zijn degene die definitie vaststellen. Zo heeft de wetgever dat bepaald. Tot op heden is er geen rechter geweest die onze definitie in twijfel heeft getrokken.

In uw portiek hebben we twee panden in onderzoek (gehad). Opvallend is dat u met beide bewoners en hun huisgenoten op gespannen voet leeft. Eerder hebben we daar een gesprek over gehad. Een paar weken geleden hebben de bewoners die op nummer 2E wonen een klacht ingediend. Die klacht ging over uw gedrag toen u bij hun aan de deur kwam. Er zijn toen, volgens de bewoners, discriminerende opmerkingen gemaakt. Zo is er bijvoorbeeld geroepen dat iemand illegaal was. Ook de bewoners van nummer 2E geven aan dat u zich heel onvriendelijk gedraagt. Alles in redelijk algemene termen. Het zijn natuurlijk signalen van 1 kant. Maar als het waar is, wil ik u vragen om hiermee te stoppen en uw burens rust te gunnen. Bij volgende incidenten waar discriminatie een rol speelt gaan ze aangifte doen. Als u uw kant van het verhaal wil toelichten kan dat. Ik kan dan in de tweede helft van augustus een gesprek bij ons op kantoor organiseren. Ik heb dan wel graag dat ook uw vrouw daarbij is. Zij was immers ook bij het piano-incident. Bij dat gesprek zal ook de woonconsulent, 2E aanwezig zijn.

Wat betreft de onderzoeken. Nummer 2E is al een hele tijd geleden afsloten en we gaan het dossier ook niet meer openen. Het onderzoek op nummer 2E loopt nog. Verder kan ik daar geen mededelingen over doen.

Een kopie van deze mail stuur ik naar de Handhavingsinspecteurs waarmee wij samenwerken.

Ik hoor graag of u een gesprek over deze kwestie, bij ons op kantoor, wilt hebben.

---

**Van:** 2E <2E@BOEX.nl>

**Verzonden:** vrijdag 24 juli 2020 10:09

**Aan:** 2E 2E @boex.nl

**Onderwerp:** RE: 2E 1-1/2E

Ik zie m niet.....

---

**Van:** 2E <2E@boex.nl>

**Verzonden:** vrijdag 24 juli 2020 10:08

**Aan:** 2E 2E @utrecht.nl; 2E <2E@BOEX.nl>; 2E

2E [redacted] @BOEX.nl>

CC: 2E [redacted] <2E [redacted] @BOEX.nl>; 2E [redacted] 2E [redacted] 2E [redacted] <2E [redacted] @utrecht.nl>

Onderwerp: 2E [redacted] 1-1/2E [redacted]

Allen,

Hieronder de mail die ik net verstuurd heb naar de heer 2E [redacted]

Met vriendelijke groet,

2E [redacted]  
2E [redacted] / 2E [redacted] 2E [redacted]

M 2E [redacted]  
2E [redacted] @boex.nl

**bo-ex** | thuis  
in Utrecht

2E [redacted] 18, 2E [redacted] Utrecht | Postbus 3151, 2E [redacted] Utrecht

T 2E [redacted] | 2E [redacted] @boex.nl | [www.boex.nl](http://www.boex.nl) | [www.facebook.com/boex91](https://www.facebook.com/boex91) | [@boex](https://twitter.com/boex)

Op de dienstverlening van 2E [redacted] (KvK 30002710) zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, welke u kunt vinden op onze website. Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien de e-mail bij vergissing bij u terecht is gekomen, verzoeken wij u het e-mailbericht te vernietigen, de inhoud ervan niet te gebruiken en niet onder derden te verspreiden. Het e-mailbericht kan vertrouwelijke, door beroepsgeheim beschermde, informatie bevatten.

**From:** "[REDACTED] 2E" <[REDACTED]@utrecht.nl>  
**Sent:** Thu, 24 Sep 2020 13:16:09 +0200  
**To:** [REDACTED] 2E "[REDACTED] 2E" <[REDACTED]@utrecht.nl>  
**Subject:** FW: Woonfraude  
**Attachments:** Hoofdverblijf.pdf, Criteria.pdf, Fragment1.pdf, Convenant werkafspraken en gegevensuitwisseling ter bestrijding van woonfraude.pdf

---

**Van:** [REDACTED] 2E [REDACTED] 2E @worldcapital.vc>  
**Verzonden:** vrijdag 24 juli 2020 11:18  
**Aan:** [REDACTED] 2E [REDACTED] 2E @BOEX.nl>  
**CC:** [REDACTED] 2E [REDACTED] 2E @utrecht.nl>; [REDACTED] 2E [REDACTED] 2E <[REDACTED]@utrecht.nl>  
**Onderwerp:** Woonfraude

Beste [REDACTED] 2E

Ik wilde graag de volgende punten meegeven met betrekking tot het onderzoek naar woonfraude op [REDACTED] 2E en [REDACTED] 2E. Inmiddels heeft u laten weten dat het onderzoek binnen 2 werkweken (waarvan inmiddels 1 werkweek is verstreken) wordt afgerond, dus op 31 juli.

Er bestaat geen formele definitie voor 'hoofdverblijf' (zie onderstaande mail), ook niet bij handhaving. Wat hieronder wordt verstaan wordt bepaald door de jurisprudentie (zie bijgaande 11 criteria), waarbij het regelmatig in de woning slapen (fragment 1) de belangrijkste omstandigheid is.

In het convenant werkafspraken woonfraude luidt de definitie van woonfraude (zie bijgaand, onder 1. Definities): 'alle vormen van (..) het gebruik van de woningen (..) in strijd met de voorwaarden behorende bij die huurovereenkomst'. De huurvoorwaarden zijn duidelijk: huurder moet feitelijk hoofdbewoner zijn.

Een juridische afspraak met Boex dat een huurder minimaal 6 maanden en 1 dag in woning moet verblijven is strijdig met de huurvoorwaarden, namelijk dat huurder feitelijk hoofdbewoner moet zijn. De jurisprudentie is namelijk veel strenger. Ook kan gesteld worden dat door afwijkend gebruik geen sprake meer is van een sociale huurwoning.

De 'maatwerkoplossing' (afpraak met huurder waarbij overtreding mag blijven voortduren) is strijdig met de huurvoorwaarden, en dus strijdig met het convenant werkafspraken huurfraude. Bij 'Huisbewaring' (maximaal 12 maanden) moet sprake zijn van vóóraf voordragen van de huisbewaarder en het overleggen van informatie waaruit afwezigheid blijkt (ieder andere vorm is illegaal).

Omdat bij één woning sprake is van doorverhuur (dus géén onderhuur, waarbij hoofdbewoner aanwezig is), wordt wel elektriciteit en water gebruikt, en is het nagaan van meterstanden niet toereikend. Het huisbezoek (al dan niet vooraf aangekondigd) is slechts een moment opname. Bovendien wordt door AVG-vereiste om de huurder op hoogte te brengen van verwerking het onderzoek 'aangekondigd'.

Door de gemaakte afspraak van 6 maanden en 1 dag is het noodzakelijk om naar de afgelopen vijf jaar te kijken (inclusief deze 6 maanden en 1 dag). Het interessante is dat het nagaan van banktransacties als onderzoeksmethode duidelijkheid geeft over 3 belangrijke criteria voor hoofdbewoner (feitelijke aanwezigheid, waar behartigt huurder zijn zaken, plaats waar de huurder de nacht doorbrengt).

Het is bovendien een relatief goedkope methode (handhaving heeft reeds deze mogelijkheid), omdat het de huisbezoeken (inclusief het opstellen van verslagen) en veel andere typen van onderzoek overbodig maakt. Je kunt feitelijk niet in Utrecht leven zonder dagelijks financiële sporen na te laten, zoals het doen van boodschappen. Het levert de belangrijkste (objectieve) bron van informatie.

Banktransacties kunnen ook bewijs opleveren van verblijf in het buitenland, bijvoorbeeld het doen van geld opnamen van (uitkerings-) opnamen. Voor het bij de bank opvragen van banktransacties door gemeente of Boex bedragen de kosten 6 euro per afschrift, dus bv. bij 100 afschriften in afgelopen 5 jaar zijn de kosten 600 euro. Het maatschappelijke belang weegt echter veel zwaarder dan deze kosten.

Voor een goed functionerende samenleving is het van belang is dat maatschappelijke middelen (eventuele uitkeringen, sociaal vastgoed) toekomen aan de mensen die hiervoor daadwerkelijk in aanmerking komen. Het bouwen van 2 éxtra woningen kan - zeker op deze locatie- al richting 1M investering gaan, en daarnaast bedragen gebruikte voorzieningen en uitkeringen (11 jaar) naar schatting reeds 1 M.

Het patroon tot dusver was dat het dossier met moeite werd geopend en al binnen enkele weken weer werd gesloten. Er zijn nog géén banktransacties betrokken in het onderzoek en er is nog géén proces verbaal van mij opgemaakt waarbij mijn verklaringen worden opgenomen in het dossier.

Omdat Boex de partij is die uiteindelijk kopieën van banktransacties aan de rechter moet kunnen overleggen, ligt het voor de hand dat Boex als verwerkingsverantwoordelijke de verplichtingen vanuit AVG richting betrokkenen (informereren over de verwerking van gegevens) tijdig moet verrichten.

Het (alsnog) opvragen bij de bank van de banktransacties zal enige dagen duren, hetzelfde geldt voor de bijbehorende informatieplicht richting betrokkenen. Mijn voorstel is dan ook niet om het onderzoek opnieuw in (te) korte tijd af te ronden op 31 juli, maar juist wat uitgebreider onderzoek te verrichten (tijdvak afgelopen 5 jaar) met behulp van banktransacties.

Groeten,

2E

**Van:** 2E <2E@worldcapital.vc>

**Datum:** donderdag 9 juli 2020 om 12:03

**Aan:** 2E 2E@BOEX.nl>

**Onderwerp:** Re: Huurfraude

Beste 2E

Dank voor uw bericht. Ik ben erg blij dat u aangeeft dat het nu de volste aandacht heeft.

Vanuit de gemeente heb ik begrepen dat zolang de huur betaald wordt corporaties in het verleden niet zeer actief onderzoek deden. Dit speelt inmiddels 11 jaar (!!). Ik hoop dat hier nu eindelijk verandering in komt. Hieronder nog een twee essentiële zaken die hieraan kunnen bijdragen.

#### **Door Boex gehanteerde richtlijn van 6 maanden en 1 dag**

De door Boex gehanteerde richtlijn van 6 maanden en 1 dag is niet op een wettelijke bepaling (regionale huisvestingsverordening, woningwet, huisvestingswet) gebaseerd. Ik vermoed dat deze is overgenomen uit een verouderde versie van de regionale huisvestingsverordening 2011, waarin als definitie van 'ingezetene' stond dat deze tenminste 6 maanden hoofdverblijf heeft in de woonruimte.

Dit is (was) een definitie van 'ingezetene', en dus niet een definitie van hoofdverblijf. Het hanteren van de richtlijn van 6 maanden en 1 dag bemoeilijkt de handhaving door de gemeente (omdat dit formeel een afspraak is tussen 2 partijen), en ook een eventuele rechtsgang ter ontbinding van de overeenkomst. Het is ook niet afkomstig uit de jurisprudentie, waar in de regel een veel strengere richtlijn geldt.

In het huurcontract staat dat de huurder het gehuurde als hoofdverblijf heeft (en daarnaast dat huurder maatregelen moet treffen ter voorkoming van legionella). Zou u bereid zijn om de door Boex gehanteerde richtlijn met directe ingang te wijzigen en betreffende huurders op de hoogte te stellen van deze gewijzigde richtlijn, zodat het nieuw op te starten onderzoek hier geen hinder van ondervindt?

### **Verbreding van het onderzoek met financiële bankrekeningtransacties**

Gisteren heb ik opnieuw kennisgemaakt met een nieuwe bewoner van één van deze appartementen. En in het andere appartement is de huurder (of waarvan ik vermoed dat het de huurder is) tijdelijk weer overgekomen uit het buitenland. Voor zover ik heb begrepen stopte het onderzoek tot dusver al bij het afleggen van het eerste huisbezoek.

Van belang is daarom ook het verbreden van een 'momentopname' met het (vaak eenmalige) huisbezoek naar de wettelijke mogelijkheid om naar de afgelopen 5 jaar te kijken. En daarin niet alleen het huisbezoek te betrekken, maar ook de water- en energiestanden en bankrekeningtransacties van de afgelopen vijf jaar.

Dit is niet de standaard werkwijze geweest tot dusver (het stopte bij één huisbezoek). Zou u bereid zijn om de handhavers van de gemeente expliciet te verzoeken niet te stoppen na één huisbezoek, en het onderzoek te verbreden met water- en energiestanden en bankrekeningtransacties van de afgelopen vijf jaar, zodat niet steeds het onderzoek al direct stopt bij het eerste huisbezoek?

Groeten,

2E

Huisvestingswet: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0035303/2019-07-01>

Regionale huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht 2011 (niet meer van kracht):

<https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/2E/Actueel/De%20Bilt/CVDR85083.html>

Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 (vigerend):

[https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/actueel/Utrecht%20\(Utr\)/CVDR624556.html](https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/actueel/Utrecht%20(Utr)/CVDR624556.html)

Woningwet: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2020-03-14>

**From:** "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>  
**Sent:** Thu, 24 Sep 2020 13:15:36 +0200  
**To:** [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>  
**Subject:** FW: [REDACTED]-1/Woonfraude  
**Attachments:** Hoofdverblijf.pdf, Criteria.pdf, Fragment1.pdf, Convenant werkafspraken en gegevensuitwisseling ter bestrijding van woonfraude.pdf

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@boex.nl>  
**Verzonden:** maandag 27 juli 2020 08:36  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@BOEX.nl>  
**CC:** [REDACTED] <[REDACTED]@BOEX.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>  
**Onderwerp:** [REDACTED]-1/Woonfraude

Graag indexeren en niet toewijzen

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@BOEX.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 24 juli 2020 13:55  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@boex.nl>  
**Onderwerp:** FW: Woonfraude

[REDACTED]

Leuke dossiers heb jij onder je hoede...

Ik weet niet of hij jouw mail al ontvangen heeft toen hij deze tikte, maar volgens mij blijkt heel duidelijk uit jouw mail dat we hem hartelijk danken voor de tips maar dat het onze verantwoordelijkheid is om het onderzoek te doen zoals wij denken dat passend is. Ik zou zoiets dergelijks weer willen antwoorden.

Overigens heb ik ook niet gezegd dat het onderzoek binnen 2 weken zou zijn afgerond, maar dat hij binnen 2 weken antwoord zou krijgen.

Groeten,

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@worldcapital.vc>  
**Verzonden:** vrijdag 24 juli 2020 11:18  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@BOEX.nl>  
**CC:** [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>  
**Onderwerp:** Woonfraude

Beste [REDACTED]

Ik wilde graag de volgende punten meegeven met betrekking tot het onderzoek naar woonfraude op [REDACTED] en [REDACTED]. Inmiddels heeft u laten weten dat het onderzoek binnen 2 werkweken (waarvan inmiddels 1 werkweek is verstreken) wordt afgerond, dus op 31 juli.

Er bestaat geen formele definitie voor 'hoofdverblijf' (zie onderstaande mail), ook niet bij handhaving. Wat hieronder wordt verstaan wordt bepaald door de jurisprudentie (zie bijgaande 11 criteria), waarbij het regelmatig in de woning slapen (fragment 1) de belangrijkste omstandigheid is.

In het convenant werkafspraken woonfraude luidt de definitie van woonfraude (zie bijgaand, onder 1. Definities): ‘alle vormen van (..) het gebruik van de woningen (..) in strijd met de voorwaarden behorende bij die huurovereenkomst’. De huurvoorwaarden zijn duidelijk: huurder moet feitelijk hoofdbewoner zijn.

Een juridische afspraak met Boex dat een huurder minimaal 6 maanden en 1 dag in woning moet verblijven is strijdig met de huurvoorwaarden, namelijk dat huurder feitelijk hoofdbewoner moet zijn. De jurisprudentie is namelijk veel strenger. Ook kan gesteld worden dat door afwijkend gebruik geen sprake meer is van een sociale huurwoning.

De ‘maatwerkoplossing’ (afspraak met huurder waarbij overtreding mag blijven voortduren) is strijdig met de huurvoorwaarden, en dus strijdig met het convenant werkafspraken huurfraude. Bij ‘Huisbewaring’ (maximaal 12 maanden) moet sprake zijn van vóóraf voordragen van de huisbewaarder en het overleggen van informatie waaruit afwezigheid blijkt (ieder andere vorm is illegaal).

Omdat bij één woning sprake is van doorverhuur (dus géén onderhuur, waarbij hoofdbewoner aanwezig is), wordt wel elektriciteit en water gebruikt, en is het nagaan van meterstanden niet toereikend. Het huisbezoek (al dan niet vooraf aangekondigd) is slechts een moment opname. Bovendien wordt door AVG-vereiste om de huurder op hoogte te brengen van verwerking het onderzoek ‘aangekondigd’.

Door de gemaakte afspraak van 6 maanden en 1 dag is het noodzakelijk om naar de afgelopen vijf jaar te kijken (inclusief deze 6 maanden en 1 dag). Het interessante is dat het nagaan van banktransacties als onderzoeksmethode duidelijkheid geeft over 3 belangrijke criteria voor hoofdbewoner (feitelijke aanwezigheid, waar behartigt huurder zijn zaken, plaats waar de huurder de nacht doorbrengt).

Het is bovendien een relatief goedkope methode (handhaving heeft reeds deze mogelijkheid), omdat het de huisbezoeken (inclusief het opstellen van verslagen) en veel andere typen van onderzoek overbodig maakt. Je kunt feitelijk niet in Utrecht leven zonder dagelijks financiële sporen na te laten, zoals het doen van boodschappen. Het levert de belangrijkste (objectieve) bron van informatie.

Banktransacties kunnen ook bewijs opleveren van verblijf in het buitenland, bijvoorbeeld het doen van geld opnamen van (uitkerings-) opnamen. Voor het bij de bank opvragen van banktransacties door gemeente of Boex bedragen de kosten 6 euro per afschrift, dus bv. bij 100 afschriften in afgelopen 5 jaar zijn de kosten 600 euro. Het maatschappelijke belang weegt echter veel zwaarder dan deze kosten.

Voor een goed functionerende samenleving is het van belang is dat maatschappelijke middelen (eventuele uitkeringen, sociaal vastgoed) toekomen aan de mensen die hiervoor daadwerkelijk in aanmerking komen. Het bouwen van 2 éxtra woningen kan - zeker op deze locatie- al richting 1M investering gaan, en daarnaast bedragen gebruikte voorzieningen en uitkeringen (11 jaar) naar schatting reeds 1 M.

Het patroon tot dusver was dat het dossier met moeite werd geopend en al binnen enkele weken weer werd gesloten. Er zijn nog géén banktransacties betrokken in het onderzoek en er is nog géén proces verbaal van mij opgemaakt waarbij mijn verklaringen worden opgenomen in het dossier.

Omdat Boex de partij is die uiteindelijk kopieën van banktransacties aan de rechter moet kunnen overleggen, ligt het voor de hand dat Boex als verwerkingsverantwoordelijke de verplichtingen vanuit AVG richting betrokkenen (informereren over de verwerking van gegevens) tijdig moet verrichten.

Het (alsnog) opvragen bij de bank van de banktransacties zal enige dagen duren, hetzelfde geldt voor de bijbehorende informatieplicht richting betrokkenen. Mijn voorstel is dan ook niet om het onderzoek opnieuw in (te) korte tijd af te ronden op 31 juli, maar juist wat uitgebreider onderzoek te verrichten (tijdvak afgelopen 5 jaar) met behulp van banktransacties.

Groeten,

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@worldcapital.vc>

**Datum:** donderdag 9 juli 2020 om 12:03

**Aan:** [REDACTED] [REDACTED]@BOEX.nl>

**Onderwerp:** Re: Huurfraude

Beste [REDACTED]

Dank voor uw bericht. Ik ben erg blij dat u aangeeft dat het nu de volste aandacht heeft.

Vanuit de gemeente heb ik begrepen dat zolang de huur betaald wordt corporaties in het verleden niet zeer actief onderzoek deden. Dit speelt inmiddels 11 jaar (!!). Ik hoop dat hier nu eindelijk verandering in komt. Hieronder nog een twee essentiële zaken die hieraan kunnen bijdragen.

#### **Door Boex gehanteerde richtlijn van 6 maanden en 1 dag**

De door Boex gehanteerde richtlijn van 6 maanden en 1 dag is niet op een wettelijke bepaling (regionale huisvestingsverordening, woningwet, huisvestingswet) gebaseerd. Ik vermoed dat deze is overgenomen uit een verouderde versie van de regionale huisvestingsverordening 2011, waarin als definitie van 'ingezetene' stond dat deze tenminste 6 maanden hoofdverblijf heeft in de woonruimte.

Dit is (was) een definitie van 'ingezetene', en dus niet een definitie van hoofdverblijf. Het hanteren van de richtlijn van 6 maanden en 1 dag bemoeilijkt de handhaving door de gemeente (omdat dit formeel een afspraak is tussen 2 partijen), en ook een eventuele rechtsgang ter ontbinding van de overeenkomst. Het is ook niet afkomstig uit de jurisprudentie, waar in de regel een veel strengere richtlijn geldt.

In het huurcontract staat dat de huurder het gehuurde als hoofdverblijf heeft (en daarnaast dat huurder maatregelen moet treffen ter voorkoming van legionella). Zou u bereid zijn om de door Boex gehanteerde richtlijn met directe ingang te wijzigen en betreffende huurders op de hoogte te stellen van deze gewijzigde richtlijn, zodat het nieuw op te starten onderzoek hier geen hinder van ondervindt?

#### **Verbreding van het onderzoek met financiële bankrekeningtransacties**

Gisteren heb ik opnieuw kennisgemaakt met een nieuwe bewoner van één van deze appartementen. En in het andere appartement is de huurder (of waarvan ik vermoed dat het de huurder is) tijdelijk weer overgekomen uit het buitenland. Voor zover ik heb begrepen stopte het onderzoek tot dusver al bij het afleggen van het eerste huisbezoek.

Van belang is daarom ook het verbreden van een 'momentopname' met het (vaak eenmalige) huisbezoek naar de wettelijke mogelijkheid om naar de afgelopen 5 jaar te kijken. En daarin niet alleen het huisbezoek te betrekken, maar ook de water- en energiestanden en bankrekeningtransacties van de afgelopen vijf jaar.

Dit is niet de standaard werkwijze geweest tot dusver (het stopte bij één huisbezoek). Zou u bereid zijn om de handhavers van de gemeente expliciet te verzoeken niet te stoppen na één huisbezoek, en het onderzoek te verbreden met water- en energiestanden en bankrekeningtransacties van de afgelopen vijf jaar, zodat niet steeds het onderzoek al direct stopt bij het eerste huisbezoek?

Groeten,

[REDACTED]

Huisvestingswet: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0035303/2019-07-01>

Regionale huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht 2011 (niet meer van kracht):

[https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/\[REDACTED\]/Actueel/De%20Bilt/CVDR85083.html](https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/[REDACTED]/Actueel/De%20Bilt/CVDR85083.html)

Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 (vigerend):

[https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/actueel/Utrecht%20\(Utr\)/CVDR624556.html](https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/actueel/Utrecht%20(Utr)/CVDR624556.html)

Woningwet: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2020-03-14>

woning hebben. De belangrijkste omstandigheid om te bepalen of huurders hun hoofdverblijf in de woning hebben, is volgens de rechtbank namelijk of zij regelmatig 's nachts in de woning slapen. Hieraan is niet voldaan zodat huurders geen hoofdverblijf in de woning houden. De huurders verweren zich nog door een vergelijking te maken met internationale chauffeurs en defensiepersoneel. Deze vergelijking gaat volgens de rechtbank echter niet op. Genoemde beroepsbetroffenen

feitelijke ver-  
niet doorsla-  
kwalificatie  
Rechtbank 1  
heldere over  
tot de kwali-  
Van belang i  
woont met z  
tel van zijn f  
behartigt, zij  
men beheert  
iemand regel  
grote beteke

### Conclusie

Uit de jurisprudentie kunnen de navolgende factoren worden gedestilleerd die van belang kunnen zijn bij de kwalificatie als 'hoofdverblijf':

1. feitelijke aanwezigheid van de huurder (duur en frequentie);
2. uittreksel gemeentelijke basisadministratie;
3. 'zetel van fortuin' (Waar behartigt huurder zijn zaken? Waar beheert huurder zijn eigendommen?);<sup>20</sup>
4. plaats waar de huurder de nacht doorbrengt, alsmede de duur daarvan;<sup>21</sup>
5. intentie, bedoeling van de huurder;<sup>22</sup>
6. aanwezigheid van meubilair en/of mobiel netwerk (internet, telefoon, televisie);
7. wel/geen ingebruikgeving van het gehuurde aan derden;
8. Haviltex (bedoeling van partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst);<sup>23</sup>
9. (on)vrijwillig verblijf elders (detentie);<sup>24</sup>
10. koppeling verplichting tot hoofdverblijf aan gebruiksverplichting;<sup>25</sup>
11. dubbel hoofdverblijf?<sup>26</sup>

**From:** "2E 2E" <2E@utrecht.nl>  
**Sent:** Thu, 24 Sep 2020 13:15:13 +0200  
**To:** 2E 2E "2E" <2E@utrecht.nl>  
**Subject:** FW: Woonfraude

Zie onderstaande mail

---

**Van:** 2E 2E @worldcapital.vc  
**Verzonden:** donderdag 30 juli 2020 08:23  
**Aan:** 2E 2E @BOEX.nl  
**CC:** 2E 2E @utrecht.nl; 2E 2E <2E@utrecht.nl>  
**Onderwerp:** Woonfraude

Beste 2E

Uit de onderstaande mail namens u kan ik niet opmaken wat de wettelijke referentie is voor wat betreft de 6 maanden en 1 dag richtlijn. Hieronder wordt slechts genoemd: 'zo heeft de wetgever dat bepaald', zonder referentie naar een wetsartikel. In mijn vorige mail heb ik reeds aangegeven dat ik deze richtlijn niet kan terugvinden in de wet of in het convenant werkafspraken woonfraude.

