

Heerlen

Raadsinformatiebrief

Heerlen,
27 mei 2025

Documentnummer
387138

Onderwerp

Grip op Wonen 2.0 en afhandeling van de motie 346 'Woekerhuren'

Inhoudsopgave

Inleiding/aanleiding	2
1. Wet goed verhuurderschap	3
1.1 Verhuurverordening	3
1.2 Verhuurdersvergunning	4
1.3 Beleidsregel bestuurlijke boete	4
1.4 Huurprijscalculator	4
1.5 Verhuurdersregister/keurmerk	4
2. Huisvestingswet	5
2.1 Huisvestingsverordening; toeristische verhuur	5
3 Wet Bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek	5
4 Leegstandverordening	5
5 Woningsplitsing en kamerbewoning	5
5.1 Bestemmingsplan Woningsplitsing en kamerbewoning	5
5.2 Beleidsregel kamerbewoning	5
6 Doelgroepenverordening	5
7 Implementatie en vervolg	5

Inleiding/aanleiding

In de vergadering van 20 december 2023 heeft de raad een pakket aan maatregelen goedgekeurd dat gericht was op het verbeteren van het functioneren van de Heerlense woningmarkt en het bevorderen van de woonkwaliteit. Het betrof de volgende instrumenten:

- Bestemmingsplan Woningsplitsing en Kamerbewoning
- (zienswijze op) Beleidsregels onzelfstandig wonen
- Verhuurverordening
- Huisvestingsverordening (wijzigen en uitbreiden met regels inzake opkoopbescherming)
- Doelgroepenverordening Heerlen 2023

Dit pakket heeft de naam 'Grip op Wonen' gekregen. Het pakket Grip op Wonen 1.0 geldt als start van een doorontwikkelingstraject van deze voor Heerlen nieuwe maatregelen. De doorontwikkeling is een doorlopend proces waarbij ervaringen vanuit de praktijk, leermomenten, wetswijzigingen, nieuwe kennis en inzichten worden meegenomen in een continue ontwikkeltraject dat wij periodiek aan de raad voorleggen in de vorm van vaststelling van nieuwe of gewijzigde* verordeningen of andere kaders.

Na de vaststelling van dit pakket is gestart met de implementatie van de maatregelen. Twee belangrijke constatering waren dat:

- [1] de "kinderziektes" (zowel gemeentelijk als landelijk) van verschillende beleidsstukken en regelgeving overeenkomstig afspraak zijn geïnventariseerd.
- [2] in de loop van 2024 aanvullende instrumenten beschikbaar zijn gekomen.

Ad 1.

Het pakket aan maatregelen 'Grip op Wonen 1.0' is relatief 'jong': het betreft nieuw beleid, gebaseerd op nieuwe wet- en regelgeving. Dit betekent dat nu de eerste ervaringen worden opgedaan met de inzet van deze maatregelen. Op basis van deze en nog volgende ervaringen kan de vraag beantwoord worden welke diepgang van de maatregelen en of de onderbouwing daarvan afdoende is. Daarnaast is er, ook op landelijk niveau, nog maar zeer beperkt jurisprudentie beschikbaar waaruit blijkt in hoeverre de maatregelen juridisch houdbaar zijn.

Zowel op gemeentelijk als op landelijk niveau is er overleg gevoerd over deze situatie. Als resultaat van dit overleg zijn(/worden) de maatregelen verder aangescherpt. Dat gebeurt in het pakket maatregelen 'Grip op Wonen 2.0'.

Ad 2.

Mede op basis van de overleggen zijn aanvullende instrumenten beschikbaar gekomen die ingezet kunnen worden om de Heerlense woningmarkt beter te laten functioneren en de woonkwaliteit te bevorderen. Zowel de instrumenten uit Grip op Wonen 1.0 als de nieuwe instrumenten zijn vrij specifiek: de uitwerking van het beleid en de wet- en regelgeving heeft betrekking op een smal deel van wonen, huur, verhuur en huisvesting. Het is daarom van belang om het pakket aan maatregelen zo breed mogelijk te maken.

Eenzijds biedt dit de mogelijkheid om specifieke instrumenten in te zetten op specifieke situaties, bijvoorbeeld de ongewenste (of juist gewenste) huisvesting van een doelgroep. Anderzijds biedt dit ook de mogelijkheid om bij excessen een veelvoud van instrumenten in te zetten waardoor de kans om een ongewenste situatie ongedaan te maken zo groot mogelijk wordt.

Grip op Wonen 2.0: actualisatie en aanvulling

Op basis van de ervaringen in 2024 is geïnventariseerd welke wijzigingen noodzakelijk en wenselijk zijn om het pakket aan maatregelen van Grip op Wonen 1.0 te actualiseren en aan te vullen. In de raadsvergadering van 25 juni 2025 wordt het pakket maatregelen 'Grip op Wonen 2.0' voorgelegd. In deze RIB wordt een samenvatting gegeven van de vast te stellen maatregelen. De specifieke onderbouwing van de maatregelen is opgenomen in de respectievelijke raads- en collegevoorstellen. Voor een aantal instrumenten wordt de stand van zaken beschreven.

