



# Effectieve signalering van Woonfraude

Krijg als woningcoöperatie meer huurwoningen beschikbaar voor de juiste huurders



## Woonfraude vormt een toenemend maatschappelijk probleem

Woonfraude heeft als effect dat sociale huurwoningen niet worden bewoond door huurders voor wie ze zijn bedoeld. De doorstroom van woningen stagneert, met als gevolg langere wachttijden voor nieuwe huurders.

De omvang van woonfraude in Nederland is niet precies bekend. De schattingen voor de grote steden lopen uiteen van 5 tot 20% van de woningvoorraad waar sprake is van woonfraude.

*“Door een tekort aan sociale huurwoningen hebben corporaties te maken met woonfraude, zoals illegale onderverhuur, fraude met inkomensverklaringen en overbewoning.*

*Mensen die naarstig zoeken naar een huis zijn hiervan de dupe en staan langer dan nodig op de wachtlijst.”*

Website Aedes

Om te zorgen dat de beschikbare sociale huurwoningen aan de juiste mensen worden verhuurd is het tegengaan van woonfraude van groot belang.

## Om woningcorporaties en gemeenten hierbij te helpen ontwikkelde Free Frogs het datagedreven woonfraudesignaleringsmodel

De aanpak van woonfraude is nu nog vooral reactief: woningcorporaties reageren op meldingen van “de buurman”. De overheid vraagt gemeenten om in

samenwerking met woningcorporaties actief woonfraude te bestrijden.

Met onze datagedreven aanpak kunt u woonfraude effectiever signaleren. We ontwikkelden een methode om op basis van externe data en de eigen data van de woningcorporatie een signaleringsmodel te maken. Dit model signaleert en prioriteert mogelijke gevallen van woonfraude.

Het resultaat is een verbetering in de effectiviteit van uw woonfraudemedewerkers en meer beëindigde contracten van frauderende huurders. Hierdoor komen meer huurwoningen beschikbaar voor de juiste huurders.



De kennis van de domeinexperts van de woningcorporaties en gemeenten koppelen we aan onze eigen expertise in dataverwerking en voorspellende modellen. Dit vormt een ideale combinatie om proactief woonfraude op te sporen.

## Het signaleringsmodel werkt via 2 sporen

1. **Niet alle meldingen zijn fraude** – het model prioriteert de bestaande meldingen
2. **De meeste fraude wordt niet gemeld** – het model identificeert nieuwe risico-adressen uit data-analyse



## 1. Niet alle meldingen zijn fraude

Woningcoöperaties ontvangen meldingen over mogelijke woonfraude. Er is echter vaak niet voldoende capaciteit om al deze meldingen te onderzoeken.

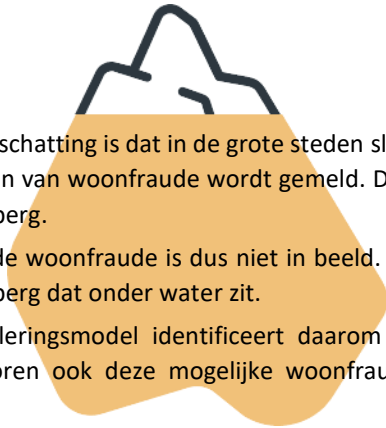
Ook is niet op voorhand duidelijk welke meldingen ook daadwerkelijk woonfraude betreffen.

Het signaleringsmodel berekent daarom van elke melding een frauderisico en prioriteert hiermee de meldingen.

Woonfraudemedewerkers besteden hun tijd eerst aan de adressen met het hoogste risico en vergroten hiermee hun effectiviteit.

## 2. De meeste fraude wordt niet gemeld

Er is geen inzicht in de gevallen van woonfraude waar geen melding van wordt gemaakt.



Een ruwe schatting is dat in de grote steden slechts 10% van de gevallen van woonfraude wordt gemeld. Dat is het topje van de ijsberg.

90% van de woonfraude is dus niet in beeld. Dit is het deel van de ijsberg dat onder water zit.

Het signaleringsmodel identificeert daarom op basis van risicofactoren ook deze mogelijke woonfraude 'onder de waterlijn'.

## Werking van het model

Om een signaleringsmodel te kunnen maken, beginnen we bij de bewezen gevallen van woonfraude uit het verleden. Binnen deze groep van gevallen gaan we met geavanceerde statistische methoden op zoek naar signalen die een indicatie kunnen zijn van woonfraude.

Het signaleringsmodel van Free Frogs gebruikt verschillende soorten kenmerken uit de data die intern bij een woningcorporatie beschikbaar is. Deze bevat al grote voorspellende waarde. Door deze data weer te combineren met externe data, bijvoorbeeld van de gemeente, ontstaat een nog krachtiger model.

We maken gebruik van 3 soorten gegevens:

- eigenschappen van adressen
- eigenschappen van de huurders
- gebeurtenissen rondom de huurders



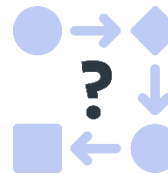
### Eigenschappen van adressen

Deze gaan over kenmerken van de woning die zijn vastgelegd in registratiesystemen. Dit zijn de eigen systemen van de woningcorporatie, maar ook de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), waarin de gemeentelijke basisgegevens van alle adressen en gebouwen in een gemeente zijn opgenomen.



### Eigenschappen van de huurder

Dit zijn gegevens van de huurder die al eerder zijn geregistreerd bij de woningcorporatie, bijvoorbeeld voor het aanvragen van een woning en het opstellen van een huurcontract. Daarnaast maken we gebruik van externe databronnen met gegevens over de huurder, bijvoorbeeld van de gemeente.



### Gebeurtenissen rondom de huurders

Dit zijn alle interacties die er met huurders zijn geweest tot aan de start van een woonfraudeonderzoek. Welke gebeurtenissen beschikbaar zijn voor analyse kan verschillen. Dit is afhankelijk van hoe vaak een huurder contact heeft gehad met de woningcorporatie en hoe de woningcorporatie dit heeft opgenomen in de registratiesystemen.

### Combineren van signalen

Met deze eigenschappen en gebeurtenissen ontwikkelen we een signaleringsmodel dat signalen levert van mogelijke woonfraude en deze prioriteert. De voorspellende waarde van het model wordt vergroot door het combineren van meerdere indicatoren.

## Woonfraudesignalering ook voor u?

Heeft u Interesse in signalering van woonfraude voor uw woningcorporatie of gemeente?

Neem dan contact met ons op. Wij lichten graag toe wat het signaleringsmodel voor u kan betekenen.

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

[contact@woonfraudesignalering.nl](mailto:contact@woonfraudesignalering.nl)