Ik heb persoonlijk wat moeite met het voortdurend 'framen' van de situatie als een conflict met bewoners (niet zijnde de huurders die hier een hoofdverblijf hebben). Ik heb meermaals aangegeven dat van een conflict met de andere huurders geen sprake kan zijn omdat zij zich in de afgelopen 11 jaar sporadisch laten zien (uitsluitend wanneer een dossier woonfraude wordt geopend).

Ook wil ik nogmaals wijzen op de volgorde van gebeurtenissen. Er zijn 11 jaar nóóit klachten geweest van bewoners, en na het indienen van mijn klacht over woonfraude ontving ik binnen een maand klachten van de huurders van de adressen waar sprake was van woonfraude (zie zelf niet in NL zijn). Dat roept ook tevens de vraag op in hoeverre mijn ingediende klacht daadwerkelijk anoniem was.

Direct na het indienen van tweede verzoek om woonfraude te onderzoeken ontvang ik een tweede klacht, deze maal zelfs met betrekking tot racisme. Ik neem hier volledig afstand van. Ik weet hoe kwetsend racisme (al dan niet volgens de wettelijke definitie) kan zijn en vecht hiertegen en dat geldt ook voor mijn vrouw. Zowel 2E 2E als 2E 2E zijn overigens 2E

Wat mij verbaast is dat dit soort (strafbare) zaken kennelijk door u zonder enig onderzoek worden gedeeld met de gemeentelijke handhaving (waardoor opnieuw framing plaatsvindt). Ook verbaast het mij dat bewoners die hier géén hoofdverblijf hebben kennelijk een klacht kunnen indienen, dat lijkt mij ook niet conform het klachtenreglement.

De reden waarom ik gevraagd heb om woonfraude te onderzoeken is de overlast van bewoners aan wie de woning is doorverhuurd. Dit is een illegale activiteit, zoals ook in het convenant wordt genoemd. Dat heeft niets te maken met het opzettelijk beledigend uitlaten over een groep mensen wegens hun ras (art.137c) of het in gelijke gevallen gelijk behandelen (art.1 grondwet).

Ik hoop dat u de huurders waar u onderzoek naar wilt doen, gelijk wilt behandelen, door overtreding van de wet hard aan te pakken. Het niet aanpakken van woonfraude tot dusver, hoewel ruime mogelijkheden tot uw beschikking staan om dit wél te doen, is de oorzaak van de spanningen met (steeds wisselende) bewoners aan wie de woningen zijn doorverhuurd, en dus niet andersom.

Ik vind het ook van belang deze kwestie breder te trekken. Als woonfraude in deze overduidelijk situaties kennelijk tóch 11 jaar kan blijven voortduren (of langer) dan gaat er kennelijk iets mis. Ook kan gesteld worden dat door afwijkend gebruik geen sprake meer is van een sociale huurwoning. Dat heeft dus ook (mogelijk) impact op de prestatieafspraken met betrekking tot huurvoorraad.

Ik heb nog geen reactie van u mogen ontvangen op mijn voorstel van 24 juli om het onderzoek niet opnieuw in (te) korte tijd af te ronden, maar juist wat uitgebreider onderzoek te verrichten (tijdvak afgelopen 5 jaar) met behulp van banktransacties. Ik zou hier graag alsnog een reactie op ontvangen, als ook op de vraag uit welke wettelijke bepaling de afspraak 6 maanden en 1 dag afkomstig is.

Daarnaast wil ik vragen waarom u op 22 juni heeft bevestigd dat het dossier de volste aandacht heeft, terwijl uit onderstaande blijkt dat het dossier [REDACTED] 'al een hele tijd is afgesloten'. Ik heb aangenomen dat de beide woonfraude dossiers op [REDACTED] Neuhuijsstraat [REDACTED] en [REDACTED] geopend waren. Dit zijn namelijk de dossiers die [REDACTED] [REDACTED] heeft geopend, zij heeft mij dit ook bevestigd.

Ik ontvang graag uw reacties.

Groeten,

[REDACTED]

Op [REDACTED] 10:05 heeft Klantenservice [REDACTED] [@BOEX.nl](mailto:[REDACTED]@BOEX.nl)> geschreven:

Geachte [REDACTED]

Op verzoek van de directeur, [REDACTED] [REDACTED] informeer ik u over de stand van zaken. Veel eerder heb ik verteld dat we in het kader van de AVG weinig of geen informatie verstrekken over het onderzoek. Ik heb van Handhaving van de gemeente begrepen dat u ook die afdeling bestookt met tips over hoe partijen woonfraude moeten bestrijden. Mijn dank daarvoor, al die tips zijn bekend en worden door ons ingezet op het moment dat wij dat noodzakelijk achten. We hanteren een definitie van het begrip hoofdvverblijf welke tot stand gekomen is in overleg met andere corporaties en de afdeling Handhaving van de gemeente. U hoeft het niet eens te zijn met die definitie, maar wij zijn degene die de definitie vaststellen. Zo heeft de wetgever dat bepaald. Tot op heden is er geen rechter geweest die onze definitie in twijfel heeft getrokken.

In uw portiek hebben we twee panden in onderzoek (gehad). Opvallend is dat u met beide bewoners en hun huisgenoten op gespannen voet leeft. Eerder hebben we daar een gesprek over gehad. Een paar weken geleden hebben de bewoners die op nummer [REDACTED] wonen een klacht ingediend. Die klacht ging over uw gedrag toen u bij hun aan de deur kwam. Er zijn toen, volgens de bewoners, discriminerende opmerkingen gemaakt. Zo is er bijvoorbeeld geroepen dat iemand illegaal was. Ook de bewoners van nummer [REDACTED] [REDACTED] geven aan dat u zich heel onvriendelijk gedraagt. Alles in redelijk algemene termen. Het zijn natuurlijk signalen van 1 kant. Maar als het waar is, wil ik u vragen om hiermee te stoppen en uw burens uw rust te gunnen. Bij volgende incidenten waar discriminatie een rol speelt gaan ze aangifte doen. Als u uw kant van het verhaal wil toelichten kan dat. Ik kan dan in de tweede helft van augustus een gesprek bij ons op kantoor organiseren. Ik heb dan wel graag dat ook uw vrouw daarbij is. Zij was immers ook bij het piano-incident. Bij dat gesprek zal ook de woonconsulent, [REDACTED] aanwezig zijn.

Wat betreft de onderzoeken. Nummer [REDACTED] [REDACTED] is al een hele tijd geleden afgesloten en we gaan het dossier ook niet meer openen. Het onderzoek op nummer [REDACTED] loopt nog. Verder kan ik daar geen mededelingen over doen.

Een kopie van deze mail stuur ik naar de Handhavingsinspecteurs waarmee wij samenwerken.

Ik hoor graag of u een gesprek over deze kwestie, bij ons op kantoor, wilt hebben.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

IRISCASENR\_WpWOszsvuJg=\_IRISCASENR  
[https://boex.kubioniris.nl/emailfooter/logo-boex.jpg]

Jan Cornelisz Maylaan 18, 3526 GV Utrecht | Postbus 3151, 3502 GD Utrecht

T. (030) 282 78 88 | [klantenservice@boex.nl](mailto:klantenservice@boex.nl)<mailto:klantenservice@boex.nl> | [www.boex.nl](https://www.boex.nl)<https://www.boex.nl> |  
[https://boex.kubioniris.nl/emailfooter/facebook.png] [www.facebook.com/boex91](https://www.facebook.com/boex91)<https://www.facebook.com/boex91> |  
[https://boex.kubioniris.nl/emailfooter/twitter.png] @boex<<https://twitter.com/boex>>

Op de dienstverlening van Bo-Ex (KvK 30002710) zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, welke u kunt vinden op onze website. Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien de e-mail bij vergissing bij u terecht is gekomen, verzoeken wij u het e-mailbericht te vernietigen, de inhoud ervan niet te gebruiken en niet onder derden te verspreiden. Het e-mailbericht kan vertrouwelijke, door beroepsgeheim beschermde, informatie bevatten.

.

**From:** "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>  
**Sent:** Thu, 24 Sep 2020 13:14:01 +0200  
**To:** [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>  
**Subject:** FW: Woonfraude

Zie onderstaande mail

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Inspecteur Handhaving

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]@utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Stadsplateau 1 Utrecht

14 Zuid

maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag



---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 11 augustus 2020 14:10  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@worldcapital.vc>  
**CC:** [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@boex.nl>  
**Onderwerp:** RE: Woonfraude

Geachte [REDACTED]

Als ik aan al uw verzoeken zou moeten voldoen heb ik zo ongeveer een dagtaak om dat allemaal te moeten beantwoorden.

Tevens voelt het niet prettig dat u min of meer de regie wilt hebben en ons allerlei opdrachten geeft wat we moeten doen.

Weet dat er onderzoek gedaan wordt naar uw meldingen en wacht de uitkomst daarvan af.

Ik vind het heel vervelend voor u dat u ben bedreigd maar u moet niet de illusie hebben dat ik de politie aan het werk kan zetten. Die zullen hun eigen prioriteiten hebben.

Verder wil ik u met klem verzoeken om geen mails meer te sturen dan wel telefonisch contact met ons te zoeken.

U zult te zijner tijd bericht krijgen wat de onderzoeken [REDACTED] hebben opgeleverd.

Deze onderzoeken worden in gezamenlijkheid door Bo-Ex en Gemeente gedaan.

Met vriendelijke groet

J.J. van [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] [REDACTED] <[\[REDACTED\]@worldcapital.vc](mailto:[REDACTED]@worldcapital.vc)>

**Verzonden:** maandag 10 augustus 2020 15:12

**Aan:** [REDACTED] [REDACTED] <[\[REDACTED\]@utrecht.nl](mailto:[REDACTED]@utrecht.nl)>

**CC:** [REDACTED] <[\[REDACTED\]@boex.nl](mailto:[REDACTED]@boex.nl)> [REDACTED] <[\[REDACTED\]@boex.nl](mailto:[REDACTED]@boex.nl)>; Vliet, Ger van <[\[REDACTED\]@utrecht.nl](mailto:[REDACTED]@utrecht.nl)>

**Onderwerp:** Re: Woonfraude

Geachte [REDACTED]

Kunt u mij laten weten wanneer ik een reactie van u krijg op de onderstaande 6 vragen (mail 6 aug), en tevens bevestigen dat u mijn contactpersoon bent?

Daarnaast de volgende vragen met betrekking tot aangifte en onderzoek door politie:

-Wilt u de politie wilt vragen om informatie te verzamelen over wie hier gisteren in mijn straat stond. Dat zou voor mij een veilig idee zijn. Dat kan uiteraard via de persoon die uit de woning kwam [REDACTED] en die vandaag ook regelmatig in- en uit de woning gaat.

-Wilt u op basis van onderstaande de politie te verzoeken om alsnog een aangifte op te nemen.

-Wilt u in ieder geval de wijkagent (ik weet niet wie dat momenteel is) vragen om vandaag contact met mij op te nemen.

Bijgaand treft u tevens de informatie aan met betrekking tot [REDACTED] [REDACTED]-2.

Groeten,

[REDACTED]

---

**Van:** "[REDACTED]" [REDACTED] <[\[REDACTED\]@utrecht.nl](mailto:[REDACTED]@utrecht.nl)>

**Datum:** maandag 10 augustus 2020 om 14:02

**Aan:** [REDACTED] <[\[REDACTED\]@worldcapital.vc](mailto:[REDACTED]@worldcapital.vc)>

**CC:** [REDACTED] <[\[REDACTED\]@utrecht.nl](mailto:[REDACTED]@utrecht.nl)>, "[REDACTED]" <[\[REDACTED\]@boex.nl](mailto:[REDACTED]@boex.nl)>, "[REDACTED]" <[\[REDACTED\]@boex.nl](mailto:[REDACTED]@boex.nl)>

**Onderwerp:** RE: Woonfraude

Beste [REDACTED]

Excuses dat ik de onjuiste naam naar u heb gebruikt. Verder verwijs ik u toch naar de behandelaars van de zaak bij gemeente en [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Inspecteur Handhaving

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] <[\[REDACTED\]@utrecht.nl](mailto:[REDACTED]@utrecht.nl)>

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Gemeente Utrecht

**Van:** 2E [redacted] 2E [redacted] @worldcapital.vc>  
**Verzonden:** maandag 10 augustus 2020 13:56  
**Aan:** 2E [redacted] 2E [redacted] @utrecht.nl>  
**Onderwerp:** Re: Woonfraude

Geachte 2E [redacted]

Ik zie een duidelijk verband tussen mijn aangifte van woonfraude en de agressie die hierop is gevolgd.

Zoals ik ook in de onderstaande mail van 30 juli aan Boex heb toegelicht, gaat het hier om (steeds wisselende) bewoners, niet zijnde de huurders die hier een hoofdverblijf hebben. Ik heb daarbij ook aangegeven dat van een conflict met de andere huurders geen sprake kan zijn omdat zij zich in de afgelopen 11 jaar sporadisch laten zien (uitsluitend wanneer een dossier woonfraude wordt geopend). Er zijn inmiddels ook derden bij betrokken, die kennelijk door bewoners dan wel huurders zijn ingeschakeld om ons bang te maken.

Een buurtbemiddeling (als ik het goed begrijp loopt dit via U-Centraal) is erop gericht om burenruzies op te lossen. Maar dat is hier nu net het probleem, deze wonen in het buitenland. Het gaat er hierbij om dat partijen het conflict zelf oplossen, zonder tussenkomst van politie, handhaving en justitie. Echter hier is sprake van agressie die het gevolg is (en dus niet de oorzaak) van aangifte van woonfraude. Omdat deze woonfraude al jarenlang voortduurt, en partijen kennelijk weten dat ik aangifte heb gedaan, lopen de spanningen nu op.

In zo'n geval mag/moet ik kunnen rekenen op de volledige medewerking en steun vanuit de betrokken handhavers/gemeenten en politie. De agressie volgt immers na het indienen van de aangifte, niet andersom. Mijn vraag was daarom of u als betrokken inspecteur/team van inspecteurs de politie wilt vragen om informatie te verzamelen over wie hier gisteren in mijn straat stond. Dat zou voor mij een veilig idee zijn. Dat kan uiteraard via de persoon die uit de woning kwam (2E [redacted] 2E [redacted]) en die vandaag ook regelmatig in- en uit de woning gaat.

Dan wel op basis van onderstaande via de communicatie vanuit de gemeente/team handhaving de politie te verzoeken om alsnog een aangifte op te mogen nemen. Of dat u in ieder geval de wijkagent (ik weet niet wie dat momenteel is) wilt vragen vandaag contact met mij op te nemen. Ik hoop dat u hierin wilt bemiddelen, mede refererend naar het lopende onderzoek en bescherming van degene die aangifte van woonfraude hebben gedaan. Onze veiligheid is nu in het geding en dat vergt snelle maatregelen.

Met betrekking tot 2E [redacted] treft u bijgaand nog wat nadere informatie over de verblijfplaats van deze huurder. Het is gemakkelijk te vinden, het staat ook allemaal online.

Mijn naam is voor de goede orde 2E [redacted] 2E [redacted] in plaats van Ruperti. Kunt u mij nog laten weten wanneer ik een reactie krijg op de onderstaande 6 vragen?

Groeten,

2E [redacted]

**Van:** " [REDACTED] " [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>

**Datum:** maandag 10 augustus 2020 om 11:59

**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@worldcapital.vc>

**Onderwerp:** RE: Woonfraude

Beste [REDACTED]

Een erg vervelende situatie voor jullie en ik heb uw bericht doorgestuurd naar de heer [REDACTED] [REDACTED] omdat zij de zaak al in behandeling hebben en beschikken over alle andere info . Misschien een optie om buurtbemiddeling in te gaan schakelen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Inspecteur Handhaving

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]@utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



**Van:** [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@worldcapital.vc>

**Verzonden:** maandag 10 augustus 2020 10:28

**Aan:** [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>

**Onderwerp:** FW: Woonfraude

Geachte [REDACTED]

Gisteren (zondag 9 augustus rond 14.00) stond een auto te posten bij mijn huis. Het was die dag erg warm rond 35 graden en ik vond het vreemd dat iemand zich in de auto ophield. Degene die in de auto zat maakte bij het passeren van de auto een gebaar om te stoppen, dit heb ik genegeerd. Toen ik mijn eigen auto geparkeerd had bij mijn woning, kwam ineens iemand uit de woning van [REDACTED] [REDACTED]-1. Ze liep naar deze man toe, die inmiddels was uitgestapt. De man vroeg 'is hij het', waarop zij dit bevestigde. Vervolgens probeerde hij een confrontatie te zoeken door mij voor 'witte Nederlander' uit te schelden, en eiste dat ik naar hem toe kwam. Hij vroeg waarom ik naar hem keek, en zei op een agressieve manier dat ik naar hem toe moest komen. Dat heb ik uiteraard niet gedaan.

Ik heb dit direct bij het politiebureau Paarendveld gemeld (gesproken met Breuer). Zij hebben hiervan een mutatie gemaakt. Daarnaast hebben zij een mutatie gemaakt van de eerdere aanval op straat en uitschelden voor 'Kankerhomo'. We hebben gisteren vooral gesproken over doen van aangifte met betrekking tot bedreiging. Het bedreigende element is wat mij betreft het posten bij mijn huis en het identificeren van mij. Ik beschouw dat als een voorbereiding voor een toekomstige, mogelijk levensbedreigende situatie. [REDACTED] er van overtuigd is dat het OM hier niet voor gaat vervolgen, vond hij het onnodig

om hiervoor een gedetailleerde aangifte van op te nemen. Wel heeft hij een melding in het systeem gemaakt waardoor ik sneller assistentie kan krijgen wanneer ik 112 bel.

Uit de rechtspraak volgt dat voor een veroordeling voor bedreiging art.285 WvS is vereist dat de bedreiging van dien aard is en onder zodanige omstandigheden is geschied dat bij de bedreigde redelijke vrees kon ontstaan voor een levensbedreigende situatie, dan wel dat de bedreigde zwaar letsel zou kunnen oplopen. Het posten voor de deur, het mij aanhouden bij het passeren, iemand die uit de woning [REDACTED] [REDACTED]-1 komt, naar deze persoon loopt en mij identificeert, en vervolgens het agressief benaderen, is volgens mij een voorbereiding voor een mogelijk levensbedreigende situatie. Het leidt dus tot 'vrees voor een levensbedreigende situatie', en zou dus voldoende moeten zijn om op zijn minst aangifte te mogen doen.

Wat gisteren nog niet is besproken, zijn de beledigingen (mondelinge belediging in het openbaar/op straat). Bij Art.266 WvS vooral gaat om de opzettelijkheid van de belediging, het beledigende karakter van de woorden 'vieze kankerhomo' en 'witte Nederlander', de context en de mate waarin het de goede naam en eer aantast. Bij Art.137C WvS gaat het vooral om de opzettelijkheid van de belediging wegens ras, godsdienst of hetero- of homoseksuele gerichtheid. Volgens mij is ook hier sprake van voldoende aanleiding om hier op zijn minst aangifte voor te doen. In dit geval zou het doen van aangifte ook kunnen leiden tot identificatie door politie wie deze persoon was, zodat deze zich hopelijk extra bedenkt en weet dat het voorval (met tevens bedreiging) op zijn naam is geregistreerd.

Ook de Corona zou volgens [REDACTED] meespelen in de afweging om wel of geen aangifte op te nemen. Andere aspecten die een rol kunnen spelen zijn of er voldoende bewijs is, of het aannemelijk is of de verdachte gevonden kan worden, het belang van de aangifte of wanneer er teveel is verstreken. Bewijslast is hier altijd lastig, al heeft mijn vrouw wel gehoord dat [REDACTED] [REDACTED] werd geroepen. Maar het lijkt mij dat de verdacht hier gevonden kan worden via de persoon die uit de woning kwam (die zelf ook heeft beledigd), dat hier voldoende belang is en nog niet voldoende tijd is verstreken. Het zou ook helpen als de gemeente hier een camera zou willen plaatsen zodat dit soort zaken kunnen worden vastgelegd. Mijn vrouw kon door deze situatie nauwelijks slapen vannacht.

Ik heb aangifte gedaan van woonfraude en ben hier tot op heden alleen door het wijkbureau voor bedankt. Ik probeer immers bij te dragen aan de veiligheid en leefbaarheid, en het bestrijden van fraude. Nu ik hiervoor persoonlijk, meerdere malen agressief wordt benaderd blijkt dat ik de politie eerst moet overtuigen om hiervan aangifte te mogen doen, door de wetsartikelen erbij te halen. Ze hebben weliswaar ook de wijkagent ingeschakeld, maar de ervaring leert dat dit -zeker met de vakantieperiode- lang kan duren en niet op dit moment onze veiligheid kan garanderen. Ik hoop dat u vanuit de gemeente in het kader van dit onderzoek naar woonfraude maatregelen kunt treffen zodat ik in ieder geval aangifte mag doen, of dat de wijkagent sneller dan gebruikelijk contact met mij kan opnemen.

Het zou ook al enorm helpen als iemand vanuit de surveillance (onder andere de heer [REDACTED]) de woning op [REDACTED] bezoeken en een toelichting kan vragen. Vanuit de politie wordt erop gewezen dat alleen onderzoek kan worden gedaan bij verdenking van een strafbaar feit. Volgens mij zijn de bovengenoemde feiten hiervoor voldoende. En inwinnen van inlichtingen kan een eerste stap zijn. Dat zij aangeven dat het OM hier waarschijnlijk niets mee doet, en mede vanwege de corona een aangifte dan niet zinvol is, lijkt mij geen reden om geen aangifte en onderzoek te doen. De gemeente is al jaren op de hoogte van de situatie en nu ik probeer deze ongewenste situatie te beëindigen, door mee te werken, moet ik hiervoor volledige medewerking van de gemeente en politie krijgen.

Ik hoop op uw snelle bericht.

Groeten

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@worldcapital.vc>

**Datum:** donderdag 6 augustus 2020 om 19:15

**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>

**Onderwerp:** FW: Woonfraude

Geachte [REDACTED]

Omdat de heer [2E] vandaag telefonisch aangaf geen contactpersoon te zijn voor de dossiers [2E] Neuhuisstraat 13-2 en [2E] richt ik daarom de onderstaande vragen aan u:

- 1.Kunt u mij bevestigen op welke datum mijn aangiften voor [2E] en [2E] u zijn ingediend en dat deze aangiften bij de gemeente Utrecht zijn ingediend (en dus in de lead is).
- 2.Zou u de heer [2E] willen vragen om mij te informeren over de huidige status van de dossiers ('open' of 'gesloten'), en indien gesloten om welke reden het dossier is gesloten.
- 3.Zou u mij kunnen aangeven op welke wettelijke bepaling de richtlijn 6 maanden en 1 dag gebaseerd zou zijn (volgens Boex zou dit als definitie van hoofdverblijf gelden, zonder precieze verwijzing).
- 4.Het opvragen van banktransacties vergt voor zover mij bekend 2-3 maanden en is nog niet eerder uitgevoerd op deze adressen. Zou u het onderzoek niet in (te) korte tijd willen afronden, maar juist uitgebreider onderzoek willen verrichten (tijdvak afgelopen 5 jaar) met behulp van banktransacties. Bij doorverhuren levert meterstanden weinig op. Door de gemaakte afspraak van 6 maanden en 1 dag, circa 1 jaar geleden afgesproken, is een tijdvak van de afgelopen 5 jaar noodzakelijk, in plaats van een momentopname.
- 5.Zou u mij een indicatie kunnen geven van de geplande duur van het onderzoek voor [2E] en [2E] [2E]
- 6.Tot op heden is nooit proces verbaal opgenomen van mijn waarnemingen gedurende de afgelopen 11 jaar. Wilt u proces verbaal opmaken van mijn waarnemingen?

