

Bijlage 2 bij Verhuurverordening Heerlen 2025 – Onderbouwing uitbreiding werkingsgebied

Inleiding

Met de vaststelling van de Verhuurverordening Heerlen 2024 in december 2023 door de raad van de gemeente Heerlen is een verhuurdersvergunningplicht ingevoerd voor de buurten Vrieheide en Uterweg. Daarmee is een belangrijke stap gezet om het verhuurderschap te professionaliseren en huurders beter te beschermen in aanvulling op de algemene regels volgend uit de Wet goed verhuurderschap. 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.

Bij de vaststelling van de Verhuurverordening is aangegeven om ervaring op te doen met de uitvoerbaarheid van het instrument en hiervoor in eerste instantie te kiezen voor de buurten Vrieheide en Uterweg omdat dit twee buurten zijn die voor wat betreft leefbaarheid en particuliere verhuur behoorlijk opvallen. In beide buurten is sprake van een grote particuliere woningvoorraad met veel panden in de particuliere verhuur en is er sprake van een grote leefbaarheidsproblematiek en kwetsbaarheid voor (ondermijnende) criminaliteit. Daarnaast is Vrieheide één van de drie focuswijken uit het Nationaal Programma Heerlen Noord.

Bij de vaststelling is tevens aangegeven dat in andere gebieden soortgelijke omstandigheden aanwezig zijn (mogelijk in combinatie met meer corporatiebezit of met een ietwat minder grote leefbaarheidsproblematiek) maar dat voor die gebieden zal worden nagegaan of de verhuurdersvergunning ook daar kan worden ingezet.

De uitbreiding

Anderhalf 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 andere buurten te worden toegepast waar vergelijkbare risico's en uitdagingen spelen. Uitbreiding van het werkingsgebied kan bijdragen aan een meer uniforme aanpak in een groter deel van de gemeente Heerlen. Dit resulteert in een meer gelijke 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.

Uitbreiding kan ook bijdragen aan preventie van concentratie van problematische verhuurpraktijken. Wanneer slechts een zeer klein aantal buurten aan de regelgeving onderworpen is, bestaat het risico dat problematische verhuurpraktijken door verplaatsing ongewild 'uitgesmeerd' worden over Heerlen. Uitbreiding van het werkingsgebied kan er tevens aan bijdragen dat de kwaliteit van de woonruimte en leefomgeving stapsgewijs wordt verbeterd wanneer structureel toezicht en handhaving consequent worden toegepast over meerdere wijken/buurten.

De gebieden

Zoals ten tijde van de vaststelling de Verhuurverordening Heerlen 2024 reeds is aangegeven is er sprake van een correlatie tussen de invloed van slechte verhuurders en de leefbaarheid (voor zowel huurders als omwonenden). Er zijn veel aanwijzingen dat het middel "verhuurdersvergunning" bijdraagt aan het oplossen van de (leefbaarheids-)problemen in deze wijken. De verhuurverordening en de bijbehorende vergunningplicht is een doeltreffend middel om te bereiken dat malafide verhuurders slechte verhuurpraktijken staken en in het uiterste geval de mogelijkheid tot verhuren wordt ontzegd, terwijl bonafide verhuurders een vergunning kunnen krijgen. Daarom is de invoering van de verhuurdersvergunning een welkome aanvulling op de brede inspanning van gemeente en partners om de leefbaarheid in specifieke wijken en buurten in Heerlen te herstellen.

In lijn met de aanwijzing van de gebieden Vrieheide en Uterweg zal de selectie plaatsvinden op basis van de navolgende criteria:

- Grote particuliere woningvoorraad met (relatief) veel panden in de particuliere verhuur;
- grote leefbaarheidsproblematiek en kwetsbaarheid voor (ondermijnende) criminaliteit; en
- flankerend(e) beleid/maatregelen.

