

Verhuurverordening Heerlen 2025

De raad van de gemeente Heerlen;

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

gelet op de artikelen 5, eerste lid, onderdelen a en b, en 19, tweede lid, van de Wet goed verhuurderschap;

gezien het advies van de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Leefomgeving; besluit vast te stellen de volgende verordening:

Verhuurverordening Heerlen 2025

Artikel 1. Definities

Deze verordening verstaat onder:

- arbeidsmigrant: onderdaan van een andere lidstaat van de Europese Unie die zijn hoofdverblijf niet in Nederland heeft en in Nederland verblijft om tijdelijke werkzaamheden te verrichten;
- burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerlen;
- huurder: natuurlijk persoon die een woon- of verblijfsruimte huurt om deze te bewonen;
- recidive: indien binnen een tijdvak van vier jaar nadat een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van de wet of de verordening – als bedoeld in artikel 19, eerste lid, onder b, of derde lid, onder b, van de wet – nogmaals een overtreding van de wet of verordening is geconstateerd;
- regels van goed verhuurderschap: de regels als bedoeld in artikel 2 en 2a van de wet;
- verblijfsruimte: gebouw of deel van een gebouw dat bestemd is of gebruikt wordt voor de huisvesting van arbeidsmigranten, als bedoeld in artikel 1 van de wet;
- verhuurder: natuurlijk of rechtspersoon die de feitelijke verhuurhandelingen ten aanzien van de huurders uit eigen naam uitvoert of opdracht geeft aan een derde om in zijn naam deze verhuurhandelingen uit te voeren;
- verhuurdersvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel a en b van de wet;
- verordening: Verhuurverordening Heerlen 2025;
- wet: Wet goed verhuurderschap;
- woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning, alsmede een kavel die bestemd is voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten, als bedoeld in artikel 1 van de wet.

Artikel 2. Vergunningplicht verhuur woonruimte

1. Het is verboden zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte te verhuren die behoort tot een in het tweede lid aangewezen categorie van woonruimten en gelegen is in een in het tweede lid aangewezen gebied.
2. Aangewezen categorieën zijn alle woonruimten in de CBS-buurtten:
 - BU09172004 Vrieheide,
 - BU09172001 Uterweg,
 - BU09173103 Hoppersgraaf,
 - BU09173001 Zeswegen,
 - BU09173201 Burettestraat en omgeving,
 - BU09173400 Eikenderveld,
 - BU09172100 Passart,
 - BU09172101 Heerlerheide Kom,
 - BU09172002 Nieuw-Einde,
 - BU09172003 Versiliënbosch,
 - BU09171001 Terschuren,
 - BU09171200 Hoensbroek-Centrum,
 - BU09171301 Nieuw Lotbroek-Zuid,
 - BU09171400 De Koumen,
 - BU09172000 Weggebekker,
 - BU09173102 Schandelen,

- BU09173202 Meezenbroek,
- BU09173203 Schaesbergerveld,
- BU09173902 Dr. Schaepmanplein en omgeving,
- BU09173901 Dr. Nolensplein en omgeving

en de straten:

- Agaatstraat,
- Bethlehemstraat,
- Ammonierterf,
- Belemnierterf,
- Fossielenerf,
- Koraalerf,
- Sponserf,
- Varenerf,
- Arendstraat,
- Gruttostraat,
- Heideveldweg,
- Koolmeesstraat,
- Spechtstraat,
- Uiverstraat,
- Vinkenstraat,
- Bongaardstraat,
- Burchtstraat,
- Galileastraat,
- Harmoniestraat,
- Heisterberg,
- Hoofdstraat,
- Jerichostraat,
- Jeruzalemstraat,
- Judeastraat,
- Keukenweideweg,
- Kristalstraat,
- Nazarethstraat,
- Op den Dreek,
- Palestinastraat,
- Panhuisstraat,
- Piet Stalmeierstraat,
- Saffierstraat,
- Sittarderweg,
- Sleinadastraat,
- Slotstraat,
- Steenberglaan,
- Vullingsweg,
- Zandstraat,
- Aambosveld,
- Kerkraderweg,
- Schiffeler,
- Geerstraat,
- Schakelweg, en
- Ruys de Beerenbroucklaan.

3. De verhuurdersvergunning is niet overdraagbaar.

Artikel 3. Vergunningplicht verhuur verblijfsruimte

1. Het is verboden zonder vergunning van burgemeester en wethouders een verblijfsruimte te verhuren die behoort tot een in het tweede lid aangewezen categorie van verblijfsruimte.
2. Aangewezen categorieën zijn alle verblijfsruimten voor de huisvesting van arbeidsmigranten.
3. De verhuurdersvergunning is niet overdraagbaar.

Artikel 4. Aanvraag verhuurdersvergunning

1. Een aanvraag om een verhuurdersvergunning wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld aanvraagformulier.
2. Bij de aanvraag worden tenminste de volgende gegevens verstrekt:

- a. naam, adres en woonplaats van de aanvrager, alsmede de geboortedatum als een natuurlijk persoon de aanvraag indient of het nummer van de Kamer van Koophandel of het vestigingsnummer van de aanvrager als een rechtspersoon de aanvraag indient;
- b. adres en huurprijs van de woon- of verblijfsruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
- c. een kopie van de (te sluiten) huurovereenkomst(en);
- d. als de huurovereenkomst(en) na 31 december 2024 is/zijn gesloten, een kopie van de puntentelling als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onderdeel e, sub 6, van de wet;
- e. een beschrijving van de wijze waarop de verhuurder invulling geeft aan de regels van goed verhuurderschap
- f. een opgave van de aan de aanvrager binnen een tijdvak van acht jaar voorafgaand aan de aanvraag opgelegde bestuurlijke boetes en lasten onder dwangsom wegens handelen in strijd met de verboden en bepalingen genoemd in artikel 7, tweede lid, onderdeel a, van de wet; en
- g. een opgave van de ten aanzien van de aanvrager genomen besluiten als bedoeld in artikel 12, eerste lid, van de wet voor zover het beheer nog niet overeenkomstig artikel 16 van de wet is beëindigd.

Artikel 5. Toetsingskader verhuurdersvergunning

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 2 of 3 wordt geweigerd als een of meer weigeringsgronden uit artikel 7, eerste lid, van de wet van toepassing zijn.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 2 of 3 kan worden geweigerd als een of meer weigeringsgronden uit artikel 7, tweede lid, van de wet van toepassing zijn.

Artikel 6. Voorschriften en voorwaarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd regels vast te stellen over het verbinden van voorwaarden aan de vergunningen zoals bedoeld in artikel 8, eerste en tweede lid, van de wet.

Artikel 7. Intrekking verhuurdersvergunning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een vergunning als bedoeld in artikel 2 of 3 in te trekken op de gronden zoals genoemd in artikel 10 van de wet.

Artikel 8. Bestuurlijke boete

Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 2, eerste lid (woonruimte), artikel 3, eerste lid (verblijfsruimte), artikel 5 of artikel 12, derde lid, van de wet of de op basis van artikel 8, eerste tot en met derde lid van de wet aan een verhuurdersvergunning verbonden voorwaarden.

Artikel 9. Overgangsrecht voor al aangevraagde en al verleende vergunningen

1. Als voor inwerkingtreding van deze verordening een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 2 of 3 Verhuurverordening Heerlen 2024 is ingediend en op de aanvraag nog niet is besloten als deze verordening in werking treedt, wordt op de aanvraag beslist met toepassing van het bepaalde in de wet en deze verordening en blijven artikelen 2 en 3 Verhuurverordening Heerlen 2024 buiten toepassing.
2. Een vergunning verleend op grond van artikel 2 of 3 Verhuurverordening Heerlen 2024 geldt als een verhuurdersvergunning verleend op grond van deze verordening.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de voorwaarden, voorschriften en beperkingen, verbonden aan een in het vorige lid bedoelde vergunning, vervangen door op grond van artikel 8, eerste tot en met derde lid, van de wet aan de verhuurdersvergunning te verbinden voorwaarden.

Artikel 10. Invoeringsregeling verhuurdersvergunning

1. Het verbod in artikel 2, eerste lid, geldt voor de in artikel 2, tweede lid, genoemde CBS-buurtten en straten vanaf zes maanden na inwerkingtreding van deze verordening voor verhuurders die al voor inwerkingtreding van deze verordening een woonruimte verhuurden en tevens zes maanden na inwerkingtreding van deze verordening een woonruimte verhuren.
2. De in het eerste lid bedoelde overgangsperiode van zes maanden geldt niet voor de CBS-buurtten BU09172004 Vrieheide en BU09172001 Uterweg.
3. Een in het eerste lid bedoelde verhuurder kan vanaf het moment van inwerking treden van deze verordening een aanvraag indienen voor een verhuurdersvergunning.

Artikel 11. Intrekking oude verordening

De Verhuurverordening Heerlen 2024 wordt ingetrokken.

Artikel 11a. Overgangsrecht

Als een toezichthouder voor de wijziging van artikel 5 van de wet een overtreding heeft geconstateerd van hetgeen bij of krachtens de wet is bepaald, blijft op die overtreding artikel 5 van toepassing zoals dat onmiddellijk voorafgaand aan de wijziging luidde.

Artikel 12. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de 8e dag na bekendmaking.

Artikel 13. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verhuurverordening Heerlen 2025.

Aldus besloten tijdens de openbare vergadering van de gemeenteraad van de gemeente Heerlen van 17 december 2025.

*griffier,
drs. T.W. Zwemmer*

*voorzitter,
drs. R. Wever*

Toelichting

Algemeen

Inleiding

De Wet goed verhuurderschap (hierna: de wet) heeft tot doel om ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan en zo woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten alsmede de leefbaarheid te beschermen. Om dat te bereiken roept de wet in de eerste plaats een aantal algemene regels voor goed verhuurderschap in het leven. Deze regels stellen eisen aan het gedrag van verhuurders en bieden waarborgen om huurders tegen bepaalde gedragingen van verhuurders te beschermen.

Daarnaast voorziet de wet in een meldpunt voor signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders of verhuurbemiddelaars.