Groeten,

[2E]

**Van:** [2E] [2E] <[\[2E\]@BOEX.nl](mailto:[2E]@BOEX.nl)>

**Datum:** donderdag 30 juli 2020 om 13:39

**Aan:** [2E] <[\[2E\]@worldcapital.vc](mailto:[2E]@worldcapital.vc)>

**CC:** [2E] [2E] <[\[2E\]@utrecht.nl](mailto:[2E]@utrecht.nl)>, [2E] <[\[2E\]@utrecht.nl](mailto:[2E]@utrecht.nl)>, Wybrand

[2E] [2E] <[\[2E\]@boex.nl](mailto:[2E]@boex.nl)>

**Onderwerp:** RE: Woonfraude

Geachte [2E]

Voor inhoudelijke vragen verwijs ik u naar de medewerkers van het woonfraudeteam. [2E] werkt, net zoals de andere Utrechtse corporaties samen met de afdeling Handhaving van de gemeente Utrecht. Uw vragen kunt u ook aan die afdeling stellen.

Komende 3 weken ben ik op vakantie en niet goed bereikbaar.

Met vriendelijke groet,

[2E]

Directeur-bestuurder

T

M

[2E]

<[\[2E\]@boex.nl](mailto:[2E]@boex.nl)>

**Van:** [2E] <[\[2E\]@worldcapital.vc](mailto:[2E]@worldcapital.vc)>

**Datum:** donderdag 30 juli 2020 om 08:22

**Aan:** [2E] [2E] <[\[2E\]@BOEX.nl](mailto:[2E]@BOEX.nl)>

**CC:** [2E] [2E] <[\[2E\]@utrecht.nl](mailto:[2E]@utrecht.nl)>, [2E] <[\[2E\]@utrecht.nl](mailto:[2E]@utrecht.nl)>

**Onderwerp:** Woonfraude

Beste [REDACTED]

Uit de onderstaande mail namens u kan ik niet opmaken wat de wettelijke referentie is voor wat betreft de 6 maanden en 1 dag richtlijn. Hieronder wordt slechts genoemd: 'zo heeft de wetgever dat bepaald', zonder referentie naar een wetsartikel. In mijn vorige mail heb ik reeds aangegeven dat ik deze richtlijn niet kan terugvinden in de wet of in het convenant werkafspraken woonfraude.

Ik heb persoonlijk wat moeite met het voortdurend 'framen' van de situatie als een conflict met bewoners (niet zijnde de huurders die hier een hoofdverblijf hebben). Ik heb meermaals aangegeven dat van een conflict met de andere huurders geen sprake kan zijn omdat zij zich in de afgelopen 11 jaar sporadisch laten zien (uitsluitend wanneer een dossier woonfraude wordt geopend).

Ook wil ik nogmaals wijzen op de volgorde van gebeurtenissen. Er zijn 11 jaar nóóit klachten geweest van bewoners, en na het indienen van mijn klacht over woonfraude ontving ik binnen een maand klachten van de huurders van de adressen waar sprake was van woonfraude (zie zelf niet in NL zijn). Dat roept ook tevens de vraag op in hoeverre mijn ingediende klacht daadwerkelijk anoniem was.

Direct na het indienen van het tweede verzoek om woonfraude te onderzoeken ontvang ik een tweede klacht, deze maal zelfs met betrekking tot racisme. Ik neem hier volledig afstand van. Ik weet hoe kwetsend racisme (al dan niet volgens de wettelijke definitie) kan zijn en vecht hiertegen en dat geldt ook voor [REDACTED] [REDACTED]. Zowel mijn [REDACTED] als mijn [REDACTED] zijn overigens

[REDACTED]

Wat mij verbaast is dat dit soort (strafbare) zaken kennelijk door u zonder enig onderzoek worden gedeeld met de gemeentelijke handhaving (waardoor opnieuw framing plaatsvindt). Ook verbaast het mij dat bewoners die hier géén hoofdverblijf hebben kennelijk een klacht kunnen indienen, dat lijkt mij ook niet conform het klachtenreglement.

De reden waarom ik gevraagd heb om woonfraude te onderzoeken is de overlast van bewoners aan wie de woning is doorverhuurd. Dit is een illegale activiteit, zoals ook in het convenant wordt genoemd. Dat heeft niets te maken met het opzettelijk beledigend uitlaten over een groep mensen wegens hun ras (art.137c) of het in gelijke gevallen gelijk behandelen (art.1 grondwet).

Ik hoop dat u de huurders waar u onderzoek naar wilt doen, gelijk wilt behandelen, door overtreding van de wet hard aan te pakken. Het niet aanpakken van woonfraude tot dusver, hoewel ruime mogelijkheden tot uw beschikking staan om dit wél te doen, is de oorzaak van de spanningen met (steeds wisselende) bewoners aan wie de woningen zijn doorverhuurd, en dus niet andersom.

Ik vind het ook van belang deze kwestie breder te trekken. Als woonfraude in deze overduidelijke situaties kennelijk tóch 11 jaar kan blijven voortduren (of langer) dan gaat er kennelijk iets mis. Ook kan gesteld worden dat door afwijkend gebruik geen sprake meer is van een sociale huurwoning. Dat heeft dus ook (mogelijk) impact op de prestatieafspraken met betrekking tot huurvoorraad.

Ik heb nog geen reactie van u mogen ontvangen op mijn voorstel van 24 juli om het onderzoek niet opnieuw in (te) korte tijd af te ronden, maar juist wat uitgebreider onderzoek te verrichten (tijdvak afgelopen 5 jaar) met behulp van banktransacties. Ik zou hier graag alsnog een reactie op ontvangen, als ook op de vraag uit welke wettelijke bepaling de afspraak 6 maanden en 1 dag afkomstig is.

Daarnaast wil ik vragen waarom u op 22 juni heeft bevestigd dat het dossier de volste aandacht heeft, terwijl uit onderstaande blijkt dat het dossier [REDACTED] 'al een hele tijd is afgesloten'. Ik heb aangenomen dat de beide woonfraude dossiers op [REDACTED] [REDACTED] en [REDACTED] [REDACTED] geopend waren. Dit zijn namelijk de dossiers die [REDACTED] [REDACTED] heeft geopend, zij heeft mij dit ook bevestigd.

Ik ontvang graag uw reacties.

Groeten,

[REDACTED]

Op 2E 10:05 heeft Klantenservice <[Klantenservice@BOEX.nl](mailto:Klantenservice@BOEX.nl)> geschreven:

Geachte 2E

Op verzoek van de directeur, 2E 2E informeer ik u over de stand van zaken. Veel eerder heb ik verteld dat we in het kader van de AVG weinig of geen informatie verstrekken over het onderzoek. Ik heb van Handhaving van de gemeente begrepen dat u ook die afdeling bestookt met tips over hoe partijen woonfraude moeten bestrijden. Mijn dank daarvoor, al die tips zijn bekend en worden door ons ingezet op het moment dat wij dat noodzakelijk achten. We hanteren een definitie van het begrip hoofdverblijf welke tot stand gekomen is in overleg met andere corporaties en de afdeling Handhaving van de gemeente. U hoeft het niet eens te zijn met die definitie, maar wij zijn degene die de definitie vaststellen. Zo heeft de wetgever dat bepaald. Tot op heden is er geen rechter geweest die onze definitie in twijfel heeft getrokken.

In uw portiek hebben we twee panden in onderzoek (gehad). Opvallend is dat u met 2E 2E en hun huisgenoten op gespannen voet leeft. Eerder hebben we daar een gesprek over gehad. Een paar weken geleden hebben de bewoners die op nummer 2E wonen een klacht ingediend. Die klacht ging over uw gedrag toen u bij hun aan de deur kwam. Er zijn toen, volgens de bewoners, discriminerende opmerkingen gemaakt. Zo is er bijvoorbeeld geroepen dat iemand illegaal was. Ook de bewoners van nummer 2E geven aan dat u zich heel onvriendelijk gedraagt. Alles in redelijk algemene termen. Het zijn natuurlijk signalen van 1 kant. Maar als het waar is, wil ik u vragen om hiermee te stoppen en uw burens uw rust te gunnen. Bij volgende incidenten waar discriminatie een rol speelt gaan ze aangifte doen. Als u uw kant van het verhaal wil toelichten kan dat. Ik kan dan in de tweede helft van augustus een gesprek bij ons op kantoor organiseren. Ik heb dan wel graag dat ook uw vrouw daarbij is. Zij was immers ook bij het piano-incident. Bij dat gesprek zal ook de woonconsulent, 2E aanwezig zijn.

Wat betreft de onderzoeken. Nummer 2E is al een hele tijd geleden afsloten en we gaan het dossier ook niet meer openen. Het onderzoek op nummer 2E loopt nog. Verder kan ik daar geen mededelingen over doen.

Een kopie van deze mail stuur ik naar de Handhavingsinspecteurs waarmee wij samenwerken.

Ik hoor graag of u een gesprek over deze kwestie, bij ons op kantoor, wilt hebben.

Met vriendelijke groet,

2E

Juridisch medewerker 2E

---

**Van:** 2E <[@worldcapital.vc](mailto:@worldcapital.vc)>

**Datum:** vrijdag 24 juli 2020 om 11:17

**Aan:** 2E 2E <[@BOEX.nl](mailto:@BOEX.nl)>

**CC:** 2E " 2E <[@utrecht.nl](mailto:@utrecht.nl)>, 2E <[@utrecht.nl](mailto:@utrecht.nl)>

**Onderwerp:** Woonfraude

Beste 2E

Ik wilde graag de volgende punten meegeven met betrekking tot het onderzoek naar woonfraude op 2E en 2E 2E. Inmiddels heeft u laten weten dat het onderzoek binnen 2 werkweken (waarvan inmiddels 1 werkweek is verstreken) wordt afgerond, dus op 31 juli.

Er bestaat geen formele definitie voor 'hoofdverblijf' (zie onderstaande mail), ook niet bij handhaving. Wat hieronder wordt verstaan wordt bepaald door de jurisprudentie (zie bijgaande 11 criteria), waarbij het regelmatig in de woning slapen (fragment 1) de belangrijkste omstandigheid is.

In het convenant werkafspraken woonfraude luidt de definitie van woonfraude (zie bijgaand, onder 1. Definities): 'alle vormen van (..) het gebruik van de woningen (..) in strijd met de voorwaarden behorende bij die huurovereenkomst'. De huurvoorwaarden zijn duidelijk: huurder moet feitelijk hoofdbewoner zijn.

Een juridische afspraak met Boex dat een huurder minimaal 6 maanden en 1 dag in woning moet verblijven is strijdig met de huurvoorwaarden, namelijk dat huurder feitelijk hoofdbewoner moet zijn. De jurisprudentie is namelijk veel strenger. Ook kan gesteld worden dat door afwijkend gebruik geen sprake meer is van een sociale huurwoning.

De 'maatwerkoplossing' (afspraak met huurder waarbij overtreding mag blijven voortduren) is strijdig met de huurvoorwaarden, en dus strijdig met het convenant werkafspraken huurfraude. Bij 'Huisbewaring' (maximaal 12 maanden) moet sprake zijn van vóóraf voordragen van de huisbewaarder en het overleggen van informatie waaruit afwezigheid blijkt (ieder andere vorm is illegaal).

Omdat bij één woning sprake is van doorverhuur (dus géén onderhuur, waarbij hoofdbewoner aanwezig is), wordt wel elektriciteit en water gebruikt, en is het nagaan van meterstanden niet toereikend. Het huisbezoek (al dan niet vooraf aangekondigd) is slechts een moment opname. Bovendien wordt door AVG-vereiste om de huurder op hoogte te brengen van verwerking het onderzoek 'aangekondigd'.

Door de gemaakte afspraak van 6 maanden en 1 dag is het noodzakelijk om naar de afgelopen vijf jaar te kijken (inclusief deze 6 maanden en 1 dag). Het interessante is dat het nagaan van banktransacties als onderzoeksmethode duidelijkheid geeft over 3 belangrijke criteria voor hoofdbewoner (feitelijke aanwezigheid, waar behartigt huurder zijn zaken, plaats waar de huurder de nacht doorbrengt).

Het is bovendien een relatief goedkope methode (handhaving heeft reeds deze mogelijkheid), omdat het de huisbezoeken (inclusief het opstellen van verslagen) en veel andere typen van onderzoek overbodig maakt. Je kunt feitelijk niet in Utrecht leven zonder dagelijks financiële sporen na te laten, zoals het doen van boodschappen. Het levert de belangrijkste (objectieve) bron van informatie.

Banktransacties kunnen ook bewijs opleveren van verblijf in het buitenland, bijvoorbeeld het doen van geld opnamen van (uitkerings-) opnamen. Voor het bij de bank opvragen van banktransacties door gemeente of Boex bedragen de kosten 6 euro per afschrift, dus bv. bij 100 afschriften in afgelopen 5 jaar zijn de kosten 600 euro. Het maatschappelijke belang weegt echter veel zwaarder dan deze kosten.

Voor een goed functionerende samenleving is het van belang is dat maatschappelijke middelen (eventuele uitkeringen, sociaal vastgoed) toekomen aan de mensen die hiervoor daadwerkelijk in aanmerking komen. Het bouwen van 2 éxtra woningen kan - zeker op deze locatie- al richting 1M investering gaan, en daarnaast bedragen gebruikte voorzieningen en uitkeringen (11 jaar) naar schatting reeds 1 M.

Het patroon tot dusver was dat het dossier met moeite werd geopend en al binnen enkele weken weer werd gesloten. Er zijn nog géén banktransacties betrokken in het onderzoek en er is nog géén proces verbaal van mij opgemaakt waarbij mijn verklaringen worden opgenomen in het dossier.

Omdat Boex de partij is die uiteindelijk kopieën van banktransacties aan de rechter moet kunnen overleggen, ligt het voor de hand dat Boex als verwerkingsverantwoordelijke de verplichtingen vanuit AVG richting betrokkenen (informereren over de verwerking van gegevens) tijdig moet verrichten.

Het (alsnog) opvragen bij de bank van de banktransacties zal enige dagen duren, hetzelfde geldt voor de bijbehorende informatieplicht richting betrokkenen. Mijn voorstel is dan ook niet om het onderzoek opnieuw in (te) korte tijd af te ronden op 31 juli, maar juist wat uitgebreider onderzoek te verrichten (tijdvak afgelopen 5 jaar) met behulp van banktransacties.

Groeten,

**Van:** [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@BOEX.nl>

**Datum:** maandag 20 juli 2020 om 09:07

**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@worldcapital.vc>

**Onderwerp:** RE: Huurfraude

[REDACTED]

Het huurfraudeteam is ermee bezig. Zij zullen je binnen 10 werkdagen op de hoogte brengen van de uitkomsten van het onderzoek. Overigens zal dat op hoofdlijnen zijn aangezien gezien de eisen vanuit de AVG.

Ik vertrouw erop je hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Vriendelijke groeten,

[REDACTED]

**Van:** [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@worldcapital.vc>

**Verzonden:** vrijdag 17 juli 2020 16:34

**Aan:** [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@BOEX.nl>

**Onderwerp:** Re: Huurfraude

Beste [REDACTED]

Heeft u al (eerste) feedback op de onderstaande 2 punten?

[REDACTED]

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@worldcapital.vc>

**Datum:** maandag 13 juli 2020 om 17:04

**Aan:** [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@BOEX.nl>

**Onderwerp:** Re: Huurfraude

Dank!

**Van:** [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@BOEX.nl>

**Datum:** maandag 13 juli 2020 om 16:46

**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@worldcapital.vc>

**Onderwerp:** RE: Huurfraude

Beste [REDACTED]

Ja, ik heb deze ontvangen, maar wil hier graag eerst even over overleggen met mijn collega's die zich met fraude bezig houden. Ik kom hier in de loop van de week op terug.

Vriendelijke groeten,

[REDACTED]

**Van:** [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@worldcapital.vc>

**Verzonden:** maandag 13 juli 2020 16:33

**Aan:** [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@BOEX.nl>

**Onderwerp:** FW: Huurfraude

Beste [REDACTED]

Heeft u mijn mail hieronder gezien/goed ontvangen?

Groeten,

2E

**Van:** 2E <2E@worldcapital.vc>

**Datum:** donderdag 9 juli 2020 om 12:03

**Aan:** 2E 2E @BOEX.nl>

**Onderwerp:** Re: Huurfraude

Beste 2E

Dank voor uw bericht. Ik ben erg blij dat u aangeeft dat het nu de volste aandacht heeft.

Vanuit de gemeente heb ik begrepen dat zolang de huur betaald wordt corporaties in het verleden niet zeer actief onderzoek deden. Dit speelt inmiddels 11 jaar (!!). Ik hoop dat hier nu eindelijk verandering in komt. Hieronder nog een twee essentiële zaken die hieraan kunnen bijdragen.

#### **Door Boex gehanteerde richtlijn van 6 maanden en 1 dag**

De door Boex gehanteerde richtlijn van 6 maanden en 1 dag is niet op een wettelijke bepaling (regionale huisvestingsverordening, woningwet, huisvestingswet) gebaseerd. Ik vermoed dat deze is overgenomen uit een verouderde versie van de regionale huisvestingsverordening 2011, waarin als definitie van 'ingezetene' stond dat deze tenminste 6 maanden hoofdverblijf heeft in de woonruimte.

Dit is (was) een definitie van 'ingezetene', en dus niet een definitie van hoofdverblijf. Het hanteren van de richtlijn van 6 maanden en 1 dag bemoeilijkt de handhaving door de gemeente (omdat dit formeel een afspraak is tussen 2 partijen), en ook een eventuele rechtsgang ter ontbinding van de overeenkomst. Het is ook niet afkomstig uit de jurisprudentie, waar in de regel een veel strengere richtlijn geldt.

In het huurcontract staat dat de huurder het gehuurde als hoofdverblijf heeft (en daarnaast dat huurder maatregelen moet treffen ter voorkoming van legionella). Zou u bereid zijn om de door Boex gehanteerde richtlijn met directe ingang te wijzigen en betreffende huurders op de hoogte te stellen van deze gewijzigde richtlijn, zodat het nieuw op te starten onderzoek hier geen hinder van ondervindt?

#### **Verbreding van het onderzoek met financiële bankrekeningtransacties**

Gisteren heb ik opnieuw kennisgemaakt met een nieuwe bewoner van één van deze appartementen. En in het andere appartement is de huurder (of waarvan ik vermoed dat het de huurder is) tijdelijk weer overgekomen uit het buitenland. Voor zover ik heb begrepen stopte het onderzoek tot dusver al bij het afleggen van het eerste huisbezoek.

Van belang is daarom ook het verbreden van een 'momentopname' met het (vaak eenmalige) huisbezoek naar de wettelijke mogelijkheid om naar de afgelopen 5 jaar te kijken. En daarin niet alleen het huisbezoek te betrekken, maar ook de water- en energiestanden en bankrekeningtransacties van de afgelopen vijf jaar.

Dit is niet de standaard werkwijze geweest tot dusver (het stopte bij één huisbezoek). Zou u bereid zijn om de handhavers van de gemeente expliciet te verzoeken niet te stoppen na één huisbezoek, en het onderzoek te verbreden met water- en energiestanden en bankrekeningtransacties van de afgelopen vijf jaar, zodat niet steeds het onderzoek al direct stopt bij het eerste huisbezoek?

Groeten,

2E

Huisvestingswet: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0035303/2019-07-01>

Regionale huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht 2011 (niet meer van kracht):

<https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/2E/Actueel/De%20Bilt/CVDR85083.html>

Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 (vigerend):

[https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/actueel/Utrecht%20\(Utr\)/CVDR624556.html](https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/actueel/Utrecht%20(Utr)/CVDR624556.html)

Woningwet: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2020-03-14>

**Van:** [REDACTED] [REDACTED]@BOEX.nl>

**Datum:** maandag 22 juni 2020 om 08:20

**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@worldcapital.vc>

**Onderwerp:** RE: Huurfraude

Beste [REDACTED]

Het is, ondanks vakantie toch gelukt om collega hier nog over te spreken. Ik heb geconstateerd dat het dossier de volste aandacht heeft van de collega's van Bo-Ex en zeker ook rekening wordt gehouden met hetgeen u schrijft. Over de inhoudelijke stappen en constatering in deze zaak kan ik helaas, gezien de privacy, niets melden.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Vriendelijke groeten,

[REDACTED]

**Van:** [REDACTED] [REDACTED]@BOEX.nl>

**Datum:** zondag 21 juni 2020 om 12:29

**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@worldcapital.vc>

**Onderwerp:** RE: Huurfraude

Beste [REDACTED]

Hartelijk dank voor je bericht. Helder verhaal. Je hebt je er goed in verdiept. Ik ga dit met de collega's die fraude behandelen opnemen. Gezien vakantie van één van hen verwacht ik dat dat wel 2 weken kan duren. Ik zal daarna weer van me laten horen. Kun je me nog wel even je adres doorgeven? Dan kan ik ook de historie er even bij zoeken.

Vriendelijke groeten,

[REDACTED]

**Van:** [REDACTED] [REDACTED]@worldcapital.vc>

**Verzonden:** donderdag 18 juni 2020 13:40

**Aan:** [REDACTED] [REDACTED]@BOEX.nl>

**Onderwerp:** Huurfraude

Beste [REDACTED]

Een aantal jaren geleden heeft er weleens een gemeente ambtenaar, samen met een Boex-medewerker, onaangekondigd bij mij aan de deur gestaan met de vraag of ik meer informatie wilde geven over huurfraude van mijn burens, gestart rond 2009. Ik stond in de deuropening en voelde mij verrast door het bezoek, en wilde nog even nadenken of ik hier wel de 'verklikker' wilde zijn. De gemeente ambtenaar was (terecht) woedend dat ik niet meteen mee wilde werken. Hij zei dat ook andere bewoners al jarenlang meewerken aan deze huurfraude, door niet mee te werken aan het onderzoek.

Omdat de overlast (drugsgebruik, 's nachts onze deur proberen te openen, vuilnis, condooms, feesten) toenam en we een gezin willen stichten, heb ik begin 2019 melding gemaakt van huurfraude van 2 woningen, woningen waarin de huurders niet aanwezig zijn, en tevens onderverhuurd. Mijn melding heeft tot nu toe tot resultaat gehad dat er klachten zijn ingediend tegen mij omdat ik bezoekers van deze adressen zou aanspreken (deze bezoekers geven overigens zelf aan bewoners te zijn). Boex is na onderzoek tot de conclusie is gekomen dat deze huurders rechtmatig in het buitenland verblijven (?).

Er is nu tevens de afspraak gemaakt dat zij 6 maanden en 1 dag in de woning aanwezig moeten zijn. Dat is wel een hele ruime interpretatie van 'huurder moet het grootste deel van het jaar gebruik maken van het gehuurde'. Dit heeft bovendien ook geen wettelijke basis, en omvat slechts 1 van bijgaande 11 criteria. De rechtspraak laat zien dat zelfs 4 nachten in de woning overnachten niet voldoende is om aangemerkt te worden als hoofdverblijf (zie bijgaand). Onderverhuur is daarbij nog een verzwarende factor. Bovendien wordt deze afspraak (ook voor de Corona tijd) niet feitelijk gecontroleerd.

Als er afspraken worden gemaakt door Boex om met deze huurders te spreken, gebeurt het telefonisch en vooraf aangekondigd. Een week later horen wij dan de rolkoffers weer in de straat. Ik heb al meerdere malen aangedrongen op effectiever onderzoek. Bijvoorbeeld de huurder bellen op het mobiele nummer als de boex-medewerkers voor de woning staan, en vragen of de huurder op dat moment thuis is. Hiervoor is geen opsporingsbevoegdheid nodig. Of het controleren van de water- en energierekening over de periode 2009-2020. Maar het blijft bij vooraf aangekondigde afspraken.

Door de gemaakte afspraken dat de huurders 6 maanden en 1 dag in de woning moeten verblijven, en door niet effectief te controleren en handhaven, hebben huurders nu een vrijbrief van Boex gekregen om het gehele jaar in buitenland te verblijven. Dat staat haaks op de sociale doelstelling van Boex, namelijk dat vanwege de grote vraag en jarenlange wachttijden en het belang van voldoende beschikbaarheid van sociale huurwoningen, de woningen ook daadwerkelijk door de huurder als hoofdverblijf moeten worden gebruikt.

Met bovengenoemde afspraak werd het dossier gesloten. Op mijn aandringen is het dossier voor deze 2 woningen opnieuw geopend. Na het opnieuw openen van het dossier, en weer kort daarna de bekende rolkoffers van terugkerende huurders, ben ik kort daarop tijdens de Covid-19 periode buiten op straat aangevlogen door een persoon die uit deze woning kwam, en uitgescholden voor 'kankerhomo'. Dit heb ik als zeer kwetsend ervaren (ik heb 2 familieleden die aan kanker hebben geleden).

Ik heb de indruk gekregen dat sinds u bij Boex werkt zaken anders en beter verlopen. Datzelfde geldt ook voor 2E  
2E 2E Ik hoop dat u hier iets tegen wilt ondernemen door deze afspraken met huurders te herzien, op basis van de belangrijkste omstandigheid (waar huurders slapen) en vervolgens actief gaat controleren of bewoners daadwerkelijk in de woning verblijven, met uiteraard in achtname van de richtlijnen van het RIVM.

