

Bijlage 1 bij Verhuurverordening Heerlen 2025 – Onderbouwing werkingsgebied Vrieheide en Uterweg

Inleiding

De buurten Vrieheide en Uterweg worden aangewezen als gebied waar een verhuurdersvergunning is vereist voor het verhuren van woonruimte. In deze wijk liggen onder andere de witte woningen (Vasco-woningen), die ooit zijn gebouwd voor de huisvesting van mijnwerkers. Na voltooiing van de wijk heeft de sluiting van de mijnen gezorgd voor achteruitgang en zijn ze verkocht aan particulieren.

De witte woningen zijn gemakkelijk te verbouwen (veel tussenmuren zijn niet-dragend), groot en goedkoop. De woningen hebben een ongebruikelijke indeling: op de begane grond is enkel de garage te vinden en het woongedeelte is op de eerste etage, waardoor het woongedeelte van de woningen aan het zicht is onttrokken. Door deze indeling is het voor malafide eigenaren aantrekkelijk om te verhuren voor de huisvesting van veel personen (bijvoorbeeld arbeidsmigranten), kwetsbare inwoners met lage inkomens of voor het opzetten van grote hennepkwekerijen of drugslabs.

Niet alle cijfers zijn op buurtniveau beschikbaar of op niveau van alleen de witte woningen. Daarom wordt de CBS-wijk Vrieheide-De Stack, waarin de buurten Vrieheide en Uterweg gesitueerd zijn, soms gebruikt. In de andere buurten, met name Versilienbosch en Nieuw-Einde, in deze CBS-wijk is eveneens grootschalige leefbaarheidsproblematiek, maar is er voornamelijk sprake van corporatiebezit in plaats van particulier bezit.

Leefbaarheidscijfers

Met betrekking tot leefbaarheid valt de CBS-wijk Vrieheide-De Stack op veel vlakken negatief op in verhouding tot de rest van Heerlen. Onder andere op de volgende gebieden.

Parkstadmonitor 2021:

- Veiligheidsbeleving in de buurt: slechtste score van Parkstad (68%).
- Algemene kwaliteit woonomgeving: slechtste score van Parkstad (4,8%).
- Rapportcijfer leefbaarheid buurt: één van de slechtste scores van Parkstad (2).
- Prettig wonen in wijk: slechtste score van Parkstad (10% ervaart dit als zeer onprettig).
- Verloedering in de buurt: slechtste score van Parkstad (6,9).
- Sociale cohesie: laagste score van Parkstad (4).
- Gevoel van dreiging in de buurt: slechtste score van Parkstad (3,8).
- Slachtofferschap: slechtste score van Parkstad (38%).
- Overlast door omwonenden: slechtste score van Parkstad (33% vaak).

Politiecijfers 2021, 2022, 2023:

- Totaal aan meldingen bij politie in 2021, 2022 en 2023: derde wijk na Heerlen centrum en Hoensbroek centrum met hoogste aantal politieregistraties (3.136 registraties).
- Totaal aan meldingen bij politie in 2021: derde wijk na Heerlen centrum en Hoensbroek centrum met hoogste aantal politieregistraties per jaar (1.256 registraties).
- Totaal aan meldingen bij politie in 2022: vierde wijk na Heerlen centrum, Hoensbroek centrum en GMS met hoogste aantal politieregistraties per jaar (1.088 registraties).
- Totaal aan meldingen bij politie in 2023: vierde wijk na Heerlen centrum, Hoensbroek centrum en MSP met hoogste aantal politieregistraties per jaar (1.088 registraties).
- Hoog zijn feiten m.b.t. mishandelingen, burenc conflicten, drugsoverlast en jeugdoverlast.

Ondermijnende criminaliteit:

Voor Heerlen-Noord is door het RIEC een afzonderlijk Integraal Ondermijningsbeeld (IOB) opgesteld. De CBS-wijk Vrieheide-De Stack komt hier naar voren als specifieke risicobuurt. Aan ondermijning gerelateerde incidenten vinden voor Heerlen-Noord het meeste plaats in Vrieheide-De Stack. Drugscriminaliteit is hierbij de meest voorkomende vorm van ondermijnende criminaliteit. In deze wijk worden de meeste hennepkwekerijen (45 stuks in de periode januari 2018 t/m augustus 2021) in Heerlen aangetroffen in Vrieheide-De Stack. Dat is 8,3 kwekerijen per 1000 inwoners. Ruim het dubbele van het Heerlens gemiddelde (3,4 per 1000 inwoners). Ook ligt het aandeel verdachten en veroordeelden van drugsdelicten in Vrieheide-De Stack hoger dan het gemiddelde van Heerlen en het landelijke gemiddelde (slechts 2% van de wijken in Nederland scoort slechter). Op het gebied van straatdealen wordt Vrieheide-De Stack specifiek genoemd als aandachtsgebied. Vrieheide-De Stack wordt tot slot specifiek benoemd als wijk met bewoners die kwetsbaar zijn voor ondermijning.

