

# Interview: Ymere

„Met Experian lossen we twee keer zo veel gevallen van woonfraude op”



„Ymere doet actief, gericht en planmatig onderzoek naar woonfraudegevallen. En met de producten en diensten van Experian krijgen we goed inzicht in veel van die gevallen”, vertelt Harm ten Zijthoff, manager Team Onrechtmatige Bewoning woningcorporatie Ymere.

Harm ten Zijthoff,  
manager Team Onrechtmatige Bewoning  
woningcorporatie Ymere



Experian deed onlangs een onderzoek naar woonfraude bij woningcorporaties. Uit dit onderzoek bleek dat de Nederlandse woningcorporaties jaarlijks te maken hebben met 11.000 gevallen van woningfraude. „De geschatte kosten van 11 miljoen euro zijn het topje van de ijsberg. Voor ons verzorgingsgebied - Amsterdam, Almere, Haarlem en Haarlemmermeer - schatten wij de jaarlijkse schade al op minimaal 4 miljoen euro.”

### Illegale naaiateliers

Onrechtmatige doorverhuur is bij Ymere de meest voorkomende vorm van woonfraude. „We hebben daarnaast natuurlijk het crimineel gebruik: hennepplantages, bordelen, illegale naaiateliers, etcetera. Ook hebben we te maken met het niet bewonen van de eigen woning”, specificeert Ten Zijthoff. „Veel mensen relateren dat met onderhuren, maar het kan ook dat de woning leeg staat, om wat voor reden dan ook. Dat mag ook niet volgens de huurovereenkomst. Je moet de woning als hoofdverblijf gebruiken. Je hebt in Amsterdam huurwoningen met een oud contract voor 300 euro per maand. Die woning is misschien nu wel 1300 euro waard. Al je er vervolgens illegalen inzet, is die woning wellicht 2300 per maand waard.”

### Piep-systeem

De woonfraudegevallen kwamen in het verleden volgens Ten Zijthoff vooral aan het licht door tips. „Het zogehe- ten piep-systeem. Wachten op een tip en actie ondernemen. Dat is altijd de traditionele aanpak geweest in de tijd dat de aanpak onrechtmatige bewoning geen prioriteit had. We deden het erbij als het moest - bij overlast of huurachterstand - en we gingen er niet gestructureerd mee om.”

Van de 75.000 woningen die Ymere in bezit heeft, verwacht Ten Zijthoff dat er bij tussen de 2 en 20 procent iets mis mee is. „Belangrijker is te weten dat het een substantieel gedeelte is. En daar moeten we wat mee. Alleen maar vanuit rechtvaardigheidsoverweging, om die woonruimteverdeling op gang te houden en om veel onkosten te besparen...”

### Hybride

Bij de aanpak maakt Ymere naast de meldingen en eigen bestanden gebruik van de bestanden van het kadaster, het bevolkingsregister en de expertise van Experian. „Wij zijn heel enthousiast over de mogelijkheden die Experian biedt. Wat ze doet, is heel hybride. We gebruiken de Experian data en systemen bij piep-

## Met behulp van de consumentengegevens van Experian kunnen we onze mensen met een sterk dossier op pad en op huisbezoek sturen

meldingen, rechtszaken, huisbezoeken, enzovoorts. Met behulp van de consumentengegevens van Experian kunnen we onze mensen met een sterk dossier op pad en op huisbezoek sturen. Die hebben daarmee een heel goed verhaal in handen om het slechtnieuws-gesprek met een onderverhuurder aan te gaan.”

„Experian kan ook het gedrag en de kredietwaardigheid van mensen aantoonbaar maken. En op grond daarvan kunnen wij beslissingen nemen. Voor elke potentiële kandidaat in de niet sociale huur, voor huurwoningen boven de 600 euro, doen we een Credit en ID Check van Experian. Dat is beleid. Kortom: Experian is een ondersteunend en breed verhaal.”

En het is volgens Ten Zijthoff een open verhaal. „Experian ontwikkelt continue door. Ze brengen verfijning aan. Experian neemt ook duidelijk haar maatschappelijke verantwoording hierin. We lopen samen met haar op en we liften met de ontwikkelingen voor andere sectoren mee. Dat biedt ons nieuwe mogelijkheden om geval-

len boven water te krijgen. Ook wij willen en moeten verder. De klanten worden slimmer, de makkies zijn er uit. Experian is daar ook heel creatief in. Neem de naamgevingen. Ik heet Zijthoff met dubbel ff, maar bij een instantie kan ik gemakkelijk Zijthof met een enkele f opgeven. In een rigide automatiseringssysteem van enen en nullen vind je dat niet meer terug. Bij de systemen van Experian valt een ieder door de mand.”

Experian blijft Ten Zijthoff verbazen. Dat was al zo bij de eerste kennismaking in 2006. „Dat was voor mij een echte doorbraak. Neem het verhuisbestand van Experian. Dat is vaak bingo. Daar gaat elke onderverhuurder met een beetje sociaal netwerk op nat. Mijn mond viel open toen ik voor het eerst van deze autotrace-formule hoorde.” Ten Zijthoff vroeg zich toen hardop af of dit systeem wel

## Ik heb nog nooit meegemaakt dat de Experian-gegevens niet klopten

kon en mocht met het oog op alle mitsen en maren over privacy, de wet bescherming persoonsgegevens. „Ik ben een aanpakker, maar ook een burger. Ik heb best ook mijn zorgen over Big Brother en dat alles maar in bestanden zit. Bronnen op het grote internet, zoals hyves, google, school-

reunion, waar derden veel uit kunnen halen.”

De werkwijze en tekst en uitleg van Experian nam de twijfels bij Ten Zijthoff meteen weg. „En de mensen die hun bedenkingen wel hebben, mogen we direct doorsturen naar Experian of ze 0900-Experian laten bellen. Maar eerlijk gezegd, hebben mensen mij er nog nooit naar gevraagd. Ik ben reuze benieuwd hoe druk het achter die balie is. Blijkbaar is de informatie zodanig dat mensen het als betrouwbaar aannemen. Ze interpreteren het feitelijk als een proces verhaal. Ze beschouwen het als een feit. En het zijn ook de feiten. Ik heb ook nog nooit meegemaakt dat de actuele Experian-gegevens niet klopten.”

„Experian toont aan en maakt transparant dat mensen een digitaal spoor achterlaten. Of je nu wilt of niet. En met die sporen en bestanden gaat Experian zoals ik dat waarneem op een correcte, betrouwbare en verantwoorde manier om. En dat verlangt ze uiteraard ook van haar klanten. Procesmatig is dat helemaal afgeschermd en dichtgetimmerd. Dat heeft Experian eveneens goed op de rol. En dat is natuurlijk een eerste vereiste. We zijn met privaatrechterlijke handhaving bezig. Zonder schimmige toestanden. Al speelt ons werk zich af op straat, in het grijze circuit. We lopen 's avonds anoniem over straat, zo nu en dan undercover. Dat blijft. Experian haalt het voorwerk uit het schemergebied.”