Door de wetgever is echter vastgesteld dat de algemene regels en het meldpunt er niet in alle gevallen voor zullen zorgen dat ongewenst verhuurgedrag wordt tegengegaan. Om die reden is in de wet ook een bevoegdheid voor gemeenten opgenomen om een vergunningplicht in te voeren. Dit betreft een vergunningplicht voor het verhuren van bepaalde categorieën van reguliere woonruimten en een vergunningplicht voor het verhuren van verblijfsruimten voor arbeidsmigranten. Met deze verordening maakt de gemeenteraad gebruik van deze bevoegdheid. In deze verordening is voorzien in een vergunningplicht voor reguliere woonruimten in de CBS-buurtten Vrieheide, Uterweg, Hoppersgraaf, Zeswegen, Burettestraat en omgeving, Eikenderveld, Passart, Heerlerheide Kom, Nieuw-Einde, Versiliënbosch, Terschuren, Hoensbroek-Centrum, Nieuw Lotbroek-Zuid, De Koumen, Weggebekker, Schandelen, Meezenbroek, Schaesbergerveld, Dr. Schaepmanplein en omgeving, Dr. Nolensplein en omgeving, als ook de straten Agaatstraat, Bethlehemstraat, Ammonieturf, Belemnieturf, Fossielenerf, Koraalerf, Sponserf, Varenerf, Arendstraat, Gruttostraat, Heideveldweg, Koolmeesstraat, Spechtstraat, Uiverstraat, Vinkenstraat, Bongaardstraat, Burchtstraat, Galileastraat, Harmoniestraat, Heisterberg, Hoofdstraat, Jerichostraat, Jeruzalemstraat, Judeastraat, Keukenweideweg, Kristalstraat, Nazarethstraat, Op den Dreek, Palestinastraat, Panhuisstraat, Piet Stalmeierstraat, Saffierstraat, Sittarderweg, Sleinadastraat, Slotstraat, Steenberglaan, Vullingsweg, Zandstraat, Aambosveld, Kerkraderweg, Schiffeler, Geerstraat, Schakelweg, en Ruys de Beerenbroucklaan. In deze verordening is ook voorzien in een vergunningplicht voor verblijfsruimten voor arbeidsmigranten in de hele gemeente Heerlen.

Op grond van de wet moeten burgemeester en wethouders met de andere gemeenten uit de woningmarktregio overleggen voordat een vergunningplicht in het leven wordt geroepen. Het overleg met de andere gemeenten in de regio komt volgens de toelichting op de wet onder andere de transparantie en uitvoerbaarheid ten goede. Door dit overleg gaan de vergunningstelsels bovendien niet te veel van elkaar verschillen en kan ook worden geïnventariseerd of invoering van een verhuurdersvergunning leidt tot eventuele waterbedeffecten bij andere gemeenten in de regio.

Om deze reden is op 28 september 2023 in de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering Regio Parkstad Limburg door de vertegenwoordiger van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerlen aangegeven dat Heerlen voornemens is een vergunningplicht in te voeren. Dit

voornemen is vastgelegd in het verslag van de Bestuurscommissie van 28 september 2023 en heeft noch ter vergadering noch daarna geleid tot vragen, opmerkingen of bezwaren uit de Regio.

Vergunningplicht reguliere woonruimten

Voor de vergunningplicht voor reguliere woonruimten geldt dat in de verordening is geregeld voor welke categorieën van woonruimten en in welke gebieden van de gemeente de vergunningplicht geldt.

Onverbeterlijke malafide verhuurders zijn vaak actief in bepaalde delen van de gemeente. Deze verhuurders maken daar misbruik van de sociaaleconomisch kwetsbare positie van huurders die hier wonen. Dit uit zich vervolgens zichtbaar en onzichtbaar door zaken als excessieve huurprijzen, verloedering, achterstallig onderhoud, overbewoning, discriminatie en intimidatie. Dergelijk ongewenst gedrag kan naast de negatieve effecten voor huurders ook leiden tot een aantasting van de leefbaarheid.

Voor die woonruimten in de gemeente roept deze verordening een vergunningplicht in het leven. Daarbij is, gelet op de Dienstenrichtlijn en artikel 5, tweede lid, van de wet, per categorie en per gebied een onderbouwing nodig waarom de vergunningplicht noodzakelijk en geschikt is voor het behoud van de leefbaarheid. Tegen die achtergrond wordt hieronder nader ingegaan op de vraag of de vergunningplicht een geschikt middel is om de leefbaarheid binnen de genoemde categorieën van woonruimten en in de genoemde gebieden binnen de gemeente te behouden, of de ernst van de problematiek de inzet van deze vergunningplicht rechtvaardigt, of er geen andere minder vergaande middelen zijn en of de vergunningplicht uitvoerbaar en handhaafbaar is.

Voor de onderbouwing van de vergunningplicht voor reguliere woonruimten wordt verwezen naar bijlage 1: Onderbouwing werkingsgebied Vrieheide en Uterweg, bijlage 2: Onderbouwing uitbreiding werkingsgebied en bijlage 4: Onderbouwing uitbreiding werkingsgebied Wbmgp.

Vergunningplicht verblijfsruimten voor arbeidsmigranten

Voor de vergunningplicht voor verblijfsruimten voor arbeidsmigranten geldt dat in de verordening is geregeld dat in de hele gemeente Heerlen de vergunningplicht geldt. Daarbij is van belang dat het doel van de vergunningplicht is om arbeidsmigranten consumentenbescherming te bieden. Tegen die achtergrond wordt hieronder, mede gelet op de vereisten uit de Diensten-richtlijn, onderbouwd waarom de vergunningplicht noodzakelijk en proportioneel is om deze specifieke groep van consumenten te beschermen.

Daarbij gaat de toelichting in op de vraag of de vergunningplicht een geschikt middel is arbeidsmigranten de beoogde bescherming te bieden, of de ernst van de problematiek de inzet van deze vergunningplicht rechtvaardigt, of er geen andere minder vergaande middelen zijn en of de vergunningplicht uitvoerbaar en handhaafbaar is.

Voor de onderbouwing van de vergunningplicht voor verblijfsruimten voor arbeidsmigranten wordt verwezen naar bijlage 3 (Onderbouwing verhuurverordening arbeidsmigranten).

Wettelijk kader vergunningplicht

De verordening voorziet in een vergunningplicht, de gronden om de vergunning te weigeren of in te trekken en de mogelijkheden om voorwaarden aan de vergunning te verbinden. Burgemeester en wethouders kunnen beleidsregels vaststellen waarin zij kenbaar maken hoe zij invulling geven aan de ruimte die de wet hen bij de uitvoering laat.

Beslistermijn

Voor de beslistermijn geldt dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 9, eerste lid, van de wet binnen acht weken op de aanvraag moeten beslissen. Deze termijn kan op grond van artikel 9, tweede lid, van de wet eenmalig verlengd worden met ten hoogste zes weken. Als burgemeester en wethouders niet tijdig op de aanvraag beslissen, vloeit uit artikel 9, derde lid, van de wet voort dat de *lex silencio positivo* zoals bedoeld in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat de vergunning van rechtswege wordt verleend. Burgemeester en wethouders kunnen dan echter nog wel voorwaarden verbinden aan de van rechtswege verleende vergunning.

Weigeringsgronden

Artikel 7 van de wet bevat een limitatieve opsomming van de weigeringsgronden die op de vergunning van toepassing zijn. Artikel 7, eerste lid, van de wet bevat daarbij de gronden waarop de vergunning moet worden geweigerd. Het gaat dan bijvoorbeeld om een situatie waarin de aanvrager van de vergunning niet over de vereiste omgevingsvergunning of de benodigde vergunning voor het omzetten van de woonruimte in de zin van artikel 21, eerste lid, onder c, van de Huisvestingswet beschikt.

In artikel 7, tweede lid, van de wet zijn de gronden opgesomd waarvoor geldt dat burgemeester en wethouders kunnen besluiten de vergunning te weigeren en waar zij dus nog een afweging kunnen maken. Het gaat onder andere om de situatie waarin aan de aanvrager in de acht jaar voorafgaand aan

de aanvraag een bestuurlijke boete of last onder dwangsom is opgelegd voor het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap of de zorgplicht uit artikel 1a, eerste en tweede lid, van de Woningwet. Verder betreft één van de weigeringsgronden de gevaarzetting in de zin van artikel 3 van de Wet Bibob.

Voorwaarden

In artikel 8 van de wet is een limitatieve opsomming opgenomen van de onderwerpen waarover burgemeester en wethouders voorwaarden aan de vergunning mogen verbinden. Het gaat dan bijvoorbeeld om de wijze waarop de verhuurder aantoont dat hij invulling geeft aan de regels van goed verhuurderschap en het opstellen en uitvoeren van een onderhoudsplan. De mogelijk van het college om regels te stellen over de voorwaarden die aan een vergunning worden verbonden is opgenomen in artikel 6 van de Verhuurverordening

Intrekingsgronden

In artikel 10 van de wet staat dat burgemeester en wethouders de vergunning (onder andere) kunnen intrekken als aan een verhuurder aan wie een bestuurlijke boete of een last onder bestuursdwang is opgelegd vanwege het niet naleven van de algemene regels of de aan een verhuurdersvergunning verbonden voorwaarden, de regels binnen vier jaar weer overtreedt of de vergunning is verleend op grond van door de verhuurder verstrekte gegevens waarvan deze wist (of redelijkerwijs moest vermoeden) dat deze onjuist of onvolledig waren. Verder is intrekking bijvoorbeeld aan de orde als sprake is van gevaarzetting zoals dat is bepaald in artikel 3 van de Wet Bibob.

Als burgemeester en wethouders besluiten een vergunning in te trekken en deze vergunning heeft betrekking op een woon- of verblijfsruimte die op het moment van de intrekking is verhuurd, dan is nog van belang dat burgemeester en wethouders deze ruimte op grond van artikel 10, vierde lid, van de wet in beheer dienen te nemen. Over de wijze waarop dat vorm wordt gegeven zijn geen voorbeelden opgenomen, omdat het beheer pas aan de orde is nadat meerdere andere handhavingstrajecten zijn doorlopen. De verwachting is dat de beheersbevoegdheid niet tot zeer sporadisch aan de orde zal zijn.

Regulering van het eigendomsrecht en het vrij verkeer van diensten

Bij de totstandkoming van de wet is al kenbaar gemaakt dat de vergunningplicht een gerechtvaardigde regulering van het eigendomsrecht en het vrij verkeer van diensten vormt. Daarbij is voor wat betreft de inmenging in het eigendomsrecht opgemerkt dat dit gerechtvaardigd is als aan drie voorwaarden is voldaan. In de eerste plaats moet de maatregel voorzien zijn bij wet. Dit betekent dat de beperking voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar in de toepassing moet zijn. Verder moet de inmenging noodzakelijk en geschikt zijn in het algemeen belang en moet er sprake zijn van een «fair balance» tussen het nagestreefde doel en de belangen van de eigenaren. In de memorie van toelichting bij de wet is uitgebreid toegelicht waarom aan die voorwaarden is voldaan (Kamerstukken II 2021/22, 36 130, nr. 3, p. 46 ev.).

