Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Heerlen,
28 november 2023

Vergadering
gemeenteraad
Heerlen

Vergaderdatum
20 december 2023
Documentnummer
67128

Agendapunt

Onderwerp
Aanpak woonkwaliteit: Verhuurverordening

Inleiding/aanleiding
Om de woonkwaliteit in Heerlen te verbeteren wordt een pakket aan maatregelen voorgesteld. Onder meer het vaststellen van een Verhuurverordening en het uitbreiden van de Huisvestingsverordening. Voorafgaand aan de inhoudelijke advisering over de Verhuurverordening schetsen wij kort de inhoudelijke positie van de Verhuurverordening en de Huisvestingsverordening.

Verhuurverordening
De verhuurverordening is gebaseerd op een nieuwe wet die sinds 1 juli 2023 van kracht is: de Wet Goed Verhuurderschap (Wgv).
Deze wet voorziet in:
- Het instellen van een meldpunt: Bij dit meldpunt kunnen huurders, woningzoekenden en anderen (al dan niet anoniem) terecht met signalen en meldingen over ongewenst verhuurgedrag. Ook kan bij het meldpunt om advies gevraagd worden, bijvoorbeeld over de gang naar de Huurcommissie.
- Het inrichten van handhaving op de eisen die de Wgv rechtstreeks (dus ook zonder Verhuurverordening) stelt aan goed verhuurderschap. Deze eisen hebben betrekking op werving, beoordeling, bezichtiging, selectie en de uiteindelijke verhuur. Zij richten zich inhoudelijk op het voorkomen en tegengaan van discriminatie en intimidatie. Verder maakt een begrenzing van de waarborgsom, een schriftelijkheidsvereiste, een informatie(verstrekkings)plicht, het tegengaan van oneigenlijk gebruik van servicekosten, en een verbod op het vragen van dubbele bemiddelingskosten door verhuurbemiddelaars deel uit van de algemene regels.

Daarnaast geeft de Wgv de mogelijkheid tot het vaststellen van een Verhuurverordening.
De verhuurverordening heeft als doel om de kwaliteitseisen uit de Wet Goed Verhuurderschap (hierna: de Wgv) van toepassing te laten zijn:
- op onzelfstandige woonruimte voor arbeidsmigranten. Omdat de woonkwaliteit van arbeidsmigranten een landelijk probleem is, geldt dit deel van de verordening voor heel Heerlen.
- op zelfstandige woonruimten. Dit deel wordt van kracht voor de wijk Vrieheide omdat daar door een combinatie van factoren (met name grote, goedkope huizen in een wijk met weinig sociale cohesie) het risico op slecht verhuurderschap groot is.

Huisvestingsverordening
Het uitbreiden van de huisvestingsverordening regelt:
- het instellen van een opkoopbescherming. Deze regeling verplicht de koper van een woning om daar ook zelf te gaan wonen. Uitzonderingen voor bijvoorbeeld de aankoop van een woning voor een eigen kind zijn mogelijk. Ook geldt de opkoopbescherming niet in alle wijken: in Heerlen Noord zou deze regeling belemmerend kunnen werken bij het inponden van panden (panden kopen door bijvoorbeeld woningstichtingen). En in Heerlen Centrum zou deze regeling belemmerend kunnen werken bij het

stimuleren van wonen boven winkels. Want zeer zelden gaat de eigenaar van een winkelpand ook zelf in de bovenwoning wonen.
- het anticiperen op nieuwe mogelijkheden na de aanstaande wijziging van de Huisvestingswet. Na wijziging van de Huisvestingswet (te verwachten in 2024) mag aan bepaalde beroepsgroepen (onderwijzend personeel, verplegend personeel en politiefunctionarissen) voorrang worden gegeven bij de toekenning van een woonruimte. Ook mag de woningmarktregio worden verkleind: deze is nu gedefinieerd als “Limburg en Städteregion Aachen”. Die grote omvang maakt dat de huisvestingsverordening slechts in beperkte mate als stuurinstrument kan worden gebruikt.