Op basis van het combineren van deze criteria komen de navolgende CBS-buurten in aanmerking voor uitbreiding:

Hoppersgraaf

- Leefbaarheidscijfers
 - Leefbarometer 3.0: Hoppersgraaf scoort zwak op de leefbarometer (statische voorspelling van de leefbaarheid in een gebied). Dit is vooral terug te voeren tot het aspect 'Overlast en onveiligheid' en in mindere mate tot de aspecten 'woningvoorraad', 'sociale samenhang' en 'fysieke omgeving'.
 - SES-WOA: -0,56 (De SES-WOA-score geeft een beeld van de sociaal-economische status van een gemeente, wijk of buurt. Het is een cijfer dat aangeeft hoe een gebied scoort ten opzichte van andere gebieden in Nederland op basis van welvaart, opleidingsniveau en arbeidsverleden van huishoudens)

- Van de 729 zelfstandige woningen worden 186 woningen particulier verhuurd. Tevens worden 102 onzelfstandige woningen particulier verhuurd.
- Het % btl (aankoop voor verhuur) voor de gehele wijk GMS bedraagt 19%.
- Op de Veerkrachtkarten (combinatie van overlast en veiligheid in een gebied gecombineerd met het aandeel kwetsbare bewoners) aangeduid als focusgebied en daarmee de aanwezigheid van zeer veel problemen en zeer veel kwetsbaren.
- Geregistreerde overlast politie 2024: 113;
- Maatregelen Damocles panden / particuliere huurpanden 2020-2024: 11 / 5 als onderdeel van geheel GMS.

Zeswegen

- Leefbaarheidscijfers
 - Leefbarometer 3.0: Zeswegen scoort zwak op de leefbarometer. Dit is vooral terug te voeren tot de aspecten 'Overlast en onveiligheid' en 'woningvoorraad' en in iets mindere mate het aspect 'sociale samenhang'.
 - SES-WOA: -0,565;
 - Van de 1.145 zelfstandige woningen worden 221 woningen particulier verhuurd.
 - Het % btl (aankoop voor verhuur) bedraagt (samen met de buurt Husken) 25%.
 - Op de Veerkrachtkarten (combinatie van overlast en veiligheid in een gebied gecombineerd met het aandeel kwetsbare bewoners) aangeduid als focusgebied en daarmee de aanwezigheid van zeer veel problemen en zeer veel kwetsbaren.
- Geregistreerde overlast politie 2024: 88;
- Maatregelen Damocles panden / particuliere huurpanden 2020-2024: 16 / 0 als onderdeel van geheel Zeswegen – Nieuw Husken.

Burettestraat en omgeving

- Leefbaarheidscijfers
 - Leefbarometer 3.0: Burettestraat scoort weliswaar ruim voldoende op de leefbarometer maar kent hierbinnen een negatieve beoordeling t.a.v. de aspecten 'Overlast en onveiligheid' en 'woningvoorraad'.
 - SES-WOA: -0,826;
 - Van de 208 zelfstandige woningen worden 97 woningen particulier verhuurd;
 - Het % btl (aankoop voor verhuur) bedraagt 19%
 - Op de Veerkrachtkarten (combinatie van overlast en veiligheid in een gebied gecombineerd met het aandeel kwetsbare bewoners) aangeduid als gebied met de aanwezigheid van veel problemen en veel kwetsbaren.
- Geregistreerde overlast politie 2024: 29;
- Maatregelen Damocles panden / particuliere huurpanden 2020-2024: 33 / 6.

Eikenderveld

- Leefbaarheidscijfers
 - Leefbarometer 3.0: Eikenderveld scoort zwak op de leefbarometer. Dit is vooral terug te voeren tot het aspect 'Overlast en onveiligheid' en in mindere mate tot de aspecten 'woningvoorraad', 'sociale samenhang' en 'fysieke omgeving'.
 - SES-WOA: -0,447;
 - Van de 1.454 zelfstandige woningen worden 382 woningen particulier verhuurd. Tegens worden 66 onzelfstandige woningen particulier verhuurd.
 - Het % btl (aankoop voor verhuur) bedraagt 32%;

- Op de Veerkrachtkarten (combinatie van overlast en veiligheid in een gebied gecombineerd met het aandeel kwetsbare bewoners) aangeduid als gebied met de aanwezigheid van veel problemen en veel kwetsbaren.
- Geregistreerde overlast politie 2024: 79;
- Maatregelen Damocles panden / particuliere huurpanden 2020-2024: 8 / 3.

