

Motus

Vastgoed

INTERVIEW

‘We gunnen andere corporaties ook een team Motus’

Dat alleen luxe woontorens worden gebruikt voor ondermijnende criminaliteit is een achterhaald gegeven. Versterkingspijler Motus doet onderzoek naar incidenten in panden in de regio Rotterdam. Daaruit blijkt dat de meerderheid van ernstige incidenten plaatsvindt in woningen die worden verhuurd door woningcorporaties. Het gaat dus niet alleen om luxe appartementen in woontorens, maar juist ook om de rijtjeshuizen en portiekwoningen. Dit gegeven vormde de start van een intensieve samenwerking tussen de versterkingspijler en o.a. woningcorporatie Woonbron.

Wat voor soort incidenten betreft het? Waar hebben we het precies over? Op die vragen wilde Motus een antwoord. ‘En onze informatie wilden we delen met de woningcorporaties,’ legt Ilona Karsdorp uit. Karsdorp is analist bij Motus en heeft ook Publiek- Private Samenwerking in haar portefeuille. Motus wil aan de voorkant van het probleem komen en nieuwe incidenten voorkomen. Daarom zette Karsdorp een samenwerking op met diverse woningcorporaties, waaronder met Woonbron.



In de woningen van Woonbron vond steeds vaker zwaardere criminaliteit plaats.

Wapens en afrekeningen

Ook bij woningcorporatie Woonbron bleef de verandering in illegale activiteiten niet onopgemerkt. ‘We merkten dat we steeds meer zaken kregen waarbij zwaardere strafrechtelijke overtredingen speelden. Het ging bijvoorbeeld vaker om grote hoeveelheden drugs, wapens of afrekeningen,’ vertelt Eveline Piepers-Westermeijer, werkzaam als advocaat bij Woonbron. ‘De corporatie had vragen als: ‘wat is er aan de hand? En: waar moeten we precies op letten bij het signaleren van misstanden in de wijk?’ Woonbron neemt contact op met de gemeente Rotterdam en komt in oktober 2020 in contact met Motus.

Woonbron organiseert 3 keer intern de workshop omdat het onderwerp ondermijning leeft bij collega’s. ‘De opkomst was zo hoog dat het echt opviel,’ aldus Karin de Weijze, bestuurssecretaris en manager juridische zaken bij Woonbron. ‘We bespraken een aantal dilemma’s en situaties waarin onze complexbeheerders terecht kunnen komen, en die waren soms behoorlijk heftig. Dat was een belangrijke eerste stap.’

Confronterende data

Om misstanden in vastgoed effectiever aan te pakken is door Motus verder onderzoek verricht. Verschillende woningcorporaties gaven aan graag meer inzicht te krijgen in welke kenmerken een pand kwetsbaar maken voor ondermijnende criminaliteit. De corporaties hebben de informatie over hun panden gedeeld met Motus, zodat er een analyse kon worden uitgevoerd. De algemene leerpunten uit dit onderzoek deelt Motus met de landelijke branchevereniging Aedes.

Het contact met Woonbron en de bereidheid om samen te werken is volgens Karsdorp vanaf het begin af aan heel goed. ‘In de eerste gesprekken ging het nog over

hennepkwekerijen, dat kwam in het verleden wel eens voor. Maar dat uit onze analyses bleek dat er echt zware criminelen in hun panden zaten, dat openden wel hun ogen.’

‘We schrokken inderdaad van deze constatering,’ beaamt Piepers-Westermeijer. ‘Het onderzoek bevestigde het gevoel dat wij al hadden, We wisten wel dat er bepaalde zaken plaatsvonden en dat er een verschuiving was in de zwaarte van de criminele activiteiten. Maar het besef dat wij als corporaties onbewust zo een grote facilitator waren, was er niet en is eigenlijk nog maar net doorgedrongen.’

Concrete acties

Uit de analyses haalt Motus dat in geen van de incidenten die vanaf januari 2020 hebben plaatsgevonden, de complexbeheerders een melding hebben gedaan van een verdachte situatie.