Door nieuwe wetgeving hoeft Boex alleen gemotiveerd te stellen dat de woning geen hoofdverblijf is. Hiervoor kan ook een extern bureau worden ingezet. Vervolgens ligt de bewijslast bij de huurder om aannemelijk te maken dat deze hier wél het hoofdverblijf heeft (onder meer volgend uit onderstaande uitspraak van het Hof van Amsterdam van 2 april 2019). Als hier daadwerkelijk een wil is bij Boex om het aan te pakken dan moet het volgens mij ook qua wetgeving haalbaar zijn om hier ook effectief iets aan te doen.

Groeten,

2E

2E

<https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:GHAMS:2019:1109>

**From:** "[REDACTED] 2E" <[REDACTED] 2E@utrecht.nl>  
**Sent:** Thu, 24 Sep 2020 13:12:07 +0200  
**To:** [REDACTED] 2E "[REDACTED] 2E" <[REDACTED] 2E@utrecht.nl>  
**Subject:** FW: Woonfraude  
**Attachments:** about [REDACTED] 2E [REDACTED] 2E [REDACTED] 2E [REDACTED] 2E 08-03-2020.pdf

---

**Van:** [REDACTED] 2E <[REDACTED] 2E@boex.nl>

**Verzonden:** woensdag 19 augustus 2020 11:01

**Aan:** [REDACTED] 2E [REDACTED] 2E @BOEX.nl>; [REDACTED] 2E [REDACTED] 2E [REDACTED] 2E @utrecht.nl>; [REDACTED] 2E @BOEX.nl>

**Onderwerp:** FW: Woonfraude

Youssra,  
Kan jij een afspraak inplannen met [REDACTED] 2E dan nemen we het dossier door. Als we woonfraude sluiten moeten we de Heer [REDACTED] 2E nog uitnodigen voor een gesprek. Uitleggen dat we geen onrechtmatige situatie hebben geconstateerd en het dossier sluiten. Expliciet vragen om zijn burens met rust te laten.  
Met hartelijke groet,  
[REDACTED] 2E

---

**Van:** [REDACTED] 2E <[REDACTED] 2E@utrecht.nl>

**Verzonden:** maandag 10 augustus 2020 14:05

**Aan:** [REDACTED] 2E [REDACTED] 2E @boex.nl>; [REDACTED] 2E [REDACTED] 2E <[REDACTED] 2E@utrecht.nl>

**Onderwerp:** FW: Woonfraude

Zie bijgaand bericht. Deze meneer houdt niet op. Buurtbemiddeling is blijkbaar ook voor hem niet de juiste weg. De verstrekte info wellicht nuttig in de zaak....

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] 2E  
Inspecteur Handhaving

[REDACTED] 2E  
[REDACTED] 2E  
[REDACTED] 2E @utrecht.nl  
[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)  
Gemeente Utrecht  
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



**Van:** 2E [redacted] 2E [redacted] <[\[redacted\]@worldcapital.vc](mailto:[redacted]@worldcapital.vc)>  
**Verzonden:** maandag 10 augustus 2020 13:56  
**Aan:** 2E [redacted] 2E [redacted] <[\[redacted\]@utrecht.nl](mailto:[redacted]@utrecht.nl)>  
**Onderwerp:** Re: Woonfraude

Geachte 2E [redacted]

Ik zie een duidelijk verband tussen mijn aangifte van woonfraude en de agressie die hierop is gevolgd.

Zoals ik ook in de onderstaande mail van 30 juli aan Boex heb toegelicht, gaat het hier om (steeds wisselende) bewoners, niet zijnde de huurders die hier een hoofdverblijf hebben. Ik heb daarbij ook aangegeven dat van een conflict met de andere huurders geen sprake kan zijn omdat zij zich in de afgelopen 11 jaar sporadisch laten zien (uitsluitend wanneer een dossier woonfraude wordt geopend). Er zijn inmiddels ook derden bij betrokken, die kennelijk door bewoners dan wel huurders zijn ingeschakeld om ons bang te maken.

Een buurtbemiddeling (als ik het goed begrijp loopt dit via U-Centraal) is erop gericht om burenruzies op te lossen. Maar dat is hier nu net het probleem, deze wonen in het buitenland. Het gaat er hierbij om dat partijen het conflict zelf oplossen, zonder tussenkomst van politie, handhaving en justitie. Echter hier is sprake van agressie die het gevolg is (en dus niet de oorzaak) van aangifte van woonfraude. Omdat deze woonfraude al jarenlang voortduurt, en partijen kennelijk weten dat ik aangifte heb gedaan, lopen de spanningen nu op.

In zo'n geval mag/moet ik kunnen rekenen op de volledige medewerking en steun vanuit de betrokken handhavers/gemeenten en politie. De agressie volgt immers na het indienen van de aangifte, niet andersom. Mijn vraag was daarom of u als betrokken inspecteur/team van inspecteurs de politie wilt vragen om informatie te verzamelen over wie hier gisteren in mijn straat stond. Dat zou voor mij een veilig idee zijn. Dat kan uiteraard via de persoon die uit de woning kwam (2E [redacted]) en die vandaag ook regelmatig in- en uit de woning gaat.

Dan wel op basis van onderstaande via de communicatie vanuit de gemeente/team handhaving de politie te verzoeken om alsnog een aangifte op te mogen nemen. Of dat u in ieder geval de wijkagent (ik weet niet wie dat momenteel is) wilt vragen vandaag contact met mij op te nemen. Ik hoop dat u hierin wilt bemiddelen, mede refererend naar het lopende onderzoek en bescherming van degene die aangifte van woonfraude hebben gedaan. Onze veiligheid is nu in het geding en dat vergt snelle maatregelen.

Met betrekking tot 2E [redacted] treft u bijgaand nog wat nadere informatie over de verblijfplaats van deze huurder. Het is gemakkelijk te vinden, het staat ook allemaal online.

Mijn naam is voor de goede orde 2E [redacted] 2E [redacted] in plaats van 2E [redacted] Kunt u mij nog laten weten wanneer ik een reactie krijg op de onderstaande 6 vragen?

Groeten,

2E [redacted]

---

**Van:** "2E [redacted]" 2E [redacted] <[\[redacted\]@utrecht.nl](mailto:[redacted]@utrecht.nl)>  
**Datum:** maandag 10 augustus 2020 om 11:59  
**Aan:** 2E [redacted] <2E [redacted] <[\[redacted\]@worldcapital.vc](mailto:[redacted]@worldcapital.vc)>  
**Onderwerp:** RE: Woonfraude

Beste 2E [redacted]

Een erg vervelende situatie voor jullie en ik heb uw bericht doorgestuurd naar de heer 2E [redacted] 2E [redacted] omdat zij de zaak al in behandeling hebben en beschikken over alle andere info. Misschien een optie om buurtbemiddeling in te gaan schakelen?

Met vriendelijke groet,

2E

Inspecteur Handhaving

2E

2E

2E [@utrecht.nl](mailto:2E@utrecht.nl)

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



---

**Van:** 2E [2E @worldcapital.vc](mailto:2E@worldcapital.vc)>

**Verzonden:** maandag 10 augustus 2020 10:28

**Aan:** 2E [2E @utrecht.nl](mailto:2E@utrecht.nl)>

**Onderwerp:** FW: Woonfraude

Geachte 2E

Gisteren (zondag 9 augustus rond 14.00) stond een auto te posten bij mijn huis. Het was die dag erg warm rond 35 graden en ik vond het vreemd dat iemand zich in de auto ophield. Degene die in de auto zat maakte bij het passeren van de auto een gebaar om te stoppen, dit heb ik genegeerd. Toen ik mijn eigen auto geparkeerd had bij mijn woning, kwam ineens iemand uit de woning van 2E 2E Ze liep naar deze man toe, die inmiddels was uitgestapt. De man vroeg 'is hij het', waarop zij dit bevestigde. Vervolgens probeerde hij een confrontatie te zoeken door mij voor 'witte Nederlander' uit te schelden, en eiste dat ik naar hem toe kwam. Hij vroeg waarom ik naar hem keek, en zei op een agressieve manier dat ik naar hem toe moest komen. Dat heb ik uiteraard niet gedaan.

Ik heb dit direct bij het politiebureau Paardenveld gemeld (gesproken met 2E). Zij hebben hiervan een mutatie gemaakt. Daarnaast hebben zij een mutatie gemaakt van de eerdere aanval op straat en uitschelden voor 'Kankerhomo'. We hebben gisteren vooral gesproken over doen van aangifte met betrekking tot bedreiging. Het bedreigende element is wat mij betreft het posten bij mijn huis en het identificeren van mij. Ik beschouw dat als een voorbereiding voor een toekomstige, mogelijk levensbedreigende situatie. Omdat 2E er van overtuigd is dat het OM hier niet voor gaat vervolgen, vond hij het onnodig om hiervoor een gedetailleerde aangifte van op te nemen. Wel heeft hij een melding in het systeem gemaakt waardoor ik sneller assistentie kan krijgen wanneer ik 112 bel.

Uit de rechtspraak volgt dat voor een veroordeling voor bedreiging art.285 WvS is vereist dat de bedreiging van dien aard is en onder zodanige omstandigheden is geschied dat bij de bedreigde redelijke vrees kon ontstaan voor een levensbedreigende situatie, dan wel dat de bedreigde zwaar letsel zou kunnen oplopen. Het posten voor de deur, het mij aanhouden bij het passeren, iemand die uit de woning 2E 2E-1 komt, naar deze persoon loopt en mij identificeert, en vervolgens het agressief benaderen, is volgens mij een voorbereiding voor een mogelijk levensbedreigende situatie. Het leidt dus tot 'vrees voor een levensbedreigende situatie', en zou dus voldoende moeten zijn om op zijn minst aangifte te mogen doen.

Wat gisteren nog niet is besproken, zijn de beledigingen (mondellinge belediging in het openbaar/op straat). <sup>2E</sup> Art.266 WvS vooral gaat om de opzettelijkheid van de belediging, het beledigende karakter van de woorden 'vieze kankerhomo' en 'witte Nederlander', de context en de mate waarin het de goede naam en eer aantast. <sup>2E</sup> Art.137C WvS gaat het vooral om de opzettelijkheid van de belediging wegens ras, godsdienst of hetero- of homoseksuele gerichtheid. Volgens mij is ook hier sprake van voldoende aanleiding om hier op zijn minst aangifte voor te doen. In dit geval zou het doen van aangifte ook kunnen leiden tot identificatie door politie wie deze persoon was, zodat deze zich hopelijk extra bedenkt en weet dat het voorval (met tevens bedreiging) op zijn naam is geregistreerd.

Ook de Corona zou volgens Breuer meespelen in de afweging om wel of geen aangifte op te nemen. Andere aspecten die een rol kunnen spelen zijn of er voldoende bewijs is, of het aannemelijk is of de verdachte gevonden kan worden, het belang van de aangifte of wanneer er teveel is verstreken. Bewijslast is hier altijd lastig, al heeft mijn vrouw wel gehoord dat <sup>2E</sup> werd geroepen. Maar het lijkt mij dat de verdacht hier gevonden kan worden via de persoon die uit de woning kwam (die zelf ook heeft beledigd), dat hier voldoende belang is en nog niet voldoende tijd is verstreken. Het zou ook helpen als de gemeente hier een camera zou willen plaatsen zodat dit soort zaken kunnen worden vastgelegd. Mijn vrouw kon door deze situatie nauwelijks slapen vannacht.

Ik heb aangifte gedaan van woonfraude en ben hier tot op heden alleen door het wijkbureau voor bedankt. Ik probeer immers bij te dragen aan de veiligheid en leefbaarheid, en het bestrijden van fraude. Nu ik hiervoor persoonlijk, meerdere malen agressief wordt benaderd blijkt dat ik de politie eerst moet overtuigen om hiervan aangifte te mogen doen, door de wetsartikelen erbij te halen. Ze hebben weliswaar ook de wijkagent ingeschakeld, maar de ervaring leert dat dit -zeker met de vakantieperiode- lang kan duren en niet op dit moment onze veiligheid kan garanderen. Ik hoop dat u vanuit de gemeente in het kader van dit onderzoek naar woonfraude maatregelen kunt treffen zodat ik in ieder geval aangifte mag doen, of dat de wijkagent sneller dan gebruikelijk contact met mij kan opnemen.

Het zou ook al enorm helpen als iemand vanuit de surveillance (onder andere de heer <sup>2E</sup>) de woning op <sup>2E</sup> kan bezoeken en een toelichting kan vragen. Vanuit de politie wordt erop gewezen dat alleen onderzoek kan worden gedaan bij verdenking van een strafbaar feit. Volgens mij zijn de bovengenoemde feiten hiervoor voldoende. En inwinnen van inlichtingen kan een eerste stap zijn. Dat zij aangeven dat het OM hier waarschijnlijk niets mee doet, en mede vanwege de corona een aangifte dan niet zinvol is, lijkt mij geen reden om geen aangifte en onderzoek te doen. De gemeente is al jaren op de hoogte van de situatie en nu ik probeer deze ongewenste situatie te beëindigen, door mee te werken, moet ik hiervoor volledige medewerking van de gemeente en politie krijgen.

Ik hoop op uw snelle bericht.

Groeten

<sup>2E</sup>

---

**Van:** <sup>2E</sup> <<sup>2E</sup> [@worldcapital.vc](mailto:@worldcapital.vc)>

**Datum:** donderdag 6 augustus 2020 om 19:15

**Aan:** <sup>2E</sup> [@utrecht.nl](mailto:@utrecht.nl)>

**Onderwerp:** FW: Woonfraude

Geachte <sup>2E</sup>

Omdat de heer <sup>2E</sup> vandaag telefonisch aangaf geen contactpersoon te zijn voor de dossiers <sup>2E</sup> en <sup>2E</sup> richt ik daarom de onderstaande vragen aan u:

- 1.Kunt u mij bevestigen op welke datum mijn aangiften <sup>2E</sup> <sup>2E</sup> <sup>2E</sup> bij u zijn ingediend en dat deze aangiften bij de gemeente Utrecht zijn ingediend (en dus in de lead is).
- 2.Zou u de heer <sup>2E</sup> willen vragen om mij te informeren over de huidige status van de dossiers ('open' of 'gesloten'), en indien gesloten om welke reden het dossier is gesloten.
- 3.Zou u mij kunnen aangeven op welke wettelijke bepaling de richtlijn 6 maanden en 1 dag gebaseerd zou zijn (volgens Boex zou dit als definitie van hoofdverblijf gelden, zonder precieze verwijzing).

4.Het opvragen van banktransacties vergt voor zover mij bekend 2-3 maanden en is nog niet eerder uitgevoerd op deze adressen. Zou u het onderzoek niet in (te) korte tijd willen afronden, maar juist uitgebreider onderzoek willen verrichten (tijdvak afgelopen 5 jaar) met behulp van banktransacties. Bij doorverhuren levert meterstanden weinig op. Door de gemaakte afspraak van 6 maanden en 1 dag, circa 1 jaar geleden afgesproken, is een tijdvak van de afgelopen 5 jaar noodzakelijk, in plaats van een momentopname.

5.Zou u mij een indicatie kunnen geven van de geplande duur van het onderzoek voor [REDACTED] en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

6.Tot op heden is nooit proces verbaal opgenomen van mijn waarnemingen gedurende de afgelopen 11 jaar. Wilt u proces verbaal opmaken van mijn waarnemingen?

Groeten,

[REDACTED]

**Van:** [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@BOEX.nl>

**Datum:** donderdag 30 juli 2020 om 13:39

**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@worldcapital.vc>

**CC:** [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>, [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl> [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>, Wybrand [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@boex.nl>

**Onderwerp:** RE: Woonfraude

Geachte [REDACTED]

Voor inhoudelijke vragen verwijs ik u naar de medewerkers van het woonfraudeteam. [REDACTED] werkt, net zoals de andere Utrechtse corporaties samen met de afdeling Handhaving van de gemeente Utrecht. Uw vragen kunt u ook aan die afdeling stellen.

Komende 3 weken ben ik op vakantie en niet goed bereikbaar.

Met vriendelijke groet,

Marije Eleveld  
Directeur-bestuurder

T [REDACTED]  
M [REDACTED]  
[REDACTED] <[REDACTED]@boex.nl>

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@worldcapital.vc>

**Datum:** donderdag 30 juli 2020 om 08:22

**Aan:** [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@BOEX.nl>

**CC:** [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>, [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>

**Onderwerp:** Woonfraude

Beste [REDACTED]

Uit de onderstaande mail namens u kan ik niet opmaken wat de wettelijke referentie is voor wat betreft de 6 maanden en 1 dag richtlijn. Hieronder wordt slechts genoemd: 'zo heeft de wetgever dat bepaald', zonder referentie naar een wetsartikel. In mijn vorige mail heb ik reeds aangegeven dat ik deze richtlijn niet kan terugvinden in de wet of in het convenant werkafspraken woonfraude.

Ik heb persoonlijk wat moeite met het voortdurend 'framen' van de situatie als een conflict met bewoners (niet zijnde de huurders die hier een hoofdverblijf hebben). Ik heb meermaals aangegeven dat van een conflict met de andere huurders geen

sprake kan zijn omdat zij zich in de afgelopen 11 jaar sporadisch laten zien (uitsluitend wanneer een dossier woonfraude wordt geopend).

Ook wil ik nogmaals wijzen op de volgorde van gebeurtenissen. Er zijn 11 jaar nóóit klachten geweest van bewoners, en na het indienen van mijn klacht over woonfraude ontving ik binnen een maand klachten van de huurders van de adressen waar sprake was van woonfraude (zie zelf niet in NL zijn). Dat roept ook tevens de vraag op in hoeverre mijn ingediende klacht daadwerkelijk anoniem was.

Direct na het indienen van het tweede verzoek om woonfraude te onderzoeken ontvang ik een tweede klacht, deze maal zelfs met betrekking tot racisme. Ik neem hier volledig afstand van. Ik weet hoe kwetsend racisme (al dan niet volgens de wettelijke definitie) kan zijn en vecht hiertegen en dat geldt ook voor mijn vrouw. Zowel mijn vader als mijn vrouw zijn overigens immigranten.

Wat mij verbaast is dat dit soort (strafbare) zaken kennelijk door u zonder enig onderzoek worden gedeeld met de gemeentelijke handhaving (waardoor opnieuw framing plaatsvindt). Ook verbaast het mij dat bewoners die hier géén hoofdverblijf hebben kennelijk een klacht kunnen indienen, dat lijkt mij ook niet conform het klachtenreglement.

De reden waarom ik gevraagd heb om woonfraude te onderzoeken is de overlast van bewoners aan wie de woning is doorverhuurd. Dit is een illegale activiteit, zoals ook in het convenant wordt genoemd. Dat heeft niets te maken met het opzettelijk beledigend uitlaten over een groep mensen wegens hun ras (art.137c) of het in gelijke gevallen gelijk behandelen (art.1 grondwet).

Ik hoop dat u de huurders waar u onderzoek naar wilt doen, gelijk wilt behandelen, door overtreding van de wet hard aan te pakken. Het niet aanpakken van woonfraude tot dusver, hoewel ruime mogelijkheden tot uw beschikking staan om dit wél te doen, is de oorzaak van de spanningen met (steeds wisselende) bewoners aan wie de woningen zijn doorverhuurd, en dus niet andersom.

Ik vind het ook van belang deze kwestie breder te trekken. Als woonfraude in deze overduidelijke situaties kennelijk tóch 11 jaar kan blijven voortduren (of langer) dan gaat er kennelijk iets mis. Ook kan gesteld worden dat door afwijkend gebruik geen sprake meer is van een sociale huurwoning. Dat heeft dus ook (mogelijk) impact op de prestatieafspraken met betrekking tot huurvoorraad.

Ik heb nog geen reactie van u mogen ontvangen op mijn voorstel van 24 juli om het onderzoek niet opnieuw in (te) korte tijd af te ronden, maar juist wat uitgebreider onderzoek te verrichten (tijdvak afgelopen 5 jaar) met behulp van banktransacties. Ik zou hier graag alsnog een reactie op ontvangen, als ook op de vraag uit welke wettelijke bepaling de afspraak 6 maanden en 1 dag afkomstig is.

Daarnaast wil ik vragen waarom u op 22 juni heeft bevestigd dat het dossier de volste aandacht heeft, terwijl uit onderstaande blijkt dat het dossier 13-2 'al een hele tijd is afgesloten'. Ik heb aangenomen dat de beide woonfraude dossiers op 2E 2E 2E en 2E geopend waren. Dit zijn namelijk de dossiers die mevrouw Bakhrou heeft geopend, zij heeft mij dit ook bevestigd.

Ik ontvang graag uw reacties.

Groeten,

2E

Op 2E 10:05 heeft Klantenservice 2E [@BOEX.nl](mailto:BOEX.nl) geschreven:

Geachte 2E

Op verzoek van de directeur, 2E Eleveld, informeer ik u over de stand van zaken. Veel eerder heb ik verteld dat we in het kader van de AVG weinig of geen informatie verstrekken over het onderzoek. Ik heb van Handhaving van de gemeente

begrepen dat u ook die afdeling bestookt met tips over hoe partijen woonfraude moeten bestrijden. Mijn dank daarvoor, al die tips zijn bekend en worden door ons ingezet op het moment dat wij dat noodzakelijk achten. We hanteren een definitie van het begrip hoofdverblijf welke tot stand gekomen is in overleg met andere corporaties en de afdeling Handhaving van de gemeente. U hoeft het niet eens te zijn met die definitie, maar wij zijn degene die de definitie vaststellen. Zo heeft de wetgever dat bepaald. Tot op heden is er geen rechter geweest die onze definitie in twijfel heeft getrokken.

In uw portiek hebben we twee panden in onderzoek (gehad). Opvallend is dat u met beide bewoners en hun huisgenoten op 2E leeft. Eerder hebben we daar een gesprek over gehad. Een paar weken geleden hebben de bewoners die op 2E wonen een klacht ingediend. Die klacht ging over uw gedrag toen u bij hun aan de deur kwam. Er zijn toen, volgens de bewoners, discriminerende opmerkingen gemaakt. Zo is er bijvoorbeeld geroepen dat iemand illegaal was. Ook de bewoners van nummer 2E aan dat u zich heel onvriendelijk gedraagt. Alles in redelijk algemene termen. Het zijn natuurlijk signalen van 1 kant. Maar als het waar is, wil ik u vragen om hiermee te stoppen en uw burens uw rust te gunnen. Bij volgende incidenten waar discriminatie een rol speelt gaan ze aangifte doen. Als u uw kant van het verhaal wil toelichten kan dat. Ik kan dan in de tweede helft van augustus een gesprek bij ons op kantoor organiseren. Ik heb dan wel graag dat ook uw vrouw daarbij is. Zij was immers ook bij het piano-incident. Bij dat gesprek zal ook de woonconsulent, 2E aanwezig zijn.

Wat betreft de onderzoeken. Nummer 2E is al een hele tijd geleden afsloten en we gaan het dossier ook niet meer openen. Het onderzoek op nummer 2E nog. Verder kan ik daar geen mededelingen over doen.

Een kopie van deze mail stuur ik naar de Handhavingsinspecteurs waarmee wij samenwerken.

Ik hoor graag of u een gesprek over deze kwestie, bij ons op kantoor, wilt hebben.

Met vriendelijke groet,

2E  
2E 2E 2E

---

**Van:** 2E <2E@worldcapital.vc>

**Datum:** vrijdag 24 juli 2020 om 11:17

**Aan:** 2E 2E @BOEX.nl>

**CC:** 2E "2E @utrecht.nl>, 2E @utrecht.nl>

**Onderwerp:** Woonfraude

Beste 2E

Ik wilde graag de volgende punten meegeven met betrekking tot het onderzoek naar woonfraude op 2E en 2E 2E. Inmiddels heeft u laten weten dat het onderzoek binnen 2 werkweken (waarvan inmiddels 1 werkweek is verstreken) wordt afgerond, dus op 31 juli.

Er bestaat geen formele definitie voor 'hoofdverblijf' (zie onderstaande mail), ook niet bij handhaving. Wat hieronder wordt verstaan wordt bepaald door de jurisprudentie (zie bijgaande 11 criteria), waarbij het regelmatig in de woning slapen (fragment 1) de belangrijkste omstandigheid is.

In het convenant werkafspraken woonfraude luidt de definitie van woonfraude (zie bijgaand, onder 1. Definities): 'alle vormen van (..) het gebruik van de woningen (..) in strijd met de voorwaarden behorende bij die huurovereenkomst'. De huurvoorwaarden zijn duidelijk: huurder moet feitelijk hoofdbewoner zijn.

Een juridische afspraak met Boex dat een huurder minimaal 6 maanden en 1 dag in woning moet verblijven is strijdig met de huurvoorwaarden, namelijk dat huurder feitelijk hoofdbewoner moet zijn. De jurisprudentie is namelijk veel strenger. Ook kan gesteld worden dat door afwijkend gebruik geen sprake meer is van een sociale huurwoning.