Inzake het vrij verkeer van diensten is kenbaar gemaakt dat een verbod om zonder vergunning een woning te verhuren een vergunningstelsel is als bedoeld in de Dienstenrichtlijn. Dit betekent dat het vergunningstelsel alleen kan worden ingevoerd als aan drie voorwaarden is voldaan. In de eerste plaats moet het vergunningstelsel noodzakelijk zijn omwille van het algemeen belang dat met deze beperking wordt gediend, moet het middel geschikt zijn om het nagestreefde doel te bereiken en mag het niet verder gaan dan wat nodig is om dat doel te bereiken. Verder moet het beoogde doel niet door een minder beperkende maatregel kunnen worden bereikt. Tot slot mag de beperking geen direct of indirect onderscheid maken naar nationaliteit. In de memorie van toelichting bij de wet is uitgebreid aangegeven dat ook aan die voorwaarden is voldaan (Kamerstukken II 2021/22, 36 130, nr. 3, p. 55 ev.).

Tegen die achtergrond is bij de onderbouwing van de vergunningplicht, aan de hand van de specifieke situatie binnen de gemeente, aandacht besteedt aan de vraag of de vergunningplicht een geschikt middel is om het nagestreefde doel te bereiken, of de ernst van de problematiek de inzet van deze vergunningplicht rechtvaardigt, of geen andere minder vergaande middelen zijn en of de vergunningplicht uitvoerbaar en handhaafbaar is.

Artikelsgewijs

Enkel die artikelen die toelichting behoeven, worden hieronder nader toegelicht.

Artikel 1. Definities

In dit artikel zijn de definities van de begrippen 'arbeidsmigrant', 'huurder', 'recidive', 'regels van goed verhuurderschap', 'verblijfsruimte', 'verhuurder', 'verhuurdersvergunning', 'verordening' en 'wet' opgenomen. Naast deze definities zijn ook de begripsomschrijvingen uit artikel 1 van de Wet op deze verordening van toepassing. Dit gaat bijvoorbeeld om omschrijvingen die zien op de begrippen 'arbeidsmi-

grant', 'verblijfsruimte', 'verhuurder' en 'woonruimte'. De begrippen 'arbeidsmigrant', 'verblijfsruimte' en 'woonruimte' zijn voor de leesbaarheid ook opgenomen in de verordening.

De definitie van verblijfsruimte is te vinden in artikel 1 van de wet, maar is voor de duidelijkheid ook opgenomen in de verordening. Elke woonvorm is een verblijfsruimte indien hier een arbeidsmigrant verblijft, dit ongeacht of sprake is van een woonruimte. Arbeidsmigranten wonen in veel gevallen niet in reguliere woonruimten, maar bijvoorbeeld in (sta)caravans of in speciale 'hotels' (logies). Dergelijke gebouwen of gebouwdelen vallen vaak niet onder het begrip 'woonruimte', maar wel onder het begrip 'verblijfsruimte'. Ter illustratie: een peuterspeelzaal is geen woonruimte, maar mocht deze gebruikt worden voor huisvesting van arbeidsmigranten dan is sprake van een verblijfsruimte, en zijn de wet en de verordening van toepassing.

De formulering van het begrip 'verhuurder' in de verordening wijkt af van die in artikel 1 van de wet. Hiervoor is gekozen, niet om af te wijken, maar ter verduidelijking van het begrip in de wet. Daarnaast is het begrip 'huurder' toegevoegd. Uit de strekking van de wet, de bedoeling van de wetgever en de handreiking Goed verhuurderschap van de VNG (Handreiking Goed verhuurderschap – Geactualiseerd naar aanleiding van de Wet betaalbare huur, p. 72), blijkt dat een verhuurder de partij is die de feitelijke verhuurhandelingen ten aanzien van de huurders uit eigen naam uitvoert of opdracht geeft aan een derde om in zijn naam deze verhuurhandelingen uit te voeren. De huurders die in dit kader worden bedoeld, zijn de natuurlijke personen die een woon- of verblijfsruimte huren om daar te wonen of verblijven. Uit de praktijk is echter gebleken dat verhuurdersvergunningen worden aangevraagd door pandeigenaren die woonruimte verhuren aan uitzendbureaus of tussenpartijen. De pandeigenaar verhuurt dan wel een woonruimte, maar is niet de partij als bedoeld in de wet die de feitelijke verhuurhandelingen ten aanzien van de huurders uit eigen naam uitvoert. De verhuurdersvergunning is bedoeld om arbeidsmigranten en bewoners in kwetsbare buurten extra bescherming te bieden tegen slecht verhuurbedrag. Door deze begrippen toe te voegen wordt duidelijk gemaakt voor wie de verhuurdersvergunningplicht geldt.

Aan de vergunning als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel a en b van de wet is gekozen om de definitie 'verhuurdersvergunning' te verbinden. Uit artikel 5 van de wet volgt geen officiële naam voor deze vergunning. De landelijke norm is echter om deze vergunning de 'verhuurvergunning' te noemen, bijvoorbeeld in de titel van hoofdstuk 4 van de wet, op informatie-pagina's van de rijksoverheid en handreikingen en de modelverordening van de VNG. Uit de praktijk is echter gebleken dat de keuze voor deze naam bijzonder ongunstig is. De verhuurvergunning wordt structureel verward met omgevingsvergunningen om (bijvoorbeeld kamergewijs) te mogen verhuren anders dan wat volgens het bestemmings-/Omgevingsplan mag. Ook vindt veel verwarring plaats met de 'verhuurvergunning op koopbescherming'. Men denkt – geheel begrijpelijk, maar onterecht – dat een 'verhuurvergunning arbeidsmigranten' of 'verhuurvergunning [aangewezen buurt]' ruimtelijk gezien toestemming geeft om ergens te mogen verhuren. Deze verwarring kost veel capaciteit in de vorm van bezwaarschriften en veroorzaakt bovendien onnodige stress bij belanghebbenden.

Om deze verwarring te verhelpen is gekozen om de vergunning in Heerlen voortaan de 'verhuurdersvergunning' te noemen. Deze naam moet in een oogopslag duidelijk maken dat de vergunning om de persoon van de verhuurder gaat. Met de verhuurdersvergunning wordt immers primair getoetst of de verhuurder alle benodigde toestemmingen om te verhuren heeft, eerder slecht verhuurbedrag heeft vertoond en of verhuurder betrokken is bij ondermijnende criminaliteit. Deze focus op de persoon van de verhuurder uit zicht verder in het feit dat de vergunning niet overdraagbaar.

Ondanks deze breuk met de landelijke norm en de voorganger van deze verordening, de Verhuurverordening Heerlen 2024, vinden burgemeester en wethouders deze wijziging belangrijk voor de goede uitvoering van deze maatregel. Aan de hand van artikel 9, tweede lid, gelden verhuurvergunningen verleend onder de Verhuurverordening Heerlen 2024 als verhuurdersvergunningen verleend onder deze verordening.

Artikel 2. Vergunningplicht verhuur woonruimte

Op grond van artikel 5, eerste lid, onderdeel a, van de wet heeft de gemeenteraad de bevoegdheid een vergunningplicht in het leven roepen voor de verhuur van reguliere woonruimte. Met deze verordening is van die bevoegdheid gebruik gemaakt. De vergunningplicht heeft de vorm van een verbodsbepaling: het is verboden zonder vergunning woonruimte te verhuren. Deze verbodsbepaling annex vergunningplicht is opgenomen in het eerste lid van artikel 2 opgenomen.

In het tweede lid van artikel 2 is bepaald voor welke categorieën woonruimte de vergunningplicht geldt en in welke gebieden. In de bijlagen 1, 2 en 4 is de keuze voor deze categorieën en gebieden nader onderbouwd. Hier wordt met een verwijzing naar die onderbouwing volstaan.

Het derde lid brengt tot uitdrukking dat de vergunning niet overdraagbaar is. De Wet en de daarin opgenomen instrumenten richten zich op het gedrag van de verhuurder. In het verlengde daarvan richten ook de indieningsvereisten, de weigeringsgronden en de voorwaarden die aan de vergunning kunnen

worden verbonden zich primair op de verhuurder. Hierbij past niet dat de vergunning overdraagbaar is.

Artikel 3. Vergunningplicht verhuur verblijfsruimte

Op grond van artikel 5, eerste lid, onderdeel b, van de wet heeft de gemeenteraad de bevoegdheid een vergunningplicht voor de verhuur van verblijfsruimte in het leven te roepen. Met deze verordening maakt de gemeenteraad gebruik van die bevoegdheid. In het eerste lid van artikel 3 is daartoe een verbodsbepaling opgenomen: het is verboden zonder vergunning verblijfsruimte te verhuren.

In het tweede lid zijn de categorieën van verblijfsruimte aangewezen waarvoor de verbodsbepaling en vergunningplicht geldt. Analoog aan de onderbouwing in bijlage 2 voor de keuze voor alle woonruimten is – omwille van uniformiteit, duidelijkheid, juridische zekerheid, gelijkheid en non-discriminatie – gekozen om alle categorieën verblijfsruimten aan te wijzen.

In het derde lid is tot uitdrukking gebracht, dat de vergunning niet overdraagbaar is. De wet en de daarin opgenomen instrumenten richten zich op het gedrag van de verhuurder. In het verlengde daarvan richten ook de indieningsvereisten, de weigeringsgronden en de voorwaarden die aan de vergunning kunnen worden verbonden zich primair op de verhuurder. Hierbij past niet dat de vergunning overdraagbaar is.

Artikel 4. Aanvraag verhuurdersvergunning

Artikel 6 van de wet regelt de aanvraag van de vergunning. In het eerste lid is volledigheidshalve beschreven, dat de aanvraag gedaan moet worden met het door burgemeester en wethouders vastgestelde aanvraagformulier. Het tweede lid bevat een opsomming van de gegevens die in ieder geval bij de aanvraag ingediend moeten worden. Het gaat dan onder andere om het adres, de huurprijs en een kopie van de puntentelling van de ruimte waarop de aanvraag betrekking heeft, een afschrift van de te sluiten huurovereenkomst en een beschrijving van de wijze waarop de aanvrager invulling geeft aan de regels voor goed verhuurderschap.

Verder dient de aanvrager opgave te doen van de binnen een tijdvak van acht jaar voorafgaand aan de aanvraag opgelegde bestuurlijke boetes en lasten onder dwangsom wegens handelen in strijd met de verboden en bepalingen genoemd in artikel 7, tweede lid, onderdeel a, van de wet en van de ten aanzien van de aanvrager genomen besluiten tot inbeheername, als bedoeld in artikel 12, eerste lid, van de wet voor zover het beheer nog niet is beëindigd. Deze opgave stelt burgemeester en wethouders in staat om ook na te gaan in hoeverre de aanvrager zich in andere gemeenten overeenkomstig de wet als een goed verhuurder gedraagt.

Artikel 5. Toetsingskader verhuurdersvergunning

Artikel 5 verwijst voor de leesbaarheid en eenduidigheid naar de weigeringsgronden zoals genoemd in de wet. Zoals onder het kopje 'Weigeringsgronden' beschreven bevat artikel 7 van de wet een limitatieve opsomming van de weigeringsgronden die op de vergunning van toepassing zijn. Artikel 7, eerste lid, van de wet bevat daarbij de gronden waarop de vergunning moet worden geweigerd. Deze weigeringsgronden mogen op gemeentelijk niveau niet worden aangepast of aangevuld.