‘In onze dossiers komen de eerste signalen via de politie binnen, bijvoorbeeld de wijkagent. Wij zijn een woningcorporatie, geen politie of opsporingsinstantie. Maar



Karin de Weijze, bestuurssecretaris en manager juridische zaken bij Woonbron

wat we direct leren uit de samenwerking: we zien wel heel veel. Onze complex- en sociaal beheerders en wijkconciërges zijn de ogen en oren in de wijk en kunnen sa-

Over Motus

Het komt regelmatig voor dat criminelen gebruikmaken van huurpanden om zelf anoniem te verblijven en/of om illegale activiteiten uit te voeren. Denk aan illegale prostitutie, het opslaan van wapens, het produceren van drugs of het verstopten van crimineel geld. Dit heeft negatieve gevolgen voor de (woning)omgeving én de verhuurder. Sinds 2019 pakt Versterkingspijler Motus vastgoedcriminaliteit aan in de regio Rotterdam. Binnen Motus werken verschillende overheidspartners samen om crimineel pandgebruik op te sporen en criminele sleutelfiguren aan te pakken. Daarnaast werkt Motus samen met private partners om te voorkomen dat criminelen onderdak weten te vinden voor illegale activiteiten.

men met hun partners bij de politie en gemeente de signalen in de wijk bespreken. Samen zijn ze in staat om misstanden aan te pakken en op te lossen,’ legt De Weijze uit.

Daarom hebben de complexbeheerders van Woonbron allemaal een workshop gehad om sneller signalen van ondermijning te herkennen. Ook heeft Motus ervoor gezorgd dat wijkagenten en complexbeheerders elkaar makkelijk vinden. De Weijze: ‘Voor bewoners zijn wij, net als de wijkagent en andere wijkwerkers, de ankerpunten die bewoners het vertrouwen geven dat hun buurt en veiligheid voorop staat.’

Karsdorp: ‘We hebben ook een puzzel ontworpen met signalen van ondermijning en hangen bijvoorbeeld posters op in wijkkantoren. En we hebben een urgentiefilmpje gemaakt waarin we bijvoorbeeld complexbeheerders motiveren om signalen te herkennen en samenwerking te zoeken met de wijkagent.

BEKIJK HIER →



Quick-wins

Een ander voorbeeld van een concrete actie door Motus is het identificeren en delen van kwetsbaarheden en leerpunten voor verhuurmakelaars. Piepers-Westermeijer: ‘Onze verhuurmakelaars hebben niet als eerste focus: wordt dit een ondermijningsadres? Motus heeft ons gewezen op quick-wins waar we meteen mee aan de slag konden.’

Karsdorp: ‘Woningcorporaties mogen alleen controleren op inkomen, niet op vermogen. Je kan bij wijze van spreken in een Porsche komen aanrijden of een koopwoning hebben en tegelijk een sociale huurwoning. Hier hebben we wat tips voor op een rij gezet om dit soort zaken te signaleren.’

Piepers-Westermeijer: ‘Deze acties zijn heel concreet, direct toepasbaar en met kleine aanpassingen wordt er al veel bereikt. Het is voor het eerst dat dat er zo structureel en gedetailleerd overleg is met een aan de politie geallieerde organisatie (Motus, red.). Inmiddels zitten we al meer aan de voorkant: we zien dat bij bepaalde situaties wij ook eerder betrokken zijn en niet alleen de politie als het al is uitgegroeid tot een incident.’

Factoren voor succes

Dat Woonbron ondermijning serieus neemt blijkt onder andere uit het feit dat het onderwerp ondermijning onderdeel is van hun koersdocument ‘Thuis in de wijk’. Deze koers wordt via jaarplannen vertaald naar concrete activiteiten.

Vervolg van voerpagina



In de woningen van Woonbron vond steeds vaker zwaardere criminaliteit plaats.

