

Huisvestingsverordening Heerlen 2026

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 november 2025;

documentnr. 854594;

gezien het advies van de raadscommissie d.d. 3 december 2025;

besluit

1. de Huisvestingsverordening Heerlen 2026 vast te stellen.

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. bedrijfswoning: woonruimte in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) één persoon, wiens huisvesting daar gelet op het noodzakelijke beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting noodzakelijk is;
- b. eigenaar: (voor zover niet anders is bepaald) de eigenaar volgens het kadastraal register die bovendien juridisch en economisch bevoegd is tot het in gebruik geven van het kadastraal object. Naast de eigenaar in de zin van het Burgerlijk Wetboek wordt hieronder mede verstaan de zakelijk gerechtigde;
- c. inwoning: bewoning van een deel van een zelfstandige woonruimte die blijkens de BRP voorafgaand aan de bewoning door de inwonende(n) al door een ander huishouden als hoofdverblijf in gebruik is;
- d. maatschappelijke binding en maatschappelijk gebonden: hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 14, vierde lid aanhef en onder b, van de wet;
- e. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, die geen woonruimte bestemd voor inwoning is, die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- f. particuliere verhuurder: verhuurder die geen toegelaten instelling of een dochtermaatschappij is;
- g. statushouder: vergunninghouder als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de wet;
- h. student: ingeschrevene aan een opleiding voor middelbaar beroepsonderwijs, hoger beroepsonderwijs of wetenschappelijk onderwijs in Nederland of Städteregion Aachen;
- i. verhuurder: degene die woonruimte in gebruik geeft of wenst te geven;
- j. wet: Huisvestingswet 2014, tenzij anders is aangegeven;
- k. woningzoekende: huishouden dat woonruimte zoekt in de gemeente Heerlen;
- l. college het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerlen;
- m. woningmarktregio: de Regio Parkstad
- n. zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

Hoofdstuk 2. De huisvestingsvergunning

Artikel 1A. Toepassingsgebied

Dit hoofdstuk is van toepassing op te huur aangeboden zelfstandige en onzelfstandige woonruimte in de gemeente Heerlen die niet is gelegen in een gebied genoemd in bijlage I bij deze verordening.

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Het is verboden om een zelfstandige woonruimte, met een krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bepaalde waardering van de kwaliteit die leidt tot een maximale huurprijs die lager is dan het bedrag, bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder b, van de Wet op de huurtoeslag, of een onzelfstandige woonruimte voor bewoning, als bedoeld in artikel 1A, in gebruik te geven of te nemen, te huren of te verhuren zonder of in afwijking van een huisvestingsvergunning.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. woonruimte die beschikbaar wordt gesteld voor studenten;

- b. woonwagens en standplaatsen voor woonwagens;
 - c. bedrijfswoningen;
 - d. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
 - e. onzelfstandige woonruimte die als kamersgewijze huisvesting ingezet wordt ten behoeve van de huisvesting van statushouders ter uitvoering van de in artikel 28 van de wet bedoelde taakstelling;
 - f. woonruimte die wordt verhuurd door een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de wet;
3. Het eerste lid is voorts niet van toepassing op:
- a. door het college aangewezen vormen van woon- of leefgemeenschap;
 - b. woonruimte die behoort tot door het college aangewezen categorieën woonruimte;
 - c. woonruimte gelegen in door het college aangewezen gebouwen, complexen of delen van de gemeente.

Artikel 3. Criteria voor vergunningverlening en voorrang

1. Een huisvestingsvergunning of huisvestingsverklaring kan slechts worden verleend indien de aanvrager, of tenminste één meerderjarig lid van diens huishouden, economische of maatschappelijke binding, als bedoeld in artikel 14, eerste en derde lid, van de wet met de gemeente Heerlen heeft.
2. Een huisvestingsvergunning wordt slechts verleend indien de aanvrager door de verhuurder is geselecteerd uit de eerste drie woningzoekenden die op grond van het aanbodinstrument, bedoeld in artikel 5, eerste lid, voor de woning in aanmerking komen.
3. Binnen de groep van woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Heerlen wordt voor de woonruimten bedoeld in artikel 2, eerste lid, voorrang gegeven aan:
 - a. de vitale beroepsgroepen:
 - I. onderwijzers
 - II. verpleegkundigen,
 - III. politieagenten

De (huishoudens van) woningzoekenden die behoren tot één of meer van deze categorieën hebben voorrang ten opzichte van de (huishoudens van) woningzoekenden die hier niet toe behoren. Binnen de categorieën vitale beroepsgroepen onderling geldt geen voorrangsregel. Indien meerdere kandidaten die behoren tot de vitale beroepsgroepen voor dezelfde woonruimte in aanmerking wenselijk te komen, wordt op basis van inschrijfduur de voorrangsvolgorde tussen de kandidaten bepaald.

- b. vervolgens: overige woningzoekenden uit de Regio Parkstad.

Artikel 4. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Een aanvraag om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning wordt door de woningzoekende ingediend door gebruik te maken van een door het college vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum en, voor zover de aanvrager niet de Nederlandse nationaliteit bezit, bewijs dat aanvrager op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander wordt behandeld, dan wel vreemdeling is en rechtmatig verblijf in Nederland heeft als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en I, van de Vreemdelingenwet 2000;
 - b. omvang van het huishouden;
 - c. adres, naam van de verhuurder, indien van toepassing het registratienummer van de inschrijving in de Kamer van Koophandel en een specificatie van de opbouw van de huurprijs van de te betrekken woonruimte inclusief alle overige met het verblijf samenhangende kosten, waaronder schoonmaakkosten, vervoerskosten, energiekosten;
 - d. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
 - e. gegevens waaruit blijkt in welke mate sprake is van economische dan wel maatschappelijke binding aan de gemeente Heerlen;
 - f. de huurovereenkomst of de toewijzingsbrief van de verhuurder.
3. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. een adres of kadastrale aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. de personalia en het BSN-nummer van degene aan wie de vergunning wordt verleend;
 - c. de personalia en BSN-nummer van de medebewoners en het aantal medebewoners;

- d. de gegevens van de verhuurder;
- e. binnen welke periode de vergunninghouder de woonruimte in gebruik moet nemen;
- f. indien het een tijdelijke vergunning betreft: de geldigheidsduur van de vergunning.

Artikel 4A. Huisvestingsverklaring

1. Het college kan een huisvestingsverklaring afgeven.
2. Een aanvraag om in aanmerking te komen voor een huisvestings-verklaring, als bedoeld in het eerste lid, wordt door de woningzoekende, ingediend met een door het college vastgesteld formulier.
3. Bij de aanvraag worden de gegevens verstrekt als bedoeld in artikel 4, tweede lid, met uitzondering van de gegevens bedoeld onder c en f.
4. De verklaring heeft een geldigheidsduur van zes maanden en is geen vervanging van de huisvestingsvergunning.

Artikel 5. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2, eerste lid, aangewezen woonruimte wordt door de verhuurder bekendgemaakt op het door het college aangewezen aanbodinstrument. Zolang dit aanbodinstrument niet beschikbaar is, wordt het aanbod bekend gemaakt door publicatie op een kosteloos toegankelijk digitaal platform dat plaatselijk algemeen bekend is, of door middel van een advertentie in een plaatselijk nieuwsblad.
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
 - a. het adres en de huurprijs van de woonruimte, de oppervlakte, het aantal kamers en de mededeling of sprake is van zelfstandige of onzelfstandige woonruimte;
 - b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik gegeven of genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend, en
 - c. de criteria en voorrangsregels als bedoeld in artikelen 3 en 6.
3. Het college kan nadere regels stellen met betrekking tot de inrichting van het in het eerste lid bedoelde digitale platform en de inhoud van de in het tweede lid bedoelde bekendmaking.

Artikel 6. Weigering van de huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 15 van de wet wordt een huisvestingsvergunning geweigerd indien:
 - a. de aanvrager niet voldoet aan het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet;
 - b. niet tenminste één lid van het huishouden van de aanvrager meerderjarig is als bedoeld in artikel 233 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek; of
 - c. de aanvrager niet voldoet aan de criteria die worden gesteld in artikel 3.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 15 van de wet kan een huisvestingsvergunning worden geweigerd indien:
 - a. het aanbod van de woonruimte niet overeenkomstig het bepaalde bij of krachtens artikel 5 heeft plaatsgevonden;
 - b. voor de woonruimte al een huisvestingsvergunning van kracht is;

Artikel 7. Intrekken van vergunning

1. De huisvestingsvergunning kan in ieder geval worden ingetrokken indien:
 - a. de aan de vergunning verbonden voorschriften en beperkingen niet zijn of worden nagekomen;
 - b. van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen of gedurende een daarin gestelde periode;
 - c. ter verkrijging daarvan onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en de vergunning niet zou zijn verstrekt op basis van die gegevens indien deze bij de beoordeling van de aanvraag bekend waren;
 - d. de houder dit verzoekt.
2. De huisvestingsvergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder binnen een termijn van 26 weken na verlening van de vergunning:
 - a. de in de vergunning vermelde woonruimte niet in gebruik heeft genomen, of
 - b. de in de vergunning vermelde personen niet heeft ingeschreven in de Basisregistratie Personen op het in de vergunning vermelde adres.

Hoofdstuk 2A: Bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

Artikel 7A. Toepassingsgebied

Dit hoofdstuk is van toepassing op te huur aangeboden zelfstandige en onzelfstandige woonruimte gelegen in het gebied zoals benoemd in bijlage I bij deze verordening.

Artikel 7B. Vergunningvereiste huisvestingsvergunning

1. Het is verboden een in artikel 7A aangewezen woonruimte zonder een huisvestingsvergunning in gebruik te nemen voor bewoning;
2. Het is verboden de in het vorige lid bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning voor deze woonruimte.

Artikel 7C. Aanvraag en beslissing huisvestingsvergunning

1. Voor een aanvraag van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte bedoeld in dit hoofdstuk worden de volgende gegevens en documenten ingediend:
 - a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum en, voor zover de aanvrager niet de Nederlandse nationaliteit bezit, bewijs dat aanvrager op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander wordt behandeld, dan wel vreemdeling is en rechtmatig verblijf in Nederland heeft als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en I, van de Vreemdelingenwet 2000 van de aanvrager en van de personen van 16 jaar en ouder die deel uitmaken van het huishouden van de aanvrager;
 - b. de samenstelling van het huishouden dat de woonruimte wil betrekken;
 - c. een bereidverklaring van of namens de eigenaar van de woonruimte, waarin staat dat hij bereid is de woonruimte vanaf een bepaalde datum in gebruik te geven aan de aanvrager van de vergunning;
 - d. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
 - e. een verklaring omtrent de verblijfsstatus van de aanvrager, indien deze niet de Nederlandse nationaliteit heeft;
 - f. de meest recente inkomensgegevens van de aanvrager, verstrekt door diens werkgever, uitkeringsinstantie of pensioeninstantie dan wel de meest recente aanslag inkomstenbelasting of een accountantsverklaring indien de aanvrager zelfstandig werkzaam is;
2. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. een adres of kadastrale aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. de personalia en het BSN-nummer van degene aan wie de vergunning wordt verleend;
 - c. de personalia en BSN-nummer van de medebewoners en het aantal medebewoners; en,
 - d. de gegevens van de verhuurder;

Artikel 7D. Huisvestingsverklaring

1. Het college kan een huisvestingsverklaring afgeven.
2. Een aanvraag om in aanmerking te komen voor een huisvestings-verklaring, als bedoeld in het eerste lid, wordt door de woningzoekende ingediend met een door het college vastgesteld formulier.
3. Bij de aanvraag worden de gegevens verstrekt als bedoeld in artikel 7C, tweede lid, met uitzondering van de gegevens bedoeld onder c.
4. De verklaring heeft een geldigheidsduur van zes maanden en is geen vervanging van de huisvestingsvergunning.