Artikel 6. Voorschriften en voorwaarden

Artikel 6 verwijst voor de leesbaarheid en eenduidigheid naar de bevoegdheid uit artikel 8 van de wet aan burgemeester en wethouders om regels te stellen over de voorschriften die aan een vergunning verbonden kunnen worden. Door het stellen van regels wordt transparant en uniform kenbaar gemaakt met welke regels aanvragers rekening moeten houden. Uit oogpunt van motivering en rechtszekerheid is dit gewenst.

Artikel 7. Intrekking

Artikel 7 verwijst voor de leesbaarheid en eenduidigheid naar de intrekkinggronden zoals genoemd in artikel 10 van de wet. Deze intrekkinggronden mogen op gemeentelijk niveau niet worden aangepast of aangevuld.

Artikel 8. Bestuurlijke boete

Het eerste lid van artikel 8 bevat de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om bij overtreding van het verbod om zonder vergunning te verhuren, het verbod voor de eigenaar om ten aanzien van in beheer genomen ruimtes beheershandelingen te verrichten of van de aan de vergunning verbonden voorwaarden, een bestuurlijke boete op te leggen. Een bestuurlijke boete is een punitieve (bestraffende) sanctie. De bestuurlijke boete moet dan ook worden onderscheiden van de last onder dwangsom die een reparatoir (herstellend) karakter heeft en ervoor moet zorgen dat de verhuurder alsnog de regels naleeft.

In het opleggen van een last onder dwangsom is in de verordening niet voorzien. Dat neemt niet weg dat burgemeester en wethouders ook van dat instrument gebruik kunnen maken. Artikel 125 van de Gemeentewet en artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht bevatten een grondslag daarvoor. In de verordening is in aanvulling daarop in het opleggen van een bestuurlijke boete voorzien omdat dit in de praktijk effectiever kan zijn dan het (enkel) opleggen van een last onder dwangsom.

Voor de bestuurlijke boete is van belang dat artikel 19, derde lid, van de wet de maximale hoogte van de op te leggen bestuurlijke boetes voorschrijft. Het uitgangspunt is, dat ten hoogste boetes van de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, opgelegd kunnen worden. Bij recidive kan een hogere boete, van ten hoogste de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, opgelegd worden.

In bijlage 1 van de beleidsregel bestuurlijke boetes Goed verhuurderschap Heerlen (hierna: de beleidsregel) zijn twee tabellen opgenomen met te handhaven voorschriften en bijbehorende boetenormbedragen. In de eerste tabel zijn de boetebedragen voor overtredingen van de algemene regels van goed verhuurderschap opgenomen. In de tweede tabel zijn overtredingen met betrekking tot vergunningplichten voor verhuur van woonruimte of verblijfsruimte opgenomen.

Met de in de tabellen opgenomen boetenormbedragen is een balans gevonden tussen enerzijds de beoogde effecten van de boetes op het naleefgedrag en anderzijds de ernst van de overtreding en de mate van verwijtbaarheid van de overtreder:

- De ernst van de overtreding wordt in de eerste plaats bepaald aan de hand van de nadelige gevolgen die een overtreding kan hebben voor de belangen die de overtreder norm beoogt te beschermen (Vergelijk: ABRs 20 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1422, r.o. 14.). Daarbij is ook relevant, of en in welke mate de belangen van een huurder van woonruimte of verblijfsruimte geraakt kunnen worden door de overtreding. Hoe groter de ernst, hoe hoger het in de tabellen opgenomen boetebedrag.
- De mate van verwijtbaarheid komt onder meer tot uitdrukking bij het onderscheid in boetebedragen bij herhaalde overtredingen. Recidive is een indicator voor de mate van verwijtbaarheid. Heeft een overtreder wegens overtreding van de wet al eerder een boete opgelegd gekregen, dan kan hem of haar een nieuwe, vergelijkbare, overtreding in hoge mate verweten worden. Naast recidive kunnen factoren als de mate van professionaliteit, behaalde voordelen, impact en duur van de overtreding invloed hebben op de mate van verwijtbaarheid. Burgemeester en wethouders hebben daarom ervoor gekozen om in artikel 5 van de beleidsregel een procentuele toeslag op te nemen, afhankelijk van de mate van verwijtbaarheid, om deze nog beter te reflecteren in de boetehoogte. Bij een mindere mate van verwijtbaarheid kan het boetenormbedrag ook procentueel verlaagd worden.

Bij het bepalen van de boetenormbedragen hebben burgemeester en wethouders aansluiting gezocht bij de bedragen die andere gemeenten als Maastricht, Den Haag, Rotterdam en Eindhoven hanteren. De reden hiervoor is dat de locatie waar een overtreding is begaan in beginsel geen invloed heeft op de ernst en verwijtbaarheid van de overtreding.

Artikel 9. Overgangsrecht voor al aangevraagde en al verleende vergunningen

Dit artikel voorziet in het overgangsrecht voor de verordening. In het eerste lid is bepaald, dat aanvragen die ingediend zijn voor inwerkingtreding van deze verordening, verder afgehandeld worden met toepassing van de wet en deze verordening.

Op grond van het tweede lid gelden de voor inwerkingtreding van deze verordening al verleende vergunningen als verhuurdersvergunning zoals bedoeld in deze verordening.

Tot slot is in het derde lid geregeld dat burgemeester en wethouders de voorwaarden, voorschriften of beperkingen die verbonden zijn aan de voor inwerkingtreding van deze verordening al verleende vergunningen kunnen vervangen. Dat biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid de aan de verhuurdersvergunning verbonden voorwaarden in overeenstemming te brengen met de voorwaarden in artikel 8 van de wet.

Artikel 10. Invoeringsregeling verhuurdersvergunning

In dit artikel is een nadere uitwerking opgenomen van de regeling voor bestaande verhuursituaties uit artikel 24 van de wet. In artikel 24 van de wet is al geregeld dat het verbod op verhuren zonder verhuurdersvergunning niet eerder dan zes maanden na inwerkingtreding van de verordening geldt. Tegen die achtergrond bevat het eerste lid van dit artikel de termijn waarin het verbod op verhuur zonder vergunning – en daarmee de vergunningplicht – niet geldt voor bestaande verhuursituaties in de beschermde CBS-buurt en straten.

Het tweede lid zondert de CBS-buurt Vrieheide en Uterweg uit van de overgangsregeling in het eerste lid. Het verbod op verhuur zonder vergunning voor deze twee buurten is vanaf 22 maart 2024 in werking getreden. De termijn van de invoeringsregeling is dus al verstreken, waardoor de vergunningplicht voor deze buurten onverminderd blijft gelden met de inwerkingtreding van deze verordening.

Het derde lid maakt zekerheidshalve expliciet, dat burgemeester en wethouders voor de in het eerste lid genoemde datum, wel bevoegd zijn om op aanvragen van bestaande verhuurders te beslissen. Over die bevoegdheid zou discussie kunnen ontstaan, omdat de bepaling die de vergunningplicht bevat, ook de bevoegdheidsgrondslag bevat. Als een vergunningplicht voor een bepaalde categorie verhuurders niet geldt, zou men dus kunnen stellen dat burgemeester en wethouders niet bevoegd zijn om ten aanzien van die categorie verhuurdersvergunningen te verlenen. Gelet op het belang van een ordelijke invoering van de vergunning is dat niet wenselijk geacht.

Artikel 11. Intrekking oude vergunningstelsel

In artikel 25 van de wet is geregeld dat bestaande vergunningenstelsels voor verhuurders of de exploitatie van verhuurbemiddelingsbedrijven dan wel regels die zien op het tegengaan van uitbuiting en onevenredige benadeling van huurders, van rechtswege één jaar na inwerkingtreding van deze wet komen te vervallen. In beginsel is het dus niet nodig de bestaande regelgeving in te trekken. Dit artikel bevat desalniettemin een datum waarop de oude regels vervallen. In artikel 24 van de wet is namelijk geregeld dat een vergunningplicht niet eerder dan zes maanden na inwerkingtreding van deze verordening voor bestaande verhuursituaties geldt. De in dit artikel genoemde datum zorgt ervoor dat het oude en het nieuwe stelsel naadloos op elkaar aansluiten.

Artikel 11a. Overgangsrecht voor al aangevraagde en voor al verleende vergunningen

Dit artikel voorziet in het overgangsrecht voor de verordening. In het eerste lid is bepaald, dat aanvragen die ingediend zijn voor inwerkingtreding van deze verordening, verder afgehandeld worden met toepassing van de wet en deze verordening.

Op grond van het tweede lid gelden de voor inwerkingtreding van deze verordening al verleende vergunningen als verhuurdersvergunning zoals bedoeld in deze verordening. Tot slot is in het derde lid geregeld dat burgemeester en wethouders de voorwaarden, voorschriften of beperkingen die verbonden zijn aan de voor inwerkingtreding van deze verordening al verleende vergunningen kunnen vervangen. Dat biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid de aan de verhuurdersvergunning verbonden voorwaarden in overeenstemming te brengen met de voorwaarden in artikel 8 van de wet.

Bijlage 1 bij Verhuurverordening Heerlen 2025 – Onderbouwing werkingsgebied Vrieheide en Uterweg

Inleiding

De buurten Vrieheide en Uterweg worden aangewezen als gebied waar een verhuurdersvergunning is vereist voor het verhuren van woonruimte. In deze wijk liggen onder andere de witte woningen (Vasco-woningen), die ooit zijn gebouwd voor de huisvesting van mijnwerkers. Na voltooiing van de wijk heeft de sluiting van de mijnen gezorgd voor achteruitgang en zijn ze verkocht aan particulieren.

De witte woningen zijn gemakkelijk te verbouwen (veel tussenmuren zijn niet-dragend), groot en goedkoop. De woningen hebben een ongebruikelijke indeling: op de begane grond is enkel de garage te vinden en het woongedeelte is op de eerste etage, waardoor het woongedeelte van de woningen aan het zicht is onttrokken. Door deze indeling is het voor malafide eigenaren aantrekkelijk om te verhuren voor de huisvesting van veel personen (bijvoorbeeld arbeidsmigranten), kwetsbare inwoners met lage inkomens of voor het opzetten van grote hennepkwekerijen of drugslabs.

Niet alle cijfers zijn op buurtniveau beschikbaar of op niveau van alleen de witte woningen. Daarom wordt de CBS-wijk Vrieheide–De Stack, waarin de buurten Vrieheide en Uterweg gesitueerd zijn, soms gebruikt. In de andere buurten, met name Versilienbosch en Nieuw-Einde, in deze CBS-wijk is eveneens grootschalige leefbaarheidsproblematiek, maar is er voornamelijk sprake van corporatiebezit in plaats van particulier bezit.