Naast deze twee onderwerpen willen wij ook besluiten nemen om middels een bestemmingsplan eisen te stellen aan onzelfstandige bewoning, woningsplitsing en huisvesting van arbeidsmigranten. Die eisen worden inhoudelijk geformuleerd in beleidsregels over woonkwaliteitseisen.

Wet Goed Verhuurderschap
Doel
De Wet goed verhuurderschap (Wgv) is een reactie op problemen die zich voordoen op de huurmarkt zoals discriminatie, intimidatie en bedreiging, excessief hoge huren, hoge servicekosten en onrechtmatige huurcontracten. Het rijk komt met deze wet bovendien tegemoet aan de wens van veel gemeenten om te kunnen optreden bij misstanden op de lokale huurmarkt. Het doel van de wet is om ongewenste verhuurpraktijken te voorkomen en tegen te gaan bij alle groepen huurders, waaronder arbeidsmigranten. Daarbij stelt de wet het gedrag van de verhuurder centraal. Hieronder kunnen alle verhuurders vallen: verhuurders van reguliere woonruimte (inclusief woningcorporaties), verhuurders van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten en verhuurbemiddelaars.
Deze normering van verhuurgedrag is nieuw.

De Wet Goed Verhuurderschap heeft voor een deel *rechtstreekse werking*. Daarnaast kent zij de bevoegdheid toe aan gemeenten om een *verordening* vast te stellen.

Rechtstreekse werking
-Het instellen van een wettelijk verplicht meldpunt: Bij dit meldpunt kunnen huurders, woningzoekenden en anderen (al dan niet anoniem) terecht met signalen en meldingen over ongewenst verhuurgedrag. Ook kan bij het meldpunt om advies gevraagd worden, bijvoorbeeld over de gang naar de Huurcommissie. Op basis van de binnengekomen meldingen kunnen gemeenten nader onderzoek doen en daar waar nodig overgaan tot handhaving. Het instellen van een meldpunt is een collegebevoegdheid. Wij hebben aansluiting gezocht bij een bestaand regionaal meldpunt voor huurders vanwege de deskundigheid, efficiency en schaalgrootte.
-Het wettelijk verplicht inrichten van handhaving op de eisen die de Wgv rechtstreeks stelt aan goed verhuurderschap. Deze eisen hebben betrekking op werving, beoordeling, bezichtiging, selectie en de uiteindelijke verhuur. Zij richten zich inhoudelijk op het voorkomen en tegengaan van discriminatie en intimidatie. Verder maakt een begrenzing van de waarborgsom, een schriftelijkheidsvereiste, een informatie(verstrekkings)plicht, het tegengaan van oneigenlijk gebruik van servicekosten, en een verbod op het vragen van dubbele bemiddelingskosten door verhuurbemiddelaars deel uit van de algemene regels. De gemeente moet deze algemene regels voor goed verhuurderschap handhaven ten aanzien van verhuurders. Over de dekking van de kosten die gemoeid zijn met de uitvoering volgt een separaat voorstel tot begrotingswijziging.

Verordening
Naast de taken op grond van de landelijke wet (een meldpunt voor huurders en

de taak om te handhaven bij verhuurders die zich niet houden aan de normen voor goed verhuurderschap) geeft de wet een keuzemogelijkheid voor gemeenten tot twee soorten vergunningstelsels:

- voor reguliere woonruimte, in de wet aangeduid als *"verblijfsruimte"* omdat de ruimten waarin arbeidsmigranten moeten verblijven te vaak niet voldoen aan het begrip *woonruimte;*
- voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Gemeenten *mogen* één of twee van deze vergunningstelsels invoeren.

Op het invoeren van vergunningstelsels zijn de eisen van de Dienstenrichtlijn van toepassing. Dat betekent onder meer dat slechts een vergunningstelsel mag worden vastgesteld als daartoe een noodzaak bestaat, het vergunningstelsel proportioneel is in relatie tot het te bereiken doel en er tevens geen "milder" middel beschikbaar is waarmee dat doel kan worden bereikt.