Artikel 7E. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 7A aangewezen woonruimte wordt door de verhuurder bekendgemaakt op het door het college aangewezen aanbodinstrument. Zolang dit aanbodinstrument niet beschikbaar is, wordt het aanbod bekend gemaakt door publicatie op een kosteloos toegankelijk digitaal platform dat plaatselijk algemeen bekend is, of door middel van een advertentie in een plaatselijk nieuwsblad.
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
 - a. het adres en de huurprijs van de woonruimte, de oppervlakte, het aantal kamers en de mededeling of sprake is van zelfstandige of onzelfstandige woonruimte;
 - b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik gegeven of genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend; en,
 - c. de criteria en voorrangsregels als bedoeld in artikelen 7F, 7H en 7G.
3. Het college kan nadere regels stellen met betrekking tot de inrichting van het in het eerste lid bedoelde digitale platform en de inhoud van de in het tweede lid bedoelde bekendmaking.

4. Het college kan voor de aanwijzing van het in het eerste lid bedoelde aanbodinstrument onderscheid maken tussen woonruimten van toegelaten instellingen, als bedoeld in artikel 19 van de wet, en woonruimten van particuliere verhuurders.
5. In afwijking van het bepaalde in dit hoofdstuk kan een woonruimte via directe bemiddeling worden aangeboden, indien het huisvesting betreft van een woningzoekende voor wie geldt dat het naar het oordeel van het college niet doelmatig is om deze via een aanbodinstrument naar woonruimte te laten zoeken.

Artikel 7F. Inkomen

1. De aanvrager die minder dan zes jaar voorafgaand aan de aanvraag van een huisvestingsvergunning onafgebroken ingezetene is van de woningmarktregio, komt slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning, indien hij beschikt over:
 - a. een inkomen op grond van het in dienstbetrekking verrichten van arbeid;
 - b. een inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf;
 - c. een inkomen op grond van een regeling voor vrijwillig vervroegd uittreden;
 - d. een ouderdomspensioen als bedoeld in de Algemene Ouderdomswet;
 - e. een ouderdoms- of nabestaandenpensioen als bedoeling de Wet op de loonbelasting 1964; of,
 - f. een aanspraak op studiefinanciering als bedoeld in de Wet studiefinanciering 2000;
2. Indien het inkomen afkomstig is van de in het vorige lid onder a of b genoemde bronnen, moet de hoogte van het inkomen tenminste gelijk zijn aan de voor de aanvrager geldende bijstandsnorm, zoals bedoeld in de artikelen 20, 21 en 22 van de Participatiewet.

Artikel 7G. Voorrang op basis van sociaal-economische kenmerken

1. Onverminderd de criteria van dit hoofdstuk komt een aanvrager van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte als bedoeld in artikel 7A met voorrang in aanmerking voor vergunningverlening, indien hij werkzaam is in een van de volgende maatschappelijke sectoren:
 - a. zorg;
 - b. onderwijs;
 - c. openbare orde en veiligheid;
 - d. transport en logistiek;
 - e. techniek en informatie- en communicatietechnologie;
 - f. jeugdzorg en maatschappelijke dienstverlening;
 - g. openbaar bestuur;
 - h. industrie.
2. De aanvrager, bedoeld in het eerste lid, overlegt – onverminderd de gegevens en documenten, bedoeld in artikel 7C – een arbeidsovereenkomst of werkgeversverklaring waaruit blijkt dat hij werkzaam is in een van de in het eerste lid genoemde sectoren.

Artikel 7H. Onderzoek op basis van politiegegevens

1. De aanvrager komt slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte als bedoeld in artikel 7A, indien op grond van het onderzoek op basis van politiegegevens, bedoeld in artikel 10a van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek, blijkt dat er geen gegronde vermoeden is, dat het huisvesten van de personen van 16 jaar en ouder die zich in de woonruimte willen huisvesten, zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in die straat;
2. Een persoon van 16 jaar en ouder die zich op een later tijdstip bij de houder van een huisvestingsvergunning als bedoeld in het eerste lid, wil huisvesten, dient over een huisvestingsvergunning te beschikken. Deze huisvestingsvergunning wordt slechts verleend, indien op grond van het in het eerste lid bedoelde onderzoek blijkt dat er geen gegronde vermoeden is dat zijn huisvesting zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in de straat waarin de woonruimte van de houder van de huisvestingsvergunning is gelegen;
3. Bij een onderzoek als bedoeld in dit artikel kan uitsluitend rekening worden gehouden met de volgende gedragingen uit de politiegegevens:
 - a. het veroorzaken van overlast die hinderlijk of schadelijk is voor personen of een gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid van personen door:
 - i. Geluid of trillingen;
 - ii. Het plaatsen, werpen of hebben van stoffen of voorwerpen;
 - iii. Het verrichten van handelingen waardoor op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm, stof, stank of irriterend materiaal wordt verspreid;
 - iv. Vervuiling, verontreiniging of schadelijk of hinderlijk gedierte in de woning of directe omgeving ervan;

- b. Onrechtmatig gebruik van de woning;
 - c. Gebruik van beledigende of discriminerende taal of uitingen jegens of intimidatie van omwonenden of bezoekers;
 - d. Gewelddadigheden of openlijke geweldpleging tegen, dan wel bedreiging of mishandeling van omwonenden of bezoekers;
 - e. Activiteiten die strafbaar zijn gesteld op grond van de Opiumwet in of in de omgeving van de woning;
 - f. Openbare dronkenschap in de omgeving van de woning;
 - g. Het plegen van vermogensdelicten met een directe relatie tot de woonomgeving;
 - h. Brandstichting, vernieling en vandalisme in de omgeving van de woning;
 - i. Radicaliserende, extremistische of terroristische gedragingen die strafbaar zijn gesteld op grond van het Wetboek van Strafrecht.
4. Het onderzoek wordt uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 10b van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek. Indien de in dat artikel bedoelde woonverklaring van de burgemeester negatief is, wordt de huisvestingsvergunning geweigerd.
5. Indien aan de in het vorige lid bedoelde woonverklaring voorschriften zijn verbonden, worden deze voorschriften opgenomen in de huisvestingsvergunning. Het college kan bij overtreding van deze voorschriften een bestuurlijke boete opleggen.

Artikel 7I. Weigering van de huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 15 van de wet wordt een huisvestingsvergunning geweigerd indien:
- a. de aanvrager niet voldoet aan het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet;
 - b. niet tenminste één lid van het huishouden van de aanvrager meerderjarig is als bedoeld in artikel 233 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek; of
 - c. de aanvrager niet voldoet aan de criteria die worden gesteld in dit hoofdstuk
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 15 van de wet kan een huisvestingsvergunning worden geweigerd indien:
- a. het aanbod van de woonruimte niet overeenkomstig het bepaalde bij of krachtens artikel 7E van deze verordening heeft plaatsgevonden;
 - b. voor de woonruimte reeds een huisvestingsvergunning van kracht is;
3. Het college kan aan een aanvrager die niet voldoet aan de in de hoofdstuk gesteld criteria en voorwaarden, een huisvestingsvergunning verlenen, indien het weigeren van de huisvestingsvergunning tot een onbillijkheid van overwegende aard zou leiden.

Artikel 7J. Intrekken van vergunning

1. De huisvestingsvergunning kan in ieder geval worden ingetrokken indien:
- a. de aan de vergunning verbonden voorschriften en beperkingen niet zijn of worden nagekomen;
 - b. van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen of gedurende een daarin gestelde periode;
 - c. ter verkrijging daarvan onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en de vergunning niet zou zijn verstrekt op basis van die gegevens indien deze bij de beoordeling van de aanvraag bekend waren;
 - d. de houder dit verzoekt.
2. De huisvestingsvergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder binnen een termijn van 26 weken na verlening van de vergunning:
- a. de in de vergunning vermelde woonruimte niet in gebruik heeft genomen, of
 - b. de in de vergunning vermelde personen niet heeft ingeschreven in de Basisregistratie Personen op het in de vergunning vermelde adres.

Hoofdstuk 3. Opkoopbescherming

Artikel 8A. Definities

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- beschermde woonruimte: in artikel 8b, tweede lid, aangewezen goedkope of middeldure woonruimte;
- datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;

- verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet;
- nieuwe woning: een woonruimte die, na registratie van de woonfunctie op het adres van de woonruimte in de basisregistratie adressen en gebouwen, niet eerder legaal voor bewoning in gebruik is geweest;
- WOZ-waarde: waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op de datum van inschrijving.
- hospes-/hospitaverhuur: een specifieke vorm van omzetting waarbij één onzelfstandige woonruimte wordt verhuurd aan één bewoner/huurder in een woning, waarbij de hospes(sen)-/hospita('s) het hoofdverblijf heeft/hebben in dezelfde woning als waar de wooneenheid gelegen is en de hospes(sen)-/hospita('s) 100% economisch en juridisch eigenaar van de woning is/zijn; Kenmerkend voor de hospes/ hospitaregeling is dat de bewoner/ huurder van een wooneenheid de toiletruimte, badruimte en de keuken deelt met de hospes(sen)/hospita's. De wooneenheid heeft géén eigen voorzieningen (te weten een toiletruimte, badruimte of keuken). De eigenaar is voor 100% economisch en juridisch eigenaar van de woning. Hieronder wordt ook begrepen twee personen die in een duurzame relatie één huishouden vormen en gezamenlijk eigenaar zijn. De hospes/hospitaregeling is een specifieke vorm van omzetting.
- wijk ontwikkelingsmaatschappij: lichaam dat de bevordering van stedelijke herstructurering tot doel heeft in de zin van de Wet op belastingen van rechtsverkeer en de Regeling vrijstelling overdrachtsbelasting stedelijke herstructurering.

Artikel 8B. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van het college.
2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte:
 - a. die gelegen is in een van de volgende cbs-wijken van de gemeente Heerlen:
 1. Maria Gewanden en Terschuren,
 2. Mariarade,
 3. Hoensbroek-De Dem,
 4. Vrieheide-De Stack,
 5. Heerlerheide-Passart,
 6. Heksenberg,
 7. Rennemig-Beersdal,
 8. Zeswegen-Nieuw Husken,
 9. Schandelen-Grasbroek,
 10. Meezenbroek-Schaesbergerveld,
 11. Eikenderveld,
 12. Woonboulevard-Ten Esschen,
 13. Bekkerveld,
 14. Caumerveld-Douve Weien,
 15. Molenberg,
 16. Heerlerbaan-Centrum, en
 - b. waarvan de WOZ-waarde op de datum van inschrijving niet meer bedraagt dan € 300.000,-, en
 - c. die op de datum van inschrijving:
 1. vrij was van huur en gebruik, of;
 2. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of
 3. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming, en
 - d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt, en
 - e. die niet in eigendom is van de gemeente, een woningcorporatie of een Wijk ontwikkelingsmaatschappij die is opgericht door, of waarin wordt deelgenomen door de gemeente of woningcorporatie, en
 - f. die meer dan drie maanden voor de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar is opgeleverd als nieuwe woning.
3. Het verbod zoals bedoeld in het eerste lid, van dit artikel, is niet van toepassing op hospes-/hospitaverhuur.