Leefbaarheidscijfers

Met betrekking tot leefbaarheid valt de CBS-wijk Vrieheide–De Stack op veel vlakken negatief op in verhouding tot de rest van Heerlen. Onder andere op de volgende gebieden.

Parkstadmonitor 2021:

- Veiligheidsbeleving in de buurt: slechtste score van Parkstad (68%).
- Algemene kwaliteit woonomgeving: slechtste score van Parkstad (4,8%).
- Rapportcijfer leefbaarheid buurt: één van de slechtste scores van Parkstad (2).
- Prettig wonen in wijk: slechtste score van Parkstad (10% ervaart dit als zeer onprettig).
- Verloedering in de buurt: slechtste score van Parkstad (6,9).
- Sociale cohesie: laagste score van Parkstad (4).
- Gevoel van dreiging in de buurt: slechtste score van Parkstad (3,8).
- Slachtofferschap: slechtste score van Parkstad (38%).
- Overlast door omwonenden: slechtste score van Parkstad (33% vaak).

Politiecijfers 2021, 2022, 2023:

- Totaal aan meldingen bij politie in 2021, 2022 en 2023: derde wijk na Heerlen centrum en Hoensbroek centrum met hoogste aantal politieregistraties (3.136 registraties).
- Totaal aan meldingen bij politie in 2021: derde wijk na Heerlen centrum en Hoensbroek centrum met hoogste aantal politieregistraties per jaar (1.256 registraties).
- Totaal aan meldingen bij politie in 2022: vierde wijk na Heerlen centrum, Hoensbroek centrum en GMS met hoogste aantal politieregistraties per jaar (1.088 registraties).
- Totaal aan meldingen bij politie in 2023: vierde wijk na Heerlen centrum, Hoensbroek centrum en MSP met hoogste aantal politieregistraties per jaar (1.088 registraties).
- Hoog zijn feiten m.b.t. mishandelingen, burencconflicten, drugsoverlast en jeugdoverlast.

Ondermijnende criminaliteit:

Voor Heerlen-Noord is door het RIEC een afzonderlijk Integraal Ondermijningsbeeld (IOB) opgesteld. De CBS-wijk Vrieheide–De Stack komt hier naar voren als specifieke risicobuurt. Aan ondermijning gerelateerde incidenten vinden voor Heerlen-Noord het meeste plaats in Vrieheide–De Stack. Drugscriminaliteit is hierbij de meest voorkomende vorm van ondermijnende criminaliteit. In deze wijk worden de meeste hennepkwekerijen (45 stuks in de periode januari 2018 t/m augustus 2021) in Heerlen aangetroffen in Vrieheide–De Stack. Dat is 8,3 kwekerijen per 1000 inwoners. Ruim het dubbele van het Heerlens gemiddelde (3,4 per 1000 inwoners). Ook ligt het aandeel verdachten en veroordeelden van drugsdelicten in Vrieheide–De Stack hoger dan het gemiddelde van Heerlen en het landelijke gemiddelde (slechts 2% van de wijken in Nederland scoort slechter). Op het gebied van straatdealen wordt Vrieheide–De Stack specifiek genoemd als aandachtsgebied. Vrieheide–De Stack wordt tot slot specifiek benoemd als wijk met bewoners die kwetsbaar zijn voor ondermijning.

Reeds ingezette interventies

Binnen de aanpak Sociaal Veilig is afgelopen jaar ingezet op een breed scala aan interventies specifiek in Vrieheide–De Stack, waaronder:

- Integrale bestuurlijke handhavingsacties (actiedagen, flexacties, controles arbeidsmigranten);

- Doorlopende extra inzet mobiel cameratoezicht;
- Quicksan op sociale veiligheid van de witte woningen (controles door toezichthouders);
- Handhaving op drugspanden (47 adressen van januari 2020 tot november 2023);
- Inzet op specifieke overlastpanden en zorg en veiligheid casuïstiek (96 adressen in twee jaar tijd).

Binnen het Nationaal Programma Heerlen-Noord wordt ingezet op een breed pakket aan maatregelen om de leefbaarheid en veiligheid te verbeteren. Vrieheide-De Stack is binnen dit programma benoemd als focusbuurt. Op het gebied van 'wonen' zijn er door Weller en Wonen Limburg 51 witte woningen aangekocht met als doel om meer grip te krijgen op de uitdagingen in de wijk. Ook worden door de gemeente samen met corporaties woningen verduurzaamd door inzet van het Volkshuisvestingsfonds. Daarnaast is de gemeente voornemens de opkoopbescherming in te voeren en worden met woningcorporaties afspraken gemaakt over aanscherping van het toewijzingsbeleid.

Noodzaak

Een belangrijk aandeel van de problematiek en interventies in de CBS-wijk Vrieheide-De Stack is te relateren aan de CBS-buurt Vrieheide en Uterweg. In deze buurten zijn 837 drive-in woningen gelegen met een zeer hoog verloop aan bewoning en voornamelijk in particulier bezit. Het betreffen de 'Vasco woningen', ook bekend als de 'witte woningen'. Het aandeel buy-to-let, c.q. aankoop voor verhuur, is in de wijk als geheel het hoogste van heel Heerlen (26% van de transacties). Deze woningen concentreren zich in de buurten Vrieheide en Uterweg.

De witte woningen blijken uit meerdere bronnen als zeer kwetsbaar aan te merken. Op basis van het beschreven veiligheidsbeeld wordt duidelijk dat de problematiek omvangrijk is. Heerlen scoort op landelijk niveau slecht qua veiligheids- en leefbaarheidscijfers. De wijk Vrieheide-De Stack scoort binnen Heerlen op veel vlakken het slechtste van Heerlen en zelfs het slechtste van heel Parkstad. In de Leefbaarometer 3.0 (2022) krijgen de buurten Vrieheide en Uterweg het label zwak. Die slechte scores komen met name door de scores op de dimensies 'overlast en onveiligheid' en 'woningvoorraad'. In het IOB Heerlen-Noord springt de CBS-buurt Vrieheide er als buurt uit als meest kwetsbare buurt voor ondermijnende criminaliteit, onder andere zichtbaar in de omvangrijke drugsproblematiek in de buurt.

Huidige inzet

Er wordt veel inzet gepleegd specifiek voor Vrieheide-De Stack binnen de aanpak Sociaal Veilig en binnen het programma Heerlen-Noord is Vrieheide-De Stack aangemerkt als focusgebied. Enkel inzet op handhaving is echter niet afdoende. Naast de inzet op sociale veiligheid, is ingrijpen in de woningmarkt in deze wijk cruciaal voor het bereiken van duurzame verbeteringen in de leefbaarheid en veiligheid. Corporaties doen dit door aankopen van woningen en aanscherping van het toewijzingsbeleid, de gemeente is voornemens tot invoering van de opkoopbescherming.

Verwachting vergunningplicht

Aanvullend op bovengenoemde inzet hierop is de invoering van de verhuurdersvergunning noodzakelijk als onderdeel van een totaalpakket aan maatregelen en ter verbetering van de veiligheid en leefbaarheid in Vrieheide en Uterweg. Malafide verhuurders zijn namelijk vaak actief in wijken en gebieden waar zij misbruik maken van de sociaaleconomisch kwetsbare positie van huurders die hier wonen. Dit uit zich vervolgens zichtbaar en onzichtbaar door zaken als excessieve huurprijzen, verloedering, achterstallig onderhoud, overbewoning, discriminatie en intimidatie. Dergelijk ongewenst gedrag kan naast de negatieve effecten voor huurders ook leiden tot een aantasting van de leefbaarheid. Zoals eerder benoemd hebben de buurten Vrieheide en Uterweg een in Heerlen unieke combinatie van veel panden in de particuliere verhuur en leefbaarheidsproblematiek en kwetsbaarheid. Het is daarom noodzakelijk om middels de verhuurdersvergunning grip te krijgen op malafide verhuurpraktijken om tot een integrale oplossing voor het leefbaarheidsprobleem in de buurten te komen. De verhuurverordening en de bijbehorende vergunningplicht is een doeltreffend middel om te bereiken dat malafide verhuurders slechte verhuurpraktijken staken en in het uiterste geval de mogelijkheid tot verhuren wordt ontzegd, terwijl bonafide verhuurders een vergunning kunnen krijgen. Gezien de wijdverbreide problematiek waarmee de buurten Vrieheide en Uterweg te maken hebben is dit een proportioneel middel.

Bijlage 2 bij Verhuurverordening Heerlen 2025 – Onderbouwing uitbreiding werkingsgebied

Inleiding

Met de vaststelling van de Verhuurverordening Heerlen 2024 in december 2023 door de raad van de gemeente Heerlen is een verhuurdersvergunningplicht ingevoerd voor de buurten Vrieheide en Uterweg. Daarmee is een belangrijke stap gezet om het verhuurderschap te professionaliseren en huurders beter te beschermen in aanvulling op de algemene regels volgend uit de Wet goed verhuurderschap. Het gaat dan bijvoorbeeld om de wijze waarop de verhuurder aantoont dat hij invulling geeft aan de regels van goed verhuurderschap en het opstellen en uitvoeren van een onderhoudsplan.

Bij de vaststelling van de Verhuurverordening is aangegeven om ervaring op te doen met de uitvoerbaarheid van het instrument en hiervoor in eerste instantie te kiezen voor de buurten Vrieheide en Uterweg omdat dit twee buurten zijn die voor wat betreft leefbaarheid en particuliere verhuur behoorlijk opvallen. In beide buurten is sprake van een grote particuliere woningvoorraad met veel panden in de particuliere verhuur en is er sprake van een grote leefbaarheidsproblematiek en kwetsbaarheid voor (ondermijnende) criminaliteit. Daarnaast is Vrieheide één van de drie focuswijken uit het Nationaal Programma Heerlen Noord.

Bij de vaststelling is tevens aangegeven dat in andere gebieden soortgelijke omstandigheden aanwezig zijn (mogelijk in combinatie met meer corporatiebezit of met een ietwat minder grote leefbaarheidsproblematiek) maar dat voor die gebieden zal worden nagegaan of de verhuurdersvergunning ook daar kan worden ingezet.

