



Praktijkvoorbeeld Thuisvester Oosterhout uitgebreid

Samen slimmer tegen
ondermijnende criminaliteit



RIEC

Zeeland West-Brabant

Dit document is opgesteld in samenwerking met



Rijppaert
& Peeters / Advocaten



Inhoudsopgave

1. AANLEIDING	3
ACHTERGROND VAN DE ZAAK	3
RECHTERLIJKE UITSpraak	3
DOEL VAN DIT DOCUMENT	3
2. STAPPENPLAN	4
STAP 1. INITIËLE COMMUNICATIE EN INSPECTIE	4
STAP 2. FORMELE CORRESPONDENTIE	4
STAP 3. ONDERZOEK WOONFRAUDE EN ZELF AANGEBRACHTE VOORZIENINGEN (ZAV)	4
STAP 4. COMMITMENT MANAGEMENT (ADVIES)	4
<i>Resultaten onderzoek in deze casus</i>	5
STAP 5. VEILIGHEIDSMATREGELEN (ADVIES/ALGEMEEN)	5
STAP 6. EXPERTISEONDERZOEK	5
STAP 7. JURIDISCHE STAPPEN	6
STAP 8. OPVOLGING NA RECHTERLIJKE UITSpraak	6
3. JURIDISCH PROCES CASUS THUISVESTER	7
1. VOORBEREIDING VAN DE ZAAK	7
2. START JURIDISCHE PROCEDURE	7
3. STAND VAN ZAKEN NA HET VONNIS	8
4. BIJLAGE	9
<i>ZAV-beleid</i>	9



1. Aanleiding

In 2024 deed de rechtbank Zeeland-West-Brabant een uitspraak in een zaak (ECLI:NL:RBZWB:2024:6127) waarin de vraag centraal stond of huurders zonder voorafgaande toestemming aangebrachte veranderingen in en rondom hun huurwoning ongedaan moesten maken. De huurders hadden ingrijpende aanpassingen verricht zonder de vereiste toestemming van woningcorporatie Thuisvester, de verhuurder. Deze veranderingen omvatten onder andere:

- Het plaatsen van een luxe keuken met kookeiland;
- Het installeren van een luxe badkamer en toilet;
- Het verwijderen van een draagmuur;
- Het aanleggen van vloerverwarming en airco in diverse ruimten.

Thuisvester heeft juridische stappen ondernomen om deze wijzigingen terug te draaien. Dit document is gebaseerd op de praktijkervaring van Thuisvester en geeft praktische handvatten aan andere woningcorporaties om beleid, communicatie en juridische afhandeling goed te combineren.

Achtergrond van de zaak

De huurwoning stond langere tijd leeg en onderging een grootschalige verbouwing, wat aanleiding was voor nader onderzoek. Uit inspectie bleek dat de huurders het gehuurde al ruim een half jaar niet bewoonden en zonder toestemming ingrijpende wijzigingen hadden aangebracht.

Thuisvester ontdekte deze veranderingen tijdens een huisbezoek en verzocht de huurders om de benodigde vergunningen en documentatie te overleggen. Toen de huurders hier niet aan voldeden en niet bereid waren de wijzigingen terug te draaien, werd een juridische procedure gestart.

Rechterlijke uitspraak

De rechtbank oordeelde dat de aangebrachte wijzigingen binnen één jaar ongedaan moesten worden gemaakt, op straffe van dwangsommen. Een ontbinding van de huurovereenkomst achtte de rechtbank op dat moment te vergaand, mede vanwege de belangen van de minderjarige (zieke) kinderen van de huurders.

Doel van dit document

Dit document biedt woningcorporaties richtlijnen om soortgelijke situaties effectief aan te pakken. Het document heeft twee hoofddoelen.

1. Het biedt inzicht in de stappen die Thuisvester heeft gezet. Dit biedt inzicht en handvatten voor corporaties die overwegen om in soortgelijke situaties ook juridische stappen te zetten, inclusief de voorbereiding en uitvoering van een gerechtelijke procedure.
2. Het helpt corporaties om aan de voorkant hun beleid en processen goed in te richten. Door bijvoorbeeld het ZAV-beleid¹ op orde te hebben en het toezicht en de communicatie met huurders goed te organiseren. Hierdoor staat een corporatie juridisch sterker bij een eventuele gang naar de rechter.