In de verhuurverordening kan de gemeenteraad bepalen dat het verboden is om zonder vergunning woonruimte of verblijfsruimte te verhuren. Maar de *wet* bepaalt:
- de weigeringsgronden
- de intrekkingsgronden en
- de onderwerpen waarover voorwaarden aan de vergunning mogen worden verbonden.

Ook mogen buiten de Verhuurverordening geen bepalingen met betrekking tot een verhuurvergunning worden gereguleerd.

De weigeringsgronden voor de verhuurvergunning zijn vastgelegd in de Wgv (art. 7). De gemeente mag dus geen eigen aanvullende weigeringsgronden opnemen in de verordening. Wel mogen voorwaarden aan de verhuurvergunning worden verbonden maar de onderwerpen van deze voorwaarden vormen geen rechtstreekse weigeringsgrond. Als de voorwaarden zijn overtreden en daartegen een bestuurlijke boete of last onder bestuursdwang is opgelegd, vormt deze sanctie een weigeringsgrond voor daaropvolgende aanvragen.

Ook de intrekkingsgronden zijn vastgelegd in de Wgv (art. 10). Ook hier mag de gemeente geen aanvullende gronden tot intrekking opnemen in de Verhuurverordening.

Als binnen een termijn van vier jaar tweemaal een bestuurlijke boete is opgelegd voor het overtreden van de regels voor goed verhuurderschap, of als een vergunning wordt geweigerd terwijl een pand reeds in de verhuur is, kan een beheerder worden aangewezen die de rechten en plichten van de verhuurder voortzet (met uitzondering van het vervreemden of bezwaren van het pand).

Wel mag het college voorwaarden stellen in de verhuurvergunning. De onderwerpen waarop deze voorwaarden betrekking mogen hebben zijn beperkt tot hetgeen geregeld is in art. 8 Wgv.
De voorwaarden die verbonden kunnen worden aan de verhuurvergunning arbeidsmigranten zien specifiek toe op de verbetering van leefomstandigheden van deze specifieke groep. Zo kan de voorwaarde verbonden worden dat een arbeidsmigrant moet beschikken over een eigen verblijfsruimte (slaapkamer) en kan voorgeschreven worden welke voorzieningen in de huisvesting aanwezig moeten zijn, afgezet tegen het aantal verblijvende personen. Hiermee kunnen gemeenten sturen op kwalitatief goede huisvesting voor arbeidsmigranten. In de Heerlense verordening is voorzien in een uitwerkingsplicht voor de voorwaarden die aan een verhuurvergunning worden gesteld.

Reguliere huurders in reguliere huurwoningen
Binnen Heerlen zijn voor de wijk Vrieheide signalen bekend van dreigende of ingetreden misstanden op verhuurgebied bij particuliere huurwoningen voor zelfstandige woonruimte. Deze wijk scoort slecht

op veiligheidsbeleving, algemene kwaliteit van de woonomgeving, leefbaarheid, prettig wonen, verloedering, sociale cohesie en overlast. Ook is in Vrieheide een verhoogd risico op ondermijnende criminaliteit.

Er is een breed pakket aan maatregelen (ook NPHLN) om de scores te verbeteren. Het vergunningstelsel voor reguliere huurwoningen biedt daarbij specifiek bescherming tegen slechte verhuurders.

Arbeidsmigranten
Voor de huisvesting van arbeidsmigranten geldt gemeentebreed (en overigens ook landelijk) te vaak dat er sprake is van (risico op) misstanden op het gebied van verhuur, woonsituatie en leefomgeving. Verwezen wordt naar bijlage 2: “Onderbouwing Verhuurverordening Arbeidsmigranten”. Daaruit blijkt onder meer dat tussen november 2021 en november 2023 in Heerlen meer dan 100 adressen in beeld zijn gekomen waar mogelijk sprake was van illegale of onjuist verhuur aan arbeidsmigranten. Sinds november 2021 vinden maandelijks integrale controles plaats van dergelijke adressen. Op meer dan de helft van alle adressen is handhavend opgetreden of is een handhavingsprocedure actief.

