

Heerlen

Raadsvoorstel

Heerlen,
25 november 2025

Vergadering
gemeenteraad
Heerlen

Datum
raadsvergadering
17 december 2025
Documentnummer
584594

Agendapunt

Onderwerp

Vaststelling Huisvestingsverordening Heerlen 2026 (inbedding aanvraag Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek [Parkstadwet] en technische actualisatie)

Inleiding/aanleiding

Op 24 september 2025 heeft de gemeenteraad unaniem ingestemd met het verzoek om 19 buurten en 44 straten binnen de gemeente aan te wijzen voor toepassing van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp). Met dit besluit heeft de raad een belangrijke stap gezet richting het versterken van de leefbaarheid en veiligheid in deze gebieden. Om de wet daadwerkelijk te kunnen toepassen, is het echter noodzakelijk dat de bepalingen uit de Wbmgp worden verankerd in de Huisvestingsverordening Heerlen. Alleen dan ontstaat er een solide juridische basis voor uitvoering.

De huidige Huisvestingsverordening Heerlen 2024 voorziet nog niet in deze bepalingen. Daarom wordt voorgesteld de huidige huisvestingsverordening in te trekken en de aangepaste huisvestingsverordening, met daarin opgenomen de bepalingen uit de aanvraag Wbmgp, vast te stellen. Het gaat hierbij om een gerichte, beperkte wijziging van de bestaande regeling, waarbij nieuwe onderdelen worden toegevoegd die rechtstreeks voortvloeien uit de Wbmgp. Door deze aanpassing wordt de verordening niet alleen in lijn gebracht met de ingediende aanvraag, maar ontstaat tevens een juridisch houdbaar en uitvoerbaar kader dat de gemeente in staat stelt de wet effectief toe te passen.

De uitvoering van de Wbmgp vraagt echter méér dan alleen een juridische verankering. Voor een succesvolle toepassing is ook een stevige samenwerkingsstructuur met woningcorporaties, politie en andere betrokken partners noodzakelijk. Om dit te waarborgen, wordt voorzien in het opstellen van een convenant waarin de praktische afspraken en verantwoordelijkheden van alle partijen en de manier van monitoren worden vastgelegd. Op die manier wordt niet alleen de juridische basis geborgd, maar ook de gezamenlijke uitvoering en handhaving in de praktijk verzekerd.

Wijzigingen

Hoofdstuk 1 – Algemene bepalingen

Artikel	Wijzigingen/verschillen
Art. 1 Definities	Aanpassing definitie woningmarktregio en particuliere verhuurder
Art. 1A	Nieuw: toepassingsgebied expliciet benoemd

Art. 2 Vergunningplichtige woonruimte	Aanpassing maximale huurprijs o.b.v. WWS
Art. 3 Criteria & voorrang	Aanpassing inschrijfduur i.r.t. voorrang vitale beroepsgroepen
Art. 4A	Toevoeging voorlopige huisvestingsverklaring (6 maanden geldig en geen vervanging van huisvestingsvergunning)
Art. 7A-7K	Toevoeging nieuw Hoofdstuk 2A gericht op inbedding artikel 8, 9 en 10 Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek
Art. 7A Toepassingsgebied	alle te huur aangeboden woonruimten gelegen in het Wbmgp-gebied
Art. 7B Vergunningvereiste huisvestingsvergunning	Vergunningplicht voor bewoning voor in de aangewezen gebieden
Art. 7C Aanvraag en beslissing huisvestingsvergunning	Aanvullende aanvraagvereisten: inkomensgegevens, verblijfsstatus, bereidverklaring eigenaar
Art. 7D Voorlopige huisvestingsverklaring	Voorlopige huisvestingsverklaring mogelijk
Art. 7E Bekendmaking aanbod van woonruimte	Aanbod via aanbodinstrument verplicht, met mogelijkheid onderscheid corporaties/particulieren
Art. 7F Inkomen	Inkomenseis: bij minder dan 6 jaar ingezetenschap alleen toegang bij inkomen uit arbeid, zelfstandig beroep, pensioen of studiefinanciering
Art. 7G Voorrang op basis van sociaal-economische kenmerken	Voorrangsregeling voor bredere maatschappelijke sectoren. Mogelijkheid tot het stellen van nadere regels over afbakening voorrangsregeling door college
Art. 7H Onderzoek op basis van politiegegevens	Screening op politiegegevens, weigering bij risico op overlast/criminaliteit
Art. 7I / 7J	Weigerings- en intrekingsgronden
Art. 8H Bestuurlijke boete	Bestuurlijke boete bij overtreding voorschriften met onderscheid huurder en verhuurder

Samengevat voorziet de gewijzigde Huisvestingsverordening in een extra vergunningplicht in kwetsbare aangewezen gebieden, strengere selectiecriteria (inkomen en politiegegevens, een voorlopige huisvestingsverklaring en gebruikmaking van een verplicht aanbodinstrument.