¹ Meer over het ZAV-beleid lees je in de bijlage.

2. Stappenplan

In dit hoofdstuk lees je welke stappen Thuisvester heeft gezet en andere woningcorporaties kunnen zetten bij vermoedens van ongeoorloofde aanpassingen aan een huurwoning, al dan niet in combinatie met leegstand of woonfraude. Het stappenplan in deze casus beschrijft welke acties, overwegingen en samenwerkingen uitgevoerd zijn.

Stap 1. Initiële communicatie en inspectie

- *Meldingen ontvangen:* Door Derden en vanuit eigen waarneming werdesignaleerd dat een woning mogelijk onbewoond is of zonder toestemming wordt aangepast.
- *Inspectie uitvoeren:* Thuisvester voerde huisbezoeken en controles uit om eventuele onrechtmatige wijzigingen vast te stellen.

Stap 2. Formele correspondentie

- *Huurders informeren:* Thuisvester verstuurde officiële brieven en e-mails aan de huurder waarin werd verzocht om de afspraken uit de huurovereenkomst na te komen. Hierbij is huurder ook (nogmaals) geïnformeerd over de geldende regels.
- *Vergunningen en documentatie opvragen:* Er is voor de ingrijpende verbouwingen ook geïnformeerd naar benodigde vergunningen en documentatie waaruit blijkt wie de aanpassingen heeft verricht.
- *Definitieve aanzegging:* Toen geen medewerking werd verleend, stelde Thuisvester de huurders formeel en schriftelijk op de hoogte van verdere maatregelen, waarbij eveneens werd aangegeven dat lopende toestemmingaanvragen niet meer in behandeling zouden worden genomen.

Stap 3. Onderzoek woonfraude en Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

- *Hoofdverblijf vaststellen:* In deze casus was aanleiding te veronderstellen dat huurders er in het begin van de huurovereenkomst niet woonden. Thuisvester heeft daarom onderzocht of de huurders daadwerkelijk hun hoofdverblijf hadden op het adres. Bij Thuisvester hanteren ze een termijn van 3 maanden om de woning in te richten en daadwerkelijk te bewonen. Daarnaast dienen huurders bij aanvang van het huurcontract zich ook in te schrijven in de Basis Registratie Personen van de desbetreffende gemeente. Hierdoor kun je invloed uitoefenen op de leegstand en de mogelijkheden om hierop te handhaven, zowel vanuit de woningcorporatie als de gemeente.
- *ZAV-beleid handhaven:* Thuisvester heeft gecontroleerd of wijzigingen voldeden aan de huurvoorwaarden en of voorafgaande toestemming is verleend.

Stap 4. Commitment management (advies)

- *Interne afstemming:* Overleg met juristen, directie en woonmanagers over de te nemen stappen, met als doel draagvlak te creëren voor de te maken keuzes in de casus.
- *Samenwerking met netwerkpartners:* Een goede samenwerking met netwerkpartners zoals de gemeente en de politie is essentieel. Het weerbaar maken van sociale wijken, door samen met netwerkpartners te investeren in de aanpak van criminele netwerken in sociale huurwoningen, draagt bij aan het veiligheidsgevoel van omwonenden en het woongenot. Daarbij moet er altijd

afstemming zijn over de mogelijke gevolgen die een aanpak zoals in deze casus kan hebben op de veiligheid van wijkbewoners, medewerkers van de woningcorporatie en de betrokken netwerkpartners. Hoe ga je hiermee om? Wie doet wat? Hoe communiceer je? Wie heeft de regie? Zijn de te nemen stappen veilig? Enzovoort.

Resultaten onderzoek in deze casus

- Uit het onderzoek blijkt dat de woning op veel fronten is aangepast, wat als een verbetering kan worden gezien, maar dat de veiligheid van de aangebrachte aanpassingen niet kan worden gegarandeerd zonder destructief onderzoek. Dat betekent dat voor een echte beoordeling, bijvoorbeeld op veiligheid, hak- en breekwerk moet worden verricht.
- Uit het onderzoek en de rapportage volgt dat er aanpassingen in de woning zijn verricht waarvoor wel voorafgaande schriftelijke toestemming nodig was.
- Uit het onderzoek volgt ook welke aanpassingen precies zijn verricht, zodat een beoordeling kan worden gemaakt van de gevolgen voor de puntentelling van de woning op basis van het WWS.
- De kosten voor het ongedaan maken van deze aanpassingen worden geschat op meer dan €50.000, exclusief het stucwerk van wanden en plafonds.

