

Praktijkvoorbeeld Thuisvester Oosterhout

Een sociale huurwoning wordt zonder toestemming omgetoverd tot een luxe villa met kookeiland, airco en vloerverwarming. Kosten: ruim €73.000.

Dit fenomeen, bekend als ‘paleiswoningen’, is een sluipende vorm van ondermijnende criminaliteit in de Nederlandse verhuursector. Huurders onttrekken betaalbare woningen aan de sociale voorraad door ingrijpende, ongeoorloofde aanpassingen. Dit schaadt de verhuurbaarheid, verhoogt onderhoudskosten en kan wijzen op witwassen of woonfraude. Woningcorporaties verliezen grip op hun kerntaak: betaalbaar wonen voor kwetsbare groepen.

In de casus van Thuisvester leidde dit tot een rechterlijke tik op de vingers – wijzigingen moesten binnen een jaar ongedaan worden gemaakt, op straffe van dwangsommen.

Dit praktijkvoorbeeld is onderdeel van de campagne paleiswoningen.

Thuisvester
ACTIEF in duurzaam wonen

 **Gemeente
Oosterhout**

RIEC
Zeeland West-Brabant

Het stappenplan dat leidde tot een rechterlijke uitspraak

1

Signaleer en inspecteer

Ontvang meldingen over leegstand of verbouwingen en voer huisbezoeken uit.

2

Communiceer formeel

Stuur brieven met eisen voor documentatie en vergunningen; waarschuw voor gevolgen.

3

Onderzoek fraude en ZAV

Controleer hoofdverblijf en naleving van Zelf Aangebrachte Voorzieningen-beleid.

4

Bouw commitment en veiligheid

Stem intern af, werk samen met politie en RIEC voor risicoanalyses.

5

Laat experts onderzoeken

Huur een onafhankelijke partij in voor rapportage over veiligheid, kosten (€50.000+ voor herstel) en woningwaardering.

6

Neem juridische stappen

Stel een ultimatum, start procedure met dagvaarding op basis van huurwetten (art. 7:213-224 BW).

7

Volg op na vonnis

Laat het vonnis betekenen, monitor herstel en hoger beroep.

Lees [hier](#) de uitgebreide versie van dit praktijkvoorbeeld.