De uitbreiding

Anderhalf jaar na vaststelling van de Verhuurverordening constateren wij positieve effecten ten aanzien van de invoering van de verhuurdersvergunning in de buurten Vrieheide en Uterweg. Dit illustreert dat de verhuurdersvergunning bijdraagt aan:

- Het voorkomen van slechte verhuurpraktijken:
 - o doordat de vergunningplicht bij nieuwe verhuursituaties een voorafgaande toetsing mogelijk maakt, kan worden ingegrepen voordat overtredingen van de regels van goed verhuurderschap zich voordoen;
- Het handhaven op bestaande slechte verhuurpraktijken:
 - o doordat de vergunningplicht bij bestaande verhuursituaties alsnog een toetsing mogelijk maakt, kan op overtredingen worden gehandhaafd, die anders onder radar waren gebleven;
 - o doordat de vergunningplicht ziet op alle vergunningplichtige woon- en verblijfsruimten van een verhuurder, is het tegengaan van slechte verhuurpraktijken minder dweilen met de kraan open;
- Het creëren van transparantie op de woningmarkt:
 - o doordat verhuurders vóór aanvang van nieuwe verhuursituaties en bij bestaande verhuursituaties over hun hele voorraad aan vergunningplichtige woon- en verblijfsruimten worden getoetst, kunnen individuele verhuurpanden minder snel onder de radar blijven;
- Een gelijk speelveld voor verhuurders:
 - o doordat de vergunning niet overdraagbaar is en iedere aanvraag grondig wordt beoordeeld, zorgt de vergunningplicht voor een eerlijke concurrentie en neemt de verleiding weg om risico's te nemen met een substandaard woningaanbod.
- Het voorkomen van grote excessen:
 - o doordat in uiterste gevallen malafide verhuurders verboden kan worden om nog te verhuuren aan arbeidsmigranten en in de aangewezen buurten.

Op basis van deze ervaringen is het evident dat de aanpak niet alleen in de huidige gebieden werkt, maar ook potentieel heeft om in andere buurten te worden toegepast waar vergelijkbare risico's en uitdagingen spelen. Uitbreiding van het werkingsgebied kan bijdragen aan een meer uniforme aanpak in een groter deel van de gemeente Heerlen. Dit resulteert in een meer gelijke behandeling van een groter deel van de inwoners, meer rechtszekerheid voor huurders in een groter deel van de stad en aan een duidelijke normstelling voor verhuurders.

Uitbreiding kan ook bijdragen aan preventie van concentratie van problematische verhuurpraktijken. Wanneer slechts een zeer klein aantal buurten aan de regelgeving onderworpen is, bestaat het risico dat problematische verhuurpraktijken door verplaatsing ongewild 'uitgesmeerd' worden over Heerlen. Uitbreiding van het werkingsgebied kan er tevens aan bijdragen dat de kwaliteit van de woonruimte en leefomgeving stapsgewijs wordt verbeterd wanneer structureel toezicht en handhaving consequent worden toegepast over meerdere wijken/buurten.

De gebieden

Zoals ten tijde van de vaststelling de Verhuurverordening Heerlen 2024 reeds is aangegeven is er sprake van een correlatie tussen de invloed van slechte verhuurders en de leefbaarheid (voor zowel huurders als omwonenden). Er zijn veel aanwijzingen dat het middel "verhuurdersvergunning" bijdraagt aan het oplossen van de (leefbaarheids-)problemen in deze wijken. De verhuurverordening en de bijbehorende vergunningplicht is een doeltreffend middel om te bereiken dat malafide verhuurders slechte verhuurpraktijken staken en in het uiterste geval de mogelijkheid tot verhuren wordt ontzegd, terwijl bonafide verhuurders een vergunning kunnen krijgen. Daarom is de invoering van de verhuurdersvergunning een welkome aanvulling op de brede inspanning van gemeente en partners om de leefbaarheid in specifieke wijken en buurten in Heerlen te herstellen.

In lijn met de aanwijzing van de gebieden Vrieheide en Uterweg zal de selectie plaatsvinden op basis van de navolgende criteria:

- Grote particuliere woningvoorraad met (relatief) veel panden in de particuliere verhuur;
- grote leefbaarheidsproblematiek en kwetsbaarheid voor (ondermijnende) criminaliteit; en
- flankerend(e) beleid/maatregelen.

Op basis van het combineren van deze criteria komen de navolgende CBS-buurten in aanmerking voor uitbreiding:

Hoppersgraaf

- Leefbaarheidscijfers
 - o Leefbarometer 3.0: Hoppersgraaf scoort zwak op de leefbarometer (statistische voorspelling van de leefbaarheid in een gebied). Dit is vooral terug te voeren tot het aspect 'Overlast en onveiligheid' en in mindere mate tot de aspecten 'woningvoorraad', 'sociale samenhang' en 'fysieke omgeving'.
 - o SES-WOA: -0,56 (De SES-WOA-score geeft een beeld van de sociaal-economische status van een gemeente, wijk of buurt. Het is een cijfer dat aangeeft hoe een gebied scoort ten opzichte van andere gebieden in Nederland op basis van welvaart, opleidingsniveau en arbeidsverleden van huishoudens)
 - o Van de 729 zelfstandige woningen worden 186 woningen particulier verhuurd. Tevens worden 102 onzelfstandige woningen particulier verhuurd.
 - o Het % btl (aankoop voor verhuur) voor de gehele wijk GMS bedraagt 19%.
 - o Op de Veerkrachtkarten (combinatie van overlast en veiligheid in een gebied gecombineerd met het aandeel kwetsbare bewoners) aangeduid als focusgebied en daarmee de aanwezigheid van zeer veel problemen en zeer veel kwetsbaren.
- Geregistreerde overlast politie 2024: 113;
- Maatregelen Damocles panden / particuliere huurpanden 2020-2024: 11 / 5 als onderdeel van geheel GMS.

Zeswegen

- Leefbaarheidscijfers
 - o Leefbarometer 3.0: Zeswegen scoort zwak op de leefbarometer. Dit is vooral terug te voeren tot de aspecten 'Overlast en onveiligheid' en 'woningvoorraad' en in iets mindere mate het aspect 'sociale samenhang'.
 - o SES-WOA: -0,565;
 - o Van de 1.145 zelfstandige woningen worden 221 woningen particulier verhuurd.
 - o Het % btl (aankoop voor verhuur) bedraagt (samen met de buurt Husken) 25%.
 - o Op de Veerkrachtkarten (combinatie van overlast en veiligheid in een gebied gecombineerd met het aandeel kwetsbare bewoners) aangeduid als focusgebied en daarmee de aanwezigheid van zeer veel problemen en zeer veel kwetsbaren.
- Geregistreerde overlast politie 2024: 88;
- Maatregelen Damocles panden / particuliere huurpanden 2020-2024: 16 / 0 als onderdeel van geheel Zeswegen – Nieuw Husken.

Burettestraat en omgeving

- Leefbaarheidscijfers
 - o Leefbarometer 3.0: Burettestraat scoort weliswaar ruim voldoende op de leefbarometer maar kent hierbinnen een negatieve beoordeling t.a.v. de aspecten 'Overlast en onveiligheid' en 'woningvoorraad'.
 - o SES-WOA: - 0,826;
 - o Van de 208 zelfstandige woningen worden 97 woningen particulier verhuurd;
 - o Het % btl (aankoop voor verhuur) bedraagt 19%

- o Op de Veerkrachtkaarten (combinatie van overlast en veiligheid in een gebied gecombineerd met het aandeel kwetsbare bewoners) aangeduid als gebied met de aanwezigheid van veel problemen en veel kwetsbaren.
- Geregistreerde overlast politie 2024: 29;
- Maatregelen Damocles panden / particuliere huurpanden 2020-2024: 33 / 6.

Eikenderveld

- Leefbaarheidscijfers
 - o Leefbarometer 3.0: Eikenderveld scoort zwak op de leefbarometer. Dit is vooral terug te voeren tot het aspect 'Overlast en onveiligheid' en in mindere mate tot de aspecten 'woningvoorraad', 'sociale samenhang' en 'fysieke omgeving'.
 - o SES-WOA: - 0,447;
 - o Van de 1.454 zelfstandige woningen worden 382 woningen particulier verhuurd. Tegens worden 66 onzelfstandige woningen particulier verhuurd.
 - o Het % btl (aankoop voor verhuur) bedraagt 32%;
 - o Op de Veerkrachtkaarten (combinatie van overlast en veiligheid in een gebied gecombineerd met het aandeel kwetsbare bewoners) aangeduid als gebied met de aanwezigheid van veel problemen en veel kwetsbaren.
- Geregistreerde overlast politie 2024: 79;
- Maatregelen Damocles panden / particuliere huurpanden 2020-2024: 8 / 3.

Passart

- Leefbaarheidscijfers
 - o Leefbarometer 3.0: Passart scoort zwak op de leefbarometer. Dit is vooral terug te voeren tot het aspect 'Overlast en onveiligheid' en in mindere mate tot de aspecten 'sociale samenhang' en 'voorzieningen'.
 - o SES-WOA: -0,663;
 - o Van de 1.031 zelfstandige woningen worden 46 woningen particulier verhuurd.
 - o Het % btl (aankoop voor verhuur) bedraagt samen met de buurt Heerlerheide kom 24%.
 - o Op de Veerkrachtkaarten (combinatie van overlast en veiligheid in een gebied gecombineerd met het aandeel kwetsbare bewoners) aangeduid als focusgebied en daarmee de aanwezigheid van zeer veel problemen en zeer veel kwetsbaren.
- Geregistreerde overlast politie 2024: 64;
- Maatregelen Damocles panden / particuliere huurpanden 2020-2024: 18 / 3 als onderdeel van geheel Heerlerheide – Passart.

Heerlerheide Kom

- Leefbaarheidscijfers
 - o Leefbarometer 3.0: Heerlerheide Kom scoort zwak op de leefbarometer. Dit is vooral terug te voeren tot het aspect 'Overlast en onveiligheid' en in mindere mate tot de aspecten 'woningvoorraad', 'sociale samenhang' en 'voorzieningen'.
 - o SES-WOA: -0,506;
 - o Van de 1.843 zelfstandige woningen worden 279 particulier verhuurd. Tevens worden 25 onzelfstandige woningen particulier verhuurd.
 - o Het % btl (aankoop voor verhuur) bedraagt samen met de buurt Passart 24%.
 - o Op de Veerkrachtkaarten (combinatie van overlast en veiligheid in een gebied gecombineerd met het aandeel kwetsbare bewoners) aangeduid als focusgebied en daarmee de aanwezigheid van zeer veel problemen en zeer veel kwetsbaren.
- Geregistreerde overlast politie 2024: 159;
- Maatregelen Damocles panden / particuliere huurpanden 2020-2024: 18 / 3 als onderdeel van geheel Heerlerheide – Passart.

Nieuw Einde

- Leefbaarheidscijfers
 - o Leefbarometer 3.0: Nieuw Einde scoort zwak op de leefbarometer. Dit is vooral terug te voeren tot het aspect 'Overlast en onveiligheid' en in mindere mate tot de aspecten 'voorzieningen', 'woningvoorraad' en 'sociale samenhang'.
 - o SES-WOA: -0,479;
 - o Van de 696 zelfstandige woningen worden 41 particulier verhuurd.
 - o Het % btl (aankoop voor verhuur) bedraagt voor de gehele wijk Vrieheide-de Stack in totaal 26%.

- Geregistreeerde overlast politie 2024: 55;
- Maatregelen Damocles panden / particuliere huurpanden 2020-2024: 52 / 24 als onder-deel van geheel Vrieheide – de Stack.