1 Wet goed verhuurderschap

1.1 Verhuurverordening

Voorgesteld wordt de Verhuurverordening Heerlen 2024 in te trekken en de Verhuurverordening Heerlen 2025 vast te stellen. De vaststelling van de nieuwe verhuurverordening ziet op de volgende onderdelen:

- Uitbreiding werkingsgebied
- Implementatie Wet betaalbare huur
- Verduidelijking begrippen
- Verwijzing Boetebeleid

1.2 Verhuurdersvergunning – uitbreiding werkingsgebied

Voorgesteld wordt om met de vaststelling van de nieuwe verhuurverordening het werkingsgebied van de verhuurverordening uit te breiden. Met dit voorstel wordt het werkingsgebied van de CBS-buurtten Vrieheide en Uterweg, uitgebreid naar de CBS-buurtten Hoppersgraaf, Zeswegen, Burettestraat en omgeving, Eikenderveld, Passart, Heerlerheide Kom, Nieuw-Einde, en Versiliënbosch. Dit resulteert in gelijkere 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.

1.3 Beleidsregel bestuurlijke boetes

Het college kan –bij voortdurende overtreding– een bestuurlijke boete opleggen aan een verhuurder. Met de vaststelling van de nieuwe verhuurverordening het genoemde boetebeleid en bijbehorende boetehoogtes stellen we vast in de Beleidsregel bestuurlijke boetes goed verhuurderschap Heerlen. Hierin wordt beleid opgenomen over het opleggen van bestuurlijke boetes voor slecht verhuurderschap en hoe hoog de normbedragen van deze boetes zijn.

1.4 Huurprijscalculator

Met betrekking tot de huurprijscalculator vindt op dit moment geen besluitvorming plaats. De raad wordt geïnformeerd over de afhandeling van de motie 346 'Woekerhuren' zoals aangenomen tijdens de raadsvergadering van 27 november 2024. Zie voor een nadere toelichting de memo 'Memo Motie 346 Woekerhuren Huurprijscalculator', bijlage 1.

1.5 Verhuurdersregister / Keurmerk

Er vindt over het verhuurdersregister/het keurmerk op dit moment geen besluitvorming plaats maar de raad wordt geïnformeerd over de instelling van een intern verhuurdersregister. Om een beter beeld te krijgen van het aantal locaties, de omvang, de ligging en het aantal betrokken verhuurders willen we een verhuurdersregister instellen. Het verhuurdersregister wordt intern opgesteld voor het monitoren van de ontwikkelingen in relatie tot het maatregelenpakket 'Grip op Wonen'.

Bovendien maakt het efficiënter(e) toezicht en handhaving op de maatregelen mogelijk, bijvoorbeeld door in een oogopslag te zien welke verhuurders veel woonruimte in Heerlen verhuren in verhouding veel handavingsdossiers op hun naam hebben staan en/of de verhuurde woonruimten in kwetsbare gebieden ligt. Het instellen van een verhuurdersregister is een uitdagende opgave, bijvoorbeeld omdat huurovereenkomsten niet geregistreerd worden. Echter door slim publieke en interne data te koppelen willen we gaandeweg een zo compleet mogelijke lijst maken van verhuur van woonruimten in de gemeente Heerlen.

Als de instelling van een intern verhuurdersregister tot een succesvol resultaat is gebracht, zal worden onderzocht of een (gedeeltelijk) openbare versie van het register kan worden ingevoerd. De ambitie is om in het openbare register een relatie te leggen met het Keurmerk Huisvesting Arbeidsmigranten Heerlen. In het register wordt dan een speciale vermelding opgenomen dat de betreffende locatie over het Keurmerk Huisvesting Arbeidsmigranten Heerlen beschikt. Zo wordt niet alleen inzichtelijk welke locaties huisvesting van arbeidsmigranten is vergund en dus voldoen aan de kwaliteitseisen die daaraan zijn gesteld op vlak van hygiëne en voeding in de beleidsregel 'huisvesting aandachtsgroepen 2024' maar ook welke locaties voldoen aan de extra eisen van het Keurmerk. De raad wordt op de hoogte gehouden over ontwikkelingen en haalbaarheid van een openbaar verhuurregister.

2 Huisvestingswet

2.1 Huisvestingsverordening; toeristische verhuur

Voorgesteld wordt om een hoofdstuk "Toeristische Verhuur" toe te voegen aan de Huisvestingsverordening om grip te krijgen op reguliere woonruimte die gebruikt wordt voor het onderbrengen van personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Vaak gaat het daarbij om onzelfstandige bewoning door arbeidsmigranten in reguliere woningen. De reguliere onderkomens voor toeristen, zoals hotels en pensions vallen niet onder deze regeling.

3 Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek ('Rotterdamwet')

In de afgelopen maanden is op een positieve en constructieve wijze toegewerkt naar toepassing van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) in onze stad, in lijn met de bekendmaking van ons streven daartoe in juli 2024 en een door de raad aangenomen ondersteunende motie uit november 2024.