Artikel 8C. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

Een aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingediend door gebruikmaking van het formulier 'Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming' dat te vinden is op de website van de gemeente. Burgemeester en wethouders bepalen welke gegevens moeten worden verstrekt.

Artikel 8D. evallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt verleend, indien:
 - a. de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar, of
 - b. de eigenaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste 12 maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt, of
 - c. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
2. In de gevallen, genoemd in het eerste lid, onder a en b, wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd en die de huurder is op grond van wiens hoedanigheid er recht is op de vergunning, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt zodra deze huurder niet de huurder is die in de beschermde woonruimte verblijft.
3. Indien artikel 43, eerste lid van de wet Weigeren verhuurvergunning na integriteitsbeoordeling van toepassing is wordt de verhuurvergunning geweigerd.

Artikel 8E. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend:
 - a. als de beschermde woonruimte in opdracht van de gemeente is aangekocht, of
 - b. als de beschermde woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente of de rijks-overheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie, of
 - c. als de beschermde woonruimte door een aangewezen woningcorporatie of wijkontwikkelingsmaatschappij (in opdracht van de gemeente) is aangekocht.
2. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om in bijzondere gevallen ontheffing te verlenen van het verbod in artikel 8B, eerste lid, als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte.
3. In andere gevallen dan genoemd in het eerste en het tweede lid en artikel 8D, wordt de vergunning geweigerd.

Artikel 8F. Intrekking van de verhuurvergunning opkoopbescherming

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
2. De verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden ingetrokken als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest.
3. Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet (bibob-intrekking), kan een verhuurvergunning opkoopbescherming worden ingetrokken als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest.

Artikel 8G. Weigering van de verhuurvergunning opkoopbescherming

De vergunning, bedoeld in 8B, eerste lid, kan worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Hoofdstuk 4. Overige bepalingen

Artikel 8H. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 2, 7B en 7H, vijfde lid kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De boete op grond van het eerste lid bedraagt voor het in gebruik nemen of huren als bedoeld in artikel 2 en 7B, of het niet naleven van de voorschriften als bedoeld in artikel 7H, vijfde lid: € 410,--.

3. De boete op grond van het eerste lid bedraagt voor het in gebruik geven of verhuren als bedoeld in artikel 2 en 7B:
 - a. voor de eerste overtreding binnen een periode van 24 maanden: € 3.000,--;
 - b. voor de tweede overtreding binnen een periode van 24 maanden: € 6.000,--;
 - c. voor de derde en elke volgende overtreding binnen een periode van 24 maanden € 12.000,-
-.
4. Overtreding van het verbod, bedoeld in de artikelen 8B eerste lid, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
5. De bestuurlijke boete op grond van het vierde lid bedraagt:
 - a. voor de eerste overtreding binnen een periode van 24 maanden: € 6.000,--;
 - b. voor de tweede overtreding binnen een periode van 24 maanden: € 12.000,--;
 - c. voor de derde en elke volgende overtreding binnen een periode van 24 maanden € 22.500,-
-.

Artikel 9. Hardheidsclausule

1. Het college is bevoegd, in gevallen waarin het toepassen van deze verordening naar hun oordeel leidt tot onbillijkheden van overwegende aard, af te wijken van deze verordening.
2. Het bepaalde in het eerste lid wordt toegepast binnen de doelstelling van deze verordening.

Artikel 10. Overgangsrecht

De bepalingen van hoofdstuk 2 en 2a en artikel 8H (bestuurlijke boete) zijn niet van toepassing op aanvragen voor een huisvestingsvergunning gedaan voor inwerkingtreden van deze verordening.

Artikel 11. Intrekking, inwerkingtreding en citeertitel

1. De "Huisvestingsverordening gemeente Heerlen 2024" wordt ingetrokken.
2. Deze verordening treedt in werking op de dag na publicatie.
3. Deze verordening wordt aangehaald als "Huisvestingsverordening gemeente Heerlen 2026"

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van 17 december 2025.

*de griffier,
drs. T.W. Zwemmer*

*drs. R. Wever
de voorzitter,*

Bijlage I Werkingsgebied Bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

straatnaam	postc_n	postc_a
Aalbersestraat	6415	GA
Aalbersestraat	6415	GB
Aambosveld	6416	CT
Aambosveld	6416	CV
Aambosveld	6416	CW
Aambosveld	6416	CX
Aambosveld	6416	CZ
Abeelstraat	6413	SM
Abel Tasmanstraat	6413	SV
Abel Tasmanstraat	6413	SW
Abel Tasmanstraat	6413	SX
Abel Tasmanstraat	6413	SZ
Acasiastraat	6413	PL
Achterstraat	6412	VZ
Adenauerlaan	6414	NM
Agaatstraat	6412	SZ
Agaatstraat	6412	SX
Akerstraat-Noord	6413	JC
Alberdingk Thijmplein	6416	TJ
Albert Cuypstraat	6415	VD
Albert Cuypstraat	6415	VE
Albert Cuypstraat	6415	VG
Aldenhofstraat	6431	KB
Almelostraat	6415	CP
Amersfoortstraat	6415	BE
Ammonierterf	6413	KP
Ammonierterf	6413	KR
Ammonierterf	6413	KS
Ammonierterf	6413	KT
Ammonierterf	6413	KV
Ammonierterf	6413	KW
Ammonierterf	6413	KX
Ammonierterf	6413	KZ
Amstenraderweg	6431	EH
Amstenraderweg	6431	EL
Amsterdamstraat	6415	BS
Amsterdamstraat	6415	BT
Amsterdamstraat	6415	BV
Amsterdamstraat	6415	BW
Amsterdamstraat	6415	BX
Amsterdamstraat	6415	BZ
Amundsenstraat	6413	TL
Anjelierstraat	6414	EN
Anjelierstraat	6414	EP
Anjelierstraat	6414	ER
Anjelierstraat	6414	ET
Anjelierstraat	6414	EX
Anjelierstraat	6414	EZ
Anjelierstraat	6414	ES
Anjelierstraat	6414	EV
Anjelierstraat	6414	EW
Annie M G Schmidt-plnts	6416	VT
Apeldoornstraat	6415	BA
Arendstraat	6414	XB
Arendstraat	6414	XC
Arendstraat	6414	XA
Arnhemstraat	6415	BP
Assenstraat	6415	XN
Asterstraat	6414	PX
Asterstraat	6414	PZ

Aurora	6412	GC
Aurora	6412	GD
Aurora	6412	GE
Aurora	6412	GG
Aurora	6412	GH
Aurora	6412	GJ
Aurora	6412	GK
Aurora	6412	GL
Aurora	6412	GM
Aurora	6412	GN
Baron Mackaystraat	6415	GJ
Baron Mackaystraat	6415	GK
Baronstraat	6411	VT
Bartholomeo Diazstraat	6413	SK
Belemnierf	6413	LZ
Belgiëlaan	6414	HM
Beneluxlaan	6414	GV
Beneluxlaan	6414	GX
Beneluxlaan	6414	GS
Beneluxlaan	6414	GW
Beneluxlaan	6414	GR
Beneluxlaan	6414	GT
Beringstraat	6413	TK
Bernhardstraat	6433	HK
Bernhardstraat	6433	HL
Bethlehemstraat	6418	GJ
Bethlehemstraat	6418	GK
Bethlehemstraat	6418	GL
Beukstraat	6413	PM
Beukstraat	6413	PN
Beukstraat	6413	PP
Bilderdijkstraat	6416	VL
Bilderdijkstraat	6416	VM
Bilderdijkstraat	6416	VN
Bloemenstraat	6414	RM
Bloemenstraat	6414	RN
Bongaardstraat	6432	HC
Bongaardstraat	6432	HD
Bonifaciusstraat	6413	GL
Boven Devoonstraat	6412	ET
Boven Krijtstraat	6412	ES
Bredastraat	6415	AT
Bredastraat	6415	AS
Breitnerstraat	6415	TT
Breitnerstraat	6415	TV
Bremstraat	6413	SB
Burchtstraat	6432	HB
Burg Boshouwerslaan	6431	NL
Burg. Horstmansstraat	6431	KN
Burg. Martinstraat	6431	LV
Burg. Slanghenstraat	6433	AT
Burg. Slanghenstraat	6433	AR
Burgemeester Kessenplein	6431	KM
Byrdstraat	6413	SR
Byrdstraat	6413	ST
Caeciliastraat	6413	GM
Cambriumstraat	6412	DH
Cambriumstraat	6412	DJ
Cambriumstraat	6412	DK
Carboonstraat	6412	PB
Carisven	6413	PB
Casimirstraat	6433	GV
Casimirstraat	6433	GW

Christiaan de Wetstraat	6413	NS
Christiaan Quixstraat	6431	GW
Citrusstraat	6412	WL
Cluysenaerstraat	6412	BK
Colijnstraat	6415	ES
Columbusstraat	6413	TM
Columbusstraat	6413	TN
Columbusstraat	6413	TP
Cookstraat	6413	HV
Cookstraat	6413	HW
Cookstraat	6413	HX
Cookstraat	6413	HZ
Corneliuslaan	6413	GN
Corneliuslaan	6413	GP
Corneliuslaan	6413	GR
Corneliuslaan	6413	GS
Corneliuslaan	6413	GT
Corneliusplein	6413	EW
Corneliusplein	6413	EX
Crutserveldweg	6416	AD
Da Costastraat	6416	VP
Da Costastraat	6416	VR
Dadelstraat	6412	VT
Dag Hammarskjöldstraat	6431	WH
Damiaanstraat	6432	HN
De Genestetstraat	6416	TS
De Genestetstraat	6416	TT
De Heugden	6411	DR
De Heugden	6411	DS
De Heugden	6411	DT
De Heugden	6411	DV
De Heugden	6411	DK
De Heugden	6411	DL
De Heugden	6411	DM
De Heugden	6411	DN
De Heugden	6411	DP
De Heugden	6411	DW
De Heugden	6411	DX
De Koumen	6433	KE
De Ruyterstraat	6414	SE
De Ruyterstraat	6414	SG
De Savornin Lohmanstraat	6415	GM
De Weggebekker	6413	NR
Deken Meys-erf	6431	ZB
Delfstofweg	6412	EH
Delfstofweg	6412	EJ
Delftstraat	6415	BN
Den Boschstraat	6415	BJ
Den Haagstraat	6415	XG
Den Haagstraat	6415	XJ
Deventerstraat	6415	CN
Diepenbrockstraat	6411	TJ
Dinsdagstraat	6416	BK
Donderdagstraat	6416	BM
Dr. de Visserstraat	6415	HH
Dr. de Visserstraat	6415	HJ
Dr. Kuiperstraat	6415	HA
Dr. Kuiperstraat	6415	HB
Dr. Kuiperstraat	6415	HC
Dr. Nolensplein	6416	BC
Dr. Schaepmanplein	6416	VJ
Dr. Schaepmanplein	6416	VK
Dr. Schaepmanstraat	6416	VC

