

Bijlage 4 – Onderbouwing uitbreiding werkingsgebied

Achtergrond

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

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

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

De uitbreiding

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

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

- Het voorkomen van grote excessen:
 - doordat in uiterste gevallen malafide verhuurders verboden kan worden om nog te verhuren aan arbeidsmigranten en in de aangewezen buurten.

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

Doel en meerwaarde van uitbreiding

De uitbreiding van het werkingsgebied dient meerdere doelen:

- Voorkomen van slechte verhuurpraktijken: door voorafgaande toetsing bij nieuwe verhuursituaties en handhaving bij bestaande situaties kan vroegtijdig worden ingegrepen. Dit voorkomt dat kwetsbare huurders slachtoffer worden van malafide verhuurders.
- Transparantie en grip op de woningmarkt: door alle verhuurders in de aangewezen gebieden te onderwerpen aan dezelfde vergunningplicht ontstaat een volledig beeld van de particuliere verhuurvoorraad. Dit voorkomt dat panden onder de radar blijven en maakt gerichte handhaving mogelijk.
- Gelijk speelveld voor verhuurders: bonafide verhuurders worden beschermd tegen oneerlijke concurrentie van verhuurders die de regels aan hun laars lappen. Dit versterkt de norm van goed verhuurderschap.
- Preventie van verplaatsingseffecten: wanneer slechts enkele buurten onder de vergunningplicht vallen, bestaat het risico dat problematische verhuurpraktijken zich verplaatsen naar omliggende buurten. Door de vergunningplicht uit te breiden naar alle Wbmgp-gebieden wordt dit voorkomen.
- Samenhang met Wbmgp-aanpak: de Wbmgp richt zich op het doorbreken van de concentratie van kwetsbaarheid. De verhuurverordening vormt een cruciale aanvulling hierop door grip te krijgen op de particuliere verhuurmarkt, die vaak een belangrijke rol speelt bij instroom van kwetsbare huishoudens.

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

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

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

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

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

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

Woonruimte

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

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