Stap 5. Veiligheidsmaatregelen (advies/algemeen)

- *Veiligheidsanalyse uitvoeren:* De politie voert een Veiligheid & Risico Analyse uit als onderdeel van het plan van aanpak. Om de veiligheid van de betrokken medewerkers tijdens de uitvoering van de werkzaamheden in de wijken en op kantoor zoveel mogelijk te beschermen, moeten er voorzorgsmaatregelen worden genomen. De gemaakte afspraken gelden ook in de privétijd van de betrokken medewerkers.
Voor deze medewerkers stelt de politie een AOL en AOP op (= Afspraak op Locatie + Afspraak op Persoon). Dit zorgt ervoor dat bij incidenten direct 112 moet worden gebeld en de meldkamer al over de benodigde achtergrondinformatie beschikt om een zorgvuldige afweging te maken voor de beoogde inzet.
- *Integrale samenwerking:* De samenwerking met keten- en netwerkpartners is in het algemeen essentieel voor het uitzetten van een integrale aanpak. Gemeente en politie zijn samenwerkingspartners van het Regionaal Informatie- en Expertisecentrum (RIEC), dat zich richt op de bestrijding van ondermijnende criminaliteit. Het RIEC verbindt informatie en expertise van verschillende overheidsinstanties.
. Een woningcorporatie is zelf geen directe partner in het RIEC-samenwerkingsverband. De gemeente of politie kunnen wel een signaal inbrengen in een RIEC-overleg, dat kan leiden tot een RIEC-casus.

Stap 6. Expertiseonderzoek

- *Externe beoordeling:* Een onafhankelijke partij beoordeelde de aard, veiligheid en juridische status van de wijzigingen aan de woning van Thuisvester en bracht hiervan een rapportage uit. In de rapportage zijn de gedane constatering uitvoerig omschreven en vastgelegd d.m.v. beeldopnames.
- *Juridische impact vaststellen:* Thuisvester heeft onderzocht of de wijzigingen gevolgen hebben voor onder meer de woningwaardering en de verhuurbaarheid. Door toepassing van het woonwaarderingssysteem, kan worden aangetoond dat de woning na de aanpassingen niet meer voldoet aan de oorspronkelijke woningwaardering zoals deze bij aanvang van de huurovereenkomst was vastgelegd. Hiermee kun je bijvoorbeeld aantonen dat er een sociale huurwoning (laag segment) aan de sociale huurvoorraad wordt onttrokken.

- *Derdenonderzoek*: Het is mogelijk dat in een dergelijk proces nog een andere partij, zoals de Belastingdienst, wordt betrokken. De Belastingdienst kan geheel zelfstandig en onafhankelijk eigen onderzoek doen en informatie opvragen bij de woningcorporatie. Hier zijn wettelijke grondslagen voor, zoals het Derdenonderzoek. De woningcorporatie is verplicht om in het kader van een Derdenonderzoek informatie te verstrekken aan de Belastingdienst. De Belastingdienst verstrekt geen informatie aan de woningcorporatie.

Stap 7. Juridische stappen

Wanneer het doel met de huurders niet bereikt wordt is het nemen van juridische stappen noodzakelijk. Hieronder staan de stappen kort opgesomd, verderop in dit document staat uitgebreid beschreven hoe deze stappen in deze casus zijn uitgevoerd.

- *Juridische beoordeling*: Advocaten analyseren de contractuele verplichtingen en huurrechten.
- *Ultimatum stellen*: Huurders krijgen een laatste kans om aanpassingen terug te draaien.
- *Procederen*: Indien nodig wordt een juridische procedure gestart met als doel herstel van de oorspronkelijke staat of ontbinding van de huurovereenkomst.