Volgens Karsdorp zit het succes van de samenwerking, naast het enthousiasme en de drijfveer om zaken echt beter te maken voor de bewoners en omgeving, ook in het feit dat aan de gesprekstafel de mensen zitten met de juiste beslisbevoegdheden. ‘Omdat Motus een aantal werknemers heeft die zich specifiek kunnen focussen op Publiek- Private Samenwerking kunnen zij meer tijd, energie en expertise steken in de samenwerking met o.a. Woonbron. Voor woningcorporaties is het bijvoorbeeld wenselijk om een overleg te hebben met de gemeente waarbij op beleidsniveau zaken kunnen worden gesignaleerd. Het gaat dan om het uitspreken van behoeftes, versterken van de mogelijkheden tot het doen van meldingen en bewustwordingstrajecten. Daarom heeft Motus ook het contact gezocht met een aantal grote gemeenten in de regio Rotterdam om te onderzoeken welke overlegstructuur hierbij passend is.’

Naast lokale problematiek zijn er ook overstijgende thema’s, zoals bijvoorbeeld het creëren van een uniforme verhuurdersverklaring voor alle woningcorporaties. Voor dit soort kwesties kan Motus ook een rol spelen aangezien zij ook over een breed netwerk beschikken (bijvoorbeeld via contact met brancheorganisatie Aedes), zodat

overstijgende thema’s ook geadresseerd kunnen worden.

Karsdorp: ‘We zijn er altijd. We luisteren en we reageren altijd snel. We zoeken vaak zelf veel contact. Dat helpt. Het zit heel erg op de relatie.’

Wens voor structurele samenwerking

Namens Woonbron hopen De Weijze en Piepers-Westermeijer dat de samenwerking nog een paar jaar doorgaat, en ook bij



Eveline Piepers-Westermeijer, werkzaam als advocaat bij Woonbron

andere corporaties wordt uitgerold. ‘We gunnen andere corporaties ook een team Motus. Het is een geweldige goede aanvulling voor onze bedrijfsprocessen.’

Motus en Woonbron hebben een tijd een onderzoekstagiaire gedeeld. Zij kon de dossiers bij Woonbron onderzoeken en de resultaten daarvan op fenomeenniveau, met Motus delen. Dit leidde tot de conclusie dat in 60% van de incidenten de huurder er al minimaal 5 jaar zat. ‘Dit zou kunnen betekenen dat mensen niet gaan huren met de intentie om criminele activiteiten te ontplooiën. Onze bewoners worden daar in de loop van de tijd in getrokken. Mensen komen in een zwakkere positie, bijvoorbeeld

door verslaving, schulden of mooie praatjes. En komen dan in die situatie terecht. Als we dat weten en de kans op criminele activiteiten dan groter is, dan zouden we ze liever eerder helpen en in contact brengen met de juiste instanties,’ licht de Weijze toe. (optionele alinea, afhankelijk van de ruimte op de pagina’s)

Woonbron kan op haar beurt werk verrichten wat van toegevoegde waarde is voor Motus. ‘We gaan een pilot draaien in twee kleinere wijken waar sprake is van woonfraude en andere criminele activiteiten. We hebben een actieve wijkagent en de uitkomsten willen we met Motus delen.’

‘Motus is een Versterkingspijler en voor ons voelt het echt als een versterking. Door hun visie en input hebben wij stappen kunnen maken. We zijn nu zo ver dat we elkaar ook echt verder kunnen helpen. Dan kan je wel spreken van een succesvolle Publiek-Private Samenwerking,’ sluit Piepers-Westermeijer af.

Over Woonbron

Woonbron is een woningcorporatie met 45.000 woningen en 4.000 overige vastgoedeenheden in Rotterdam, Nissewaard, Delft en Dordrecht. Woonbron zorgt voor goed en betaalbaar wonen voor huishoudens met een smalle beurs. De corporatie biedt in gevarieerde wijken passende huisvesting aan. In samenwerking met klanten, gemeenten en alle partijen die werkzaam zijn in de wijk streeft Woonbron ernaar prettig wonen voor iedereen bereikbaar te maken.