De afgelopen periode heeft een zorgvuldig afstemmingsproces plaatsgevonden met onder andere de woningcorporaties, de politie, de Stadsregio Parkstad Limburg, het Nationaal Programma Heerlen-Noord, en het Ministerie BZK om een gedragen aanvraag en toepassing van de Wet bijzondere bepalingen grootstedelijke problematiek voor te bereiden. Het reguleren van de instroom van sociaaleconomisch kwetsbare bewoners in buurten en wijken die al onder druk staan, staat binnen deze aanvraag centraal. Wij bevinden ons thans in de fase waarin de puntjes op de 'i' worden gezet en waarbij meer uitvoeringsgerelateerde aspecten en bijbehorende processen op elkaar worden afgestemd.

Wij streven ernaar om in september 2025 een volledig onderbouwde aanvraag aan de raad voor te kunnen leggen, met als doel om een helder en uitvoerbaar kader neer te zetten. De voorbereidingen zijn erop gericht om een soepele implementatie te bewerkstelligen, waarbij we ons inzetten om de wet per 1 januari 2026 inwerking te laten treden.

4 Leegstandsverordening

De Leegstandsverordening wordt geactualiseerd door:

- de werkingsgraad te vergroten door ook woningen onder de werking te plaatsen;
- de werkingsgebieden toe te voegen waar de leegstand van woningen hoger is dan het Heerlens gemiddelde van 3%.

5 Woningsplitsing en Kamerbewoning

5.1 Bestemmingsplan Woningsplitsing en Kamerbewoning

Aan de hand van een ingediend beroepschrift is gebleken dat de formulering van artikel 6 van regels van het bestemmingsplan Woningsplitsing en kamerbewoning tot onbedoelde vragen kan leiden. Dit wordt opgelost door:

- te verduidelijken wanneer de afwijkingsbevoegdheid van toepassing is, en

- dynamisch te verwijzen naar de verschillende beleidsregels die zijn opgesteld om te beoordelen wanneer woningsplitsing en kamerbewoning wel of niet mogelijk is.

Op deze manier maken we het bestemmingsplan juridisch meer waterdicht en creëren we meer duidelijkheid voor initiatiefnemers.

5.2 Beleidsregel Kamerbewoning

Beleidsregel Kamerbewoning 2024 heeft het college ingetrokken en de Beleidsregel Kamerbewoning vastgesteld. Het betreft een – met name inhoudelijke – actualisatie van de beleidsregel om beter in te kunnen spelen op in de praktijk voorkomende situaties die nu onvoldoende of niet eenduidig gereguleerd zijn. Dit wordt bijvoorbeeld gedaan door de 50 meter norm ook toe te passen ingeval van wijziging van een bestaand kamerverhuurbedrijf en de oppervlaktemaat van slaapkamers. Ook wordt middels een bijlage het beoordelingskader verduidelijkt wanneer door een kamerbewoningsinitiatief onevenredige gevolgen voor het woon- en leefmilieu ontstaan.

6 Doelgroepenverordening

Het doel van de doelgroepenverordening is een gewenste menging van de diverse woningbouwcategorieën in de buurten en wijken in Heerlen creëren. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet moeten de regels de inhoud van deze verordening die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving –voor zover de wet dit toelaat– uiterlijk voor 2032 worden opgenomen in het Heerlense omgevingsplan.

Dit wordt getrapd gedaan door:

- in de omgevingsvisie wordt het strategische uitgangspunt opgenomen dat Heerlen inzet op een gemêleerd aanbod van woningbouwcategorieën op buurt of wijkniveau;
- sectoraal beleid op te stellen om in beeld te brengen wat er nodig is om dit in de diverse buurten en wijken te bereiken; en ten slotte
- omgevingsplanregels op te stellen om hierop te sturen en deze voor te leggen aan de raad.

7 Implementatie en vervolg

Na de vaststelling door gemeenteraad wordt gestart met de feitelijke implementatie van de instrumenten. Dit houdt in dat de praktische invoering voorzien wordt zoals aanvraagformulieren, website, systemen e.d. Tevens wordt een inschatting gemaakt van de onderlinge prioritering van de middelen om zo te komen tot een goede en doelmatige inzet van het pakket aan maatregelen. Als onderdeel hiervan wordt tevens gezien in hoeverre de beschikbare kennis en capaciteit afdoende is.

Op basis van ervaringen en op basis van jurisprudentie zal in de komende jaren verdere bijsturing noodzakelijk zijn om te komen tot een efficiënte en effectieve inzet. De benodigde capaciteit is dus mede afhankelijk van het ambitieniveau van inzet van de instrumenten (100% inzet versus inzet ingeval van excessen).

Kernthema:

Wonen

Bijlagen

1. Memo Motie 346 Woekerhuren Huurprijscalculator

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,

de burgemeester,

de secretaris a.i.,

drs. R. Wever

drs. R. van Wuijtswinkel