Kader
Wet Goed Verhuurderschap

Kernthema:
Wonen

Bevoegdheid
Raad (art. 5 Wet Goed Verhuurderschap)

Voorstel
1. de Verhuurverordening Heerlen 2024 vast te stellen;
2. de Verhuurverordening Heerlen 2024 te publiceren na vaststellen van de begrotingswijziging over de uitvoering van het samenhangend pakket aan instrumenten om de woonkwaliteit te verbeteren.

Argumenten
1.1 In Vrieheide is disproportioneel vaak sprake van slecht verhuurderschap. Een verhuurvergunning biedt bescherming daartegen. De wijk Vrieheide scoort slecht op het gebied van (onder meer) leefbaarheid, prettig wonen, overlast door omwonenden/ het aandeel buy-to-let, c.q. aankoop voor verhuur, is in de wijk als geheel het hoogste van heel Heerlen (26% van de transacties). Dit concentreert zich in de buurt Vrieheide (inclusief het deel Uterweg met de voor Vrieheide karakteristieke paddenstoelwoningen). Heerlen streeft ernaar met felle assertiviteit misstanden op de kwaliteit van huisvesting te bestrijden. De verhuurvergunning is een geschikt instrument in die strijd.
1.2 Bij de huisvesting van arbeidsmigranten komen disproportioneel vaak misstanden voor. Daarom bestaat een noodzaak aan extra regelgeving die handvatten geeft om misstanden aan te pakken. Het instellen van de Verhuurverordening geeft deze handvatten. Dit past in het streven van Heerlen om met felle assertiviteit misstanden op de kwaliteit van huisvesting te bestrijden.
1.3. De doelgroep arbeidsmigranten behoeft extra ondersteuning bij de aanpak van misstanden. Door taalbarrières, rolvermenging van werkgevers, huisbemiddelaars en verhuurders, gebrek aan kennis van Nederlandse regelgeving en gebrek aan een netwerk in de regio waar arbeidsmigranten verblijven hebben arbeidsmigranten een forse achterstand op het gebied van zelfredzaamheid en opkomen voor hun belangen en rechten.

1.4 Uit de onderbouwing van het verhuurvergunningstelsel voor de wijk Vrieheide blijkt een correlatie tussen de invloed van slechte verhuurders en de leefbaarheid (voor zowel huurders, met name arbeidsmigranten, als omwonenden). Er zijn veel aanwijzingen dat het middel "verhuurvergunning" bijdraagt aan het oplossen van de (leefbaarheids-)problemen in deze wijken. De verhuurverordening en de bijbehorende verhuurvergunningplicht is een doeltreffend middel om te bereiken dat malafide verhuurders de mogelijkheid tot verhuren ontzegd wordt, terwijl bonafide verhuurders een vergunning kunnen krijgen. Daarom is de invoering van de verhuurvergunning een welkome aanvulling op de brede inspanning van gemeente en partners om de leefbaarheid in de Vrieheide te herstellen.

2.1 Met de uitvoering van de Verhuurverordening is extra capaciteit gemoeid. Het Rijk stelt daarvoor extra middelen ter beschikking, zowel incidenteel voor de invoering als structureel voor de uitvoering. Over de dekking van de kosten die gemoeid zijn met de uitvoering volgt een separaat voorstel tot begrotingswijziging. Nadat zowel in financiële als personele zin is voorzien in kwalitatieve en kwantitatieve capaciteit voor de uitvoering van de wet en de verordening kan de verordening in werking treden.

Tegenargumenten en risico's

1.1 De implementatie van deze verordening vergt aanvullende onderbouwing in aansluiting op de Dienstenrichtlijn. Opdracht hiertoe zal op de kortst mogelijke termijn worden uitgezet, teneinde hierin op kortst mogelijke termijn te voorzien.

1.2 De regels uit de Wet Goed Verhuurderschap en de Verhuurverordening kunnen leiden tot daling of vertraging in de toename van de huisvestingscapaciteit voor arbeidsmigranten als niet aan de Heerlense Basisnorm voldaan wordt.
De kwantitatieve toename van huisvesting voor arbeidsmigranten zal moeten plaatsvinden door een flessenhals van verandering naar uitsluitend goede verhuurders en menswaardige woonkwaliteit.
Op de permanente huisvesting van arbeidsmigranten(-gezinnen) in reguliere woningen hebben de nieuwe maatregelen geen remmende invloed.