Dr. Schaepmanstraat	6416	VD
Dr. Schaepmanstraat	6416	VE
Drieschstraat	6412	XX
Drossaardstraat	6411	XX
Drossaardstraat	6411	XZ
Ds. Pontierstraat	6412	EC
Ds. Pontierstraat	6412	ED
Duitslandlaan	6414	HN
Duivenstraat	6414	VB
Economiestraat	6433	KC
Egelantierstraat	6413	SG
Eijmaelstraat	6412	AL
Eijmaelstraat	6412	AM
Eikenderweg	6411	VL
Eikenderweg	6411	VH
Eikenderweg	6411	VJ
Eikenderweg	6411	VK
Eikenderweg	6411	VM
Eikenweg	6431	VZ
Eikstraat	6413	RS
Eikstraat	6413	RT
Eikstraat	6413	RV
Eikstraat	6413	RW
Eikstraat	6413	RX
Eikstraat	6413	RZ
Einderstraat	6414	NH
Einderstraat	6414	NG
Einderstraat	6414	NJ
Eindhovenstraat	6415	CE
Eindhovenstraat	6415	CG
Eksterstraat	6414	VG
Eksterstraat	6414	VH
Elfershof	6412	BT
Elfmorgenstraat	6412	XB
Elfmorgenstraat	6412	XC
Enschedestraat	6415	CJ
Eoceanstraat	6412	DB
Eoceanstraat	6412	DC
Erfstraat	6414	TE
Erfstraat	6414	TD
Europalaan	6413	CV
Evertsenstraat	6414	RX
Evertsenstraat	6414	RZ
Ferdinand Bolstraat	6415	TS
Fossielenerf	6413	MR
Fossielenerf	6413	LN
Fossielenerf	6413	MD
Fossielenerf	6413	ME
Fossielenerf	6413	MG
Fossielenerf	6413	MH
Fossielenerf	6413	MA
Fossielenerf	6413	MB
Fossielenerf	6413	MC
Fossielenerf	6413	MJ
Fossielenerf	6413	MK
Fossielenerf	6413	ML
Fossielenerf	6413	MN
Fossielenerf	6413	MP
Frans Dohmenhof	6412	CZ
Frans Halsstraat	6415	TH
Frans Halsstraat	6415	TJ
Frederikstraat	6433	GL
Frisostraat	6433	GP

[illegible]

Geerstraat	6411	NP
Geitstraat	6413	EP
Gerard Doustraat	6415	VB
Gerardusstraat	6413	GW
Goselingstraat	6415	EA
Gouv Baron van Hövellpln	6432	HE
Gouverneurstraat	6411	XH
Gouverneurstraat	6411	XG
Govert Flinckstraat	6415	SP
Govert Flinckstraat	6415	SR
Govert Flinckstraat	6415	SZ
Grasbroekerweg	6412	BA
Grasbroekerweg	6412	BB
Grasbroekerweg	6412	BE
Gravenstraat	6413	ER
Gravenstraat	6413	ES
Gringelstraat	6412	AK
Groen van Prinstererstr	6415	GP
Groningenstraat	6415	XM
Gruttostraat	6414	VX
Gruttostraat	6414	VZ
Guido Gezellestraat	6416	SV
Guido Gezellestraat	6416	SW
Guido Gezellestraat	6416	SX
Guido Gezellestraat	6416	SZ
Haarlemstraat	6415	CB
Hamster	6416	WB
Harlingenstraat	6415	CK
Harmoniestraat	6432	EL
Harmoniestraat	6432	EM
Harmoniestraat	6432	EP
Harmoniestraat	6432	ER
Harmoniestraat	6432	EK
Harmoniestraat	6432	EN
Hedinstraat	6413	TS
Hedinstraat	6413	TT
Heemskerkstraat	6415	GR
Heemskerkstraat	6415	GV
Heemskerkstraat	6415	GS
Heemskerkstraat	6415	GT
Heemskerkstraat	6415	GW
Heerenweg	6414	AH
Heerenweg	6414	AG
Heerenweg	6414	AJ
Heerenweg	6414	AK
Heerenweg	6414	AV
Heerenweg	6414	AW
Heerenweg	6414	AT
Heerlerweg	6433	HS
Heerlerweg	6433	HM
Heerlerweg	6433	HV
Heerlerweg	6433	HT
Heerlerweg	6433	HN
Heerlerweg	6433	HR
Heerlerweg	6433	HX
Hei-Carisborgweg	6414	NL
Heideveldweg	6414	XJ
Heideveldweg	6414	XL
Heisterberg	6431	JA
Heisterberg	6431	JB
Heisterberg	6431	JC
Hendrik van Veldekestr	6416	TK
Hendrik van Veldekestr	6416	TL

Hendrik van Veldekestr	6416	TM
Hendrik van Veldekestr	6416	TN
Hendrik van Veldekestr	6416	TP
Hendrik van Veldekestr	6416	TR
Hengelostraat	6415	BB
Henri Jonasstraat	6415	JH
Henri Jonasstraat	6415	JJ
Henri Jonasstraat	6415	JK
Hermanstraat	6433	DD
Hermanstraat	6433	DE
Hertogstraat	6411	XL
Hertogstraat	6411	XN
Hertogstraat	6411	XP
Heulsstraat	6413	EH
Heulsstraat	6413	EJ
Heuvelweg	6415	XW
Heuvelweg	6415	XZ
Hilversumstraat	6415	BD
Hitjesweg	6413	TV
Hitjesweg	6413	TW
Hofmeierstraat	6411	XR
Hofmeierstraat	6411	XS
Hofstraat	6414	SW
Hofstraat	6414	SX
Hofstraat	6414	ST
Hofstraat	6414	SV
Holleweg	6416	BN
Hoofdstraat	6432	GA
Hoofdstraat	6432	GB
Hoofdstraat	6432	GC
Hoofdstraat	6432	GD
Hoofdstraat	6432	GE
Hoofdstraat	6432	GJ
Hoofdstraat	6432	GK
Hoofdstraat	6432	GL
Hoofdstraat	6432	GM
Hoofdstraat	6432	GN
Hoofdstraat	6432	GP
Hoofdstraat	6431	LA
Hoofdstraat	6431	LB
Hoofdstraat	6431	LC
Hoofdstraat	6432	GG
Hoofdstraat	6432	GH
Horstplein	6431	NS
Houtmanstraat	6413	SL
Hudsonstraat	6413	TD
Hugo de Grootstraat	6415	EM
Hyacinthstraat	6413	JV
In de Stack	6414	PB
Industriestraat	6433	JW
Insula	6416	BZ
Italiëlaan	6414	TK
Italiëlaan	6414	TL
Italiëlaan	6414	TP
Italiëlaan	6414	TS
Italiëlaan	6414	TT
Italiëlaan	6414	TM
Italiëlaan	6414	TN
Italiëlaan	6414	TR
Jacob van Maerlantstraat	6416	TV
Jacob van Maerlantstraat	6416	TW
Jacob van Maerlantstraat	6416	TX
Jacob van Maerlantstraat	6416	TZ

Jan Campertstraat	6416	SG
Jan Maenenstraat	6412	EE
Jan Maenenstraat	6412	EG
Jan Steenstraat	6415	HV
Jan Steenstraat	6415	HW
Jasmijnstraat	6413	PJ
Jerichostraat	6418	ET
Jerichostraat	6418	EV
Jerichostraat	6418	EW
Jerichostraat	6418	EX
Jeruzalemstraat	6418	GR
Johan Hoenplantsoen	6433	DA
Johannes Vermeerstraat	6415	TR
John Franklinstraat	6413	TB
Jonkerstraat	6411	VP
Jonkerstraat	6411	VR
Joost van Vondelstraat	6416	AN
Joost van Vondelstraat	6416	AP
Joost van Vondelstraat	6416	AR
Joost van Vondelstraat	6416	AS
Joost van Vondelstraat	6416	AT
Joost van Vondelstraat	6416	AV
Joost van Vondelstraat	6416	AW
Jozef Israëlsstraat	6415	HX
Jozef Israëlsstraat	6415	HZ
Judeastraat	6418	GH
Juliana van Stolbergstr	6412	AJ
Juliana-Bernhardlaan	6432	GV
Julianastraat	6433	GD
Julianastraat	6433	GE
Julianastraat	6433	GB
Julianastraat	6433	GC
Jurastraat	6412	EW
K.S.G.-straat	6413	CZ
Kampstraat	6413	EE
Kampstraat	6414	RH
Kampstraat	6413	EA
Kampstraat	6413	EB
Kampstraat	6413	EC
Kampstraat	6413	ED
Kampstraat	6413	EG
Kapelaan Ramakersstraat	6413	EK
Karel van den Oeverstr	6416	TD
Karel van den Oeverstr	6416	TE
Karel van den Oeverstr	6416	TG
Kasteel Hoensbroeklaan	6433	AE
Kasteel Hoensbroeklaan	6433	AG
Kasteel Hoensbroeklaan	6433	AH
Kasteel Hoensbroeklaan	6433	AJ
Kasteel Hoensbroeklaan	6433	AK
Kasteel Hoensbroeklaan	6433	AL
Kasteel Hoensbroeklaan	6433	AM
Kasteellaan	6415	HM
Kasteellaan	6415	HN
Kasteellaan	6415	HS
Kasteellaan	6415	HT
Kasteellaan	6415	HP
Kasteellaan	6415	HR
Keekstraat	6413	HN
Keekstraat	6413	HP
Keizerstraat	6411	XJ
Keizerstraat	6411	XK
Kempkensweg	6412	AV

Kempkensweg	6412	AW
Kerkplein	6433	HB
Kerkplein	6433	HC
Kerkraderweg	6416	CC
Kerkraderweg	6416	CD
Kerkraderweg	6416	CG
Kerkraderweg	6416	CH
Kerkraderweg	6416	CL
Kerkraderweg	6416	CM
Kerkraderweg	6416	CN
Kerkraderweg	6416	CE
Kerkstraat	6413	EL
Keukenweideweg	6432	GT
Kissel	6416	AA
Kissel	6416	AC
Kloosterkoolhof	6415	XR
Kloosterkoolhof	6415	XS
Kloosterkoolhof	6415	XT
Kloosterkoolhof	6415	XV
Kloosterstraat	6431	LW
Koekoekstraat	6414	VD
Koekoekstraat	6414	VE
Koningstraat	6411	XB
Koningstraat	6411	XC
Koningstraat	6411	XD
Koningstraat	6411	XE
Koolmeesstraat	6414	XE
Koolmeesstraat	6414	XG
Koraalerf	6413	LV
Koraalerf	6413	LW
Koraalerf	6413	LX
Kouvenderstraat	6431	HA
Kouvenderstraat	6431	HB
Kouvenderstraat	6431	HG
Kouvenderstraat	6431	HH
Kraaistraat	6414	VC
Kristalstraat	6412	ST
L.T.M.-weg	6412	BS
L.T.M.-weg	6412	BP
Laanderstraat	6411	VC
Laanderstraat	6411	VD
Laanderstraat	6411	VE
Laanderstraat	6411	VB
Lambertusstraat	6413	GX
Landvoogdstraat	6411	XA
Laurentiusstraat	6413	GZ
Laurierstraat	6413	RM
Laurierstraat	6413	RN
Laurierstraat	6413	RP
Laurierstraat	6413	RR
Leenheerstraat	6411	TS
Leenhofstraat	6415	AN
Leeuwardenstraat	6415	XL
Ligusterstraat	6413	JB
Lijsterstraat	6414	EJ
Lijsterstraat	6414	EK
Limburgiastraat	6415	VV
Limburgiastraat	6415	VW
Limburgiastraat	6415	VX
Limburgiastraat	6415	VZ
Limburgiastraat	6415	VJ
Limburgiastraat	6415	VT
Limoenstraat	6412	XS