Stap 8. Opvolging na rechterlijke uitspraak

Na de rechterlijke uitspraak zijn er nog enkele laatste stappen die uitgevoerd moeten worden:

- *Handhaving van het vonnis*: Vonnis laten betekenen door een deurwaarder en uitvoering afdwingen.
- *Overleg met huurders*: Het bieden van een redelijke termijn en ondersteuning om de wijzigingen conform de uitspraak te herstellen.
- *Hoger beroep monitoren*: Inschatten of verdere juridische stappen noodzakelijk zijn.

3. Juridisch proces casus Thuisvester

1. Voorbereiding van de zaak

Voor de juridische beoordeling en het voeren van de gerechtelijke procedure is mr. M.C.E. (Mariëlle) Wirken ingeschakeld, advocaat-partner bij Rijppaert & Peeters Advocaten in Oosterhout en Breda. Zij is lid van de Vereniging van Huurrechtadvocaten en doceert via het platform Huuropleiders ook regelmatig over het huurrecht. Als één van de huurrechtsspecialisten binnen Rijppaert & Peeters Advocaten treedt zij vrijwel uitsluitend voor woningcorporaties op.

Wat in juridische zin bijzonder is aan deze casus, is dat al tijdens de looptijd van de huurovereenkomst wordt gevraagd om ongedaanmaking van de wijzigingen. In veruit de meeste gevallen spelen dit soort discussies pas bij het einde van de huurovereenkomst.

Ter voorbereiding is stap 1, 2 en 3 zoals eerder in het document beschreven onderzocht en is gevraagd om ongedaanmaking van (onderdelen van) de aanpassingen. Hier zijn partijen niet uitgekomen.

2. Start juridische procedure

Vervolgens is daadwerkelijk een juridische procedure gestart. Alhoewel het primaire doel van Thuisvester niet is geweest om de huurovereenkomst te beëindigen, is wel primair gevorderd om ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde. Dit heeft niet alleen te maken met strategische overwegingen, maar ook vanwege het ontbreken van vertrouwen in de ongedaanmaking door huurders en de mogelijkheid tot betaling van dwangsommen. Subsidiair is gevraagd om ongedaanmaking van de veranderingen op straffe van dwangsommen.

Hiervoor zijn uit de huurovereenkomst en toepasselijke algemene huurvoorwaarden als grondslag de volgende verplichtingen en verboden gebruikt:

- A. Het gehuurde als een goed huurder gebruiken en onderhouden (onder meer artikel 7:213 BW en artikel 7.1 en 8.7 van de algemene huurvoorwaarden);
- B. Het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk bewonen, en aldaar zijn exclusieve hoofdverblijf houden (onder meer artikel 7:214 BW en artikel 6.1 van de huurovereenkomst en artikel 7.2 en 7.3 van de algemene huurvoorwaarden);
- C. Het gehuurde gebruiken overeenkomstig de bestemming (onder meer artikel 7:214 BW en artikel 7.5 van de algemene huurvoorwaarden);
- D. De inrichting of gedaante van het gehuurde niet geheel of gedeeltelijk veranderen, anders dan na schriftelijke toestemming van de verhuurder (onder meer artikel 7:215 BW en artikel 11 van de algemene huurvoorwaarden);
- E. De nodige maatregelen nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde (onder meer artikel 7:218 BW en artikel 8.2 van de huurovereenkomst);
- F. Het gehuurde bij het einde van de huur weer ter beschikking van de verhuurder stellen in de staat waarin deze zich bij oplevering bevond (onder meer artikel 7:224 BW en artikel 13 van de algemene huurvoorwaarden);
- G. Toegang tot de woning te verlenen aan Thuisvester dan wel door Thuisvester ingeschakelde derden in verband met de uitvoering van werkzaamheden en/of de uitvoering van een controle (onder meer artikel 10.1 van de algemene huurvoorwaarden).

In de dagvaarding is uitvoering onder verwijzing naar wet- en regelgeving, beleid en beschikbare jurisprudentie, uiteengezet wat het belang van Thuisvester is bij naleving van de afspraken. Vanwege het ontbreken aan relevante jurisprudentie die één op één kan worden toegepast voor deze casus, is het belangrijk om de vordering goed te onderbouwen.

