Verhuurverordening Heerlen 2025

Datum:
[…]

Vastgesteld door:
Gemeenteraad van Heerlen

Intitulé
De raad van de gemeente Heerlen;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van **[datum en nummer]**;
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-buurten:
    - 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,
    - Ammonieterf,
    - Belemnieterf,
    - 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
Het verbod in artikel 2, eerste lid, geldt voor de in artikel 2, tweede lid, genoemde CBS-buurten 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-buurten 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 **[datum].**

griffier, voorzitter,

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

Bijlagen:
Bijlage 1: Onderbouwing werkingsgebied Vrieheide en Uterweg
Bijlage 2: Onderbouwing uitbreiding werkingsgebied
Bijlage 3: Onderbouwing arbeidsmigranten
Bijlage 4: Onderbouwing uitbreiding werkingsgebied Wbmgp

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-buurten 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, Ammonieterf, Belemnieterf, 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 Dienstenrichtlijn, 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

Intrekkingsgronden
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 ‘arbeidsmigrant’, ‘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 verhuurgedrag. 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 informatiepagina’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 opkoopbescherming’. 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 verhuurgedrag 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 intrekkingsgronden zoals genoemd in artikel 10 van de wet. Deze intrekkingsgronden 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 overtreden 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-buurten en straten.

Het tweede lid zondert de CBS-buurten 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.

Formulier algemene informatie

Auteur:
[< > Auteur.Voornaam] [< > Auteur.Tussenvoegsels] [< > Auteur.Volledige achternaam]

Afdeling:
[< > Gebruikersgroep.Afkorting]

Vastgesteld door:	Gemeenteraad van Heerlen
Officiële naam van de verordening:	Verhuurverordening Heerlen 2025
Citeertitel van de verordening:	Verhuurverordening Heerlen 2025
Publiceertitel	Verhuurverordening Heerlen 2025
Onderwerp van de verordening:	Volkshuisvesting
Wettelijke grondslag:	Artikel 5, eerste lid, Wet goed verhuurderschap
Afdelingscode:	Team Vergunningen
Registratienummer van de verordening:	
Registratienummer collegevoorstel:	ntb
Beleidsonderwerp	Huisvesting

Datum inwerkingtreding:	
Datum inwerkingtreding:	dag(en) na publicatie
Datum inwerkingtreding:	Andere datum
Datum terugwerkende kracht (t/m) (indien van toepassing	Nee
Datum besluit/ondertekening:	
Geldig voor bepaalde duur: (ja/nee)	Nee tot
Algemeen verbindend voorschrift?	Ja

de verordening treedt in de plaats van:	Verhuurverordening Heerlen 2024
Registratienummer vorige verordening:	

Onderstaande gegevens niet zelf invullen.

Datum besluit intrekking:	
Datum publikatie intrekking:	
Datum inwerkingtreding intrekking	