Livingstonestraat	6413	TH
Lodewijkstraat	6433	GS
Lodewijkstraat	6433	GT
Lokerstraat	6413	EN
Lokerstraat	6413	EM
Looierstraat	6411	AB
Lotbroekerweg	6433	HZ
Lucasstraat	6413	HA
Lucasstraat	6413	HB
Lucasstraat	6413	HC
Maandagstraat	6416	BJ
Maanplein	6412	AZ
Magalhaenstraat	6413	TJ
Magdalenastraat	6413	HD
Magnoliastraat	6413	JA
Mangostraat	6412	VV
Mangostraat	6412	VW
Mangostraat	6412	VX
Marco Polostraat	6413	SH
Markgravenstraat	6432	HS
Markgravenstraat	6432	HT
Markgravenstraat	6432	HV
Markgravenstraat	6432	HW
Markiesstraat	6411	VN
Markt	6431	LG
Markt	6431	LH
Markt	6431	LJ
Marktstraat	6431	LK
Marktstraat	6431	LL
Marktstraat	6431	LM
Marktstraat	6431	LN
Marktstraat	6431	LP
Marktstraat	6431	LR
Marktstraat	6431	LS
Marktstraat	6431	LT
Marshallsingel	6414	GK
Marshallsingel	6414	GL
Marshallsingel	6414	GN
Marshallsingel	6414	GP
Martinusstraat	6413	HE
Matheusstraat	6413	HG
Meezenbroekerweg	6412	VK
Meezenbroekerweg	6412	VL
Meezenbroekerweg	6412	VM
Meppelstraat	6415	CL
Mesdagstraat	6415	TD
Mesdagstraat	6415	TK
Mesdagstraat	6415	TL
Mesdagstraat	6415	TM
Mettenstraat	6431	NV
Mettenstraat	6431	NW
Mgr. Feronlaan	6433	CG
Mgr. Feronlaan	6433	CP
Mgr. Lebouillestraat	6431	KK
Mgr. Lebouillestraat	6431	KL
Mgr. Lebouillestraat	6431	KH
Mgr. Lebouillestraat	6431	KJ
Mgr. Nolensstraat	6431	JP
Mgr. Nolensstraat	6431	JL
Mgr. Nolensstraat	6431	JN
Middelburgstraat	6415	BM
Middelburgstraat	6415	BL
Mijnzetellaan	6412	EN

Mijnzetellaan	6412	EP
Mimosapad	6414	RA
Molenwei	6412	WB
Molenwei	6412	WC
Molenwei	6412	WD
Molenwei	6412	WE
Molenwei	6412	WG
Monacoplein	6414	HW
Monesveld	6433	JT
Montfortstraat	6433	JG
Montfortstraat	6433	JJ
Montfortstraat	6433	JK
Muisbergstraat	6431	NA
Nachtegaalstraat	6414	TW
Nachtegaalstraat	6414	TV
Nachtegaalstraat	6414	TX
Nassastraat	6433	GX
Navolaan	6414	HE
Navolaan	6414	HH
Navolaan	6414	HJ
Navolaan	6414	HK
Navolaan	6413	CW
Navolaan	6413	CX
Nazarethstraat	6418	GC
Nazarethstraat	6418	GD
Nazarethstraat	6418	GE
Nazarethstraat	6418	GG
Nederlandlaan	6414	HA
Nederlandlaan	6414	HB
Netelstraat	6413	SN
Netelstraat	6413	SP
Nicolaas Beetsstraat	6416	VS
Nicolaasstraat	6413	HH
Nieuwenhuis	6433	JV
Nieuw-Schandelen	6412	XV
Nieuwstraat	6431	KP
Nieuwstraat	6431	KR
Nieuwstraat	6431	KS
Nieuwstraat	6431	KT
Nieuwstraat	6431	KV
Nieuwstraat	6431	KW
Nieuwstraat	6431	KX
Nijmegenstraat	6415	BK
Nijverheidsstraat	6433	JZ
Nobellaan	6431	ZA
Odiliastraat	6413	HJ
Oldenzaalstraat	6415	CM
Olijvenstraat	6412	WK
Olmstraat	6413	RA
Onder Devoonstraat	6412	ER
Onder Krijtstraat	6412	EV
Op den Dreek	6412	CP
Oranjeboomstraat	6413	RB
Oranjestraat	6433	JM
Orchideehof	6413	PA
Oude Brunsummerweg	6414	SK
Oude Brunsummerweg	6414	SH
Oude Brunsummerweg	6414	SJ
Oude Brunsummerweg	6414	SL
Oude Kerkstraat	6412	XD
Oude Kerkstraat	6412	XE
Oude Kerkstraat	6412	XK
Oude Kerkstraat	6412	XG

Oude Kerkstraat	6412	XJ
Overbroekerf	6433	EX
Overbroekerf	6433	EZ
Overbroekerstraat	6433	EJ
Overslagweg	6412	EK
Overslagweg	6412	EL
Overslagweg	6412	EM
Palestinastraat	6418	HA
Palestinastraat	6418	HB
Palestinastraat	6418	HC
Palestinastraat	6418	HD
Palestinastraat	6418	HE
Palestinastraat	6418	HG
Palestinastraat	6418	HH
Palestinastraat	6418	HJ
Palestinastraat	6418	HK
Palestinastraat	6418	HL
Palestinastraat	6418	HM
Palestinastraat	6418	HN
Palestinastraat	6418	HP
Palestinastraat	6418	HX
Palmstraat	6413	RC
Palmstraat	6413	RD
Paludestraat	6431	NT
Panhuisstraat	6432	EH
Panhuisstraat	6432	EJ
Pannenberg	6431	MH
Pannenberg	6431	MJ
Parallelweg	6411	NA
Parallelweg	6411	NB
Parallelweg	6411	NC
Parallelweg	6411	NT
Parallelweg	6411	NV
Parkweg	6414	HL
Passartweg	6413	NX
Passartweg	6413	NV
Passartweg	6413	NW
Passartweg	6421	NT
Passartweg	6413	NP
Past Van de Boorenplein	6433	AP
Pastoor Röselaersplein	6431	NP
Pastoor Schleidenstraat	6431	KD
Pastoor Schleidenstraat	6431	KE
Pastoor Schleidenstraat	6431	KG
Pater Beatusstraat	6411	TR
Paulus Potterstraat	6415	TW
Paulus Potterstraat	6415	TX
Permstraat	6412	DG
Philippusstraat	6413	HL
Piersonstraat	6415	ER
Piet Stalmeierstraat	6432	ED
Piet Stalmeierstraat	6432	EE
Pieter Breughelstraat	6415	TN
Pieter Breughelstraat	6415	TP
Pius X-straat	6416	AE
Plataanplein	6413	PR
Plataanstraat	6413	PS
Plataanstraat	6413	PT
Plein Luxemburg	6414	GJ
Poelsstraat	6431	NN
Polderstraat	6431	LE
Poststraat	6431	HL
Potgieterstraat	6416	SM

Potgieterstraat	6416	SN
Potgieterstraat	6416	SP
Potgieterstraat	6416	SR
Prins Clausstraat	6433	JR
Prins Clausstraat	6433	JN
Prins Hendrikstraat	6433	JC
Prins Hendrikstraat	6433	JA
Prins Hendrikstraat	6433	JB
Prins Mauritsstraat	6433	HA
Prins Willemstraat	6433	HD
Prinsenstraat	6433	GG
Prinsenstraat	6433	GH
Prinsenstraat	6433	GJ
Prinses Beatrixstraat	6412	AH
Prinses Irenestraat	6412	AG
Prinses Margrietstraat	6412	AE
Prinses Marijkestraat	6412	AD
Prof. Eykmanlaan	6431	XC
Prof. Tinbergenlaan	6431	XA
Rector Bonselstraat	6433	EP
Rector Moonenstraat	6433	EW
Rector Nelissenstraat	6433	ET
Rector Nelissenstraat	6433	EV
Rector Ramakersstraat	6433	ES
Rector Weertsstraat	6433	ER
Regentessestraat	6411	VS
Rembrandtstraat	6415	JC
Rembrandtstraat	6415	JD
Rembrandtstraat	6415	JE
Rembrandtstraat	6415	JG
Ridder Hoenstraat	6431	PA
Ridder Hoenstraat	6431	PB
Rietrastraat	6431	LZ
Robroekergats	6412	AX
Roemer Visscherstraat	6416	ST
Rotterdamstraat	6415	AW
Rotterdamstraat	6415	AX
Rotterdamstraat	6415	AZ
Rozestraat	6414	PJ
Rozestraat	6414	PK
Rozestraat	6414	PL
Rozestraat	6414	PM
Rozestraat	6414	PN
Rozestraat	6414	PP
Rozestraat	6414	PC
Rozestraat	6414	PD
Rozestraat	6414	PE
Rozestraat	6414	PG
Rozestraat	6414	PH
Rozestraat	6414	PW
Rubensstraat	6415	VC
Ruys de Beerenbroucklaan	6417	CC
Ruysdaelstraat	6415	TZ
Saffierstraat	6412	SW
Saffierstraat	6412	SM
Samuel van Houtenstraat	6415	GZ
Schaapskooiweg	6414	EL
Schaesbergerweg	6415	AL
Schaesbergerweg	6415	AB
Schaesbergerweg	6415	AC
Schaesbergerweg	6415	AD
Schaesbergerweg	6415	AE
Schaesbergerweg	6415	AG