Kader

- Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp)
- Beleidspakket 'Grip op Wonen'
- Ambitie- en visiedocument Wonen (Nieuw Heerlens Woonfundament)
- Motie gemeenteraad Heerlen "Heerlen Wonen Wet" (6-7 november 2024)
- Nationaal Programma Heerlen Noord (onderdeel Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV))

Kernthema

Wonen, leefbaarheid en veerkracht.

Bevoegdheid

Raad

Voorstel

1. De Huisvestingsverordening Heerlen 2026 vast te stellen.

Argumenten

1.1 De verordening is noodzakelijk voor de uitvoering van de Wbmgp.

Om de Wbmgp daadwerkelijk te kunnen toepassen, is het onmisbaar dat de bepalingen uit deze wet worden opgenomen in de Huisvestingsverordening Heerlen. Zonder deze juridische inbedding ontbreekt de formele grondslag om de instrumenten van de Wbmgp in de praktijk toe te passen. De voorgestelde wijziging van de verordening vormt daarmee een essentiële voorwaarde voor uitvoering van het raadsbesluit van 24 september 2025.

1.2 De verordening borgt uitvoerbaarheid door goede samenwerking met corporaties en politie.

De uitvoering van de Wbmgp is een gezamenlijke verantwoordelijkheid en kan niet uitsluitend door de gemeente worden gedragen. Voor een effectieve toepassing is nauwe samenwerking met woningcorporaties en de politie noodzakelijk. In dit verband worden afspraken gemaakt over de verdeling van taken, waaronder de inkomenstoets, de screening van woningzoekenden en de afgifte van huisvestingsvergunningen. Deze afspraken worden vastgelegd in een convenant, zodat de uitvoering niet alleen juridisch maar ook organisatorisch goed is geborgd.

1.3 De wijziging is gericht en beperkt van omvang.

De voorgestelde aanpassing van de Huisvestingsverordening is beperkt van omvang en laat de kern van de bestaande regeling grotendeels ongemoeid. De wijzigingen zijn gericht op het toevoegen van bepalingen die noodzakelijk zijn voor de uitvoerbaarheid van de Wbmgp en het waarborgen van de juridische houdbaarheid. Daarmee blijft de verordening overzichtelijk en herkenbaar, terwijl zij tegelijkertijd wordt versterkt met de instrumenten die nodig zijn om de doelstellingen van de wet te realiseren.

1.4 De verordening ondersteunt doelstellingen op leefbaarheid, veiligheid en stabiliteit.

De toevoegingen aan de verordening maken het mogelijk om via de huisvestingsvergunning gericht te sturen op de instroom van nieuwe bewoners. Hierdoor kan voorrang worden gegeven aan doelgroepen die bijdragen aan een stabiele en leefbare woonomgeving, terwijl tegelijkertijd wordt voorkomen dat woningen worden toegewezen aan personen die in het verleden overlast hebben veroorzaakt. Op deze manier draagt de toepassing van de Wbmgp direct bij aan het verbeteren van de leefbaarheid en het vergroten van de veiligheid in de betrokken buurten en straten. Voor een meer uitgebreide toelichting op de werking, de doelstellingen en de inbedding van de Wbmgp binnen de drie Heerlense Woonpijlers – Investeren, Koesteren en Reguleren – wordt verwezen naar het raadsvoorstel dat op 24 september 2025 door de gemeenteraad is behandeld.

Tegenargumenten en risico's

1.1 Juridische procedures zijn te verwachten.

De toepassing van de Wbmgp binnen de gemeente is nieuw en onontgonnen terrein. Dit brengt onzekerheden met zich mee, met name op juridisch vlak. Er bestaat een reële kans dat besluiten die op basis van de wet worden genomen, zullen leiden tot bezwaar- en beroepsprocedures. Dit kan niet alleen vertraging veroorzaken in de uitvoering, maar ook extra druk leggen op de juridische capaciteit van de gemeente. Het risico wordt ingeschat op laag.

1.2 Afhankelijkheid van partners brengt risico op vertraging met zich mee.

De uitvoering van de Wbmgp vraagt een aanzienlijke inzet van meerdere partijen. Niet alleen de gemeente, maar ook de politie en de woningcorporaties worden geconfronteerd met extra taken en verantwoordelijkheden. Dit vergt een intensieve en goed afgestemde samenwerking. Hoewel voorzien wordt in een convenant om afspraken vast te leggen, blijft de afhankelijkheid van de inzet en capaciteit van de partners een kwetsbaar punt.

1.3 ICT-inrichting vergt ontwikkelingstijd.

Op basis van de huisvestingsverordening kunnen huisvestingsvergunningen worden afgegeven. Om voor een dergelijke vergunning in aanmerking te komen wordt getoetst aan de beschreven artikelen 8, 9 en 10. Deze toetsing is beschreven in een proces. Er wordt toegewerkt naar het zoveel als mogelijk digitaliseren van dit proces. De eerste paar maanden verloopt dit proces nog handmatig. Dit biedt informatie waarmee het digitale proces verrijkt en passender ingericht kan worden. Echter levert dit ook een risico ten aanzien van doorlooptijden. Hier is op ingespeeld door voldoende capaciteit hiervoor beschikbaar te stellen gedurende de eerste paar maanden.