De 'maatwerkoplossing' (afsprake met huurder waarbij overtreding mag blijven voortduren) is strijdig met de huurvoorwaarden, en dus strijdig met het convenant werkafspraken huurfraude. Bij 'Huisbewaring' (maximaal 12 maanden) moet sprake zijn van vóóraf voordragen van de huisbewaarder en het overleggen van informatie waaruit afwezigheid blijkt (ieder andere vorm is illegaal).

Omdat bij één woning sprake is van doorverhuur (dus géén onderhuur, waarbij hoofdbewoner aanwezig is), wordt wel elektriciteit en water gebruikt, en is het nagaan van meterstanden niet toereikend. Het huisbezoek (al dan niet vooraf aangekondigd) is slechts een moment opname. Bovendien wordt door AVG-vereiste om de huurder op hoogte te brengen van verwerking het onderzoek 'aangekondigd'.

Door de gemaakte afspraak van 6 maanden en 1 dag is het noodzakelijk om naar de afgelopen vijf jaar te kijken (inclusief deze 6 maanden en 1 dag). Het interessante is dat het nagaan van banktransacties als onderzoeksmethode duidelijkheid geeft over 3 belangrijke criteria voor hoofdbewoner (feitelijke aanwezigheid, waar behartigt huurder zijn zaken, plaats waar de huurder de nacht doorbrengt).

Het is bovendien een relatief goedkope methode (handhaving heeft reeds deze mogelijkheid), omdat het de huisbezoeken (inclusief het opstellen van verslagen) en veel andere typen van onderzoek overbodig maakt. Je kunt feitelijk niet in Utrecht leven zonder dagelijks financiële sporen na te laten, zoals het doen van boodschappen. Het levert de belangrijkste (objectieve) bron van informatie.

Banktransacties kunnen ook bewijs opleveren van verblijf in het buitenland, bijvoorbeeld het doen van geld opnamen van (uitkerings-) opnamen. Voor het bij de bank opvragen van banktransacties door gemeente of Boex bedragen de kosten 6 euro per afschrift, dus bv. bij 100 afschriften in afgelopen 5 jaar zijn de kosten 600 euro. Het maatschappelijke belang weegt echter veel zwaarder dan deze kosten.

Voor een goed functionerende samenleving is het van belang is dat maatschappelijke middelen (eventuele uitkeringen, sociaal vastgoed) toekomen aan de mensen die hiervoor daadwerkelijk in aanmerking komen. Het bouwen van 2 éxtra woningen kan - zeker op deze locatie- al richting 1M investering gaan, en daarnaast bedragen gebruikte voorzieningen en uitkeringen (11 jaar) naar schatting reeds 1 M.

Het patroon tot dusver was dat het dossier met moeite werd geopend en al binnen enkele weken weer werd gesloten. Er zijn nog géén banktransacties betrokken in het onderzoek en er is nog géén proces verbaal van mij opgemaakt waarbij mijn verklaringen worden opgenomen in het dossier.

Omdat Boex de partij is die uiteindelijk kopieën van banktransacties aan de rechter moet kunnen overleggen, ligt het voor de hand dat Boex als verwerkingsverantwoordelijke de verplichtingen vanuit AVG richting betrokkenen (informereren over de verwerking van gegevens) tijdig moet verrichten.

Het (alsnog) opvragen bij de bank van de banktransacties zal enige dagen duren, hetzelfde geldt voor de bijbehorende informatieplicht richting betrokkenen. Mijn voorstel is dan ook niet om het onderzoek opnieuw in (te) korte tijd af te ronden op 31 juli, maar juist wat uitgebreider onderzoek te verrichten (tijdvak afgelopen 5 jaar) met behulp van banktransacties.

Groeten,

2E

**Van:** 2E <2E@BOEX.nl>

**Datum:** maandag 20 juli 2020 om 09:07

**Aan:** 2E <2E@worldcapital.vc>

**Onderwerp:** RE: Huurfraude

2E

Het huurfraudeteam is ermee bezig. Zij zullen je binnen 10 werkdagen op de hoogte brengen van de uitkomsten van het onderzoek. Overigens zal dat op hoofdlijnen zijn aangezien gezien de eisen vanuit de AVG.

Ik vertrouw erop je hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Vriendelijke groeten,

2E

**Van:** 2E <@worldcapital.vc>

**Verzonden:** vrijdag 17 juli 2020 16:34

**Aan:** 2E <@BOEX.nl>

**Onderwerp:** Re: Huurfraude

Beste 2E

Heeft u al (eerste) feedback op de onderstaande 2 punten?

2E

**Van:** 2E <@worldcapital.vc>

**Datum:** maandag 13 juli 2020 om 17:04

**Aan:** 2E <@BOEX.nl>

**Onderwerp:** Re: Huurfraude

Dank!

**Van:** 2E <@BOEX.nl>

**Datum:** maandag 13 juli 2020 om 16:46

**Aan:** 2E <@worldcapital.vc>

**Onderwerp:** RE: Huurfraude

Beste 2E

Ja, ik heb deze ontvangen, maar wil hier graag eerst even over overleggen met mijn collega's die zich met fraude bezig houden. Ik kom hier in de loop van de week op terug.

Vriendelijke groeten,

2E

**Van:** 2E <@worldcapital.vc>

**Verzonden:** maandag 13 juli 2020 16:33

**Aan:** 2E <@BOEX.nl>

**Onderwerp:** FW: Huurfraude

Beste 2E

Heeft u mijn mail hieronder gezien/goed ontvangen?

Groeten,

2E

**Van:** 2E <@worldcapital.vc>

**Datum:** donderdag 9 juli 2020 om 12:03

Aan: [REDACTED] [REDACTED]@BOEX.nl>

Onderwerp: Re: Huurfraude

Beste [REDACTED]

Dank voor uw bericht. Ik ben erg blij dat u aangeeft dat het nu de volste aandacht heeft.

Vanuit de gemeente heb ik begrepen dat zolang de huur betaald wordt corporaties in het verleden niet zeer actief onderzoek deden. Dit speelt inmiddels 11 jaar (!!). Ik hoop dat hier nu eindelijk verandering in komt. Hieronder nog een twee essentiële zaken die hieraan kunnen bijdragen.

#### **Door Boex gehanteerde richtlijn van 6 maanden en 1 dag**

De door Boex gehanteerde richtlijn van 6 maanden en 1 dag is niet op een wettelijke bepaling (regionale huisvestingsverordening, woningwet, huisvestingswet) gebaseerd. Ik vermoed dat deze is overgenomen uit een verouderde versie van de regionale huisvestingsverordening 2011, waarin als definitie van 'ingezetene' stond dat deze tenminste 6 maanden hoofdverblijf heeft in de woonruimte.

Dit is (was) een definitie van 'ingezetene', en dus niet een definitie van hoofdverblijf. Het hanteren van de richtlijn van 6 maanden en 1 dag bemoeilijkt de handhaving door de gemeente (omdat dit formeel een afspraak is tussen 2 partijen), en ook een eventuele rechtsgang ter ontbinding van de overeenkomst. Het is ook niet afkomstig uit de jurisprudentie, waar in de regel een veel strengere richtlijn geldt.

In het huurcontract staat dat de huurder het gehuurde als hoofdverblijf heeft (en daarnaast dat huurder maatregelen moet treffen ter voorkoming van legionella). Zou u bereid zijn om de door Boex gehanteerde richtlijn met directe ingang te wijzigen en betreffende huurders op de hoogte te stellen van deze gewijzigde richtlijn, zodat het nieuw op te starten onderzoek hier geen hinder van ondervindt?

#### **Verbreding van het onderzoek met financiële bankrekeningtransacties**

Gisteren heb ik opnieuw kennisgemaakt met een nieuwe bewoner van één van deze appartementen. En in het andere appartement is de huurder (of waarvan ik vermoed dat het de huurder is) tijdelijk weer overgekomen uit het buitenland. Voor zover ik heb begrepen stopte het onderzoek tot dusver al bij het afleggen van het eerste huisbezoek.

Van belang is daarom ook het verbreden van een 'momentopname' met het (vaak eenmalige) huisbezoek naar de wettelijke mogelijkheid om naar de afgelopen 5 jaar te kijken. En daarin niet alleen het huisbezoek te betrekken, maar ook de water- en energiestanden en bankrekeningtransacties van de afgelopen vijf jaar.

Dit is niet de standaard werkwijze geweest tot dusver (het stopte bij één huisbezoek). Zou u bereid zijn om de handhavers van de gemeente expliciet te verzoeken niet te stoppen na één huisbezoek, en het onderzoek te verbreden met water- en energiestanden en bankrekeningtransacties van de afgelopen vijf jaar, zodat niet steeds het onderzoek al direct stopt bij het eerste huisbezoek?

Groeten,

[REDACTED]

Huisvestingswet: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0035303/2019-07-01>

Regionale huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht 2011 (niet meer van kracht):

[https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/\[REDACTED\]/Actueel/De%20Bilt/CVDR85083.html](https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/[REDACTED]/Actueel/De%20Bilt/CVDR85083.html)

Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 (vigerend):

[https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/actueel/Utrecht%20\(Utr\)/CVDR624556.html](https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/actueel/Utrecht%20(Utr)/CVDR624556.html)

Woningwet: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2020-03-14>

**Van:** [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@BOEX.nl>

**Datum:** maandag 22 juni 2020 om 08:20

**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@worldcapital.vc>

**Onderwerp:** RE: Huurfraude

Beste [REDACTED]

Het is, ondanks vakantie toch gelukt om collega hier nog over te spreken. Ik heb geconstateerd dat het dossier de volste aandacht heeft van de collega's van Bo-Ex en zeker ook rekening wordt gehouden met hetgeen u schrijft. Over de inhoudelijke stappen en constatering in deze zaak kan ik helaas, gezien de privacy, niets melden.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Vriendelijke groeten,

[REDACTED]

**Van:** [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@BOEX.nl>

**Datum:** zondag 21 juni 2020 om 12:29

**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@worldcapital.vc>

**Onderwerp:** RE: Huurfraude

Beste [REDACTED]

Hartelijk dank voor je bericht. Helder verhaal. Je hebt je er goed in verdiept. Ik ga dit met de collega's die fraude behandelen opnemen. Gezien vakantie van één van hen verwacht ik dat dat wel 2 weken kan duren. Ik zal daarna weer van me laten horen. Kun je me nog wel even je adres doorgeven? Dan kan ik ook de historie er even bij zoeken.

Vriendelijke groeten,

[REDACTED]

**Van:** [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@worldcapital.vc>

**Verzonden:** donderdag 18 juni 2020 13:40

**Aan:** [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@BOEX.nl>

**Onderwerp:** Huurfraude

Beste [REDACTED]

Een aantal jaren geleden heeft er weleens een gemeente ambtenaar, samen met een Boex-medewerker, onaangekondigd bij mij aan de deur gestaan met de vraag of ik meer informatie wilde geven over huurfraude van mijn burens, gestart rond 2009. Ik stond in de deuropening en voelde mij verrast door het bezoek, en wilde nog even nadenken of ik hier wel de 'verklikker' wilde zijn. De gemeente ambtenaar was (terecht) woedend dat ik niet meteen mee wilde werken. Hij zei dat ook andere bewoners al jarenlang meewerken aan deze huurfraude, door niet mee te werken aan het onderzoek.

Omdat de overlast (drugsgebruik, 's nachts onze deur proberen te openen, vuilnis, condooms, feesten) toenam en we een gezin willen stichten, heb ik begin 2019 melding gemaakt van huurfraude van 2 woningen, woningen waarin de huurders niet aanwezig zijn, en tevens onderverhuurd. Mijn melding heeft tot nu toe tot resultaat gehad dat er klachten zijn ingediend tegen mij omdat ik bezoekers van deze adressen zou aanspreken (deze bezoekers geven overigens zelf aan bewoners te zijn). Boex is na onderzoek tot de conclusie is gekomen dat deze huurders rechtmatig in het buitenland verblijven (?).

Er is nu tevens de afspraak gemaakt dat zij 6 maanden en 1 dag in de woning aanwezig moeten zijn. Dat is wel een hele ruime interpretatie van 'huurder moet het grootste deel van het jaar gebruik maken van het gehuurde'. Dit heeft bovendien ook geen

wettelijke basis, en omvat slechts 1 van bijgaande 11 criteria. De rechtspraak laat zien dat zelfs 4 nachten in de woning overnachten niet voldoende is om aangemerkt te worden als hoofdverblijf (zie bijgaand). Onderverhuur is daarbij nog een verzwarende factor. Bovendien wordt deze afspraak (ook voor de Corona tijd) niet feitelijk gecontroleerd.

Als er afspraken worden gemaakt door Boex om met deze huurders te spreken, gebeurt het telefonisch en vooraf aangekondigd. Een week later horen wij dan de rolkoffers weer in de straat. Ik heb al meerdere malen aangedrongen op effectiever onderzoek. Bijvoorbeeld de huurder bellen op het mobiele nummer als de boex-medewerkers voor de woning staan, en vragen of de huurder op dat moment thuis is. Hiervoor is geen opsporingsbevoegdheid nodig. Of het controleren van de water- en energierekening over de periode 2009-2020. Maar het blijft bij vooraf aangekondigde afspraken.

Door de gemaakte afspraken dat de huurders 6 maanden en 1 dag in de woning moeten verblijven, en door niet effectief te controleren en handhaven, hebben huurders nu een vrijbrief van Boex gekregen om het gehele jaar in buitenland te verblijven. Dat staat haaks op de sociale doelstelling van Boex, namelijk dat vanwege de grote vraag en jarenlange wachttijden en het belang van voldoende beschikbaarheid van sociale huurwoningen, de woningen ook daadwerkelijk door de huurder als hoofdverblijf moeten worden gebruikt.

Met bovengenoemde afspraak werd het dossier gesloten. Op mijn aandringen is het dossier voor deze 2 woningen opnieuw geopend. Na het opnieuw openen van het dossier, en weer kort daarna de bekende rolkoffers van terugkerende huurders, ben ik kort daarop tijdens de Covid-19 periode buiten op straat aangevlogen door een persoon die uit deze woning kwam, en uitgescholden voor '2E [REDACTED]'. Dit heb ik als zeer kwetsend ervaren [REDACTED]

Ik heb de indruk gekregen dat sinds u bij Boex werkt zaken anders en beter verlopen. Datzelfde geldt ook voor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Ik hoop dat u hier iets tegen wilt ondernemen door deze afspraken met huurders te herzien, op basis van de belangrijkste omstandigheid (waar huurders slapen) en vervolgens actief gaat controleren of bewoners daadwerkelijk in de woning verblijven, met uiteraard in achtname van de richtlijnen van het RIVM.

Door nieuwe wetgeving hoeft Boex alleen gemotiveerd te stellen dat de woning geen hoofdverblijf is. Hiervoor kan ook een extern bureau worden ingezet. Vervolgens ligt de bewijslast bij de huurder om aannemelijk te maken dat deze hier wél het hoofdverblijf heeft (onder meer volgend uit onderstaande uitspraak van het Hof van Amsterdam van 2 april 2019). Als hier daadwerkelijk een wil is bij Boex om het aan te pakken dan moet het volgens mij ook qua wetgeving haalbaar zijn om hier ook effectief iets aan te doen.

Groeten,

[REDACTED]

[REDACTED]

<https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:GHAMS:2019:1109>

Hi [REDACTED]

Is het woonfraude dossier 13-2 nog gesloten of weer geopend, het niet in de woning kunnen ivm lekkage leek mij een goede mogelijkheid om opnieuw vast te stellen dat hoofdbewoner hier niet woont buiten het tijdvak waarvan is aangegeven dat zij in het buitenland verblijven.

De methode waar ik op doel is gewoon bellen in periode dat men aanwezig wordt geacht, en te vragen of men thuis is, en vervolgens op hetzelfde moment aanbellen en vragen of ze de deur willen openen, simpel en effectief.

Hoofdbewoner van 13-2 heeft een website van een hotel-residentie in het buitenland, die geopend is van 1 mei tot 31 oktober. Aangenomen kan worden dat hoofdbewoner hiermee reeds 6 maanden geen hoofdbewoner is, bij nog een extra verblijf in het buitenland vanaf 1 dag gaan we door boex grens van 6 maanden.

Ik heb bij Ahmed aangegeven dat steeds binnen korte tijd wordt 'gereageerd' wordt door andere bewoners op de informatie die ik met Boex deel (drie klachten voor het eerst in 10 jaar, het licht dat ca 6 maanden aanstond is uitgedaan).

Van jou begreep ik dat Ahmed 2x 13-2 heeft bezocht naar aanleiding van de woonfraude melding. Hij reageert nu door aan te geven dat woonfraude niet onder zijn werk valt en dat 'voor zover hij weet' bovenstaande niet is gedeeld met bewoners.

Ook ben ik benieuwd naar de rol hierin van medewerkster Skenderovic (jr woonconsulent onrechtmatige bewoning), zij is wellicht degene die onderzoek doet naar criterium hoofdbewoner, en heeft misschien ook mw Banovic (toevallig spreken beiden de Servische taal) in dat kader gesproken en/of onbewust informatie gedeeld.

Groeten, [REDACTED]

<http://www.kamen-artistresidency.com/about/>

Dank je wel voor alle tips maar ik ben met vakantie. Mag ik daar even van genieten

## CURRICULUM VITAE

**Koštana Banović**

[www.kostanabanovic.com](http://www.kostanabanovic.com)

Born in 1960, Sarajevo, Former Yugoslavia  
Based in Utrecht since 1978, Netherlands

### CURRENT ACTIVITIES

- Artistic director KAMEN - artist residency, Bosnia-Herzegovina (2018 – now)
- Committee Project Grants Culture, City of Utrecht (NL) (2017 – now)
- Artist, advisor, teacher (1988 – now)

### LEARNING/EDUCATION

- Master of Arts, Master of Fine Art, MAHKU Utrecht, Netherlands (2015)
- The Academy of Fine Arts and Design Utrecht, Netherlands (BA) (1988)
- English Language and Literature, University of Utrecht, Netherlands (1983)

### AWARDS

- Film *May I Enter*: Grand Prix Feature-Length Competition  
ATIFF – Apricot Tree International Film Festival, Yerevan (AM)(2016)
- Film *May I Enter*: Award for the Category Photography,  
Festival de Cine de Granada, Los Angeles, USA (2010)
- Film *Ploha*: Nomination Award *Black Magic Women*, Black Magic Women Festival,  
CBK - Center for Visual Art, Amsterdam (NL)(2008)
- Film *Dream Hunters*: Gouden Vlam 2000 for the best short video,  
Netherlands Film Festival Utrecht - Video Festival Gouden Vlam (2000)

### RESIDENTIES

Post 10, Pecsabagota, Hungary (2010); Ateliers '89, Aruba (2010);  
IBB – Instituto Buena Bista, Curacao (2010); Artoll Kunstlabor,  
Germany (2007); Sacatar Foundation, Brazil (2007); Village des Arts,  
Senegal (2006, 2005, 2004); Obraz, Evoramonte, Portugal (2005);  
Z'ART - Rencontre des Arts, Ziguinchor, Senegal (2003); 't 5e Seizoen,  
Den Dolder, Netherlands (2003); Raumars, Rauma, Finland (2001),  
Artist Residency Počitelj, Former Yugoslavia (1990)

### FILM/VIDEO WORK exhibited at these venues (selection):

- Benin City, Film Festival, Nigeria (2018)
- WM Gallery, Amsterdam (2018)
- Martovski Festival - Belgrade Documentary and Short Film Festival (March 2018)
- Sarajevo Winter Festival (BiH)(2018)
- Athens Ethnographic Film Festival (GR)(2017)
- Museum of African Art, Belgrade, (SRB)(2017)
- ATIEFF - Apricot Tree International Film Festival, Yerevan (AM)(2017)
- International Festival of Ethnological Film, Belgrade (SRB)(2017)
- DKSG, Cultural and Art Center, Belgrade (SRB)(2017)
- ATIEFF - Apricot Tree International Film Festival, Yerevan (AM)(2016)
- JIDFF – Jihlava International Documentary Film Festival (CZ)(2016)
- Art Museum of Nanjing University of the Arts (CN)(2016)
- Club Cultural Matienzo, Buenos Aires (AR)(2016)
- Bonnefanten museum, Maastricht (NL)(2016)

# KAMEN ARTIST RESIDENCY

Orah, <sup>2E</sup>

## ABOUT



## KAMEN Artist Residency

An artistic research and production and residence program.

Orah, Bosnia and Herzegovina,

### **Description**

KAMEN is an independent artist-run residency founded in 2018 in Bosnia and Herzegovina to provide a space for a small number of artists, curators, and art-related researchers to live and work in proximity to one another, and engage in collaborative or solo projects.

KAMEN works with people of all adult ages, ethnic backgrounds, and genders at different stages in their career and across a variety of disciplines. Residents can apply for a period from 1 up to 3 months.

KAMEN is a non-profit organization.

### **Concept**

KAMEN Artist Residency is a place that aims to cater to different types of artistic practices. We welcome artists, curators, and researchers across a wide range of fields. KAMEN is interested in exchange between people, ideas, methodologies, and disciplines, bridging diverse practices and interconnecting different forms of knowledge. We especially encourage cross-disciplinary projects; people working with performative practices, historical and sociopolitical research, mythology, anthropology, religious studies, geology, environmental issues, contemporary film, forms of writing, etc. As the residency building is surrounded by a large lakeside lot in a rather unexploited area, environmental projects are welcomed as well.

By means of strategic introductions made throughout each residency session, KAMEN assists residents in engaging in intercultural collaborations with a diversity of local constituencies, as appropriate to each resident's discipline and particular interests. KAMEN is also suitable as a peaceful place for retreat; to work on the production of art works, perform research, or write. Applications are open for all project phases: from the initial research to the finishing of works.

## **Outcome**

KAMEN encourages an outcome to the time spent at the residency, but is not outcome-oriented. Each participant is invited to hold a public presentation, in any preferred format, scale, and environment at the end of their residency period. KAMEN facilitates exhibitions, presentations, and screenings to be held at a number of institutional, alternative, or public spaces in the area in collaboration with our partners. Residents can also hold a lecture, showing, master-class, or workshop for Academy of Fine Arts students in Trebinje.

## **Partners**

KAMEN has been partnering with different local cultural institutions and art associations, to assist in connecting its residents to local constituencies according to each project's needs. At this point we have several partners in Trebinje, the closest larger city 15 km from the residency, such as Gallery KC – Cultural Centre Trebinje, the Academy of Fine Arts, the Museum of Herzegovina, and its team of anthropologists, ethnologists, and archeologists. We also collaborate with several smaller associations that practice traditional craft (weaving, crochet, embroidery, icon-painting), singing, dancing and manufacturing musical instruments, as well as the local mountaineering society and elementary and high schools.

## **Surroundings**

KAMEN is located in a quiet rural area on the outskirts of Orah, a village that is home to just a few families, close to the Bilećko Lake in Bosnia-Herzegovina. The residency neighbors a 14<sup>th</sup> century Orthodox monastery, where nuns practice painting icons. The residency overlooks the Bilećko lake, which was artificially formed in 1968. When the lake was constructed, five villages flooded, including its houses, graveyards, and also the remains of a Roman villa with spectacular floor mosaics. In the summertime when the water level lowers, it is possible to walk on the bottom of the lake, through the remains of the flooded villages and ruins. Two small islands in the lake, right in front of the residency building, then become hills that can be reached on foot. The seasonal changes and the plentiful cultural responses to the seasons makes Orah an exciting and inspiring area, to which we aim to connect in our day-to-day life at the residency.

## **Sustainability**

KAMEN is focused on creating self-sustainable circumstances. Aside from our own fruit orchard and vegetable garden in development, nearly all food products are organic and bought locally. Fresh fish comes from the lake, wine and honey from the monastery, the cheese from the neighbors and so on. We are also planning to start beekeeping and to develop our garden further to eventually be able to produce more of our own provisions.

## **KAMEN Team**

The selection committee of KAMEN, an interdisciplinary group of individuals who share a strong commitment to the arts, creative, and critical thinking, review submitted proposals. The committee chooses projects based on the quality of work, commitment to practice and ability to interact positively with a community at large. Each resident period will host a group of people working in a variety of disciplines.

Selection committee 2019:

- Koštana Banović (BiH/NL), multidisciplinary artist  
Founder KAMEN / artistic director  
<http://www.kostanabanovic.com>
- Marianne Theunissen (NL) multidisciplinary artist  
<http://www.mariannetheunissen.nl>
- Temra Pavlović (USA/NL), multidisciplinary artist  
<http://www.temra.com>
- Marleen de Witte (NL), cultural anthropologist <http://www.uva.nl/profiel/w/i/m.dewitte/m.dewitte.html>

## **Application guidelines**

Applications are accepted in Serbo-Croatian, English, and Dutch and may only be submitted electronically. The application should include a project proposal and its presumed outcome (max. 1000 words), a C.V., and portfolio that gives an overview of

the development in your work over the last 5 years. Aside from this, your proposal should contain the following:

- Personal and contact information
- Duration of desired stay
- Motivation considering the location of Bosnia-Herzegovina
- Possible collaborators and/or institutions of interest
- A first idea for a public presentation (in any preferred form) (optional)
- Two reference letters (optional)

### **Duration of residency period**

Between 4 and 12 weeks, from 1 May to 31 October

### **First round application deadline**

01/03/2019

### **Residency fee**

€ 1250 (2500KM) per month

€ 1000 (2000KM) for the second and third months in residency

KAMENworks with a non-refundable residency fee to be paid in advance. It covers accommodation, studio space(s), and facilities. Food is included in the application fee. Due to the small size of the group, we practice collective cooking and can consider specific dietary restrictions or wishes.