Passart

- Leefbaarheidscijfers
 - Leefbarometer 3.0: Passart scoort zwak op de leefbarometer. Dit is vooral terug te voeren tot het aspect 'Overlast en onveiligheid' en in mindere mate tot de aspecten 'sociale samenhang' en 'voorzieningen'.
 - SES-WOA: -0,663;
 - Van de 1.031 zelfstandige woningen worden 46 woningen particulier verhuurd.
 - Het % btl (aankoop voor verhuur) bedraagt samen met de buurt Heerlerheide kom 24%.
 - Op de Veerkrachtkarten (combinatie van overlast en veiligheid in een gebied gecombineerd met het aandeel kwetsbare bewoners) aangeduid als focusgebied en daarmee de aanwezigheid van zeer veel problemen en zeer veel kwetsbaren.
- Geregistreerde overlast politie 2024: 64;
- Maatregelen Damocles panden / particuliere huurpanden 2020-2024: 18 / 3 als onderdeel van geheel Heerlerheide – Passart.

Heerlerheide Kom

- Leefbaarheidscijfers
 - Leefbarometer 3.0: Heerlerheide Kom scoort zwak op de leefbarometer. Dit is vooral terug te voeren tot het aspect 'Overlast en onveiligheid' en in mindere mate tot de aspecten 'woningvoorraad', 'sociale samenhang' en 'voorzieningen'.
 - SES-WOA: -0,506;
 - Van de 1.843 zelfstandige woningen worden 279 particulier verhuurd. Tevens worden 25 onzelfstandige woningen particulier verhuurd.
 - Het % btl (aankoop voor verhuur) bedraagt samen met de buurt Passart 24%.
 - Op de Veerkrachtkarten (combinatie van overlast en veiligheid in een gebied gecombineerd met het aandeel kwetsbare bewoners) aangeduid als focusgebied en daarmee de aanwezigheid van zeer veel problemen en zeer veel kwetsbaren.
- Geregistreerde overlast politie 2024: 159;
- Maatregelen Damocles panden / particuliere huurpanden 2020-2024: 18 / 3 als onderdeel van geheel Heerlerheide – Passart.

Nieuw Einde

- Leefbaarheidscijfers
 - Leefbarometer 3.0: Nieuw Einde scoort zwak op de leefbarometer. Dit is vooral terug te voeren tot het aspect 'Overlast en onveiligheid' en in mindere mate tot de aspecten 'voorzieningen', 'woningvoorraad' en 'sociale samenhang'.
 - SES-WOA: -0,479;
 - Van de 696 zelfstandige woningen worden 41 particulier verhuurd.
 - Het % btl (aankoop voor verhuur) bedraagt voor de gehele wijk Vrieheide-de Stack in totaal 26%.
- Geregistreerde overlast politie 2024: 55;

- Maatregelen Damocles panden / particuliere huurpanden 2020-2024: 52 / 24 als onder-deel van geheel Vrieheide – de Stack.

Versliënbosch

- Leefbaarheidscijfers
 - Leefbarometer 3.0: Versliënbosch scoort zwak op de leefbarometer. Dit is vooral terug te voeren tot het aspect 'Overlast en onveiligheid' en in mindere mate tot de aspecten 'sociale samenhang' en 'voorzieningen'.
 - SES-WOA: -0,826;
 - Van de 331 zelfstandige woningen worden 25 woningen particulier verhuurd.
 - Het % btl (aankoop voor verhuur) bedraagt voor de gehele wijk Vrieheide-de Stack in totaal 26%.
 - Op de Veerkrachtkarten (combinatie van overlast en veiligheid in een gebied gecombineerd met het aandeel kwetsbare bewoners) aangeduid als focusgebied en daarmee de aanwezigheid van zeer veel problemen en zeer veel kwetsbaren.
- Geregistreerde overlast politie 2024: 12;
- Maatregelen Damocles panden / particuliere huurpanden 2020-2024: 52 / 24 als onder-deel van geheel Vrieheide – de Stack.

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.
- 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.