

Heerlen

Raadsvoorstel

Heerlen,
27 mei 2025

Vergadering
gemeenteraad Heerlen

Datum raadsvergadering

25 juni 2025

Documentnummer 385817

Agendapunt

Onderwerp

Verhuurverordening Heerlen 2025 en Beleidsregel bestuurlijke boetes goed verhuurderschap Heerlen

Voorstel

1. de Verhuurverordening Heerlen 2024 in te trekken en de Verhuurverordening Heerlen 2025 vast te stellen om:
 - 1.1 de verordening de actualiseren in het kader van de Wet betaalbare huur; en
 - 1.2 het werkingsgebied uit te breiden;
2. de Beleidsregel bestuurlijke boetes goed verhuurderschap Heerlen vast te stellen om:
 - 2.1 beleid over het opleggen van bestuurlijke boetes voor slecht verhuurderschap en bijbehorende boetehogtes vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

In december 2023 heeft de raad een aantal verordeningen vastgesteld gericht op het verbeteren van het functioneren van de Heerlense woningmarkt en het bevorderen van de woonkwaliteit. Dit pakket is onder de noemer 'Grip op Wonen' gepositioneerd.

Een van de onderdelen van dit pakket was het instellen van de Verhuurverordening Heerlen 2024 (documentnummer 67128). De verordening is van kracht vanaf het moment van publicatie op 22 maart 2024 en is in het leven geroepen om meer grip te krijgen op de kwaliteit van verhuur van woonruimte aan arbeidsmigranten en in kwetsbare buurten in de gemeente. Korter gezegd: om goed verhuurderschap af te dwingen.

Wat regelt de bestaande verordening?

Goed verhuurderschap wordt:

- *landelijk* geregeld in de Wet Goed Verhuurderschap (hierna: Wgv) sinds 1 juli 2023;
- *lokaal* geregeld in de Verhuurverordening.

De *landelijke* wet gaat over kwalitatieve eisen met betrekking tot administratie en gedrag tegenover (potentiële) huurders (hierna: regels van goed verhuurderschap). De regels van goed verhuurderschap richten zich inhoudelijk op:

- het voorkomen en tegengaan van discriminatie en intimidatie;
- begrenzing van de waarborgsom;
- schriftelijkheidsvereiste van de overeenkomst;
- een informatie(verstrekkings)plicht;
- het tegengaan van oneigenlijk gebruik van servicekosten; en
- een verbod op het vragen van dubbele bemiddelingskosten door verhuurbemiddelaars.

De *lokale* verordening regelt een vergunningplicht voor verhuurders die woon- of verblijfsruimte verhuren:

- aan arbeidsmigranten in de hele gemeente Heerlen;
- in kwetsbare gebieden in de gemeente, op dit moment de CBS-buurtten Vrieheide en Uterweg.

De lokale verordening zorgt ervoor dat:

- aanvullende kwaliteitseisen kunnen worden gesteld aan verblijfsruimten voor arbeidsmigranten;
- de maximale kale huurprijs aan de hand van het woningwaarderingsstelsel afgedwongen kan worden door middel van een vergunningvoorschrift;
- op overtredingen van de regels van goed verhuurderschap makkelijker toezicht kan worden gehouden en gehandhaafd kan worden; en
- in zeer ernstige gevallen malafide verhuurders kan worden verboden om nog te verhuren aan arbeidsmigranten en in de aangewezen buurten.

Welke verandering willen we doorvoeren, en waarom?