Beside the residency fee, the resident must cover expenses for travel, local transport, and additional specific working materials. We encourage residents to apply for external grants. An official letter of invitation can be provided by KAMEN if required for (travel) grants or visa applications.

### **Provided by the host and team**

- Pick-up from the airport in Dubrovnik
- Welcome dinner
- Project assistance (feedback, all-round production assistant(s), and specific expertise), translation, PR, final presentation hosting
- Excursions to places of interest in the surroundings, including museums, galleries etc.
- A residence car is available for short trips and shopping. (Local public transport is not frequent. Local car rental is quite affordable.)

### **Accommodation Information**

The residency building is newly built, surrounded by a large outdoor terrace and a private lot of land, reaching out to the lake: a total of approximately 600 square meters of living and working space.

Our accommodation provides space for up to four artists at the time, with each a private room of about 28m<sup>2</sup>, private and shared working spaces, and communal areas such as a kitchen, living room, dining room, and outdoor areas. Artists-couples are accepted. Pet-friendly. There are also two smaller guest rooms, intended for guests-professionals collaborating with residents; for a maximum stay of 2 nights.

### **Studio Information**

- Studio space (150m<sup>2</sup>): 4 private studios with a large terrace
- Communal work space (100 m<sup>2</sup>)
- Outside: various half-open spaces, to be flexibly put to use
- Easel (1x), tables, basic tools and drawing materials are present in the studio (artists are encouraged to work with local materials such as stone, wood etc.)
- Video projector (1x), media player (3x) and 21" LCD screen (3x).

### **Address**

Orah, Bosnia and Herzegovina

Google Maps coordinates 42.815860, 18.417979

ABOUT the team:

**Koštana Banović**

Founder KAMEN, artistic director and curator

Koštana Banović (1960, Sarajevo, former Yugoslavia) is a multidisciplinary artist and filmmaker based in Utrecht, the Netherlands. She works with various media including drawing, performance, (video-)installation, and film. Her cinematic practise addresses the interaction between experimental and *cinéma vérité* documentary

styles, and includes a reflexivity belonging to the category of essay-film. Her films have been numerously awarded and screened at film festivals internationally, such as the IFFR in Rotterdam and Ji.hlava IDFF in Jihlava. She has exhibited across multiple international exhibition platforms, cultural-exchange residencies, and performed long-lasting artistic research in especially Bahia, Brazil and the countries of Former Yugoslavia. Her work is collected by for instance the Stedelijk Museum in Amsterdam and the Van Abbemuseum in Eindhoven. She has also actively engaged in several art-educational and pedagogical contexts, was long-time teacher at the University of Arts in Utrecht (HKU) in the Fine Arts department, and guest teacher at various (post-)graduate institutes such as the Dutch Art Institute in Arnhem and the Jan van Eyck Academy in Maastricht.

<http://www.kostanabanovic.com>

## **Marianne Theunissen**

Advice, selection commission

Marianne Theunissen (1960, Linne, the Netherlands) is a multidisciplinary artist; she is a writer and she makes films, performances and sculptures. In 2014 she did a research at the European Ceramic Work Centre in 's Hertogenbosch and the last 3 years she did a Master Research at the University of Utrecht on the agency and autonomy of objects in the field of visual arts. She won the Dutch Royal price for painting twice and received many grants from the <sup>ZE</sup> [REDACTED]. From 2005 till 2017 she was curator of the M4gastatelier, an artist in residence in Amsterdam, for which she organized many exhibitions and art-events, around themes like 'notations', 'type and characters', and 'the performativity of things'. <sup>ZE</sup> [REDACTED] Rietveld Academy, department of fine arts and she is a guest teacher at the academies of Utrecht, <sup>ZE</sup> [REDACTED] Hague, Enschede, at the <sup>ZE</sup> [REDACTED] Eindhoven, the academy of fine arts in Gent (Belgium) and Vilnius (Lithuania). <http://www.mariannetheunissen.nl>

## **Temra Pavlović**

Advice, selection commission

Temra Pavlovic (1990, Utrecht, the Netherlands) is a multidisciplinary artist currently

living in Amsterdam. Recent solo exhibitions include 'T2018 je t'aime' at Kantine in Brussels and 'Prefixes 4 and 2: the way you customize your uniform' at Lodos gallery in Mexico City. She studied Film/Video at CalArts. In 2011 she received the John H. Johnson award for Undergraduate Filmmaking from the Princess Grace Foundation, NY for her graduation work; in 2015 a Young Talent contribution from the Mondriaan Fund and in 2017 a Transmediale Non-Fiction scheme from the Stimuleringsfonds for a film currently in production. She is a member of collaborative Oa4s (On all fours, together with Michael Ray-Von) with whom she recently exhibited in KevinSpace in Vienna, Lodos gallery in Mexico and 1857 in Oslo.

<http://www.temra.com>

## **Marleen de Witte**

Advice, selection commission

Marleen de Witte (1974, Delft, the Netherlands) holds a PhD in cultural anthropology and is assistant professor of Cultural Anthropology at the University of Amsterdam. Her research interests include religion and media, the senses and the body, cultural heritage, popular culture, funeral rituals, globalization, urban Africa (in particular Ghana) and the African diaspora (in particular Afro-Europe). She has conducted extensive ethnographic fieldwork in Ghana and the Netherlands. Marleen always approaches her topics in an interdisciplinary manner, bringing the social sciences in conversation with the humanities, including philosophy, religious studies, media studies, and art and art history. In 2012 Marleen received the Keetje Hodshon Award (in philosophy and religion) from the Koninklijke Hollandsche Maatschappij der Wetenschappen for her PhD dissertation 'Spirit Media: Charismatics, Traditionalists, and Mediation Practices in Ghana' and her other publications. Her ongoing project 'African by Design: self-styling among Afro-Dutch youth in Amsterdam,' was awarded a Veni grant from the Netherlands Organization for Scientific Research NWO.

<http://www.uva.nl/profiel/w/i/m.dewitte/m.dewitte.html>

Hi [REDACTED]

Is het woonfraude dossier [REDACTED] nog gesloten of weer geopend, het niet in de woning kunnen ivm lekkage leek mij een goede mogelijkheid om opnieuw vast te stellen dat hoofdbewoner hier niet woont buiten het tijdvak waarvan is aangegeven dat zij in het buitenland verblijven.

De methode waar ik op doel is gewoon bellen in periode dat men aanwezig wordt geacht, en te vragen of men thuis is, en vervolgens op hetzelfde moment aanbellen en vragen of ze de deur willen openen, simpel en effectief.

Hoofdbewoner van [REDACTED] heeft een website van een hotel-residentie in het buitenland, die geopend is van 1 mei tot 31 oktober. Aangenomen kan worden dat hoofdbewoner hiermee reeds 6 maanden geen hoofdbewoner is, bij nog een extra verblijf in het buitenland vanaf 1 dag gaan we door boex grens van 6 maanden.

Ik heb bij [REDACTED] aangegeven dat steeds binnen korte tijd wordt 'gereageerd' wordt door andere bewoners op de informatie die ik met Boex deel (drie klachten voor het eerst in 10 jaar, het licht dat ca 6 maanden aanstond is uitgedaan).

Van jou begreep ik dat [REDACTED] 2x [REDACTED] heeft bezocht naar aanleiding van de woonfraude melding. Hij reageert nu door aan te geven dat woonfraude niet onder zijn werk valt en dat 'voor zover hij weet' bovenstaande niet is gedeeld met bewoners.

Ook ben ik benieuwd naar de rol hierin van [REDACTED] [REDACTED] onrechtmatige [REDACTED] degene die onderzoek doet naar criterium hoofdbewoner, en heeft misschien [REDACTED] lig spreken beiden de Servische taal) in dat kader gesproken en/of onbewus

Groeten, [REDACTED]

[REDACTED]

Dank je wel voor alle tips maar ik ben met vakantie. Mag ik daar even van genieten

Convenant werkafspraken en gegevensuitwisseling ter bestrijding van woonfraude  
Het Convenant is gemaakt om uitvoering te geven aan het doelmatig en doeltreffend voorkomen en aanpakken van woonfraude.

Woonfraude betreft alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en overbewoning van de woning. Het kan gaan om huisvesting van

ongedocumenteerden, niet voldoen aan de geldende regelgeving, huurovereenkomst en algemene voorwaarden behorende bij die overeenkomst, het woonadres misbruiken om een uitkering, huurtoeslag of subsidie te verkrijgen, onjuiste opgave van woonadres (combinatie adres-persoon is niet conform werkelijkheid), gebruik van woningen in strijd met landelijke en lokale regelgeving.

Woonfraude zorgt ervoor dat de doorstroming in de huursector belemmerd wordt en kan leiden tot voordringen op de woningmarkt. Bovendien heeft het illegale en anonieme karakter van onrechtmatig gebruik een negatieve invloed op de leefbaarheid in een wijk.

Partijen:

1. Gemeente Utrecht

En

2. Woningcorporatie Mitros

3. Woningcorporatie Portaal

4. Woningcorporatie Bo-Ex

5. Woningcorporatie GroenWest

6. Stichting Studenten Huisvesting

De onder 2 tot en met 6 genoemde partijen worden hierna gezamenlijk aangeduid als 'woningcorporaties'.

Partijen hierna afzonderlijk te noemen 'convenantpartner' en gezamenlijk te noemen 'convenantpartners'.

Overwegende dat:

a) ten aanzien van de gegevensverstrekking en ten aanzien van het verwerken van persoonsgegevens, gelet op de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG), een convenant moet worden gesloten;

b) de doelen die in dit convenant zijn geformuleerd voortvloeien uit de wens van partijen om woonfraude te voorkomen en aan te pakken.

c) Om woonfraude aan te pakken, willen de convenantpartners inzetten op het maken van werkafspraken en op informatievoorziening. Het convenant richt zich op het maken van werkafspraken en het juridisch afdekken van relevante gegevensuitwisseling met betrekking tot de aanpak van woonfraude.

Komen als volgt overeen:

## 1 Definities

AVG:

Algemene Verordening Gegevensbescherming

Betrokkene(n):

Diegenen op wie het persoonsgegeven betrekking heeft

BRP:

Basisregistratie Personen

Gebruiker:

Geautoriseerde medewerker van de woningcorporatie die toegang heeft tot de subset van gegevens.

Persoonsgegevens:

Alle informatie over een geïdentificeerde of identificeerbare natuurlijke persoon. Als identificeerbaar wordt beschouwd een natuurlijke persoon die direct of indirect kan worden geïdentificeerd, met name aan de hand van een identifier zoals een naam, een identificatienummer, locatiegegevens, een online identifier of van een of meer elementen die kenmerkend zijn voor de fysieke, fysiologische, genetische, psychische, economische, culturele of sociale identiteit van die natuurlijke persoon.

Subset:

Elk gestructureerd geheel van persoonsgegevens, ongeacht of dit geheel van gegevens gecentraliseerd is of verspreid is op een functioneel of geografisch bepaalde wijze, dat volgens bepaalde criteria toegankelijk is en betrekking heeft op verschillende personen.

Verwerker:

Een natuurlijke persoon of rechtspersoon, een overheidsinstantie, een dienst of een ander orgaan die/ dat ten behoeve van de verwerkingsverantwoordelijke persoonsgegevens verwerkt;

Verwerking:

Een bewerking of een geheel van bewerkingen met betrekking tot persoonsgegevens of een geheel van persoonsgegevens, al dan niet uitgevoerd via geautomatiseerde procedés, zoals het verzamelen, vastleggen, ordenen, structureren, opslaan, bijwerken of wijzigen, opvragen, raadplegen, gebruiken, verstrekken door middel van doorzending, verspreiden of op andere wijze ter beschikking stellen, aligneren of combineren, afschermen, wissen of vernietigen van gegevens;

Verwerkingsverantwoordelijke:

De verantwoordelijke als bedoeld in artikel 4 onder 7 van de AVG.

Woonfraude:

Alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en overbewoning van de woning, namelijk: het gebruik van woningen in strijd met landelijke en lokale regelgeving, het gebruik van woningen in strijd met de bestemming en/of toestemming van de eigenaar/verhuurder en de voorwaarden behorende bij die huurovereenkomst, onjuiste opgave van woonadres - de inschrijving is niet conform werkelijkheid.

## 2 Reikwijdte en doel van het convenant

Dit convenant is van toepassing op de samenwerking van de convenantpartners en het uitwisselen van persoonsgegevens in verband met het tegengaan en voorkomen van woonfraude. Het convenant heeft als doel om hiervoor afspraken vast te leggen om de bescherming van persoonsgegevens te waarborgen bij het verwerken van persoonsgegevens.

Op deze wijze kan woonfraude worden tegengegaan en voorkomen, waardoor een transparante en eerlijke woonruimteverdeling wordt bevorderd, wordt bijgedragen aan het verbeteren van de leefbaarheid en de veiligheid in de buurten, en de juistheid en volledigheid van de BRP wordt vergroot.

## 3 Doel van de gegevensuitwisseling

Om woonfraude doelmatig en doeltreffend te kunnen voorkomen en aanpakken, is het noodzakelijk om persoonsgegevens uit te wisselen met de convenantpartners zoals beschreven in bijlage 2 en conformeren de partijen zich aan werkafspraken zoals beschreven in artikel 4.

## 4 Werkafspraken tussen de betrokken convenantpartners bij de aanpak van woonfraude

De convenantpartners conformeren zich aan de volgende afspraken:

1.  
De gemeente en de woningcorporaties stimuleren burgers en instanties actief om woonfraude door te geven.
2.  
De convenantpartners dragen actief bij aan onderzoek, waaronder huisbezoeken en trekken regelmatig gezamenlijk op.
3.  
De convenantpartners informeren elkaar over de adressen waarop zij een onderzoek naar woonfraude starten.
4.  
Als op een zelfde adres vanuit zowel de gemeente als een woningcorporatie een onderzoek loopt, stemmen de medewerkers hun werkwijze op elkaar af en delen zij de bevindingen voor zover deze relevant zijn voor de betreffende partner(s).
5.  
Als de geraadpleegde gegevens in de BRP afwijken van de administratie van een woningcorporatie of als een woningcorporatie een kennelijke fout of onduidelijkheid signaleert, informeert de woningcorporatie de gemeente hierover. De gemeente verwerkt die gegevens en stelt de betrokkene(n) op de hoogte van de verkregen informatie.
6.  
Als de gemeente op grond van de verkregen informatie constateert dat de feitelijke bewoning afwijkt ten opzichte van de beschrijvingen in de BRP, dan stelt zij de betreffende woningcorporatie daarvan op de hoogte.
7.  
Jaarlijks delen de convenantpartners over en weer het totaaloverzicht van het aantal afgeronde onderzoeken en de onderzoeksresultaten. Deze rapportages bevatten slechts geanonimiseerde gegevens en expliciet géén persoonsgegevens.
8.  
Op maandelijkse basis delen de woningcorporaties het totaaloverzicht van de verleende huisvestingsvergunningen zoals beschreven in bijlage 2.
9.  
De partijen treden op tegen geconstateerde overtredingen.

5 De grondslagen voor de verwerking van persoonsgegevens

Dit convenant heeft betrekking op het toezicht op en de handhaving van in ieder geval de volgende wettelijke voorschriften en de daaraan aanverwante of daaropvolgende wet- en regelgeving:

-

De gemeente Utrecht op grond van art. 44 Woningwet, respectievelijk art. 39 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 prestatieafspraken moeten maken met de woningcorporaties om o.a. de woonruimteverdeling te bevorderen en de leefbaarheid te verbeteren;

-

De gemeente Utrecht op grond van de Huisvestingswet 2014 en Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 eisen stellen aan woonruimteverdeling;

-

De woningbouwcorporaties zich moeten houden aan de verplichtingen en medewerking moeten verlenen in de uitvoering van de Woningwet, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en prestatieafspraken 2019-2023 gemeente Utrecht, en de Huisvestingswet en Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019;

-

De AVG verplicht een rechtmatige grondslag voor de gegevensverwerking door de woningcorporaties en door de gemeente. Voor de gegevensverwerking in het kader van de uitoefening van dit convenant zijn de volgende grondslagen relevant:

-

art. 6, sub b.: noodzakelijk voor de uitvoering van een overeenkomst waarbij de betrokkene partij is, zoals de huurovereenkomst.

-

art. 6, sub c.: noodzakelijk voor het nakomen van de wettelijke verplichting die op de verwerkingsverantwoordelijke rust, zoals uit de Woningwet.

-

art. 6, sub e: noodzakelijk voor de vervulling van een taak van algemeen belang of van een taak in het kader van de uitoefening van het openbaar gezag dat aan de verwerkingsverantwoordelijke is opgedragen.

-

art. 6 sub f: noodzakelijk voor de behartiging van het rechtvaardigde belang van de verwerkingsverantwoordelijke of derde, zoals het tegengaan van illegale bewoning door de woningcorporaties.

6 Verwerkingsverantwoordelijke voor de gegevensverwerking

Alle partijen zijn ieder voor zich zelfstandig verwerkingsverantwoordelijke voor het verwerken van de persoonsgegevens.

-

Vanuit de gemeente Utrecht is het college van B&W zelfstandig verwerkingsverantwoordelijke voor het verwerken van de persoonsgegevens.

-

Vanuit de woningcorporaties is de Raad van Bestuur verwerkingsverantwoordelijke voor het verwerken van persoonsgegevens.

Binnen de gemeente Utrecht worden de gegevens alleen verwerkt door de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving (THBO) (van het organisatieonderdeel afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving). Binnen de woningcorporaties worden de gegevens alleen verwerkt door medewerkers die zich met woonfraude bezighouden.

## 7 Gegevensverwerking

De noodzakelijke persoonsgegevens die voor het in art. 3 omschreven doel worden uitgewisseld zijn opgenomen in Bijlage 2.

### 7.1

De convenantpartners verwerken elk afzonderlijk persoonsgegeven in een concrete situatie pas indien dat voor het doeleinde dan wel de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt zorgvuldig, toereikend, ter zake dienend en niet bovenmatig is. Bij de uitvoering wordt dan ook zodanig gehandeld dat de persoonlijke levenssfeer van de betrokkene niet onevenredig wordt geschaad in verhouding tot het doel.

### 7.2

De convenantpartners gemeente maken voor delen de persoonsgegevens gebruik van een beveiligd bestandsuitwisselingsstelsel. Deze manier van gegevens uitwisselen is veilig, vanwege de verplichte authenticatiestappen op basis van gebruikersnaam, wachtwoord en eenmalige sms-code. Er is geen sprake van geautomatiseerde besluitvorming of profilering.

## 8 Bewaren en vernietigen van persoonsgegevens

### 8.1

Convenantpartners hanteren conform eigen grondslagen de bewaartermijnen voor de persoonsgegevens. Dit houdt in dat de gemeente Utrecht conform de Archiefwet zal verwijderen en de woningcorporaties conform eigen vastgestelde bewaartermijnen verwijderen. Ten aanzien van de gegevensuitwisseling waar dit convenant betrekking op heeft is een bewaartermijn van één jaar na het beëindigen van het onderzoek en de daaruit voortvloeiende procedures van toepassing.

## 8.2

Convenantpartners verplichten zich om persoonsgegevens niet langer te bewaren dan strikt noodzakelijk is voor de uitvoering van de taken die ten grondslag liggen aan dit convenant.

## 8.3

Na deze termijn worden de persoonsgegevens definitief vernietigd. Het is niet mogelijk om de vernietiging ongedaan te maken.

# 9 Geheimhouding en beveiliging

## 9.1

Een ieder die op grond van dit convenant kennis neemt van persoonsgegevens, over de organisatie van de convenantpartners en over al hetgeen waarvan redelijkerwijs is aan te nemen dat bekendmaking daarvan de belangen van de andere convenantpartner zou schaden is verplicht tot geheimhouding daarvan, tenzij de wet tot bekendmaking verplicht.

## 9.2

Convenantpartners verplichten elkaar om de gegevens op een veilige manier te verwerken om de gegevens tegen verlies of tegen enige vorm van onrechtmatige verwerking te beveiligen, alsmede om de informatie strikt vertrouwelijk en met gepaste geheimhouding te behandelen.

## 9.3

De partijen zorgen ervoor dat (de uitvoering van) hun beveiligingsbeleid voldoet aan het criterium van een "passend beveiligingsniveau" zoals bedoeld in artikel 32 van de AVG.

## 9.4

In geval van een beveiligingsincident of datalek bij een convenantpartner en betrekking hebbende op de in het kader van de samenwerking verwerkte gegevens, worden de andere partijen onverwijld in kennis gesteld van dit datalek. De overige convenantpartners verplichten zich alle medewerking te verlenen die nodig is voor het onderzoek naar het beveiligingsincident. De getroffen partij handelt conform de door de Autoriteit Persoonsgegevens opgestelde beleidsregels meldplicht datalekken en is verantwoordelijk voor de melding daarvan aan de <sup>2E</sup> en het informeren van de betrokkene(n).

# 10 Rechten van betrokkenen

## 10.1.1

Iedere betrokkene heeft recht op inzage in en afschrift van de persoonsgegevens die hem betreffen. Iedere betrokkene kan iedere convenantpartner vragen of over hem persoonsgegevens op basis van dit convenant zijn verwerkt, of door hem op basis van dit convenant anderszins zijn verwerkt.

#### 10.1.2

De convenantpartner brengt de betrokkene(n) op de hoogte van het uitwisselen van persoonsgegevens in verband met het tegengaan en voorkomen van woonfraude met een andere convenantpartner.

#### 10.1.3

De convenantpartner biedt betrokkene inzage en/of afschrift conform het eigen wettelijke kader.

#### 10.1.4

Voor inzage en/of afschrift van de onder dit convenant verwerkte persoonsgegevens deelt de convenantpartner de betrokkene binnen één maand schriftelijk mede of er persoonsgegevens over hem worden verwerkt. Indien persoonsgegevens worden verwerkt, bevat de mededeling een volledig overzicht daarvan in een voor de betrokkene begrijpelijke vorm, een omschrijving van het doel van de verwerking, de categorieën van gegevens waarop de verwerking betrekking heeft, de ontvangers van de persoonsgegevens en de beschikbare informatie over de herkomst van de gegevens.

Recht op correctie, wijziging, aanvulling en afscherming

#### 10.2.1

De betrokkene kan de convenantpartner verzoeken de hem of haar betreffende persoonsgegevens te verbeteren, aan te vullen of te verwijderen, indien deze feitelijk onjuist zijn, voor het doel van de verwerking onvolledig of niet ter zake dienend, dan wel anderszins in strijd met een wettelijk voorschrift worden verwerkt. Het verzoek bevat de aan te brengen wijzigingen. Betrokkene kan zich richten tot ieder van de convenantpartners

#### 10.2.2

De convenantpartner bericht binnen één maand na ontvangst van het verzoek schriftelijk of, dan wel in hoeverre, hij aan het verzoek voldoet. Een weigering is met redenen omkleed.

#### 10.2.3

De convenantpartner draagt er zorg voor dat een beslissing tot verbetering, aanvulling, verwijdering of afscherming zo spoedig mogelijk wordt uitgevoerd en dat deze ook bekend wordt gemaakt aan de overige partijen.

#### 10.2.4

Is de betrokkene zoals bedoeld in lid 1 het niet eens met een oordeel over hem dat is vastgelegd in het bestand, dan kan hij/zij de convenantpartner verzoeken een aanvullende verklaring omtrent dit oordeel aan het bestand toe te voegen.

#### 10.2.5

Correctie, wijziging, aanvulling en afscherming kan alleen worden geweigerd na beoordeling dat een van de beperkingen uit artikel 23 AVG in het individuele geval van toepassing is.

## Recht op bezwaar

### 10.3.1

De betrokkene kan te allen tijde bij de convenantpartner schriftelijk verzet aantekenen tegen de verwerking van zijn persoonsgegevens in verband met bijzondere persoonlijke omstandigheden.

### 10.3.2

De convenantpartner bericht binnen één (1) maand na ontvangst van het verzet of hij dit verzet gerechtvaardigd acht en tot welke maatregelen het verzet eventueel heeft geleid.

## 11 Transparantie

### 11.1

Gaat de verwerkingsverantwoordelijke op basis van eigen onderzoek persoonsgegevens verzamelen, dan blijft deze gegevensverwerking vaak ongemerkt voor de betrokkene. Betrokkenen worden door de verwerkingsverantwoordelijke geïnformeerd over de verwerking van hun persoonsgegevens.