Versliënbosch

- Leefbaarheidscijfers
 - o Leefbarometer 3.0: Versliënbosch scoort zwak op de leefbarometer. Dit is vooral terug te voeren tot het aspect 'Overlast en onveiligheid' en in mindere mate tot de aspecten 'sociale samenhang' en 'voorzieningen'.
 - o SES-WOA: -0,826;
 - o Van de 331 zelfstandige woningen worden 25 woningen particulier verhuurd.
 - o Het % btl (aankoop voor verhuur) bedraagt voor de gehele wijk Vrieheide-de Stack in totaal 26%.
 - o Op de Veerkrachtkarten (combinatie van overlast en veiligheid in een gebied gecombineerd met het aandeel kwetsbare bewoners) aangeduid als focusgebied en daarmee de aanwezigheid van zeer veel problemen en zeer veel kwetsbaren.
- Geregistreeerde overlast politie 2024: 12;
- Maatregelen Damocles panden / particuliere huurpanden 2020-2024: 52 / 24 als onder-deel van geheel Vrieheide – de Stack.

Woonruimte

In lijn met de oorspronkelijke insteek Verhuurverordening Heerlen 2024 wordt ook nu gekozen om de verhuurdersvergunning op alle woonruimten van toepassing te verklaren. Deze keuze zorgt voor o.a.:

- Uniformiteit en duidelijkheid: door alle woonruimten onder de vergunningplicht te laten vallen, ontstaat er een eenduidige en consistente regelgeving. Dit voorkomt dat er onbedoeld uitzonderingen ontstaan waardoor bepaalde woonvormen buiten de controle komen te liggen. Zolang iedere woonruimte onder dezelfde voorwaarden en criteria wordt getoetst, weten zowel verhuurders als huurders precies waar ze aan toe zijn. Hierdoor wordt de regelgeving transparanter, uitvoerbaarder en rechtvaardiger.
- Juridische zekerheid en integrale dekking: het kiezen voor alle woonruimten garandeert dat er geen deel van de markt onbedoeld wordt uitgesloten. Wanneer slechts specifieke categorieën worden benoemd, ontstaat de kans dat verhuurders hun woonruimten structureren of indelen op een manier die buiten de desbetreffende categorie valt. Dit kan leiden tot vergunningmijding en ongelijksoortige behandeling van huurders. De volledige dekking zorgt voor een rigoureuze toetsing en bevordert de rechtszekerheid, omdat er geen discussie ontstaat over welke woonruimte wel of niet onder de vergunningplicht valt.
- Gelijkheid en non-discriminatie: een uniforme benadering waarbij alle woonruimten dezelfde regels toepassen, voorkomt eventuele ongelijke behandeling tussen verschillende soorten woningen. Iedere huurder, ongeacht of hij of zij in een studio, appartement of een andere woonvorm verblijft, heeft recht op dezelfde mate van bescherming en kwaliteitswaarborging. Dit uitgangspunt van gelijke behandeling ondersteunt niet alleen de juridische onderbouwing, maar versterkt ook het maatschappelijke vertrouwen in de regelgeving, doordat niemand buiten gesloten wordt op basis van de vorm van het woonruimte.

Bijlage 3 bij Verhuurverordening Heerlen 2025 – Onderbouwing arbeidsmigranten

Aanleiding

Onverbeterlijke malafide verhuurders maken misbruik van de sociaaleconomisch kwetsbare positie van arbeidsmigranten. Dit uit zich vervolgens zichtbaar en onzichtbaar door zaken als excessieve huurprijzen, verloedering, achterstallig onderhoud, overbewoning, discriminatie en intimidatie. Dergelijk ongewenst gedrag kan naast de negatieve effecten voor arbeidsmigranten leiden tot een aantasting van de leefbaarheid. Is in dergelijke gebieden sprake van aantasting van de leefbaarheid of wordt verwacht dat daarvan in de nabije toekomst sprake zal zijn, dan kan de gemeente de verhuurdersvergunningplicht arbeidsmigranten invoeren.

Reikwijdte

In tegenstelling tot de algemene vergunning, is het bij de vergunningplicht voor verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten niet noodzakelijk te onderbouwen dat de leefbaarheid van een bepaald gebied onder druk staat, waardoor invoering van deze vergunningplicht ook niet gebiedsgebonden is. De vergunningplicht ten aanzien van arbeidsmigranten geldt dan ook voor het hele grondgebied van de gemeente Heerlen.

Staat niet op zichzelf

Een verhuurdersvergunningplicht staat niet op zichzelf. De Aanpak Sociaal Veilig is in 2021 gelanceerd in Heerlen, meer specifiek in de focusbuurten en momenteel met een uitrol naar heel Heerlen-Noord. Via leefbaarheid- en casuïstiekoverleggen bespreken wijkpartners gezamenlijk de inzet op signalen over leefbaarheid, veiligheid en zorg in de openbare ruimte én achter de voordeur. Het interventieteam sociaal veilig controleert panden waar bijvoorbeeld overlast is van illegale prostitutie of arbeidsmigranten. Daarnaast is buurtbemiddeling een interventie die laagdrempelig bijdraagt aan beginnende burencollicten in de straat.

Door het invoeren van een verhuurdersvergunningstelsel wordt het verboden om een verblijfsruimte te verhuren aan arbeidsmigranten zonder verhuurdersvergunning. Deze vergunning wordt slechts verleend als wordt voldaan aan de eisen uit de wet. Als niet wordt voldaan aan de regels van goed verhuurderschap wordt de verhuurdersvergunning geweigerd en kan een al verleende verhuurdersvergunning uiteindelijk worden ingetrokken. Als de verhuurder zich niet houdt aan de regels uit de verordening en/of de wet, bijvoorbeeld door zonder vergunning te verhuren, kunnen burgemeester en wethouders bestuurlijke boetes opleggen. Hiermee wordt de (kamer)verhuurmarkt positief beïnvloed hetgeen zeker de gewenste effecten zal hebben op de leefbaarheid en de woonkwaliteit in de aangegeven buurten.

De combinatie van deze verordening met de in te voeren regels van Opkoopbescherming in de huisvestingsverordening en de aanpak particulier bezit dan wel het inponen van voormalig corporatiebezit, zoals wordt beoogd in de aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds 2023, maakt dat de woonkwaliteit en leefbaarheid verder in een opwaartse lijn zal komen.

Doelen

Met de inzet van een verhuurdersvergunning worden misstanden aangepakt die bij handhavingsacties worden aangetroffen, zoals overbewoning, het rekenen van te hoge huurprijzen en gebrekkig onderhoud. In de eerste plaats verwachten wij dat de mogelijkheid om te kunnen handhaven op het verhuren van woonruimte conform het Woningwaarderingstelsel ertoe zal leiden dat verhuurders die (veel) te veel huur voor een woonruimte vragen, afgeschrikt worden door (hoge) boetes. Wanneer het op deze manier lukt om verhuurders te bewegen om normale huurprijzen te vragen, zal dit naar verwachting de prikkel bij kwetsbare bewoners weghalen of verminderen om een woonruimte met meerdere / teveel mensen of huishoudens te delen. In de tweede plaats kan door het verplicht stellen van een onderhoudsplan de verkrotting van woonruimten tegen worden gegaan. Dat leidt tot een verbetering van het woongenot en leefkwaliteit

Het bereiken van deze doelen valt of staat bij voldoende toezicht én handhaving van geconstateerde overtredingen. Dit kost capaciteit. Alleen dan leiden deze doelen naar verwachting tot een verbetering van de leefbaarheid als overkoepelend doel.

Onderbouwing leefbaarheid

Algemene schets

Malafide verhuurgedrag heeft een negatief effect op de leefbaarheid. Dat leidt tot situaties als overbewoning, verkrotting, slecht geïsoleerde woningen, illegale verkamering en financiële uitknijpconstructies. Een grote en goedkope woningvoorraad is aantrekkelijk voor de huisvesting van arbeidsmigranten en andere kwetsbare groepen. Dit maakt dat huurprijzen worden opgedreven, wat weer indirect leidt tot achterstallig onderhoud. Woningen worden toch wel verhuurd. Of deze nu worden onderhouden of niet.

Inwoners van Heerlen, met name in Heerlen-Noord en sommige delen van Zuid, scoren slecht in landelijke lijsten over armoede, gezondheid, overgewicht, levensstijl, leeftijdsverwachting en geluk. Ook is de sociale cohesie, overlast- en onveiligheidsbeleving en (ondermijnende) criminaliteit ver beneden het gemiddelde van de grote steden in Nederland en vergelijkbaar met de G4. In de Parkstadmonitor (2019) scoort Heerlen-Noord als slechtste op de gebieden 'prettig wonen in de wijk', 'veiligheidsbeleving' en 'slachtofferschap'. Heerlen-Noord heeft wijken met een hoge score op drugscriminaliteit, straatdealen en kwetsbaarheid van bewoners voor ondermijning. Dit zijn allemaal redenen waarom het Nationaal Programma Heerlen-Noord is ingesteld. De leefbaarheid staat onder druk vanwege veel meldingen over overlastpanden, ongewenst kamerverhuur, hoarding casussen, verloederde panden, verwarde personen, slechte huisvesting van arbeidsmigranten en jeugdoverlast. Er is sprake van woningen met groot achterstallig onderhoud, met een slecht energielabel (D en lager) en met schimmel, tocht- en vochtproblematiek. Gevolgen zijn gezondheidsproblemen en verlies van leefgenot.

Arbeidsmigranten

In Heerlen-Noord is het aantal woningen dat illegaal wordt onderverhuurd aan arbeidsmigranten groot. Tussen november 2021 en november 2023 zijn er in Heerlen meer dan 100 adressen in beeld gekomen waar mogelijk sprake was van illegale of onjuist verhuur aan arbeidsmigranten. Sinds november 2021 vinden maandelijks integrale controles plaats van dergelijke adressen. De overgrote meerderheid (meer dan 85-95%) van deze panden is gesitueerd in Heerlen-Noord. Op meer dan de helft van alle adressen is handhavend opgetreden of is een handhavingsprocedure actief. Daar waar sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan is handhaving mogelijk en is een verhuurdersvergunning niet aan de orde omdat in de basis reeds sprake is van een illegale situatie (bijvoorbeeld eengezinswoningen worden illegaal gebruikt voor kamerverhuur of woningsplitsing). Maar er zijn ook situaties waar geen sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan of een illegale verhuursituatie. In deze situaties was tot heden geen instrument beschikbaar om malafide verhuurgedrag aan te pakken en handhavend op te treden. Dit leidt tot slechte leefomstandigheden van arbeidsmigranten en overlast in de buurten. De verhuurverordening en de bijbehorende verhuurdersvergunningplicht is een doeltreffend middel om dit te bereiken, omdat malafide verhuurders de mogelijkheid tot verhuren onttrokken wordt, terwijl bonafide verhuurders een vergunning kunnen krijgen en dit wel mogen doen. De voorliggende verhuurdersvergunning is daarom noodzakelijk om excessieve huurprijzen, verloedering, achterstallig onderhoud, overbewoning, discriminatie en intimidatie ten aanzien van arbeidsmigranten aan te kunnen pakken.