Kosten en dekking

Het implementeren van de Wbmgp zal extra kosten met zich meebrengen (handhaving- en toezichtstaken, capaciteit voor vergunningen, evaluatie/monitoring, bijsturing en andere uitvoeringsmaatregelen). De noodzakelijke inzet van middelen is opgenomen in de begroting voor volgend jaar.

Communicatie

De gewijzigde verordening wordt gepubliceerd via de officiële kanalen en toegelicht aan betrokken partners en bewoners.

In formele gemeentelijke regelgeving en besluiten, waaronder de huisvestingsverordening en besluiten inzake huisvestingsvergunningen, zijn wij gehouden de officiële citeertitel Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) te hanteren. Deze citeertitel is vastgesteld in het Staatsblad en kan derhalve niet op lokaal niveau worden aangepast. Ter bevordering van de herkenbaarheid wordt in dergelijke documenten, waar relevant, tussen haakjes de aanduiding (*ook wel Parkstadwet genoemd*) toegevoegd. In de informele communicatie, beleidsstukken en publieksgerichte toelichtingen wordt de benaming Parkstadwet gehanteerd. Hiermee wordt aangesloten bij de regionale binding met de andere gemeenten die deze wet gaan invoeren en bij de beleving van inwoners, terwijl de formele juridische juistheid in regelgeving en besluitvorming behouden blijft.

Evaluatie

De Huisvestingsverordening maakt deel uit van Grip op Wonen, dat bewust als een iteratief proces is ingericht. Vanaf de start registreren we praktijkproblemen en

tekortkomingen; ook juridische procedures leveren waardevolle input. Deze ervaringen vertalen we periodiek – of eerder bij veranderde omstandigheden, inzichten of wetgeving – in aanpassingen van de regelgeving.

Tevens zullen er periodieke gezamenlijke evaluaties plaatsvinden met de convenantpartners (gemeente, corporaties, politie). Monitoring betreft in dit geval niet enkel kwantitatieve cijfers (aantal vergunningen, weigeringen enz), maar ook effecten op leefbaarheid en sociale cohesie.

Planning, procedure en uitvoering

De Huisvestingsverordening Heerlen 2025 treedt daags na publicatie in werking. Het tijdstip van publicatie zal dusdanig worden gekozen dat de Parkstadwet 1 januari 2026 in werking kan treden.

De toepassing van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Parkstadwet) vraagt niet alleen om een juridisch kader, maar ook om een stevige uitvoeringsstructuur. Daarom is parallel aan deze verordening een convenant opgesteld tussen de gemeente Heerlen, de politie en de vijf in Heerlen actieve woningcorporaties. In dit convenant zijn de volgende hoofdlijnen vastgelegd:

- Taakverdeling:
 - De gemeente is verantwoordelijk voor beleid, vergunningverlening, coördinatie en communicatie met inwoners.
 - De woningcorporaties voeren in ieder geval de inkomenstoets voor hun eigen woningen uit en leveren input voor monitoring. Het streven is om de vergunningverlening vanaf 1/7/2026 voor de corporatiewoningen bij de woningcorporaties te beleggen.
 - De politie verzorgt de screening op overlast en veiligheid..
- Procesafspraken: Het convenant beschrijft de uitvoering van de artikelen 8 (inkomenstoets), 9 (voorrangspositie) en 10 (screening) van de wet. Daarbij zijn doorlooptijden afgesproken en is een pilot met een huisvestingsverklaring voor particuliere verhuurders opgenomen om het proces te versnellen. Voor aandachts- en urgentiegroepen is ruimte voor maatwerk.
- Communicatie en monitoring: Gemeente, corporaties en politie stemmen gezamenlijk de communicatie met inwoners af en evalueren periodiek de werking van de wet en de samenwerking. Monitoring vindt plaats op feiten en cijfers, de werking van het convenant en de effecten van de Parkstadwet.
- Evaluatie en bijsturing: De afspraken worden minimaal ieder kwartaal besproken en waar nodig aangepast, zodat de uitvoering aansluit bij de doelstellingen van leefbaarheid, veiligheid en sociale cohesie. De eerste evaluatie vindt plaats op uiterlijk 31 maart 2026.

Bijlagen

- Huisvestingsverordening Heerlen 2026;
- Bijlage I Wbmgp Werkingsgebied;
- Toelichting huisvestingsverordening.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,

de burgemeester,

de secretaris a.i.,

drs. R. Weaver

drs. R. van Wuijtswinkel

Raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.

documentnummer ;

gezien het advies van de raadscommissie;

besluit:

1. De Huisvestingsverordening Heerlen 2026 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