### 11.2

Ter informatie voor betrokkenen en geïnteresseerden wordt dit convenant gepubliceerd op de website van iedere woningcorporatie en op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl).

## 12 Kosten

Ten behoeve van deze samenwerking draagt iedere convenantpartner zelf de hiervoor benodigde kosten, tenzij hierover aparte afspraken zijn gemaakt.

## 13 Slotbepalingen

### 13.1

Dit convenant kan worden aangehaald als 'Convenant werkafspraken en gegevensuitwisseling ter bestrijding van woonfraude'

### 13.2

Dit convenant treedt in werking op 1 januari 2020 en geldt voor 1 jaar, met stilzwijgende verlenging van telkens 1 jaar. De overeenkomst komt geheel of gedeeltelijk van rechtswege te vervallen op het moment dat een wettelijke bepaling van kracht is die aan deze overeenkomst in de weg staat. In dat geval bespreken partijen met elkaar of en hoe zij de samenwerking kunnen aanpassen en voortzetten.

### 13.3

Elk van de convenantpartners kan het convenant met inachtneming van een opzegtermijn van twee maanden opzeggen, tenzij alle convenantpartners instemmen met directe opzegging.

#### 13.4

Verplichtingen die naar hun aard bestemd zijn om ook na beëindiging van het convenant voort te duren, blijven na beëindiging van het convenant bestaan. Tot deze verplichting behoort in ieder geval het bepaalde omtrent geheimhouding, bewaartermijnen en datalekken.

#### 13.5

Partijen kunnen elkaar schriftelijk verzoeken de overeenkomst te wijzigen. Voor wijziging is de schriftelijke instemming van beide partijen nodig. Partijen bepalen samen welke wijzigingen nodig zijn, waarbij de bedoeling van partijen zoals die uit de overeenkomst blijkt, leidend is.

#### 13.6

Elk van de partijen is gerechtigd de overeenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen in geval van overmacht, waaronder mede begrepen een zodanige wijziging van wettelijke regels dat een verdere voortzetting van de overeenkomst niet kan worden verlangd.

### 14 Bijlagen

#### 14.1

De volgende bijlagen horen bij dit convenant:

-

Bijlage 1: Ondertekening betrokken convenantpartners;

-

Bijlage 2: Persoonsgegevens die gedeeld worden tussen de convenantpartners;

#### 14.2

De convenantpartners hebben kennis genomen van de voor hun relevante bijlagen en zullen dienovereenkomstig handelen.

Bijlage 1 Convenantpartners

Gemeente Utrecht

Directeur Vergunningen Toezicht, Handhaving

Drs. H.A. Lesscher

Woningcorporatie Mitros

Manager Strategie en Advies

Drs. B.J.F.A. Staffhorst

Woningcorporatie Portaal

Manager Volkshuisvesting Utrecht

Dhr. R.J. Spits

Woningcorporatie Bo-Ex

Directeur

Mevr. M. Eleveld

Woningcorporatie GroenWest

Directeur

Mevr. K.L. Verdooren

Stichting Studenten Huisvesting

Directeur

Dhr. R.D. Donninger

Bijlage 2 Persoonsgegevens die gedeeld worden

1. In dit convenant worden de volgende persoonsgegevens uitgewisseld teneinde het doelmatig en doeltreffend voorkomen en aanpakken van woonfraude:

Verstrekt door de woningcorporaties:

Gegevens in de huurovereenkomst waaronder;

a) gegevens op basis waarvan de huurovereenkomst is gesloten, waaronder de ingangsdatum van het huurcontract;

b) de naam en geboortedatum van de oorspronkelijke huurder c.q. de persoon op wiens naam het huurcontract staat.

c) wel/of geen verleende toestemming van inwonen/samenwonen;

Gegevens in de huisvestingsvergunning waaronder

d) de gegevens van de vergunninghouder(s) en van het adres bevatten de volgende gegevens;

- Geboortedatum;
- Straatnaam, huisnummer en huisnummertoevoeging;
- Postcode en woonplaats;
- Aantal personen waar de woning aan wordt verhuurd;

Verdere gegevens die niet zijn vastgelegd in een huurovereenkomst of huisvestingsvergunning die nodig zijn om vast te stellen of er sprake is van woonfraude waaronder;

e) Afspraken die de woningcorporaties hebben gemaakt met de huurder over de bewoning van het adres

f) Tussentijds gewijzigde gegevens zoals het rekeningnummer van de vergunninghouder.

Verstrekt door de gemeente:

g) Het adres waarbij de feitelijke bewoning afwijkt ten opzichte van de beschrijvingen in de BRP;

h) Het adres waar de gemeente een handhavingstraject is gestart

i) proces verbaal. De gemeente deelt alleen een proces verbaal wanneer de partijen overwegen om juridische stappen te ondernemen. Het proces verbaal, of een afschrift hiervan, dat door de gemeente met de relevante woningcorporatie wordt gedeeld, zal geen BSN bevatten dan wel het BSN is verwijderd/onleesbaar gemaakt.

2. Naleving wet- en regelgeving:

1.

De woningcorporaties zijn de verwerkingsverantwoordelijken in de zin van de AVG voor zover het gaat om het verstrekken van gegevens a t/m f aan de gemeente;

2.

De gemeente is de verwerkingsverantwoordelijke in de zin van de AVG voor zover het gaat om het verstrekken van gegevens onder g t/m i;

3.

De woningcorporaties mogen de gegevens van uitsluitend het eigen woningbestand en haar eigen huurders inzien in het kader van de doelstellingen van dit convenant;

4.

4. De partijen verstrekken van persoonsgegevens alleen aan derden, wanneer dit verenigbaar is met het doel waarvoor de gegevens zijn verzameld of wanneer er sprake blijkt te zijn van strafbare feiten.

**From:** "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>  
**Sent:** Thu, 24 Sep 2020 13:08:12 +0200  
**To:** [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>  
**Subject:** FW: Woonfraude

Zie onderstaande mail.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Inspecteur Handhaving

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]@utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Stadsplateau 1 Utrecht

14 Zuid

maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag



---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@boex.nl>

**Verzonden:** donderdag 20 augustus 2020 16:34

**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@BOEX.nl>

**CC:** [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@BOEX.nl>

**Onderwerp:** RE: Woonfraude

[REDACTED]

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@BOEX.nl>

**Verzonden:** woensdag 19 augustus 2020 17:08

**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@boex.nl>

**CC:** [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@BOEX.nl>

**Onderwerp:** RE: Woonfraude

Hoi,

De dochter van de hoofdhuurder geeft aan dat het verhaal niet kloppend is. Mevrouw geeft aan dat een vriend is langs geweest. Zij stonden voor de deur van een stoffenwinkel te kletsen met elkaar. Vervolgens kwam [REDACTED] aan en was bezig met uitladen en bleef haar vriend aankijken, waarop haar vriend vroeg 'wie deze man is' en of hij 'de man' is die de onrust veroorzaakt. Zij antwoordde daar lachend 'ja' op. Vervolgens vroeg de vriend hem waarom hij zo naar hem keek en of hij nooit een buitenlander heeft gezien.

[REDACTED]

Groetjes,

[REDACTED]

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@boex.nl>

**Verzonden:** woensdag 19 augustus 2020 11:07

**Aan:** [REDACTED] [REDACTED]@BOEX.nl>

**CC:** [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] [REDACTED]@BOEX.nl>

**Onderwerp:** FW: Woonfraude

[REDACTED]

wat zij weet van het incident dat beneden in de mail wordt omschreven. Vraag sprek. Ik weet nog niet of we dat gaan aanbieden maar altijd goed om het alvast

te weten.

Met hartelijke groet,

[REDACTED]

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>

**Verzonden:** maandag 10 augustus 2020 14:03

**Aan:** [REDACTED] [REDACTED]@worldcapital.vc>

**CC:** [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] [REDACTED]@boex.nl>

**Onderwerp:** RE: Woonfraude

Beste [REDACTED]

Excuses dat ik de onjuiste naam naar u heb gebruikt. Verder verwijs ik u toch naar de behandelaars van de zaak bij gemeente en Bo-Ex.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Inspecteur Handhaving

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]@utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



**Van:** [REDACTED] [REDACTED] <[\[REDACTED\]@worldcapital.vc](mailto:[REDACTED]@worldcapital.vc)>  
**Verzonden:** maandag 10 augustus 2020 13:56  
**Aan:** [REDACTED] [REDACTED] <[\[REDACTED\]@utrecht.nl](mailto:[REDACTED]@utrecht.nl)>  
**Onderwerp:** Re: Woonfraude

Geachte [REDACTED]

Ik zie een duidelijk verband tussen mijn aangifte van woonfraude en de agressie die hierop is gevolgd.

Zoals ik ook in de onderstaande mail van 30 juli aan Boex heb toegelicht, gaat het hier om (steeds wisselende) bewoners, niet zijnde de huurders die hier een hoofdverblijf hebben. Ik heb daarbij ook aangegeven dat van een conflict met de andere huurders geen sprake kan zijn omdat zij zich in de afgelopen 11 jaar sporadisch laten zien (uitsluitend wanneer een dossier woonfraude wordt geopend). Er zijn inmiddels ook derden bij betrokken, die kennelijk door bewoners dan wel huurders zijn ingeschakeld om ons bang te maken.

Een buurtbemiddeling (als ik het goed begrijp loopt dit via U-Centraal) is erop gericht om burenruzies op te lossen. Maar dat is hier nu net het probleem, deze wonen in het buitenland. Het gaat er hierbij om dat partijen het conflict zelf oplossen, zonder tussenkomst van politie, handhaving en justitie. Echter hier is sprake van agressie die het gevolg is (en dus niet de oorzaak) van aangifte van woonfraude. Omdat deze woonfraude al jarenlang voortduurt, en partijen kennelijk weten dat ik aangifte heb gedaan, lopen de spanningen nu op.

In zo'n geval mag/moet ik kunnen rekenen op de volledige medewerking en steun vanuit de betrokken handhavers/gemeenten en politie. De agressie volgt immers na het indienen van de aangifte, niet andersom. Mijn vraag was daarom of u als betrokken inspecteur/team van inspecteurs de politie wilt vragen om informatie te verzamelen over wie hier gisteren in mijn straat stond. Dat zou voor mij een veilig idee zijn. Dat kan uiteraard via de persoon die uit de woning kwam (15-1) en die vandaag ook regelmatig in- en uit de woning gaat.

Dan wel op basis van onderstaande via de communicatie vanuit de gemeente/team handhaving de politie te verzoeken om alsnog een aangifte op te mogen nemen. Of dat u in ieder geval de wijkagent (ik weet niet wie dat momenteel is) wilt vragen vandaag contact met mij op te nemen. Ik hoop dat u hierin wilt bemiddelen, mede refererend naar het lopende onderzoek en bescherming van degene die aangifte van woonfraude hebben gedaan. Onze veiligheid is nu in het geding en dat vergt snelle maatregelen.

Met betrekking tot [REDACTED] treft u bijgaand nog wat nadere informatie over de verblijfplaats van deze huurder. Het is gemakkelijk te vinden, het staat ook allemaal online.

Mijn naam is voor de goede orde [REDACTED] [REDACTED] in plaats van [REDACTED] Kunt u mij nog laten weten wanneer ik een reactie krijg op de onderstaande 6 vragen?

Groeten,

[REDACTED]

**Van:** " [REDACTED] " [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>

**Datum:** maandag 10 augustus 2020 om 11:59

**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@worldcapital.vc>

**Onderwerp:** RE: Woonfraude

Beste [REDACTED]

Een erg vervelende situatie voor jullie en ik heb uw bericht doorgestuurd naar de heer [REDACTED] [REDACTED] omdat zij de zaak al in behandeling hebben en beschikken over alle andere info . Misschien een optie om buurtbemiddeling in te gaan schakelen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Inspecteur Handhaving

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]@utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



**Van:** [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@worldcapital.vc>

**Verzonden:** maandag 10 augustus 2020 10:28

**Aan:** [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>

**Onderwerp:** FW: Woonfraude

Geachte [REDACTED]

Gisteren (zondag 9 augustus rond 14.00) stond een auto te posten bij mijn huis. Het was die dag erg warm rond 35 graden en ik vond het vreemd dat iemand zich in de auto ophield. Degene die in de auto zat maakte bij het passeren van de auto een gebaar om te stoppen, dit heb ik genegeerd. Toen ik mijn eigen auto geparkeerd had bij mijn woning, kwam ineens iemand uit de woning van [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Ze liep naar deze man toe, die inmiddels was uitgestapt. De man vroeg 'is hij het', waarop zij dit bevestigde. Vervolgens probeerde hij een confrontatie te zoeken door mij voor 'witte Nederlander' uit te schelden, en eiste dat ik naar hem toe kwam. Hij vroeg waarom ik naar hem keek, en zei op een agressieve manier dat ik naar hem toe moest komen. Dat heb ik uiteraard niet gedaan.

Ik heb dit direct bij het politiebureau Paardenveld gemeld (gesproken met [REDACTED]). Zij hebben hiervan een mutatie gemaakt. Daarnaast hebben zij een mutatie gemaakt van de eerdere aanval op straat en uitschelden voor [REDACTED]. We hebben gisteren vooral gesproken over doen van aangifte met betrekking tot bedreiging. Het bedreigende element is wat mij betreft het posten bij mijn huis en het identificeren van mij. Ik beschouw dat als een voorbereiding voor een toekomstige, mogelijk levensbedreigende situatie. [REDACTED] er van overtuigd is dat het OM hier niet voor gaat vervolgen, vond hij het onnodig

om hiervoor een gedetailleerde aangifte van op te nemen. Wel heeft hij een melding in het systeem gemaakt waardoor ik sneller assistentie kan krijgen wanneer ik 112 bel.

Uit de rechtspraak volgt dat voor een veroordeling voor bedreiging art.285 WvS is vereist dat de bedreiging van dien aard is en onder zodanige omstandigheden is geschied dat bij de bedreigde redelijke vrees kon ontstaan voor een levensbedreigende situatie, dan wel dat de bedreigde zwaar letsel zou kunnen oplopen. Het posten voor de deur, het mij aanhouden bij het passeren, iemand die uit de woning [REDACTED] [REDACTED] komt, naar deze persoon loopt en mij identificeert, en vervolgens het agressief benaderen, is volgens mij een voorbereiding voor een mogelijk levensbedreigende situatie. Het leidt dus tot 'vrees voor een levensbedreigende situatie', en zou dus voldoende moeten zijn om op zijn minst aangifte te mogen doen.

Wat gisteren nog niet is besproken, zijn de beledigingen (mondelinge belediging in het openbaar/op straat). Bij Art.266 WvS vooral gaat om de opzettelijkheid van de belediging, het beledigende karakter van de woorden 'vieze kankerhomo' en 'witte Nederlander', de context en de mate waarin het de goede naam en eer aantast. Bij Art.137C WvS gaat het vooral om de opzettelijkheid van de belediging wegens ras, godsdienst of hetero- of homoseksuele gerichtheid. Volgens mij is ook hier sprake van voldoende aanleiding om hier op zijn minst aangifte voor te doen. In dit geval zou het doen van aangifte ook kunnen leiden tot identificatie door politie wie deze persoon was, zodat deze zich hopelijk extra bedenkt en weet dat het voorval (met tevens bedreiging) op zijn naam is geregistreerd.

Ook de Corona zou volgens [REDACTED] meespelen in de afweging om wel of geen aangifte op te nemen. Andere aspecten die een rol kunnen spelen zijn of er voldoende bewijs is, of het aannemelijk is of de verdachte gevonden kan worden, het belang van de aangifte of wanneer er teveel is verstreken. Bewijslast is hier altijd lastig, al heeft mijn vrouw wel gehoord dat 'vieze kankerhomo' werd geroepen. Maar het lijkt mij dat de verdacht hier gevonden kan worden via de persoon die uit de woning kwam (die zelf ook heeft beledigd), dat hier voldoende belang is en nog niet voldoende tijd is verstreken. Het zou ook helpen als de gemeente hier een camera zou willen plaatsen zodat dit soort zaken kunnen worden vastgelegd. Mijn vrouw kon door deze situatie nauwelijks slapen vannacht.

Ik heb aangifte gedaan van woonfraude en ben hier tot op heden alleen door het wijkbureau voor bedankt. Ik probeer immers bij te dragen aan de veiligheid en leefbaarheid, en het bestrijden van fraude. Nu ik hiervoor persoonlijk, meerdere malen agressief wordt benaderd blijkt dat ik de politie eerst moet overtuigen om hiervan aangifte te mogen doen, door de wetsartikelen erbij te halen. Ze hebben weliswaar ook de wijkagent ingeschakeld, maar de ervaring leert dat dit -zeker met de vakantieperiode- lang kan duren en niet op dit moment onze veiligheid kan garanderen. Ik hoop dat u vanuit de gemeente in het kader van dit onderzoek naar woonfraude maatregelen kunt treffen zodat ik in ieder geval aangifte mag doen, of dat de wijkagent sneller dan gebruikelijk contact met mij kan opnemen.

Het zou ook al enorm helpen als iemand vanuit de surveillance (onder andere de heer [REDACTED]) de woning op [REDACTED] [REDACTED] kan bezoeken en een toelichting kan vragen. Vanuit de politie wordt erop gewezen dat alleen onderzoek kan worden gedaan bij verdenking van een strafbaar feit. Volgens mij zijn de bovengenoemde feiten hiervoor voldoende. En inwinnen van inlichtingen kan een eerste stap zijn. Dat zij aangeven dat het OM hier waarschijnlijk niets mee doet, en mede vanwege de corona een aangifte dan niet zinvol is, lijkt mij geen reden om geen aangifte en onderzoek te doen. De gemeente is al jaren op de hoogte van de situatie en nu ik probeer deze ongewenste situatie te beëindigen, door mee te werken, moet ik hiervoor volledige medewerking van de gemeente en politie krijgen.

Ik hoop op uw snelle bericht.

Groeten

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@worldcapital.vc>

**Datum:** donderdag 6 augustus 2020 om 19:15

**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>

**Onderwerp:** FW: Woonfraude

Geachte [REDACTED]

Omdat de heer [REDACTED] vandaag telefonisch aangaf geen contactpersoon te zijn voor de dossiers [REDACTED] en 15-1, richt ik daarom de onderstaande vragen aan u:

1. Kunt u mij bevestigen op welke datum mijn aangiften voor [REDACTED] en [REDACTED] bij u zijn ingediend en dat deze aangiften bij de gemeente Utrecht zijn ingediend (en dus in de lead is).
2. Zou u de heer [REDACTED] willen vragen om mij te informeren over de huidige status van de dossiers ('open' of 'gesloten'), en indien gesloten om welke reden het dossier is gesloten.
3. Zou u mij kunnen aangeven op welke wettelijke bepaling de richtlijn 6 maanden en 1 dag gebaseerd zou zijn (volgens Boex zou dit als definitie van hoofdverblijf gelden, zonder precieze verwijzing).
4. Het opvragen van banktransacties vergt voor zover mij bekend 2-3 maanden en is nog niet eerder uitgevoerd op deze adressen. Zou u het onderzoek niet in (te) korte tijd willen afronden, maar juist uitgebreider onderzoek willen verrichten (tijdvak afgelopen 5 jaar) met behulp van banktransacties. Bij doorverhuren levert meterstanden weinig op. Door de gemaakte afspraak van 6 maanden en 1 dag, circa 1 jaar geleden afgesproken, is een tijdvak van de afgelopen 5 jaar noodzakelijk, in plaats van een momentopname.
5. Zou u mij een indicatie kunnen geven van de geplande duur van het onderzoek [REDACTED] en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
6. Tot op heden is nooit proces verbaal opgenomen van mijn waarnemingen gedurende de afgelopen 11 jaar. Wilt u proces verbaal opmaken van mijn waarnemingen?

Groeten,

[REDACTED]

**Van:** [REDACTED] [REDACTED] <[\[REDACTED\]@BOEX.nl](mailto:[REDACTED]@BOEX.nl)>

**Datum:** donderdag 30 juli 2020 om 13:39

**Aan:** [REDACTED] <[\[REDACTED\]@worldcapital.vc](mailto:[REDACTED]@worldcapital.vc)>

**CC:** [REDACTED] [REDACTED] <[\[REDACTED\]@utrecht.nl](mailto:[REDACTED]@utrecht.nl)>, [REDACTED] <[\[REDACTED\]@utrecht.nl](mailto:[REDACTED]@utrecht.nl)>, Wybrand

[REDACTED] [REDACTED] <[\[REDACTED\]@boex.nl](mailto:[REDACTED]@boex.nl)>

**Onderwerp:** RE: Woonfraude

Geachte [REDACTED]

Voor inhoudelijke vragen verwijs ik u naar de medewerkers van het woonfraudeteam. Bo-Ex werkt, net zoals de andere Utrechtse corporaties samen met de afdeling Handhaving van de gemeente Utrecht. Uw vragen kunt u ook aan die afdeling stellen.

Komende 3 weken ben ik op vakantie en niet goed bereikbaar.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Directeur-bestuurder

T

M

[REDACTED]

<[\[REDACTED\]@boex.nl](mailto:[REDACTED]@boex.nl)>

**Van:** [REDACTED] <[\[REDACTED\]@worldcapital.vc](mailto:[REDACTED]@worldcapital.vc)>

**Datum:** donderdag 30 juli 2020 om 08:22

**Aan:** [REDACTED] [REDACTED] <[\[REDACTED\]@BOEX.nl](mailto:[REDACTED]@BOEX.nl)>

**CC:** [REDACTED] [REDACTED] <[\[REDACTED\]@utrecht.nl](mailto:[REDACTED]@utrecht.nl)>, [REDACTED] <[\[REDACTED\]@utrecht.nl](mailto:[REDACTED]@utrecht.nl)>

**Onderwerp:** Woonfraude

Beste [REDACTED]

Uit de onderstaande mail namens u kan ik niet opmaken wat de wettelijke referentie is voor wat betreft de 6 maanden en 1 dag richtlijn. Hieronder wordt slechts genoemd: 'zo heeft de wetgever dat bepaald', zonder referentie naar een wetsartikel. In mijn vorige mail heb ik reeds aangegeven dat ik deze richtlijn niet kan terugvinden in de wet of in het convenant werkafspraken woonfraude.

Ik heb persoonlijk wat moeite met het voortdurend 'framen' van de situatie als een conflict met bewoners (niet zijnde de huurders die hier een hoofdverblijf hebben). Ik heb meermaals aangegeven dat van een conflict met de andere huurders geen sprake kan zijn omdat zij zich in de afgelopen 11 jaar sporadisch laten zien (uitsluitend wanneer een dossier woonfraude wordt geopend).

Ook wil ik nogmaals wijzen op de volgorde van gebeurtenissen. Er zijn 11 jaar nóóit klachten geweest van bewoners, en na het indienen van mijn klacht over woonfraude ontving ik binnen een maand klachten van de huurders van de adressen waar sprake was van woonfraude (zie zelf niet in NL zijn). Dat roept ook tevens de vraag op in hoeverre mijn ingediende klacht daadwerkelijk anoniem was.

Direct na het indienen van het tweede verzoek om woonfraude te onderzoeken ontvang ik een tweede klacht, deze maal zelfs met betrekking tot racisme. Ik neem hier volledig afstand van. Ik weet hoe kwetsend racisme (al dan niet volgens de wettelijke definitie) kan zijn en vecht hiertegen en dat geldt ook voor mijn vrouw. Zowel mijn vader als mijn vrouw zijn overigens immigranten.

Wat mij verbaast is dat dit soort (strafbare) zaken kennelijk door u zonder enig onderzoek worden gedeeld met de gemeentelijke handhaving (waardoor opnieuw framing plaatsvindt). Ook verbaast het mij dat bewoners die hier géén hoofdverblijf hebben kennelijk een klacht kunnen indienen, dat lijkt mij ook niet conform het klachtenreglement.

De reden waarom ik gevraagd heb om woonfraude te onderzoeken is de overlast van bewoners aan wie de woning is doorverhuurd. Dit is een illegale activiteit, zoals ook in het convenant wordt genoemd. Dat heeft niets te maken met het opzettelijk beledigend uitlaten over een groep mensen wegens hun ras (art.137c) of het in gelijke gevallen gelijk behandelen (art.1 grondwet).

Ik hoop dat u de huurders waar u onderzoek naar wilt doen, gelijk wilt behandelen, door overtreding van de wet hard aan te pakken. Het niet aanpakken van woonfraude tot dusver, hoewel ruime mogelijkheden tot uw beschikking staan om dit wél te doen, is de oorzaak van de spanningen met (steeds wisselende) bewoners aan wie de woningen zijn doorverhuurd, en dus niet andersom.

Ik vind het ook van belang deze kwestie breder te trekken. Als woonfraude in deze overduidelijke situaties kennelijk tóch 11 jaar kan blijven voortduren (of langer) dan gaat er kennelijk iets mis. Ook kan gesteld worden dat door afwijkend gebruik geen sprake meer is van een sociale huurwoning. Dat heeft dus ook (mogelijk) impact op de prestatieafspraken met betrekking tot huurvoorraad.