Een reden is bijvoorbeeld de aantasting van de verhuurbaarheid (het wettelijk kader uit artikel 7:215 BW) in relatie tot de kerntaak van Thuisvester en het woningwaarderingssysteem. De huurprijzen van Thuisvester, als toegelaten instelling, worden immers – op grond van het woningwaarderingssysteem – conform strenge regels vastgesteld en Thuisvester dient zich daaraan te houden. Aanpassingen aan de woning die tot meer punten leiden, leiden derhalve automatisch naar een hogere huurprijs waardoor de verhuurbaarheid wordt geschaad.

Een andere reden is hogere onderhoudskosten. Immers, bij de uitvoering van grootschalig onderhoud en/of renovatie moet rekening worden gehouden met de afwijkende en specifieke situatie in de betreffende woning. Een en ander werkt evident kostenverhogend.

Weer een ander argument betreft bijvoorbeeld de (on)deugdelijkheid van de werkzaamheden. Omdat de werkzaamheden niet zijn uitgevoerd door Thuisvester en hiervan evenmin rapporten beschikbaar zijn dan wel de werkzaamheden door professionals zijn uitgevoerd, kan niet worden beoordeeld of de veiligheid van de woning en de buurt waarin de woning is gelegen, is aangetast.

Met inkleuring van de belangen van zowel de huurders als van Thuisvester is vervolgens aan de kantonrechter gevraagd de vorderingen van Thuisvester toe te wijzen. Het verweer van de huurders is weerlegd. Belangrijk is om in de dagvaarding en zeker ook ter zitting rekening te houden met het feit dat, gelet op het bepaalde in artikel 3 IVRK en de uitspraak van de Hoge Raad in dit verband, de belangen van het kind een grote rol spelen in iedere zaak waarbij kinderen betrokken zijn. Als woningcorporatie moet je hierop goed voorbereid zijn.

Vervolgens heeft een mondelinge behandeling bij de kantonrechter plaatsgevonden. Tijdens de zitting is het veelal gegaan over de feitelijke gang van zaken, de specifieke onderdelen van de woningwaardering, de aantasting van de verhuurbaarheid, de belangen van beide partijen en de mogelijkheid tot ongedaan making van de veranderingen. Tijdens de zitting is ook aandacht geweest voor de belangen van het kind.

De kantonrechter heeft de vorderingen van Thuisvester vervolgens bij vonnis toegewezen. Hierbij is, door de bijzondere specifieke omstandigheden en aanwezigheid van de kinderen, een termijn gegund van 12 maanden om de veranderingen ongedaan te maken. Omdat de kantonrechter om dezelfde reden een beëindiging van de huurovereenkomst op dit moment te verstrekkend vindt, zijn de huurders alleen veroordeeld in betaling van dwangsommen wanneer zij zich niet aan de uitspraak zouden houden. De dwangsommen bedragen € 50,00 per dag met een maximum van € 20.000,00.

3. Stand van zaken na het vonnis

Om de termijn van 12 maanden in te laten gaan, is het vonnis aan de huurders door een deurwaarder betekend. Ook is door Thuisvester gevraagd om een plan van aanpak en overleg, teneinde te bezien op welke wijze de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. De huurders zijn in hoger beroep gegaan tegen het vonnis. In hoger beroep is een regeling getroffen waarbij de werkzaamheden aan de woning alsnog ongedaan moeten worden gemaakt. Inmiddels is hier uitvoering aan gegeven.

4. Bijlage

ZAV-beleid

Het ZAV beleid beschrijft de regels en richtlijnen van Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) in huurwoningen. Het doel is om huurders ruimte te geven voor aanpassingen, terwijl de kwaliteit en verhuurbaarheid van de woningen behouden blijven.

Een ZAV is een verandering of toevoeging die een huurder op eigen initiatief en kosten aanbrengt in de woning. Voorbeelden hiervan zijn:

- Vloerafwerkingen (zoals laminaat of tegelvloeren)
- Keukenaanpassingen
- Sanitair vernieuwingen
- Plaatsen van een schutting of overkapping
- Elektrische installaties, zoals extra stopcontacten

Voorwaarden voor ZAV

Huurders mogen ZAV's aanbrengen onder de volgende voorwaarden:

- *Toestemming:* Voor ingrijpende veranderingen is schriftelijke toestemming van de verhuurder vereist. Kleine wijzigingen mogen zonder toestemming, zolang ze geen schade veroorzaken.
- *Kwaliteit:* De voorziening moet voldoen aan bouwtechnische eisen, veiligheidseisen en esthetische richtlijnen.
- *Geen schade:* De ZAV mag geen schade toebrengen aan de woning of het woongenot van andere huurders beperken.
- *Onderhoud:* De huurder is zelf verantwoordelijk voor onderhoud en herstel van de voorziening.