Reeds ingezette interventies

Binnen de aanpak Sociaal Veilig is afgelopen jaar ingezet op een breed scala aan interventies specifiek in Vrieheide-De Stack, waaronder:

- Integrale bestuurlijke handavingsacties (actiedagen, flexacties, controles arbeidsmigranten);
- Doorlopende extra inzet mobiel cameratoezicht;
- Quickscan op sociale veiligheid van de witte woningen (controles door toezichthouders);
- Handhaving op drugspanden (47 adressen van januari 2020 tot november 2023);
- Inzet op specifieke overlastpanden en zorg en veiligheid casuïstiek (96 adressen in twee jaar tijd).

Binnen het Nationaal Programma Heerlen-Noord wordt ingezet op een breed pakket aan maatregelen om de leefbaarheid en veiligheid te verbeteren. Vrieheide-De Stack is binnen dit programma benoemd als focusbuurt. Op het gebied van 'wonen' zijn er door Weller en Wonen Limburg 51 witte woningen aangekocht met als doel om meer grip te krijgen op de uitdagingen in de wijk. Ook worden door de gemeente samen met corporaties woningen verduurzaamd door inzet van het Volkshuisvestingsfonds. Daarnaast is de gemeente voornemens de opkoopbescherming in te voeren en worden met woningcorporaties afspraken gemaakt over aanscherping van het toewijzingsbeleid.

Noodzaak

Een belangrijk aandeel van de problematiek en interventies in de CBS-wijk Vrieheide-De Stack is te relateren aan de CBS-buurt Vrieheide en Uterweg. In deze buurten zijn 837 drive-in woningen gelegen met een zeer hoog verloop aan bewoning en voornamelijk in particulier bezit. Het betreffen de 'Vasco woningen', ook bekend als de 'witte woningen'. 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). Deze woningen concentreren zich in de buurten Vrieheide en Uterweg.

De witte woningen blijken uit meerdere bronnen als zeer kwetsbaar aan te merken. Op basis van het beschreven veiligheidsbeeld wordt duidelijk dat de problematiek omvangrijk is. Heerlen scoort op landelijk niveau slecht qua veiligheids- en leefbaarheidscijfers. De wijk Vrieheide-De Stack scoort binnen Heerlen op veel vlakken het slechtste van Heerlen en zelfs het slechtste van heel Parkstad. In de Leefbaarometer 3.0 (2022) krijgen de buurten Vrieheide en Uterweg het label zwak. Die slechte scores komen met name door de scores op de dimensies 'overlast en onveiligheid' en 'woningvoorraad'. In het IOB Heerlen-Noord springt de CBS-buurt Vrieheide er als buurt uit als meest

kwetsbare buurt voor ondermijnende criminaliteit, onder andere zichtbaar in de omvangrijke drugsproblematiek in de buurt.

Huidige inzet

Er wordt veel inzet gepleegd specifiek voor Vrieheide-De Stack binnen de aanpak Sociaal Veilig en binnen het programma Heerlen-Noord is Vrieheide-De Stack aangemerkt als focusgebied. Enkel inzet op handhaving is echter niet afdoende. Naast de inzet op sociale veiligheid, is ingrijpen in de woningmarkt in deze wijk cruciaal voor het bereiken van duurzame verbeteringen in de leefbaarheid en veiligheid. Corporaties doen dit door aankopen van woningen en aanscherping van het toewijzingsbeleid, de gemeente is voornemens tot invoering van de opkoopbescherming.

Verwachting vergunningplicht

Aanvullend op bovengenoemde inzet hierop is de invoering van de verhuurdersvergunning noodzakelijk als onderdeel van een totaalpakket aan maatregelen en ter verbetering van de veiligheid en leefbaarheid in Vrieheide en Uterweg. Malafide verhuurders zijn namelijk vaak actief in wijken en gebieden waar zij misbruik maken 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. Zoals eerder benoemd hebben de buurten Vrieheide en Uterweg een in Heerlen unieke combinatie van veel panden in de particuliere verhuur en leefbaarheidsproblematiek en kwetsbaarheid. Het is daarom noodzakelijk om middels de verhuurdersvergunning grip te krijgen op malafide verhuurpraktijken om tot een integrale oplossing voor het leefbaarheidsprobleem in de buurten te komen. 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 ontegenzeggd, terwijl bonafide verhuurders een vergunning kunnen krijgen. Gezien de wijdverbreide problematiek waarmee de buurten Vrieheide en Uterweg te maken hebben is dit een proportioneel middel.