Ik heb nog geen reactie van u mogen ontvangen op mijn voorstel van 24 juli om het onderzoek niet opnieuw in (te) korte tijd af te ronden, maar juist wat uitgebreider onderzoek te verrichten (tijdvak afgelopen 5 jaar) met behulp van banktransacties. Ik zou hier graag alsnog een reactie op ontvangen, als ook op de vraag uit welke wettelijke bepaling de afspraak 6 maanden en 1 dag afkomstig is.

Daarnaast wil ik vragen waarom u op 22 juni heeft bevestigd dat het dossier [REDACTED] 'al een hele tijd is afgesloten'. Ik heb aangenomen dat de beide woonfraude dossiers op [REDACTED] Neuhuijsstraat [REDACTED] en [REDACTED] geopend waren. Dit zijn namelijk de dossiers die [REDACTED] [REDACTED] heeft geopend, zij heeft mij dit ook bevestigd.

Ik ontvang graag uw reacties.

Groeten,

[REDACTED]

Op 2E 10:05 heeft Klantenservice 2E @BOEX.nl> geschreven:

Geachte 2E

Op verzoek van de directeur, 2E 2E informeer ik u over de stand van zaken. Veel eerder heb ik verteld dat we in het kader van de AVG weinig of geen informatie verstrekken over het onderzoek. Ik heb van Handhaving van de gemeente begrepen dat u ook die afdeling bestookt met tips over hoe partijen woonfraude moeten bestrijden. Mijn dank daarvoor, al die tips zijn bekend en worden door ons ingezet op het moment dat wij dat noodzakelijk achten. We hanteren een definitie van het begrip hoofdverblijf welke tot stand gekomen is in overleg met andere corporaties en de afdeling Handhaving van de gemeente. U hoeft het niet eens te zijn met die definitie, maar wij zijn degene die de definitie vaststellen. Zo heeft de wetgever dat bepaald. Tot op heden is er geen rechter geweest die onze definitie in twijfel heeft getrokken.

In uw portiek hebben we twee panden in onderzoek (gehad). Opvallend is dat u met beide bewoners en hun huisgenoten op gespannen voet leeft. Eerder hebben we daar een gesprek over gehad. Een paar weken geleden hebben de bewoners die op nummer 2E wonen een klacht ingediend. Die klacht ging over uw gedrag toen u bij hun aan de deur kwam. Er zijn toen, volgens de bewoners, discriminerende opmerkingen gemaakt. Zo is er bijvoorbeeld geroepen dat iemand illegaal was. Ook de bewoners van nummer 2E geven aan dat u zich heel onvriendelijk gedraagt. Alles in redelijk algemene termen. Het zijn natuurlijk signalen van 1 kant. Maar als het waar is, wil ik u vragen om hiermee te stoppen en uw burens uw rust te gunnen. Bij volgende incidenten waar discriminatie een rol speelt gaan ze aangifte doen. Als u uw kant van het verhaal wil toelichten kan dat. Ik kan dan in de tweede helft van augustus een gesprek bij ons op kantoor organiseren. Ik heb dan wel graag dat ook uw vrouw daarbij is. Zij was immers ook bij het piano-incident. Bij dat gesprek zal ook de woonconsulent, 2E aanwezig zijn.

Wat betreft de onderzoeken. Nummer 2E is al een hele tijd geleden afsloten en we gaan het dossier ook niet meer openen. Het onderzoek op 2E loopt nog. Verder kan ik daar geen mededelingen over doen.

Een kopie van deze mail stuur ik naar de Handhavingsinspecteurs waarmee wij samenwerken.

Ik hoor graag of u een gesprek over deze kwestie, bij ons op kantoor, wilt hebben.

Met vriendelijke groet,

2E  
2E 2E 2E

---

**Van:** 2E <2E @worldcapital.vc>

**Datum:** vrijdag 24 juli 2020 om 11:17

**Aan:** 2E 2E @BOEX.nl>

**CC:** 2E " 2E @utrecht.nl>, 2E @utrecht.nl>

**Onderwerp:** Woonfraude

Beste 2E

Ik wilde graag de volgende punten meegeven met betrekking tot het onderzoek naar woonfraude op 2E en 2E -1. Inmiddels heeft u laten weten dat het onderzoek binnen 2 werkweken (waarvan inmiddels 1 werkweek is verstreken) wordt afgerond, dus op 31 juli.

Er bestaat geen formele definitie voor 'hoofdverblijf' (zie onderstaande mail), ook niet bij handhaving. Wat hieronder wordt verstaan wordt bepaald door de jurisprudentie (zie bijgaande 11 criteria), waarbij het regelmatig in de woning slapen (fragment 1) de belangrijkste omstandigheid is.

In het convenant werkafspraken woonfraude luidt de definitie van woonfraude (zie bijgaand, onder 1. Definities): 'alle vormen van (..) het gebruik van de woningen (..) in strijd met de voorwaarden behorende bij die huurovereenkomst'. De huurvoorwaarden zijn duidelijk: huurder moet feitelijk hoofdbewoner zijn.

Een juridische afspraak met Boex dat een huurder minimaal 6 maanden en 1 dag in woning moet verblijven is strijdig met de huurvoorwaarden, namelijk dat huurder feitelijk hoofdbewoner moet zijn. De jurisprudentie is namelijk veel strenger. Ook kan gesteld worden dat door afwijkend gebruik geen sprake meer is van een sociale huurwoning.

De 'maatwerkoplossing' (afspraak met huurder waarbij overtreding mag blijven voortduren) is strijdig met de huurvoorwaarden, en dus strijdig met het convenant werkafspraken huurfraude. Bij 'Huisbewaring' (maximaal 12 maanden) moet sprake zijn van vóóraf voordragen van de huisbewaarder en het overleggen van informatie waaruit afwezigheid blijkt (ieder andere vorm is illegaal).

Omdat bij één woning sprake is van doorverhuur (dus géén onderhuur, waarbij hoofdbewoner aanwezig is), wordt wel elektriciteit en water gebruikt, en is het nagaan van meterstanden niet toereikend. Het huisbezoek (al dan niet vooraf aangekondigd) is slechts een moment opname. Bovendien wordt door AVG-vereiste om de huurder op hoogte te brengen van verwerking het onderzoek 'aangekondigd'.

Door de gemaakte afspraak van 6 maanden en 1 dag is het noodzakelijk om naar de afgelopen vijf jaar te kijken (inclusief deze 6 maanden en 1 dag). Het interessante is dat het nagaan van banktransacties als onderzoeksmethode duidelijkheid geeft over 3 belangrijke criteria voor hoofdbewoner (feitelijke aanwezigheid, waar behartigt huurder zijn zaken, plaats waar de huurder de nacht doorbrengt).

Het is bovendien een relatief goedkope methode (handhaving heeft reeds deze mogelijkheid), omdat het de huisbezoeken (inclusief het opstellen van verslagen) en veel andere typen van onderzoek overbodig maakt. Je kunt feitelijk niet in Utrecht leven zonder dagelijks financiële sporen na te laten, zoals het doen van boodschappen. Het levert de belangrijkste (objectieve) bron van informatie.

Banktransacties kunnen ook bewijs opleveren van verblijf in het buitenland, bijvoorbeeld het doen van geld opnamen van (uitkerings-) opnamen. Voor het bij de bank opvragen van banktransacties door gemeente of Boex bedragen de kosten 6 euro per afschrift, dus bv. bij 100 afschriften in afgelopen 5 jaar zijn de kosten 600 euro. Het maatschappelijke belang weegt echter veel zwaarder dan deze kosten.

Voor een goed functionerende samenleving is het van belang is dat maatschappelijke middelen (eventuele uitkeringen, sociaal vastgoed) toekomen aan de mensen die hiervoor daadwerkelijk in aanmerking komen. Het bouwen van 2 éxtra woningen kan - zeker op deze locatie- al richting 1M investering gaan, en daarnaast bedragen gebruikte voorzieningen en uitkeringen (11 jaar) naar schatting reeds 1 M.

Het patroon tot dusver was dat het dossier met moeite werd geopend en al binnen enkele weken weer werd gesloten. Er zijn nog géén banktransacties betrokken in het onderzoek en er is nog géén proces verbaal van mij opgemaakt waarbij mijn verklaringen worden opgenomen in het dossier.

Omdat Boex de partij is die uiteindelijk kopieën van banktransacties aan de rechter moet kunnen overleggen, ligt het voor de hand dat Boex als verwerkingsverantwoordelijke de verplichtingen vanuit AVG richting betrokkenen (informereren over de verwerking van gegevens) tijdig moet verrichten.

Het (alsnog) opvragen bij de bank van de banktransacties zal enige dagen duren, hetzelfde geldt voor de bijbehorende informatieplicht richting betrokkenen. Mijn voorstel is dan ook niet om het onderzoek opnieuw in (te) korte tijd af te ronden op 31 juli, maar juist wat uitgebreider onderzoek te verrichten (tijdvak afgelopen 5 jaar) met behulp van banktransacties.

Groeten,

**Van:** [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@BOEX.nl>

**Datum:** maandag 20 juli 2020 om 09:07

**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@worldcapital.vc>

**Onderwerp:** RE: Huurfraude

[REDACTED]

Het huurfraudeteam is ermee bezig. Zij zullen je binnen 10 werkdagen op de hoogte brengen van de uitkomsten van het onderzoek. Overigens zal dat op hoofdlijnen zijn aangezien gezien de eisen vanuit de AVG.

Ik vertrouw erop je hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Vriendelijke groeten,

[REDACTED]

**Van:** [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@worldcapital.vc>

**Verzonden:** vrijdag 17 juli 2020 16:34

**Aan:** [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@BOEX.nl>

**Onderwerp:** Re: Huurfraude

Beste [REDACTED]

Heeft u al (eerste) feedback op de onderstaande 2 punten?

[REDACTED]

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@worldcapital.vc>

**Datum:** maandag 13 juli 2020 om 17:04

**Aan:** [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@BOEX.nl>

**Onderwerp:** Re: Huurfraude

Dank!

**Van:** [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@BOEX.nl>

**Datum:** maandag 13 juli 2020 om 16:46

**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@worldcapital.vc>

**Onderwerp:** RE: Huurfraude

Beste [REDACTED]

Ja, ik heb deze ontvangen, maar wil hier graag eerst even over overleggen met mijn collega's die zich met fraude bezig houden. Ik kom hier in de loop van de week op terug.

Vriendelijke groeten,

[REDACTED]

**Van:** [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@worldcapital.vc>

**Verzonden:** maandag 13 juli 2020 16:33

**Aan:** [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@BOEX.nl>

**Onderwerp:** FW: Huurfraude

Beste [REDACTED]

Heeft u mijn mail hieronder gezien/goed ontvangen?

Groeten,

2E

**Van:** 2E <2E@worldcapital.vc>

**Datum:** donderdag 9 juli 2020 om 12:03

**Aan:** 2E 2E @BOEX.nl>

**Onderwerp:** Re: Huurfraude

Beste 2E

Dank voor uw bericht. Ik ben erg blij dat u aangeeft dat het nu de volste aandacht heeft.

Vanuit de gemeente heb ik begrepen dat zolang de huur betaald wordt corporaties in het verleden niet zeer actief onderzoek deden. Dit speelt inmiddels 11 jaar (!!). Ik hoop dat hier nu eindelijk verandering in komt. Hieronder nog een twee essentiële zaken die hieraan kunnen bijdragen.

#### **Door Boex gehanteerde richtlijn van 6 maanden en 1 dag**

De door Boex gehanteerde richtlijn van 6 maanden en 1 dag is niet op een wettelijke bepaling (regionale huisvestingsverordening, woningwet, huisvestingswet) gebaseerd. Ik vermoed dat deze is overgenomen uit een verouderde versie van de regionale huisvestingsverordening 2011, waarin als definitie van 'ingezetene' stond dat deze tenminste 6 maanden hoofdverblijf heeft in de woonruimte.

Dit is (was) een definitie van 'ingezetene', en dus niet een definitie van hoofdverblijf. Het hanteren van de richtlijn van 6 maanden en 1 dag bemoeilijkt de handhaving door de gemeente (omdat dit formeel een afspraak is tussen 2 partijen), en ook een eventuele rechtsgang ter ontbinding van de overeenkomst. Het is ook niet afkomstig uit de jurisprudentie, waar in de regel een veel strengere richtlijn geldt.

In het huurcontract staat dat de huurder het gehuurde als hoofdverblijf heeft (en daarnaast dat huurder maatregelen moet treffen ter voorkoming van legionella). Zou u bereid zijn om de door Boex gehanteerde richtlijn met directe ingang te wijzigen en betreffende huurders op de hoogte te stellen van deze gewijzigde richtlijn, zodat het nieuw op te starten onderzoek hier geen hinder van ondervindt?

#### **Verbreding van het onderzoek met financiële bankrekeningtransacties**

Gisteren heb ik opnieuw kennisgemaakt met een nieuwe bewoner van één van deze appartementen. En in het andere appartement is de huurder (of waarvan ik vermoed dat het de huurder is) tijdelijk weer overgekomen uit het buitenland. Voor zover ik heb begrepen stopte het onderzoek tot dusver al bij het afleggen van het eerste huisbezoek.

Van belang is daarom ook het verbreden van een 'momentopname' met het (vaak eenmalige) huisbezoek naar de wettelijke mogelijkheid om naar de afgelopen 5 jaar te kijken. En daarin niet alleen het huisbezoek te betrekken, maar ook de water- en energiestanden en bankrekeningtransacties van de afgelopen vijf jaar.

Dit is niet de standaard werkwijze geweest tot dusver (het stopte bij één huisbezoek). Zou u bereid zijn om de handhavers van de gemeente expliciet te verzoeken niet te stoppen na één huisbezoek, en het onderzoek te verbreden met water- en energiestanden en bankrekeningtransacties van de afgelopen vijf jaar, zodat niet steeds het onderzoek al direct stopt bij het eerste huisbezoek?

Groeten,

2E

Huisvestingswet: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0035303/2019-07-01>

Regionale huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht 2011 (niet meer van kracht):

<https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/2E/Actueel/De%20Bilt/CVDR85083.html>

Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 (vigerend):

[https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/actueel/Utrecht%20\(Utr\)/CVDR624556.html](https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/actueel/Utrecht%20(Utr)/CVDR624556.html)

Woningwet: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2020-03-14>

**Van:** [REDACTED] [REDACTED]@BOEX.nl>

**Datum:** maandag 22 juni 2020 om 08:20

**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@worldcapital.vc>

**Onderwerp:** RE: Huurfraude

Beste [REDACTED]

Het is, ondanks vakantie toch gelukt om collega hier nog over te spreken. Ik heb geconstateerd dat het dossier de volste aandacht heeft van de collega's van Bo-Ex en zeker ook rekening wordt gehouden met hetgeen u schrijft. Over de inhoudelijke stappen en constatering in deze zaak kan ik helaas, gezien de privacy, niets melden.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Vriendelijke groeten,

[REDACTED]

**Van:** [REDACTED] [REDACTED]@BOEX.nl>

**Datum:** zondag 21 juni 2020 om 12:29

**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@worldcapital.vc>

**Onderwerp:** RE: Huurfraude

Beste [REDACTED]

Hartelijk dank voor je bericht. Helder verhaal. Je hebt je er goed in verdiept. Ik ga dit met de collega's die fraude behandelen opnemen. Gezien vakantie van één van hen verwacht ik dat dat wel 2 weken kan duren. Ik zal daarna weer van me laten horen. Kun je me nog wel even je adres doorgeven? Dan kan ik ook de historie er even bij zoeken.

Vriendelijke groeten,

[REDACTED]

**Van:** [REDACTED] [REDACTED]@worldcapital.vc>

**Verzonden:** donderdag 18 juni 2020 13:40

**Aan:** [REDACTED] [REDACTED]@BOEX.nl>

**Onderwerp:** Huurfraude

Beste [REDACTED]

Een aantal jaren geleden heeft er weleens een gemeente ambtenaar, samen met een Boex-medewerker, onaangekondigd bij mij aan de deur gestaan met de vraag of ik meer informatie wilde geven over huurfraude van mijn burens, gestart rond 2009. Ik stond in de deuropening en voelde mij verrast door het bezoek, en wilde nog even nadenken of ik hier wel de 'verklikker' wilde zijn. De gemeente ambtenaar was (terecht) woedend dat ik niet meteen mee wilde werken. Hij zei dat ook andere bewoners al jarenlang meewerken aan deze huurfraude, door niet mee te werken aan het onderzoek.

Omdat de overlast (drugsgebruik, 's nachts onze deur proberen te openen, vuilnis, condooms, feesten) toenam en we een gezin willen stichten, heb ik begin 2019 melding gemaakt van huurfraude van 2 woningen, woningen waarin de huurders niet aanwezig zijn, en tevens onderverhuurd. Mijn melding heeft tot nu toe tot resultaat gehad dat er klachten zijn ingediend tegen mij omdat ik bezoekers van deze adressen zou aanspreken (deze bezoekers geven overigens zelf aan bewoners te zijn). Boex is na onderzoek tot de conclusie is gekomen dat deze huurders rechtmatig in het buitenland verblijven (?).

Er is nu tevens de afspraak gemaakt dat zij 6 maanden en 1 dag in de woning aanwezig moeten zijn. Dat is wel een hele ruime interpretatie van 'huurder moet het grootste deel van het jaar gebruik maken van het gehuurde'. Dit heeft bovendien ook geen wettelijke basis, en omvat slechts 1 van bijgaande 11 criteria. De rechtspraak laat zien dat zelfs 4 nachten in de woning overnachten niet voldoende is om aangemerkt te worden als hoofdverblijf (zie bijgaand). Onderverhuur is daarbij nog een verzwarende factor. Bovendien wordt deze afspraak (ook voor de Corona tijd) niet feitelijk gecontroleerd.

Als er afspraken worden gemaakt door Boex om met deze huurders te spreken, gebeurt het telefonisch en vooraf aangekondigd. Een week later horen wij dan de rolkoffers weer in de straat. Ik heb al meerdere malen aangedrongen op effectiever onderzoek. Bijvoorbeeld de huurder bellen op het mobiele nummer als de boex-medewerkers voor de woning staan, en vragen of de huurder op dat moment thuis is. Hiervoor is geen opsporingsbevoegdheid nodig. Of het controleren van de water- en energierekening over de periode 2009-2020. Maar het blijft bij vooraf aangekondigde afspraken.

Door de gemaakte afspraken dat de huurders 6 maanden en 1 dag in de woning moeten verblijven, en door niet effectief te controleren en handhaven, hebben huurders nu een vrijbrief van Boex gekregen om het gehele jaar in buitenland te verblijven. Dat staat haaks op de sociale doelstelling van Boex, namelijk dat vanwege de grote vraag en jarenlange wachttijden en het belang van voldoende beschikbaarheid van sociale huurwoningen, de woningen ook daadwerkelijk door de huurder als hoofdverblijf moeten worden gebruikt.

Met bovengenoemde afspraak werd het dossier gesloten. Op mijn aandringen is het dossier voor deze 2 woningen opnieuw geopend. Na het opnieuw openen van het dossier, en weer kort daarna de bekende rolkoffers van terugkerende huurders, ben ik kort daarop tijdens de Covid-19 periode buiten op straat aangevlogen door een persoon die uit deze woning kwam, en uitgescholden voor 'kankerhomo'. Dit heb ik als zeer kwetsend ervaren (ik heb 2 familieleden die aan kanker hebben geleden).

Ik heb de indruk gekregen dat sinds u bij Boex werkt zaken anders en beter verlopen. Datzelfde geldt ook voor mevrouw 2E 2E Ik hoop dat u hier iets tegen wilt ondernemen door deze afspraken met huurders te herzien, op basis van de belangrijkste omstandigheid (waar huurders slapen) en vervolgens actief gaat controleren of bewoners daadwerkelijk in de woning verblijven, met uiteraard in achtneming van de richtlijnen van het RIVM.

Door nieuwe wetgeving hoeft Boex alleen gemotiveerd te stellen dat de woning geen hoofdverblijf is. Hiervoor kan ook een extern bureau worden ingezet. Vervolgens ligt de bewijslast bij de huurder om aannemelijk te maken dat deze hier wél het hoofdverblijf heeft (onder meer volgend uit onderstaande uitspraak van het Hof van Amsterdam van 2 april 2019). Als hier daadwerkelijk een wil is bij Boex om het aan te pakken dan moet het volgens mij ook qua wetgeving haalbaar zijn om hier ook effectief iets aan te doen.

Groeten,

2E

2E

<https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:GHAMS:2019:1109>

**From:** "[REDACTED] 2E" <[REDACTED] 2E@utrecht.nl>  
**Sent:** Thu, 24 Sep 2020 13:06:46 +0200  
**To:** "[REDACTED] 2E" <[REDACTED] 2E@utrecht.nl>  
**Subject:** FW: antwoord op de vragen van [REDACTED] 2E

Zie onder.

Antwoord op vragen die door [REDACTED] 2E zijn gesteld. Op verzoek van [REDACTED] 2E

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] 2E

Inspecteur Handhaving

[REDACTED] 2E

[REDACTED] 2E

[REDACTED] 2E@utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Stadsplateau 1 Utrecht

14 Zuid

maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag



---

**Van:** [REDACTED] 2E  
**Verzonden:** vrijdag 21 augustus 2020 12:41  
**Aan:** [REDACTED] 2E <[REDACTED] 2E@utrecht.nl>  
**Onderwerp:** antwoord op de vragen van [REDACTED] 2E

Beste [REDACTED] 2E

Er vanuit gaande dat jij de antwoorden op de vragen die [REDACTED] 2E heeft gesteld, naar hem terug mailt, bij deze de vragen met daaronder de antwoorden.

1.Kunt u mij bevestigen op welke datum mijn aangiften voor [REDACTED] 2E en [REDACTED] 2E bij u zijn ingediend en dat deze aangiften bij de gemeente Utrecht zijn ingediend (en dus in de lead is).

**Antwoord:** De meldingen met betrekking tot onderzoek naar mogelijke woonfraude over de adressen [REDACTED] 2E en [REDACTED] 2E hebben beiden als startdatum 23 juni 2020 in Squit

2.Zou u de heer [REDACTED] 2E willen vragen om mij te informeren over de huidige status van de dossiers ('open' of 'gesloten'), en indien gesloten om welke reden het dossier is gesloten.

**Antwoord:** Het inhoudelijk ingaan op de status van dossiers is in het kader van de privacy van direct betrokkenen niet toegestaan. Ik heb begrepen van [2E] [2E] nadat het (de) onderzoek(en) helemaal zijn afgerond dhr. [2E] uitgenodigd zal worden voor een afrondingsgesprek.

3.Zou u mij kunnen aangeven op welke wettelijke bepaling de richtlijn 6 maanden en 1 dag gebaseerd zou zijn (volgens Boex zou dit als definitie van hoofdverblijf gelden, zonder precieze verwijzing).

**Antwoord:** Het antwoord op deze vraag weet ik niet. In mijn beleving is dit een afspraak welke corporaties ooit onderling hebben gemaakt om een uniform beleid te hebben bij dergelijke situaties. Ik weet niet of dit op enige wettelijke basis berust.

4.Het opvragen van banktransacties vergt voor zover mij bekend 2-3 maanden en is nog niet eerder uitgevoerd op deze adressen. Zou u het onderzoek niet in (te) korte tijd willen afronden, maar juist uitgebreider onderzoek willen verrichten (tijdvak afgelopen 5 jaar) met behulp van banktransacties. Bij doorverhuren levert meterstanden weinig op. Door de gemaakte afspraak van 6 maanden en 1 dag, circa 1 jaar geleden afgesproken, is een tijdvak van de afgelopen 5 jaar noodzakelijk, in plaats van een momentopname.

**Antwoord:** Tijdens een onderzoek worden die dingen gedaan die noodzakelijk zijn voor de waarheidsvinding. Het opvragen van bankafschriften kan inderdaad een dergelijk middel zijn. Bankafschriften ter inzage, kunnen we ook opvragen bij de direct betrokkenen zelf.

5.Zou u mij een indicatie kunnen geven van de geplande duur van het onderzoek voor [2E] en [2E]  
[2E]

**Antwoord:** De tijdsduur van een onderzoek is afhankelijk van allerlei factoren. Dat valt van te voren moeilijk vast te stellen.

6.Tot op heden is nooit proces verbaal opgenomen van mijn waarnemingen gedurende de afgelopen 11 jaar. Wilt u proces verbaal opmaken van mijn waarnemingen?

**Antwoord:** Een proces-verbaal wordt opgemaakt bij strafrechtelijke onderzoeken. Binnen Bestuursrecht kennen we het rapporteren en het verwerken van gegevens in Squit. Het kan voorkomen als er een Bestuursrechtelijke procedure volgt dat van het geheel een rapportage wordt gemaakt. Dat gebeurt alleen als een zaak uiteindelijk bij de bestuursrechter beland.

Met vriendelijke groet,

[2E]  
Inspecteur Handhaving

[2E]  
[2E]  
[2E]@utrecht.nl

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Stadsplateau 1 Utrecht

14 Zuid

maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

