



Stappenplan Woningcorporaties

Aanpak ondermijning in wijken: signaleer, grijp in en werk samen tegen paleiswoningen

1

Zorg voor duidelijke regels rondom Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Leg vast wat wel en niet is toegestaan, wanneer toestemming nodig is en hoe aanvragen worden beoordeeld. Een helder en bekend beleid helpt om ongewenste of buiten-sporige verbouwingen te voorkomen en geeft houvast bij handhaving.

2

Herken signalen van luxe verbouwingen

Train medewerkers zoals opzichters, wijkbeheerders en onderhoudspartijen in het herkennen van opvallende of onverklaarbare aanpassingen. Denk aan luxe keukens, dure materialen of ingrijpende bouwkundige wijzigingen. Vroege signalering voorkomt dat situaties verder escaleren.

3

Communiceer zorgvuldig

Stuur brieven waarin je de huurder vraagt om relevante documentatie en eventuele vergunningen aan te leveren, en maak duidelijk welke regels mogelijk zijn overtreden. Benoem daarbij ook de mogelijke gevolgen bij het uitblijven van medewerking of herstel, zodat verwachtingen helder zijn en er een duidelijke basis ligt voor eventuele vervolgstappen.

4

Leg bevindingen vast en bespreek ze intern

Zorg dat signalen en observaties zorgvuldig worden gedocumenteerd en gedeeld binnen de organisatie. Bespreek casussen multidisciplinair, bijvoorbeeld met verhuur-, leefbaarheids- en juridische afdelingen. Dit zorgt voor een eenduidige aanpak en een goede onderbouwing van vervolgstappen.

5

Overleg bij vermoedens van ondermijning

Wanneer er signalen zijn die kunnen wijzen op ondermijnende activiteiten, stem dan af met de gemeente en de politie. Het helpt om een (woon-fraude) covenant te hebben, zodat gegevens effectief en zorgvuldig gedeeld kunnen worden.

6

Eis herstel via de geldende huurvoorwaarden

Spreek huurders aan op overtredingen en eis waar nodig herstel naar de oorspronkelijke staat. Bij het uitblijven van herstel kunnen doel-treffende maatregelen volgen, zoals beëindiging van de huurovereenkomst. Zo draag je bij aan een eerlijke verdeling van woonruimte en de leefbaarheid in de wijk.