Schaesbergerweg	6415	AH
Schaesbergerweg	6415	AJ
Schaesbergerweg	6415	AK
Schakelweg	6411	NX
Schakelweg	6411	NX
Schakelweg	6411	NX
Schakelweg	6411	NX
Schakelweg	6411	NX
Schakelweg	6411	NX
Schakelweg	6411	NX
Schakelweg	6411	NX
Schakelweg	6411	NX
Schakelweg	6411	NX
Schakelweg	6411	NX
Schakelweg	6411	NX
Schakelweg	6411	NX
Schakelweg	6411	NX
Schakelweg	6411	NX
Schakelweg	6411	NX
Schakelweg	6411	NX
Schakelweg	6411	NX
Schakelweg	6411	NX
Schakelweg	6411	NX
Schakelweg	6411	NX
Schakelweg	6411	NX
Schakelweg	6411	NX
Schakelweg	6411	NX
Schakelweg	6411	NX
Schakelweg	6411	NX
Schakelweg	6411	NX
Schakelweg	6411	NX
Schandelermolenweg	6412	XW
Schandelerstraat	6412	XN
Schandelerstraat	6412	XP
Schandelerstraat	6412	XR
Schandelerstraat	6412	XL
Schandelerstraat	6412	XM
Schiffeler	6416	CR
Schimmelpenninckstraat	6415	GH
Schoutstraat	6411	TT
Schoutstraat	6411	TV
Schrieversheideweg	6414	RJ
Schrieversheideweg	6414	RK
Schrieversheideweg	6414	RL
Schumanstraat	6414	GD
Schuttersweide	6433	AD
Schuureikenweg	6432	HX
Sebastianusstraat	6413	GV
Seringenstraat	6413	PZ
Servatiusstraat	6413	HK
Siluurstraat	6412	DN
Sint Angelastraat	6411	TP
Sittardeweg	6412	CG
Sittardeweg	6412	CK
Sittardeweg	6412	CA
Sittardeweg	6412	CH
Sittardeweg	6412	CD
Sittardeweg	6412	CE
Sittardeweg	6412	CJ
Sittardeweg	6412	CL
Sittardeweg	6412	CM

Slakke Weiden	6431	NJ
Slakkenstraat	6431	NG
Slakkenstraat	6431	NH
Slakkenstraat	6431	NK
Sleinadastraat	6432	EG
Slot Aldeborglaan	6432	JM
Slot Blyenbeeklaan	6432	JL
Slot Harenlaan	6432	JP
Slot Hillenradelaan	6432	JH
Slot Hillenradelaan	6432	JJ
Slot Hillenradelaan	6432	JK
Slotstraat	6432	HA
Sophiastraat	6433	JD
Spechtstraat	6414	XH
Sperwerstraat	6414	TZ
Sponserf	6413	LS
Sponserf	6413	LT
Spoordamstraat	6415	AP
Spoordamstraat	6415	AR
St. Jansstraat	6431	NE
St. Jansstraat	6431	ND
Stadhoudersstraat	6411	TW
Stadhoudersstraat	6411	TX
Stanleystraat	6413	HR
Stanleystraat	6413	HS
Staringstraat	6416	SH
Staringstraat	6416	SJ
Staringstraat	6416	SK
Staringstraat	6416	SL
Steenberglaan	6432	ES
Stinsstraat	6412	EA
Stinsstraat	6412	EB
Straatsburgstraat	6414	PA
Stuytstraat	6431	NM
Sweelinckstraat	6411	TK
Talmastraat	6415	HD
Talmastraat	6415	HE
Talmastraat	6415	HG
Terschurenweg	6432	JS
Terveurdtweg	6431	VX
Terweijerweg	6413	PE
Terweijerweg	6413	PC
Terweijerweg	6413	PG
Thorbeckestraat	6415	HK
Thorbeckestraat	6415	HL
Tilburgstraat	6415	BG
Tollensstraat	6416	VG
Tollensstraat	6416	VH
Tooropstraat	6415	JA
Tooropstraat	6415	JB
Treubstraat	6415	EP
Triasstraat	6412	DE
Trompstraat	6414	SB
Trompstraat	6414	SC
Tuinstraat	6414	TG
Tulpstraat	6414	RB
Tulpstraat	6414	RC
Tulpstraat	6414	RD
Tulpstraat	6414	RE
Uiverstraat	6414	XD
Unescoplantsoen	6414	NP
Unescoplantsoen	6414	NR
Unescoplantsoen	6414	NS

Unescostraat	6414	NT
Unescostraat	6414	NV
Unescostraat	6414	NX
Unescostraat	6414	NW
Unescostraat	6414	NZ
Unicefplantsoen	6413	TA
Unolaan	6413	CT
Uterweg	6414	SP
Uterweg	6414	SM
Uterweg	6414	SN
Uterweg	6414	SR
Utrechtstraat	6415	CA
Valeriusstraat	6411	TH
Valkstraat	6414	VA
Van Borrestraat	6431	NX
Van Galenstraat	6414	RT
Van Galenstraat	6414	RV
Van Galenstraat	6414	RW
Van Hogendorpstraat	6415	GL
Van Karnebeekstraat	6415	EK
Van Oldenbarneveldtstr	6415	EN
Van Rappardstraat	6415	GC
Van Rossumstraat	6431	NR
Varenbeukerweg	6414	NK
Varenbeukerweg	6413	TZ
Varenerf	6413	LA
Varenerf	6413	LB
Varenerf	6413	LC
Vasco da Gamastraat	6413	SJ
Veldmuis	6416	WD
Verdragstraat	6414	GH
Verlengde Klinkertstraat	6433	PL
Verschuurstraat	6415	EV
Verschuurstraat	6415	EW
Verschuurstraat	6415	EX
Versiliënboschweg	6414	EE
Versiliënboschweg	6414	EG
Versiliënboschweg	6414	EH
Vijgenweg	6412	VN
Vijgenweg	6412	VP
Vijgenweg	6412	VR
Vijgenweg	6412	VS
Vincent van Goghstraat	6415	JM
Vinkenstraat	6414	XZ
Vlissingenstraat	6415	BC
Vloedsgraaf	6431	MN
Vorstenstraat	6411	VV
Vorstenstraat	6411	VW
Vorstenstraat	6411	VX
Voskuilenweg	6416	AH
Voskuilenweg	6416	AL
Voskuilenweg	6416	AG
Voskuilenweg	6416	AJ
Vossepark	6416	WE
Vrieheidepark	6414	JA
Vrieheidepark	6414	JD
Vrieheidepark	6414	JB
Vrieheidepark	6414	JC
Vrieheidepark	6414	JE
Vrieheidepark	6414	JG
Vrijdagstraat	6416	BA
Vrijdagstraat	6416	BB
Vullingsweg	6418	HR

Vullingsweg	6418	HT
Vullingsweg	6418	HV
Vullingsweg	6418	HW
Vullingsweg	6418	HS
Wannerplein	6413	ET
Wannerstraat	6413	EV
Weustenraedtstraat	6431	GS
Wilgenstraat	6413	PW
Wilhelm van Herlestraat	6415	VA
Wilhelminastraat	6431	XW
Wilhelminastraat	6431	XS
Wilhelminastraat	6431	XT
Wilhelminastraat	6431	XX
Willem Barentszweg	6413	HT
Willem Barentszweg	6413	JT
Willemstraat	6412	AT
Willemstraat	6412	AS
Willemstraat	6412	AN
Willemstraat	6412	AP
Willemstraat	6412	AR
Willibrordusstraat	6413	HM
Wingerdweg	6432	HJ
Wingerdweg	6432	HK
Woensdagstraat	6416	BL
Wolterstraat	6433	DB
Zandstraat	6431	LD
Zandstraat	6432	LD
Zaterdagstraat	6416	AX
Zaterdagstraat	6416	AZ
Zeskant	6412	DZ
Zeskant	6412	DP
Zeskant	6412	DR
Zeskant	6412	DT
Zeskant	6412	DV
Zeskant	6412	DW
Zeskant	6412	DX
Zeswegenlaan	6412	HA
Zeswegenlaan	6412	HB
Zeswegenlaan	6412	HC
Zeswegenlaan	6412	HD
Zeswegenlaan	6412	HG
Zeswegenlaan	6412	HE
Zeswegenlaan	6412	HH
Zeswegenlaan	6412	HJ
Zeswegenlaan	6412	HK
Zondagstraat	6416	BD
Zondagstraat	6416	BE
Zondagstraat	6416	BG
Zondagstraat	6416	BH
Zutphenstraat	6415	CH
Zwollestraat	6415	BR

Toelichting

Algemeen

De Huisvestingsverordening Heerlen 2025 is bedoeld om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te voorkomen.

1. Uitgangspunten Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruikmaken van

dit instrumentarium – door een huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.

Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een huisvestingsverordening, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte en/of het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad. Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelingsregels stellen. De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van de gemeente Heerlen.

Schaarste

In de gemeente Heerlen heeft 64% van de huishoudens een laag inkomen, 37% hiervan vallen binnen de inkomensgrens voor het passend toewijzen die recht hebben op huurtoeslag. In theorie is er met 22.303 goedkope huur- en koopwoningen voldoende voorraad.

Tegelijk is er schaarste, binnen de gemeente Heerlen, aan betaalbare koopwoningen met prijs tot € 260.500,00. Daarbovenop zijn het afgelopen jaar slechts 66% van deze woningen daadwerkelijk onder deze prijs verkocht. Dit verkleint het aanbod aan passende koopwoningen voor huishoudens met laag- en middeninkomen. Zij blijven dus gedwongen wonen in huurwoningen die passend zouden zijn voor de huurtoeslaggerechtigde huishoudens.

De schaarste is gerelateerd aan het restrictieve beleid gebaseerd op de krimpprognoses en neergelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg bepaalt dat woningen niet mogen worden toegevoegd aan de woningvoorraad zonder compensatie. De beleidsafspraken in paragraaf 5.1 van de Structuurvisie zijn relevant: beleidsafpraak VI gaat uit van het compenseren van nieuwe woningbouw-initiatieven met direct gekoppelde sloop of een financiële compensatie aan het sloopfonds. Daaruit blijkt het 'planologisch op slot zitten' van de gemeente Heerlen ten gevolge van de provinciale omgevingsverordening. Nu de beleidsafspraken uit de Structuurvisie de nieuwbouw van sociale of andere goedkope huurwoningen niet uitzonderen van de compensatie-plicht van afspraak VI, blijkt dat de gemeente Heerlen tot voor kort geen instrumenten had om ook dat deel van woonruimtevoorraad uit te breiden.

Sinds 2021 geeft het Structuurvisiebesluit "beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen" meer ruimte voor woningtoevoeging van juiste woningen. Deze beleidsbijsturing heeft niet per direct effect op het aantal beschikbare woningen in het gewenste prijssegment. Hierdoor is sturing op de beschikbaarheid van de particuliere huurwoningen, als een cruciale stapsteen in de doorstroomketen op de woningmarkt, tijdelijk nodig.

Op basis van inkomen zouden de huurtoeslaggerechtigde huishoudens gehuisvest moeten worden in de sociale voorraad. Echter komen er per aangeboden sociale huurwoning gemiddeld 100 reacties, voor goedkope huurwoningen loopt dit op tot gemiddeld 115 reacties. Een aandeel van de huishoudens concurreert als gevolg daarvan op particuliere huurmarkt. Daar is bijkomende schaarste door de verdringing vanuit lage- en middeninkomens die de doorstroom naar een koopwoningen niet kunnen maken.

Met de huisvestingsverordening biedt de gemeente Heerlen op korte termijn meer aanbod voor huishoudens met een maatschappelijke en economische binding met Heerlen en de regio. Deze tijdelijke oplossing geeft ademruimte om maatregelen op langere termijn zoals extra woningen voor huishoudens die nu buiten de boot vallen, te realiseren.