Bijlage 4 – Onderbouwing uitbreiding werkingsgebied

Achtergrond

Met de vaststelling van de Verhuurverordening Heerlen 2024 en de daaropvolgende uitbreiding in 2025 heeft de gemeente Heerlen belangrijke stappen gezet om grip te krijgen op de particuliere verhuurmarkt en de leefbaarheid in kwetsbare buurten te versterken. De invoering van de verhuurdersvergunning in de buurten Vrieheide en Uterweg, heeft laten zien dat dit instrument effectief is in het tegengaan van malafide verhuurpraktijken, het verbeteren van de woonkwaliteit en het beschermen van huurders. Dit heeft geleid tot de uitbreiding van het werkingsgebied van de verhuurdersvergunningplicht naar de buurten Hoppersgraaf, Zeswegen, Burettestraat e.o., Eikenderveld, Passart, Heerlerheide Kom, Nieuw-Einde en Versiliënbosch.

De positieve ervaringen met de toepassing van de verhuurdersvergunning, gecombineerd met de urgentie die blijkt uit de aanvraag tot toepassing van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp), maken het wenselijk en noodzakelijk om het werkingsgebied van de verhuurverordening verder uit te breiden.

Concreet wordt voorgesteld om de verhuurdersvergunningplicht van toepassing te verklaren op alle 19 buurten en 44 straten die behoren tot de Wbmgp-aanvraag. Voor 9 van deze Wbmgp-buurten – te weten de buurten Vrieheide, Uterweg, Hoppersgraaf, Zeswegen, Eikenderveld, Passart, Heerlerheide Kom, Nieuw-Einde en Versiliënbosch – geldt dat de invoering van de algemene verhuurdersvergunningplicht al door de gemeenteraad is goedgekeurd. Met deze verdere uitbreiding naar de overige Wbmgp-buurten en straten ontstaat een sluitende en uniforme aanpak in de gebieden waar de leefbaarheidsproblematiek het grootst is.

De uitbreiding

Twee jaar na vaststelling van de Verhuurverordening constateren wij positieve effecten ten aanzien van de invoering van de verhuurdersvergunning in de buurten Vrieheide en Uterweg. Dit illustreert dat de verhuurdersvergunning bijdraagt aan:

- Het voorkomen van slechte verhuurpraktijken:
 - o doordat de vergunningplicht bij nieuwe verhuursituaties een voorafgaande toetsing mogelijk maakt, kan worden ingegrepen voordat overtredingen van de regels van goed verhuurderschap zich voordoen;
- Het handhaven op bestaande slechte verhuurpraktijken:
 - o doordat de vergunningplicht bij bestaande verhuursituaties alsnog een toetsing mogelijk maakt, kan op overtredingen worden gehandhaafd, die anders onder radar waren gebleven;
 - o doordat de vergunningplicht ziet op alle vergunningplichtige woon- en verblijfsruimten van een verhuurder, is het tegengaan van slechte verhuurpraktijken minder dweilen met de kraan open;
- Het creëren van transparantie op de woningmarkt:
 - o doordat verhuurders vóór aanvang van nieuwe verhuursituaties en bij bestaande verhuursituaties over hun hele voorraad aan vergunningplichtige woon- en verblijfsruimten worden getoetst, kunnen individuele verhuurpanden minder snel onder de radar blijven;
- Een gelijk speelveld voor verhuurders:
 - o doordat de vergunning niet overdraagbaar is en iedere aanvraag grondig wordt beoordeeld, zorgt de vergunningplicht voor een eerlijke concurrentie en neemt de verleiding weg om risico's te nemen met een substandaard woningaanbod.
- Het voorkomen van grote excessen:
 - o doordat in uiterste gevallen malafide verhuurders verboden kan worden om nog te verhuuren aan arbeidsmigranten en in de aangewezen buurten.

Op basis van deze ervaringen is het evident dat de aanpak niet alleen in de huidige gebieden werkt, maar ook potentieel heeft om in de Wbmgp-buurten en straten te worden toegepast waar vergelijkbare risico's en uitdagingen spelen.

Doel en meerwaarde van uitbreiding

De uitbreiding van het werkingsgebied dient meerdere doelen:

- Voorkomen van slechte verhuurpraktijken: door voorafgaande toetsing bij nieuwe verhuursituaties en handhaving bij bestaande situaties kan vroegtijdig worden ingegrepen. Dit voorkomt dat kwetsbare huurders slachtoffer worden van malafide verhuurders.
- Transparantie en grip op de woningmarkt: door alle verhuurders in de aangewezen gebieden te onderwerpen aan dezelfde vergunningplicht ontstaat een volledig beeld van de particuliere ver-

- huurvoorraad. Dit voorkomt dat panden onder de radar blijven en maakt gerichte handhaving mogelijk.
- Gelijk speelveld voor verhuurders: bonafide verhuurders worden beschermd tegen oneerlijke concurrentie van verhuurders die de regels aan hun laars lappen. Dit versterkt de norm van goed verhuurderschap.
 - Preventie van verplaatsingseffecten: wanneer slechts enkele buurten onder de vergunningplicht vallen, bestaat het risico dat problematische verhuurpraktijken zich verplaatsen naar omliggende buurten. Door de vergunningplicht uit te breiden naar alle Wbm-gp-gebieden wordt dit voorkomen.
 - Samenhang met Wbm-gp-aanpak: de Wbm-gp richt zich op het doorbreken van de concentratie van kwetsbaarheid. De verhuurverordening vormt een cruciale aanvulling hierop door grip te krijgen op de particuliere verhuurmarkt, die vaak een belangrijke rol speelt bij instroom van kwetsbare huishoudens.

De keuze om de verhuurdersvergunning uit te breiden naar de 19 buurten en 44 straten uit de Wbm-gp-aanvraag is gebaseerd op de volgende overwegingen:

- Leefbaarheid en veiligheid: uit de Veerkrachtkarten en de Leefbaarometer 3.0 blijkt dat deze buurten en straten bovengemiddeld kampen met overlast, onveiligheid en een hoge concentratie kwetsbare bewoners.
- Sociaal-economische problematiek: de SES-WOA-scores van deze buurten behoren tot de laagste van Nederland. Er is sprake van hoge werkloosheid, lage arbeidsparticipatie en een groot aandeel huishoudens met een laag inkomen.
- Kwetsbaarheid voor malafide verhuur: in veel van deze buurten is sprake van een relatief groot aandeel particuliere huurwoningen. Juist in dit segment komen slechte verhuurpraktijken en ondermijnende criminaliteit bovengemiddeld vaak voor.
- Samenhang met bestaand beleid: de uitbreiding sluit aan bij het beleidspakket Grip op Wonen (waaronder de Huisvestingsverordening en de beleidsregels voor aandachtsgroepen). De verhuurverordening versterkt deze instrumenten door specifiek in te grijpen op de kwaliteit van verhuur en verhuurderschap.

Voor de concrete buurtgerichte cijfers waarop de bovenstaande overwegingen rusten wordt verwezen naar de door de gemeente Heerlen ingediende aanvraag wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek.

Door de uitbreiding van de verhuurdersvergunning naar alle Wbm-gp-gebieden worden de volgende effecten verwacht:

- Verbetering van de leefbaarheid door het leveren van een bijdrage aan het terugdringen van overlast en verloedering.
- Bescherming van huurders tegen excessen zoals te hoge huren of intimidatie.
- Versterking van de sociale cohesie doordat instroom van kwetsbare huishoudens via malafide verhuurders wordt beperkt.
- Meer evenwichtige woningmarkt doordat verhuurders worden gestimuleerd om te investeren in kwaliteit en duurzaamheid.
- Ondersteuning van de Wbm-gp-doelstellingen door de instroom van kwetsbare huishoudens van buiten de regio te reguleren en de druk op voorzieningen te verlichten.

De uitbreiding van het werkingsgebied van de Verhuurverordening naar alle 19 buurten en 44 straten die behoren tot de Wbm-gp-aanvraag is noodzakelijk en wenselijk. Het instrument heeft zich bewezen in de reeds aangewezen buurten en vormt een onmisbare aanvulling op de bredere aanpak van leefbaarheid en veiligheid in Heerlen. Met deze uitbreiding wordt een belangrijke stap gezet naar een meer evenwichtige, veilige en leefbare stad, waarin huurders beter beschermd zijn en verhuurders worden gehouden aan hun maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Woonruimte

In lijn met de oorspronkelijke insteek Verhuurverordening Heerlen 2024 wordt ook nu gekozen om de verhuurdersvergunning op alle woonruimten van toepassing te verklaren. Deze keuze zorgt voor o.a.:

- Uniformiteit en duidelijkheid: door alle woonruimten onder de vergunningplicht te laten vallen, ontstaat er een eenduidige en consistente regelgeving. Dit voorkomt dat er onbedoeld uitzonderingen ontstaan waardoor bepaalde woonvormen buiten de controle komen te liggen. Zolang iedere woonruimte onder dezelfde voorwaarden en criteria wordt getoetst, weten zowel verhuurders als huurders precies waar ze aan toe zijn. Hierdoor wordt de regelgeving transparanter, uitvoerbaarder en rechtvaardiger. Bovendien zorgt dit ervoor dat de typen verhuurdersvergunningplichtige woonruimten gelijk zijn aan de typen huisvestingsvergunningplichtige woonruimten onder de Wbm-gp.
- Juridische zekerheid en integrale dekking: het kiezen voor alle woonruimten garandeert dat er geen deel van de markt onbedoeld wordt uitgesloten. Wanneer slechts specifieke categorieën worden benoemd, ontstaat de kans dat verhuurders hun woonruimten structureren of indelen

op een manier die buiten de desbetreffende categorie valt. Dit kan leiden tot vergunningmijding en ongelijksoortige behandeling van huurders. De volledige dekking zorgt voor een rigoureuze toetsing en bevordert de rechtszekerheid, omdat er geen discussie ontstaat over welke woonruimte wel of niet onder de vergunningplicht valt.

- **Gelijkheid en non-discriminatie:** een uniforme benadering waarbij alle woonruimten dezelfde regels toepassen, voorkomt eventuele ongelijke behandeling tussen verschillende soorten woningen. Iedere huurder, ongeacht of hij of zij in een studio, appartement of een andere woonvorm verblijft, heeft recht op dezelfde mate van bescherming en kwaliteitswaarborging. Dit uitgangspunt van gelijke behandeling ondersteunt niet alleen de juridische onderbouwing, maar versterkt ook het maatschappelijke vertrouwen in de regelgeving, doordat niemand buiten gesloten wordt op basis van de vorm van het woonruimte.