Heerlen

Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Heerlen 2022

Datum:
20 december 2023

Vastgesteld door:
Gemeenteraad van Heerlen

HUISVESTINGSVERORDENING GEMEENTE HEERLEN 2024

Artikel I

De **Huisvestingsverordening gemeente Heerlen 2022** wordt als volgt gewijzigd:

A
De titel van de verordening wordt vervangen door: Huisvestingsverordening Gemeente Heerlen 2024

B
Artikel 1 wordt vervangen door:
Artikel 1. Definities
In deze verordening wordt verstaan onder:

a. aftoppingsgrens: de aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20, tweede lid onder B van de Wet op de Huurtoeslag. Economische binding en economisch gebonden: hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 14, derde lid aanhef en onder a, van de wet;
b. 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;
c. 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;
d. inwoning: bewoning van een deel van een zelfstandige woonruimte die blijkens de BRP voorafgaand aan de bewoning door de inwonende(n) reeds door een ander huishouden als hoofdverblijf in gebruik is genomen;
e. maatschappelijke binding en maatschappelijk gebonden: hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 14, derde lid aanhef en onder b, van de wet;
f. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
g. particuliere verhuurder: een verhuurder, voor zover de door hem verhuurde en te verhuren woonruimte ingevolge artikel 2, eerste lid, van deze verordening aangewezen is;

h. statushouder: vergunninghouder als bedoeld in artikel 1, eerste lid, aanhef en onder j, van de wet;
i. student: ingeschrevene aan een opleiding voor middelbaar beroepsonderwijs, hoger beroepsonderwijs of wetenschappelijk onderwijs in Nederland of Städteregion Aachen;
j. verhuurder: degene die woonruimte in gebruik geeft of wenst te geven;
k. wet: Huisvestingswet 2014, tenzij anders is aangegeven;
l. woningzoekende: huishouden dat woonruimte zoekt in de gemeente Heerlen;
m. bevoegd gezag: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerlen;
n. woningmarktregio: de Regio Parkstad inclusief de gemeenten die daar direct aan grenzen

C

De titel van hoofdstuk 2 wordt vervangen door:

Hoofdstuk 2. Huisvestingsvergunning

Artikel 2 wordt vervangen door:

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Het is verboden om woonruimte gelegen in de gemeente Heerlen, met een kale huur per maand beneden de tweede aftoppingsgrens (van het betreffende kalenderjaar), als bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder b, van de Wet op de huurtoeslag, voor bewoning 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. woonruimten in eigendom bij een eigenaar die maximaal 2 woningen verhuurt;
   f. bij 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;
   g. 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 bevoegd gezag aangewezen vormen van woon- of leefgemeenschap;
   b. woonruimte behorende tot door het bevoegd gezag aangewezen categorieën woonruimte; en,

woonruimte gelegen in door het bevoegd gezag aangewezen gebouwen, complexen of delen van de gemeente.

D

Artikel 3 wordt vervangen door:

Artikel 3. Criteria voor vergunningverlening en voorrang

1. Een huisvestingsvergunning kan slechts worden verleend indien de aanvrager, of tenminste één meerderjarig lid van diens huishouden, economische of maatschappelijke binding met de gemeente Heerlen als bedoeld in artikel 14, eerste en derde lid, van de Huisvestingswet heeft.
2. Binnen de groep van woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Heerlen wordt voor de woonruimten bedoeld in artikel 2 voorrang gegeven aan:
a. de vitale beroepsgroepen:
    i. onderwijzers
    ii. verpleegkundigen en
    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 wensen te komen, wordt middels loting de voorrangsvolgorde tussen de kandidaten bepaald.
b. vervolgens: overige woningzoekenden uit de Regio Parkstad of de direct aangrenzende gemeenten

E
Artikel 4 wordt vervangen door:

Artikel 4. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning
1. Een aanvraag om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning wordt, door de woningzoekende, ingediend door gebruikmaking van een door het bevoegd gezag 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 l, 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.

F
Artikel 5 wordt vervangen door:

Artikel 5. Bekendmaking aanbod van woonruimte
1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt door de verhuurder bekendgemaakt:
a. door publicatie op een kosteloos toegankelijk digitaal platform dat plaatselijk algemeen bekend is, of
b. door middel van een advertentie in een plaatselijk algemeen bekend 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 bevoegd gezag 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.