1. *De verordening actualiseren* is naar aanleiding van de op 1 juli 2024 in werking getreden Wet betaalbare huur. De Wet betaalbare huur maakt de maximale kale huurprijs aan de hand van het woningwaarderingsstelsel een onderdeel van de regels van goed verhuurderschap. Daarmee hebben alle gemeenten in Nederland de taak gekregen om op te hoge huurprijzen te handhaven. Als gevolg hiervan kan en hoeft de maximale kale huurprijs niet meer worden afgedwongen door middel van een vergunningvoorschrift. De huidige wettelijke vergunningsvereisten blijven van kracht tot één jaar na inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur. Dat betekent dat wij tot 1 juli 2025 de tijd hebben om de verhuurverordening aan te passen. De huidige vergunningsvoorwaarden in relatie tot de huurprijzen blijven nog tot die datum van kracht. Om deze reden moet de verhuurverordening worden geactualiseerd.
2. *Het werkingsgebied uitbreiden* naar buurten waar bescherming tegen slecht verhuurderschap nuttig is omdat daar een combinatie geldt van veel panden in de particuliere verhuur en een grote leefbaarheidsproblematiek en kwetsbaarheid voor (ondermijnende) criminaliteit.
3. *Boetebeleid en boetehoogtes vaststellen* voor efficiëntere handhaving en een rechtvaardige en evenredige werking. Het vaststellen van boetehoogtes bij de verhuurverordening wordt met de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur voorgeschreven door de VNG. Boetehoogtes moeten worden onderbouwd, wat zonder vastgestelde boetehoogtes in ieder afzonderlijk besluit zou moeten gebeuren. Door de boetehoogtes vast te stellen, te onderbouwen en aan te sluiten bij de hoogtes die andere gemeenten hanteren, behoeden wij ons ook voor de strenge rechterlijke toetsing op bestuurlijke boetes.

Wij hebben ervoor gekozen om een stapje extra te zetten ten opzichte van het VNG-advies om boetehoogtes op te nemen in een bijlage bij de verhuurverordening, door de boetehoogtes op te nemen in een beleidsregel. In het beleid wordt een balans gemaakt tussen enerzijds de beoogde effecten van de boetes op het naleefgedrag en

anderzijds de ernst van de overtreding en de mate van verwijtbaarheid van de overtreder. Die balans wordt bereikt door de mate van verwijtbaarheid te betrekken bij de hoogte van de boete, onder meer door de mate van professionaliteit van de verhuurder, de mate waarin voordeel is behaald met de overtreding en de vraag of de overtreder eerder overtredingen heeft begaan.

4. Ondergeschikte *tekstuele wijzigingen* om de verordening administratief en juridisch te verfijnen en af te stemmen op opgedane praktijkervaringen.

Wat willen we daarmee bereiken?

1. *De verordening actualiseren:* Hiermee zorgen we ervoor dat de gemeente Heerlen klaar is voor de veranderingen die de Wet betaalbare huur met zich meebrengt.
2. *Uitbreiden werkingsgebied:* Uitbreiding van het werkingsgebied kan bijdragen aan een meer uniforme aanpak in een groter deel van de gemeente Heerlen. Dit helpt het verminderen van zowel een waterbedeffect als geografische concentratie van slecht verhuurderschap. Het doel is effectievere handhaving op slecht verhuurderschap in meer kwetsbare gebieden, meer gelijkheid in de behandeling van een groter deel van de inwoners, meer rechtszekerheid voor huurders in een groter deel van de stad en meer duidelijke normstelling voor verhuurders. In **bijlage 2: Onderbouwing uitbreiding werkingsgebied** vindt u gedetailleerdere informatie hierover.
3. *Boetebeleid en boetehoogtes vaststellen:* Handhaving wordt efficiënter en boetehoogtes worden rechtvaardiger en voor iedereen raadpleegbaar. De mogelijkheid om bekend te zijn met het boetestelsel verhoogt de rechtszekerheid. Dit versterkt de positie van de gemeente bij het opleggen van bestuurlijke boetes. In de **Beleidsregel bestuurlijke boetes goed verhuurderschap Heerlen** vindt u gedetailleerdere informatie hierover. In **bijlage 1** bij de beleidsregel inhoudende de **Boetenormbedragen** vindt u alle boetehoogtes.

Tegenargumenten en risico's

1.1 De maatregelen Grip op Wonen zijn voor Heerlen – en vaak ook landelijk – nieuw. Grip op Wonen is een iteratief proces waarbij we steeds leren van de voorgaande stappen. Wij willen de grenzen van mogelijkheden opzoeken en zijn bereid daarbij het risico te lopen dat besluiten die op basis van de beleidsstukken genomen worden bij een toetsing door de bestuursrechter mogelijk niet houdbaar blijken te zijn. In veel gevallen zal de preventieve werking van de maatregelen hoog zijn; dit is helaas achteraf slecht meetbaar.