De huisvestingsverordening is onderdeel van breder pallet instrumenten om woningmarkt terug vlot te trekken door nieuwbouw en daarnaast het gebruik van instrumenten zoals voorbereidingsbesluit, uitwerking opkoopbescherming, goed verhuurderschap, keurmerk en aanpak kamerverhuur.

De woningbouw initiatieven en de maatregelen gericht op de sturing op de woningmarkt zetten in op het terugdringen van de schaarste en de verdringing op de woningmarkt. Sturing op de beschikbaarheid van particuliere huurwoningen is daarom tijdelijk noodzakelijk. Om deze redenen is adequate monitoring van de woningmarkt en de huurmarkt in het bijzonder voorzien. De ingreep op de woningmarkt moet zo licht en kortdurend mogelijk zijn.

II. Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

Met de toevoeging van (het nieuwe) hoofdstuk 2a wordt uitvoering gegeven aan de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp). Deze wet biedt gemeenten de mogelijkheid om in aangewezen gebieden aanvullende voorwaarden te stellen aan de verlening van huisvestingsvergunningen.

ningen. Het doel hiervan is het tegengaan van concentratie van problematiek en het bevorderen van een evenwichtige en leefbare samenstelling van wijken en buurten.

Er is vastgesteld dat in bepaalde gebieden sprake is van een opeenstapeling van sociale en economische problemen, waaronder overlast, criminaliteit en een kwetsbare woningmarkt. Door toepassing van de Wbmgp kan de raad sturen op de instroom van nieuwe bewoners in deze gebieden en daarmee bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid.

Vergunningvereiste en aanvullende criteria

In de aangewezen gebieden geldt dat het betrekken van een woning alleen mogelijk is met een huisvestingsvergunning. Bij de aanvraag worden aanvullende gegevens gevraagd, zoals inkomensgegevens en een verklaring omtrent politiekegegevens. Deze gegevens zijn noodzakelijk om te beoordelen of de huisvesting van de aanvrager niet zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit en of de aanvrager beschikt over een stabiele inkomensbron.

Daarnaast is voorzien in een voorrangsregeling voor woningzoekenden die werkzaam zijn in vitale maatschappelijke sectoren, zoals zorg, onderwijs en openbare orde en veiligheid. Hiermee wordt beoogd dat juist die beroepsgroepen die bijdragen aan de versterking van de sociale infrastructuur van de wijk meer kans krijgen op passende huisvesting.

Onderzoek op basis van politiegegevens

Een belangrijk onderdeel van de regeling is het onderzoek op basis van politiegegevens. Dit onderzoek wordt uitgevoerd conform de bepalingen van de Wbmgp en richt zich uitsluitend op gedragingen die relevant zijn voor de leefbaarheid en veiligheid in de woonomgeving. Indien uit dit onderzoek blijkt dat er een gegrond vermoeden bestaat dat huisvesting zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit, wordt de vergunning geweigerd.

Bestuurlijke boete en handhaving

Om naleving van de voorschriften te waarborgen, is voorzien in de mogelijkheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete bij overtreding van de voorwaarden die aan de vergunning zijn verbonden. Hiermee beschikt het college over een effectief instrument om ongewenste situaties te corrigeren en de doelstellingen van de verordening te handhaven.

III. Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming

Op 1 januari 2022 is hoofdstuk 7, Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming, van de wet in werking getreden. Hierdoor is het mogelijk geworden een regeling op te nemen om in aangewezen gebieden van de gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment te beschermen tegen het opkopen door ondernemingen of particulieren die dergelijke woningen willen omzetten in (veelal dure) huurwoningen. Daarvan is gebruikgemaakt in deze verordening. Door deze omzetting gaan immers de woningen verloren voor de meeste starters en andere niet zeer bemiddelden die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning. Voor het verhuren van aangewezen koopwoningen geldt een vergunningstelsel, waarmee kan worden verzekerd dat de omzetting van een koopwoning in een verhuurwoning alleen wordt toegestaan in gevallen waarin aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. De wet biedt daarnaast de mogelijkheid om in de Huisvestingsverordening te bepalen dat het college in bijzondere gevallen ontheffing kan verlenen. Van die mogelijkheid is gebruik gemaakt, zodat het mogelijk blijft om in bijzondere gevallen altijd maatwerk te bieden.

Er is geconstateerd dat in een groot deel van de gemeente sprake is van een omzettingspraktijk waarbij teveel woningen worden onttrokken aan de schaarre markt van betaalbare koopwoningen. Daarom is voor die gebieden een stelsel van opkoopbescherming ingevoerd door hoofdstuk 3 in de Huisvestingsverordening op te nemen met dit stelsel. Een stelsel van opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd als daarvoor een dringende reden is. Deze dringende reden volgt uit de genoemde onderbouwing.

Duur van het stelsel en aanpassingen

Voor de Huisvestingsverordening zegt artikel 4 van de wet dat die voor maximaal vier jaren kan worden vastgesteld. Verlenging of nieuwe vaststelling is echter mogelijk. Dat geldt ook voor het hoofdstuk over opkoopbescherming. Na twee jaar zal een evaluatie plaatsvinden van de opkoopbescherming. Voor dit hoofdstuk geldt echter nog een specifieke bijzonderheid. Het betreffende hoofdstuk van de wet heet '7. Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming'. Die tijdelijkheid is uitgewerkt in artikel 51 van de wet, vijfde tot en met achtste lid. Uiterlijk elke vijf jaar moet de praktijk van hoofdstuk 7 door de minister worden geëvalueerd. Die evaluatie kan leiden tot het vervallen van hoofdstuk 7. Dan geldende bepalingen over opkoopbescherming in gemeentelijke verordeningen blijven vervolgens nog twee jaren van kracht.

Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen die nadere toelichting behoeven behandeld.

Artikel 1. Definities

Het aantal definities van artikel 1 is beperkt aangezien de wet (in artikel 1) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening.

Economische en maatschappelijke binding: De economische binding van een persoon aan de woningmarktregio Limburg of Städteregion Aachen, is daarin gelegen dat die persoon, met het oog op de voorziening in het bestaan, een redelijk belang heeft zich in de woningmarktregio Limburg of Städteregion Aachen te vestigen, met dien verstande dat een economische binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van die personen die voor de voorziening in het bestaan zijn aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen of vanuit een van de gemeenten in de woningmarktregio Limburg of Städteregion Aachen. Een economische binding aan de regio wordt in elk geval aangenomen indien:

- iemand tenminste 18 uur per week bij een bedrijf of instelling in de woningmarktregio Limburg of Städteregion Aachen in hetzij vaste dienst is, hetzij een tijdelijk dienstverband heeft met de vooropgezette bedoeling dit om te zetten in een vast dienstverband of bij minder uren, ten minste een netto-inkomen uit arbeid heeft op bijstandsniveau;
- iemand als zelfstandig ondernemer in zijn bestaan voorziet en aantoont dat de zetel van zijn bedrijf in de arbeidsmarktregio Limburg Städteregion Aachen is gevestigd.

Met in acht name van het bovenstaande is het tijdstip waarop de economische binding ingaat, het moment waarop schriftelijk aan de hand van respectievelijk een huur- of koopcontract of arbeidsovereenkomst, kan worden aangetoond dat:

- de zetel van het bedrijf of de instelling waar iemand werkzaam is of zal gaan werken, in de woningmarktregio Limburg of Städteregion Aachen gevestigd is of binnen redelijke termijn gevestigd zal worden;
- het dienstverband bij het bedrijf of de instelling binnen redelijke termijn zal ingaan.

De maatschappelijke binding van een persoon aan de woningmarktregio Limburg of Städteregion Aachen, is daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dit gebied te vestigen, met dien verstande dat een maatschappelijke binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van:

- personen die de voorgaande tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn geweest van een of meer van de gemeenten in de provincie of Städteregion Aachen;
- personen die een dagopleiding volgen gedurende tenminste negentien uur per week aan een, in een van de woningmarktregio gemeenten gevestigde en erkende instelling voor dagonderwijs.

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 7 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening categorieën goedkope woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.

Eerste lid

In het eerste lid is bepaald op welke woonruimten het vergunningvereiste van toepassing is. Deze aanwijzing – gedaan met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad – is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet).

Tweede en derde lid

In het tweede en derde lid geven het college van burgemeester en wethouders aan voor welke categorieën woonruimte het regime niet van toepassing is. Zo is o.a. het eerste lid niet van toepassing voor woonruimte die beschikbaar wordt gesteld voor studenten.

Artikel 3. Criteria voor vergunningverlening en voorrang

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 14, eerste en derde lid, van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte. Een woningzoekende is economisch gebonden aan het in de verordening aangewezen gebied als hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen; en hij is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest (artikel 14, derde lid, van de wet).

Deze voorrangsregel kan bijvoorbeeld ertoe leiden dat als er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte, degene die economisch of maatschappelijk gebonden is aan het in de verordening aangewezen deel van de gemeente als eerste in aanmerking komt voor de aangeboden woonruimte. De voorrangsregel wordt door de gemeente jaarlijks gemonitord.

Artikel 4. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 5 van de wet. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze van aanvragen van vergunningen en de gegevens die door de aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van een vergunning. De onder a genoemde gegevens met betrekking tot leeftijd, en indien van toepassing, verblijfstitel, zijn noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen van artikel 10, tweede lid, van de wet.

Artikel 4A. Huisvestingsverklaring

Zie de toelichting bij artikel 7D.

Artikel 5. Bekendmaking aanbod van woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 20 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad regels kan stellen over de wijze van bekendmaking van de beschikbaarheid van vergunningplichtige woonruimte. Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht vinden van voor hen beschikbare woonruimte.

Artikel 6. Weigering van de huisvestingsvergunning

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 15 van de wet, waarin is bepaald dat de huisvestingsvergunning moet of kan worden geweigerd.

Artikel 7. Intrekken van vergunning

Deze bepaling is gegrond op artikel 18 van de wet, waarin bepaald is dat het college een huisvestingsvergunning kan intrekken. Zo kan de vergunning worden ingetrokken als de vergunninghouder de in die vergunning vermelde woonruimte niet binnen de door het college bij de verlening gestelde termijn in gebruik heeft genomen (zie het eerste lid, onder a) of als de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of moest vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren (zie het eerste lid, onder b). Deze intrekkinggronden gelden rechtstreeks op grond van de wet en zijn in de verordening herhaald.

Artikel 7A. Toepassingsgebied

Dit artikel bepaalt dat de aanvullende regels uitsluitend gelden voor woonruimten in de aangewezen gebieden (bijlage I). Daarmee wordt de toepassing van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) geografisch begrensd. Buiten deze gebieden blijft het reguliere hoofdstuk 2 van toepassing.

Artikel 7B. Vergunningvereiste

In de aangewezen gebieden mag een woning alleen worden betrokken met een huisvestingsvergunning. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om vooraf te toetsen of een huishouden voldoet aan de aanvullende criteria.

Artikel 7C. Aanvraag en beslissing

Naast de reguliere gegevens worden aanvullende bescheiden gevraagd, zoals inkomensgegevens en een bereidverklaring van de eigenaar. Deze gegevens zijn nodig om te beoordelen of de aanvrager beschikt over voldoende bestaanszekerheid en of de verhuurder instemt met de toewijzing.