G
Artikel 6 wordt vervangen door:

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.
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 van deze verordening heeft plaatsgevonden;
b. voor de woonruimte reeds een huisvestingsvergunning van kracht is;
c. De aanvrager niet afkomstig is uit de woningmarktregio.

H
Artikel 7 wordt vervangen door:

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.

I
Na artikel 7 worden een nieuw hoofdstuk 3 ingevoerd, luidend:

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 bevoegd gezag.

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. Gevallen 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 rijksoverheid 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.

J
Artikel 8 (oud, Bestuurlijke boete) wordt vernummerd tot artikel 8H en als volgt gewijzigd:

Artikel 8H. Bestuurlijke boete
1. Overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 2, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De boete op grond van het eerste lid bedraagt:
   a. voor de eerste overtreding na 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,--.
3. Overtreding van het verbod, bedoeld in de artikelen 8B eerste lid, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
4. De bestuurlijke boete op grond van het derde 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,--

K
Artikel 10 wordt als volgt gewijzigd:

Artikel 10. Inwerkingtreding en citeertitel
1.1 Deze verordening treedt in werking op de dag na publicatie.
1.2 In afwijking van het vorige lid treden artikel 1 sub n en artikel 3 lid 2 in werking op het moment van inwerkingtreden van de “Wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014” (36190).

2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Gemeente Heerlen 2024.

L
Aan de toelichting wordt een passage over opkoopbescherming toegevoegd luidend:

<u>Toelichting Hoofdstuk 3.Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte (artikel 8a tot en met 8f)</u>

Algemeen
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 burgemeester en wethouders in bijzondere gevallen ontheffing kunnen verlenen. Van die mogelijkheid hebben wij gebruikgemaakt, zodat het mogelijk blijft om in bijzondere gevallen altijd maatwerk te bieden.

Burgemeester en wethouders hebben geconstateerd dat in een groot deel van de gemeente sprake is van een omzettingspraktijk waarbij teveel woningen worden onttrokken aan de schaarse markt van betaalbare koopwoningen. Wij verwijzen naar de onderbouwing (memo Stec ,d.d..) waaruit dit volgt. Daarom is voor die gebieden een stelsel van opkoopbescherming ingevoerd door een nieuw hoofdstuk (2A) 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 van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 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.

Uitzonderingen (artikel 8B, tweede lid)
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.

Gevallen 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 ingetrokken 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 II

1.1 Deze verordening treedt in werking op de dag na publicatie.

1.2 In afwijking van het vorige lid treden artikel 1 sub n en artikel 3 lid 2 in werking op het moment van inwerkingtreden van de “Wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014” (36190).

2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Gemeente Heerlen 2024.

Aldus besloten tijdens de openbare vergadering van de gemeenteraad van de gemeente Heerlen van 20 december 2023.

griffier, voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer drs. R. Wever

Formulier algemene informatie

Auteur:
E. Notermans

Team Vergunningen

Vastgesteld door:	Gemeenteraad van Heerlen
Officiële naam van de verordening:	Huisvestingsverordening gemeente Heerlen 2024
Citeertitel van de verordening:	Huisvestingsverordening 2024
Publiceertitel	Huisvestingsverordening 2024
Onderwerp van de verordening:	Volkshuisvesting
Wettelijke grondslag:	art. 4 en 40 Huisvestingswet
Afdelingscode:	Domein Maatschappij
Registratienummer van de verordening:	
Registratienummer collegevoorstel:	
Beleidsonderwerp	Huisvesting

Datum inwerkingtreding:	1 dag na publicatie
Datum inwerkingtreding:	Art. 1 sub n en art. 3 lid 2: op het moment van inwerkingtreden van de wet “Wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014” (36190)
Datum terugwerkende kracht (t/m) (indien van toepassing	Nee
Datum besluit/ondertekening:	20 december 2023
Geldig voor bepaalde duur: (ja/nee)	Nee
Algemeen verbindend voorschrift?	Ja

de verordening treedt in de plaats van:	Huisvestingsverordening Heerlen 2022
Registratienummer vorige verordening:	(Hvv 2022 werd niet gepubliceerd)

Onderstaande gegevens niet zelf invullen.

Datum besluit intrekking:	
Datum publikatie intrekking:	
Datum inwerkingtreding intrekking	