

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 burenc conflicten 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 of 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 ontzegt 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.