2.1. De ervaringen van afgelopen periode leren dat het moeilijk is personeel te vinden voor de uitvoering van deze werkzaamheden. Daarbij streven wij naar continuïteit in de bezetting om de vergaarde kennis binnen de organisatie meer te verankeren.

Kosten en dekking

Over de kosten en dekking van de uitvoering van de verordening wordt in een separaat voorstel geadviseerd waarin de opzet, kosten, dekking en bezetting van de verschillende instrumenten tot het bevorderen van woonkwaliteit in samenhang worden beschreven.
Noot: voor de uitvoering van de Wet Goed Verhuurderschap kent het Rijk een eenmalige en een structurele uitkering (E52.000,-- per jaar) toe. De kosten voor lokale ambities om ook eenmalige en structurele kosten te maken voor een Verhuurverordening komen daar boven op, met dien verstande dat de uitvoering van de wet en de verordening deels in elkaar overvloeien. Bovendien kunnen voor de uitvoering van de Verhuurverordening leges worden geheven.
Met het meldpunt en de handhavingsbevoegdheden krijgen gemeenten een verplichte extra taak. Voor het uitvoeren van deze extra taak worden gemeenten gecompenseerd. Op basis van onderzoek is geconcludeerd dat alle gemeenten gezamenlijk incidenteel € 9,1 miljoen en structureel € 12,4 miljoen nodig hebben om de nieuwe verplichte taak uit te voeren. Deze bedragen zijn al opgenomen in de rijksbegroting. De structurele uitkering (E52.000,-- per jaar) is met ingang van 2023 via het gemeentefonds uitgekeerd.
De bijdrage ten behoeve van de invoering wordt uitbetaald via een doeluitkering in de eerste helft van 2023. Voor de in- en uitvoering van de optionele verhuurvergunningen krijgen gemeenten geen

vergoeding. Het is wel mogelijk om voor het in behandeling nemen van die vergunningaanvragen leges te heffen.

Communicatie

- persbericht
- publicatie van de verordening op de website “officielebekendmakingen” en het digitaal gemeenteblad

Evaluatie

De Wet Goed Verhuurderschap wordt drie jaar na inwerkingtreding op Rijksniveau geëvalueerd. De effectiviteit van de Verhuurverordening alsook het nut om deze te laten voortduren wordt op hetzelfde moment op gemeentelijk niveau geëvalueerd.
Indien uit signalen, zoals handhavingsdossiers, leefbaarometer of anderszins blijkt dat tussentijds bijstelling van de verordening nodig is, zullen wij u daarover informeren.

Planning, procedure en uitvoering

Vaststellen Verhuurverordening: raad december 2023
Opstellen uitvoeringsplan in relatie tot andere maatregelen woonkwaliteit: december 2023
Personele bezetting werven: januari – februari 2024
Inwerkingtreding Verhuurverordening: maart 2024
Verkennen nut van Verhuurvergunning voor andere wijken dan Vrieheide: start maart 2024

Bijlagen

1. Verhuurverordening Heerlen 2024
2. onderbouwing Verhuurverordening Arbeidsmigranten
3. onderbouwing Vrieheide Uterweg

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de loco-secretaris,	De burgemeester,
M. Heckmans MBA	drs. R. Wever

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 november 2023;

Documentnummer 67128;

gezien het advies van de raadscommissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Leefomgeving;

besluit:

1. de Verhuurverordening Heerlen 2024 vast te stellen;
2. de Verhuurverordening Heerlen 2024 te publiceren na vaststellen van de begrotingswijziging over de uitvoering van het samenhangend pakket aan instrumenten om de woonkwaliteit te verbeteren.

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van 20 december 2023.

de griffier,	de voorzitter,
drs. T.W. Zwemmer	drs. R. Wever