Procedure voor het aanvragen van toestemming

1. *Indienen aanvraag:* De huurder dient een schriftelijk verzoek in bij de verhuurder met een omschrijving van de wijziging en eventueel een tekening of foto's.
2. *Beoordeling:* De verhuurder beoordeelt de aanvraag binnen [bijv. 4 weken] op technische, veiligheids- en esthetische aspecten.
3. *Toestemming of afwijzing:* De huurder ontvangt schriftelijk bericht of de aanvraag wordt goedgekeurd, eventueel onder bepaalde voorwaarden.

Overname en verwijdering bij verhuizing

- *Blijft achter:* De verhuurder kan besluiten dat de ZAV in de woning mag blijven als deze voldoet aan de gestelde voorwaarden.
- *Verwijderen:* Als de ZAV niet voldoet aan de voorwaarden of niet gewenst is, moet de huurder deze bij vertrek verwijderen en de woning in oorspronkelijke staat terugbrengen.
- *Overname door nieuwe huurder:* De nieuwe huurder kan besluiten de ZAV over te nemen, mits de verhuurder hiermee akkoord gaat.

Extreme wijzigingen

- *Constatering en beoordeling:* Indien er wijzigingen per toeval geconstateerd zijn of er is een aanvraag ingediend, dient de verhuurder deze buiten proportionele wijzigingen vast te leggen. Er dient vervolgens te worden vastgesteld of de ZAV's nog passend en toelaatbaar zijn voor een (sociale) huurwoning. Het Woonwaarderingssysteem is leidend om tot een objectief beeld te komen. Hiervoor is uiteraard altijd toestemming van de huurder en toegang tot de woning vereist om de aanpassingen te kunnen beoordelen.

- Indien er geen toestemming tot medewerking door de huurder wordt verleend kan huurder aansprakelijk worden gesteld voor de eventuele gevolgen die deze ZAV's met zich meebrengen. (Denk hierbij aan bv. gevolgschade door waterschade, verzakkingen, gebruik van ontoereikende of ondeugdelijke materialen enz.).
- Zo nodig kan een derde onafhankelijke professionele partij een uitgebreide rapportage van opmaken.
- Verhuurder zal huurder hier formeel op moeten aanschrijven. Zie ook herstelverplichting en kostenverhaal.
- Indien verhuurder en huurder niet tot overeenstemming komen om tot een gepaste oplossing te komen, volgt er een juridische procedure. Verhuurder verzoekt de rechter tot een uitspraak.

Handhaving en sancties

- *Inspecties*: Bij een woninginspectie controleert de verhuurder of de ZAV aan de voorwaarden voldoet.
- *Herstelverplichting*: Als een ongeoorloofde of slecht uitgevoerde ZAV wordt aangetroffen, kan de verhuurder eisen dat de huurder deze herstelt of verwijdt.
- *Kostenverhaal*: Als de huurder niet aan de herstelverplichting voldoet, kunnen herstelkosten op de huurder worden verhaald.

Afwijkingen van het ZAV -beleid zijn alleen mogelijk met schriftelijke toestemming van de verhuurder. Maatwerk in deze is in uitzonderlijke gevallen toegestaan met de juiste onderbouwing en onder voorwaarde van het "vier ogen principe".



Samen slimmer tegen ondermijnende criminaliteit

© 2026, Regionaal Informatie- en Expertisecentrum RIEC Zeeland West-Brabant (uitgegeven in eigen beheer). Alle rechten voorbehouden. Dit document is vertrouwelijk en alleen bedoeld voor een selecte groep betrokkenen. Het mag niet worden gedeeld, vermenigvuldigd of openbaar gemaakt.

RIEC

Zeeland West-Brabant