Artikel 7D. Voorlopige huisvestingsverklaring

Dit artikel voorziet in een voorlopige verklaring waarmee woningzoekenden zich kunnen oriënteren op de woningmarkt. De verklaring heeft een beperkte geldigheidsduur en vervangt de vergunning niet, maar kan het proces van toewijzing versnellen.

Artikel 7E. Bekendmaking aanbod

Het aanbod van woningen in de aangewezen gebieden moet transparant worden gepubliceerd. Dit waarborgt dat woningzoekenden gelijke toegang hebben tot beschikbare woonruimte en dat de selectieprocedure controleerbaar is.

Artikel 7F. Inkomen

Dit artikel stelt eisen aan de inkomensbron van de aanvrager. Hiermee wordt beoogd dat nieuwe bewoners beschikken over een stabiele inkomenspositie, wat bijdraagt aan de sociaaleconomische stabiliteit van de wijk.

Artikel 7G. Voorrang op basis van sociaal-economische kenmerken

Aanvragers die werkzaam zijn in vitale maatschappelijke sectoren krijgen voorrang. Hiermee wordt beoogd dat beroepsgroepen die bijdragen aan de leefbaarheid en sociale infrastructuur van de wijk, sneller toegang krijgen tot huisvesting.

Artikel 7H. Onderzoek op basis van politiegegevens

Een kernbepaling van de Wbmgp: de burgemeester kan op basis van politiegegevens beoordelen of er een gegrond vermoeden bestaat dat huisvesting zal leiden tot overlast of criminaliteit. Alleen relevante gedragingen worden meegewogen. Bij een negatieve woonverklaring wordt de vergunning geweigerd.

Artikel 7I. Weigering van de vergunning

Dit artikel somt de gronden op waarop een vergunning moet of kan worden geweigerd. Het college kan in uitzonderlijke gevallen toch een vergunning verlenen indien weigering tot een onbillijkheid van overwegende aard zou leiden.

Artikel 7J. Intrekken van vergunning

De intrekkinggronden zijn gelijk aan die in hoofdstuk 2. Hiermee wordt geborgd dat een vergunning kan worden beëindigd indien deze niet correct wordt gebruikt of verkregen.

Artikel 8B. Uitzonderingen

De aanhef en onderdeel a uit het tweede lid bepalen de eigenlijke keus voor de beschermde woonruimten. De onderdelen b en c zijn wettelijk verplicht. Omdat de gemeente en woningcorporaties beschermde woonruimte alleen zullen verhuren als daarvoor een goede reden is, en tegen passende, matige prijzen, is het niet nodig de vergunningplicht ook te laten gelden voor de woonruimten uit hun bezit (onderdeel d). Daarnaast is hierbij een WOM (wijk ontwikkelingsmaatschappij) opgevoerd omdat bij herstructurering maar ook in kwetsbare wijken ter verbetering van de leefbaarheid woningen ingepond kunnen worden door een wijkontwikkelingsmaatschappij waarin gemeente en corporatie samenwerken. Het doel hiervan is veelal verbeteren van het vastgoed en per situatie zal bekeken worden of deze na het renoveren en verduurzamen eerst verhuurd worden of dat deze verkocht worden. Wij achten het voor deze woningen dus niet noodzakelijk om die onder het vergunningstelsel te laten vallen. Omdat de 'opkooppraktijk' zich vrijwel alleen voordoet bij bestaande woningen, is door onderdeel e verzekerd dat het stelsel niet geldt voor nieuwbouwwoningen.

In het derde lid is opgenomen dat de vergunningplicht niet geldt voor een situatie met een hospes/hospita. Dit is het verhuren van één wooneenheid voor één bewoner/huurder in een woning waarbij de eigenaar het hoofdverblijf heeft in dezelfde woning als waar de wooneenheid gelegen is.

Kenmerkend voor de hospes/ hospitaregeling is dat de bewoner/ huurder van een wooneenheid de toiletruimte, badruimte en de keuken deelt met de eigenaar van de woning. De wooneenheid heeft géén eigen voorzieningen (te weten een toiletruimte, badruimte of keuken). De eigenaar is voor 100% economisch en juridisch eigenaar van de woning.

Hieronder wordt ook begrepen twee personen die in een duurzame relatie één huishouden vormen en gezamenlijk eigenaar zijn. De hospes/hospitaregeling is een specifieke vorm van omzetting.

Beslistermijn en 'silencio positivo' (artikel 8C)

De beslistermijn voor aanvragen om een verhuurvergunning opkoopbescherming is in de wet geregeld. Volgens artikel 43, derde en vierde lid, van de wet bedraagt de beslistermijn acht weken, met een eenmalige verlengingsmogelijkheid van zes weken.

Is niet op tijd beslist, dan geldt het silencio-positivostelsel (§ 4.1.3.3 van de Awb), aldus artikel 43, vijfde lid, van de wet. Dit betekent dat er van rechtswege een vergunning ontstaat als burgemeester en wethouders niet binnen de termijn een besluit hebben genomen. De termijn wordt 'opgeschort', verlengd dus, als burgemeester en wethouders de aanvrager om nadere informatie verzoeken. Voor deze opschorting gelden de reguliere eisen uit de Awb. De verlenging is gelijk aan de antwoordtermijn die burgemeester en wethouders hebben gesteld voor het geven van de nadere informatie, of, als de informatie binnen de termijn binnenkomt, de tijd tussen het vragen en het ontvangen daarvan (artikel 4:13 van de Awb).

Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend (artikel 8D)

De in het eerste lid genoemde gevallen van 'verplichte vergunningverlening' staan in artikel 41, derde lid, van de wet. Het tweede lid verzekert dat de vergunning ophoudt te gelden als de reden waarom deze is verleend, is komen te vervallen. De betrokkenen worden eraan herinnerd doordat de naam van de betrokken persoon in de vergunning moet worden vermeld.

De vergunning vervalt zodra deze huurder niet meer huurder is die in de woonruimte verblijft (tweede lid).

De 'bibob-weigering', genoemd in het derde lid, ziet op gevallen waarin er ernstig gevaar bestaat dat de vergunning zal worden gebruikt om, kort gezegd, illegaal verkregen geld wit te wassen of om strafbare feiten te plegen. Zie artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur. Artikel 43, eerste lid, van de wet bepaalt dat de vergunning dan kan worden geweigerd; daarom wordt daarnaar verwezen.

Gevalen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend (artikel 8E)

Dit artikel noemt de gevallen waarin een gevraagde vergunning in beginsel zal worden verleend (eerste lid), en dat er andere, bijzondere gevallen kunnen zijn waarin het belang van de verhuurder of de huurder zo zwaar moet wegen dat vergunningverlening redelijk is (tweede lid). In alle andere gevallen wordt de vergunning geweigerd (derde lid). Er is dus sprake van een aflopende reeks: De verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend, wordt in beginsel verleend, kan misschien worden verleend, moet worden geweigerd.

Drie typen gevallen waarin verlening van een verhuurvergunning aan de orde kan zijn (artikelen 8d en 8e).

De artikelen 8d en 8e maken samen dat er drie typen gevallen zijn waarin verlening van een verhuurvergunning opkoopbescherming aan de orde kan zijn:

1. de vergunning moet worden verleend in de gevallen waarin de wet dat voorschrijft: artikel 8d;
2. de vergunning wordt hoogstwaarschijnlijk verleend in de in of meer sociale gevallen van artikel 8e, eerste lid. Dan is er een sterk vermoeden dat het verhuren van de nieuw gekochte woonruimte alleszins aanvaardbaar is ('kan in beginsel worden verleend');
3. een ontheffing kan soms in bijzondere gevallen worden verleend, waarin het belang om te kunnen verhuren bijzonder zwaar weegt. Bijvoorbeeld als de vergunning niet meer geldt doordat de vergunde situatie is gewijzigd maar van de verhuurder in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij de verhuur beëindigt.

Afgezien van de 'verplichte' gevallen van artikel 8d en de bibob-weigeringen, gaat het om het afwegen van het verhuurbelang waarvoor de vergunning wordt gevraagd tegen het belang van opkoopbescherming, waarop dit hoofdstuk is gericht. Al met al staat de opkoopbescherming duidelijk voorop, maar is er een genuanceerd afwegingskader voor de in het eerste en het tweede lid van dit artikel bedoelde gevallen.

Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming (artikel 8F)

Hier is volstaan met de bibob-intrekking en de intrekking op grond van onjuiste inlichtingen. Het niet meer verhuren aan een 'geprivilegieerde huurder' als genoemd bij de moet-worden-verleend-gevallen van artikel 8d, eerste lid, hoeft niet te leiden tot intrekking van de vergunning: dan vervalt de vergunning automatisch (tweede lid van dat artikel). Daarom kan die situatie hier buiten beschouwing blijven.

De mogelijkheid van een 'bibob-intrekking' is in artikel 44, eerste lid, van de wet geregeld. De onder a toegevoegde intrekkingsgrond is klassiek en eigenlijk vanzelfsprekend. De vergunning kan worden introkken als blijkt dat deze op grond van een verkeerde voorstelling van zaken is verleend.

Dit geldt tot slot ook voor het zonder verhuurvergunning opkoopbescherming verhuren van een beschermde woonruimte. In artikel 9 is de hoogte van de boetes, gespecificeerd per overtreding, aangegeven.

Artikel 8H. Bestuurlijke boete

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de Huisvestingswet.

Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

De wet geeft alleen bestuursrechtelijke handhavingsmogelijkheden.

Het gewone strafrecht geldt daarnaast bij overtreding van de bepalingen in het Wetboek van Strafrecht (bijvoorbeeld in geval van valsheid in geschrifte of bedreiging). Het opnemen van de bepaling biedt het college de mogelijkheid om op te treden tegen maatschappelijk onaanvaardbare activiteiten en uitwassen tegen te gaan. De vaststelling dat sprake is van een overtreding moet gedaan worden door een daarvoor door het college aangewezen toezichthouder als bedoeld in hoofdstuk 5, titel 2 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 9. Hardheidsclausule

Onder zeer bijzondere omstandigheden mag het college van burgemeester en wethouders ten gunste van de aanvrager afwijken van deze verordening. Indien zij van oordeel zijn dat toepassing van de verordening tot een bijzondere hardheid leidt. Het moge duidelijk zijn dat van dit artikel slechts bij hoge uitzondering gebruik zal worden gemaakt. Het is niet opgenomen om de weigeringsgronden te omzeilen en ook niet om verwijtbaar handelen van de aanvrager, bijvoorbeeld het reeds op voorhand aangaan van contractuele verplichtingen met derden zonder in het bezit te zijn van een vergunning, te rechtvaardigen.

Artikel 10. Inwerkingtreding en citeertitel

De nieuwe verordening treedt in werking daags nadat deze elektronisch is bekendgemaakt. Echter artikel 1 sub n en artikel 3 lid 2 zijn gebaseerd op een wetswijziging van de Huisvestingswet die nog in behandeling is ("Wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014" (36190)). Deze artikelen treden daarom in werking op het moment van inwerkingtreden van de wetswijziging.