1.2 Er blijft daarom een kans dat bij een toetsing door de bestuursrechter de regels niet houdbaar blijken te zijn.

De wetgever stelt strenge eisen aan de onderbouwing van de invoering van de verhuurdersvergunning. Per gebied moet goed beargumenteerd worden waarom de maatregelen noodzakelijk en proportioneel zijn voor het behoud van de leefbaarheid. Er zijn duidelijke cijfers zijn over de leefbaarheidsproblematiek per buurt in het nieuwe werkingsgebied. Het is echter lastig om cijfers over de leefbaarheidsproblematiek in verband te brengen met slecht verhuurderschap. Op basis van incidenten weten we dat slecht verhuurderschap voorkomt in Heerlen, maar harde cijfers ontbreken. Wachten tot er meer cijfers bekend zijn doet echter af aan de bescherming die de vergunningplicht huurders in Heerlen kan bieden. Wij willen de grenzen van mogelijkheden opzoeken en zijn bereid daarbij risico's te nemen voor het welzijn van huurders in Heerlen.

1.3 Feitelijke implementatie en uitvoering van het beleid start later

De feitelijke uitvoering van het beleid is afhankelijk van de beschikbare capaciteit, middelen en prioritering. Zie verder 'kosten en dekking'

Kosten en dekking

Formatie

De uitvoering van Grip op Wonen 2.0 wordt geborgd in het Vergunningverlening-, Toezicht- en Handhavingsprogramma 2026 e.v. en valt daarmee binnen de VTH-formatie.

Prioritering in het VTH-programma

Met de uitbreiding van het beleidspakket Grip op Wonen zetten we een volgende, logische stap in een koers die uitstekend aansluit bij de woonuitdagingen van onze stad. We zetten stevig in op gestaag en consistent doorvoeren van dit pakket, met oog voor de realiteit van beperkte uitvoeringscapaciteit. In het VTH-programma 2026 maken we daarom expliciet hoe we prioriteren binnen de beschikbare middelen en welke aanvullende capaciteit hiervoor beschikbaar komt. Daarbij geldt dat de heldere lijn van Grip op Wonen 2.0 naar verwachting juist ook leidt tot meer duidelijkheid voor bewoners en partijen in de stad — en daarmee op termijn tot verlichting van de handhavingsdruk.

Communicatie

De verordening wordt via de officiële kanalen gepubliceerd.

Evaluatie

Grip op Wonen is een iteratief proces waarbij we steeds leren van de voorgaande stappen. Vanaf de start van de uitvoering houden wij bij tegen welke problemen of tekortkomingen we in de praktijk aanlopen. Juridische procedures vormen eveneens input voor bijstelling. Periodiek, of indien daarvanuit verander omstandigheden, inzichten of wetgeving aanleiding toe is, worden de vergaarde leermomenten omgezet in aanpassing van de regelgeving.

Planning, procedure en uitvoering

Na publicatie treden de regels in werking waarna wordt gestart met de feitelijke implementatie.

Bijlagen

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,

de burgemeester,

de secretaris a.i.,

drs. R. Wever

drs. R. van Wuijtswinkel

Raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 mei 2025

documentnummer **ntb**;

gezien het advies van de raadscommissie dd. 11 juni 2025;

besluit:

1. de Verhuurverordening Heerlen 2024 in te trekken en de Verhuurverordening Heerlen 2025 vast te stellen om:
 - 1.1 de verordening te actualiseren in het kader van de Wet betaalbare huur; en
 - 1.2 het werkingsgebied uit te breiden;
2. de Beleidsregel bestuurlijke boetes goed verhuurderschap Heerlen vast te stellen om:
 - 2.1 beleid over het opleggen van bestuurlijke boetes voor slecht verhuurderschap en bijbehorende boetehogtes vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

drs. R. Weaver