

Heerlen

Raadsvoorstel

Heerlen,
25 november 2025

Vergadering
gemeenteraad Heerlen

Onderwerp

Uitbreiding werkingsgebied Verhuurverordening Heerlen 2025

Datum raadsvergadering
17 december 2025

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.

Documentnummer580756

Agendapunt

Een van de onderdelen van dit pakket was het instellen van de Verhuurverordening Heerlen 2024 (documentnummer 67128). De verordening is van kracht sinds de 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 binnen de gemeente. Korter gezegd: om goed verhuurderschap af te dwingen.

Op 25 juni 2025 heeft uw raad de Verhuurverordening Heerlen 2025 vastgesteld. De verordening is hiermee geactualiseerd in het kader van de Wet betaalbare huur, en het werkingsgebied is uitgebreid. Daarbij is tevens de beleidsregel bestuurlijke boetes goed verhuurderschap Heerlen vastgesteld.

Op 24 september 2025 heeft uw raad unaniem besloten een aanvraag in te dienen bij de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) tot aanwijzing van 19 buurten en 44 aanvullende straten voor toepassing van selectieve woningtoewijzing op grond van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp). Om de uitvoering van de Wbmgp-maatregelen te versterken, is onderzocht in hoeverre het gemeentelijke pakket 'Grip op Wonen' hieraan kan bijdragen. Daarbij is geconstateerd dat het huidige werkingsgebied van de Verhuurverordening niet volledig overeenkomt met het aangevraagde werkingsgebied onder de Wbmgp, terwijl juist in die gebieden de leefbaarheidsproblematiek, de aanwezigheid van particuliere verhuur en de kwetsbaarheid voor (ondermijnende) criminaliteit het grootst is.

Het is dan ook wenselijk om het werkingsgebied van de Verhuurverordening uit te breiden naar deze buurten. Door dit gebied uit te breiden naar locaties waar sprake is van een combinatie van veel particuliere verhuur, een grote leefbaarheidsopgave en kwetsbaarheid voor criminele inmenging, kan de aanpak van slecht verhuurderschap effectiever worden ingezet. Een dergelijke uitbreiding draagt bij aan een meer uniforme aanpak binnen een groter deel van de gemeente Heerlen en helpt daarmee het ontstaan van een waterbedeffect en de geografische concentratie van slecht verhuurderschap te voorkomen. Het beoogde effect is dat ook in deze kwetsbare gebieden beter gestuurd kan worden op goed verhuurderschap.

Dit bevordert niet alleen een effectievere handhaving, maar ook rechtszekerheid voor huurders, gelijke behandeling van inwoners en duidelijke normstelling voor verhuurders in een groter deel van de stad.

De verhuurverordening geldt voor de buurten:

- BU09172004 Vrieheide, en
- BU09172001 Uterweg.

Met de vaststelling van de Verhuurverordening Heerlen 2025 heeft uw raad ingestemd met de uitbreiding van het werkingsgebied naar de buurten:

- BU09173103 Hoppersgraaf,
- BU09173001 Zeswegen,
- BU09173201 Burettestraat en omgeving,
- BU09173400 Eikenderveld,
- BU09172100 Passart,
- BU09172101 Heerlerheide Kom,
- BU09172002 Nieuw-Einde, en
- BU09172003 Versiliënbosch.

Voorgesteld wordt nu om het werkingsgebied van de verhuurdersvergunningplicht verder uit te breiden naar de buurten:

- BU09171001 Terschuren,
- BU09171200 Hoensbroek-Centrum,
- BU09171301 Nieuw Lotbroek-Zuid,
- BU09171400 De Koumen,
- BU09172000 Weggebekker,
- BU09173102 Schandelen,
- BU09173202 Meezenbroek,
- BU09173203 Schaesbergerveld,
- BU09173902 Dr. Schaepmanplein en omgeving,
- BU09173901 Dr. Nolensplein en omgeving

en de straten

- Agaatstraat,
- Bethlehemstraat,
- Ammonierterf,
- Belemnierterf,
- Fossielenerf,
- Koraalerf,
- Sponserf,
- Varenerf,
- Arendstraat,
- Gruttostraat,
- Heideveldweg,
- Koolmeesstraat,
- Spechtstraat,
- Uiverstraat,
- Vinkenstraat,
- Bongaardstraat,
- Burchtstraat,
- Galileastraat,

- Harmoniestraat,
- Heisterberg,
- Hoofdstraat,
- Jerichostraat,
- Jeruzalemstraat,
- Judeastraat,
- Keukenweideweg,
- Kristalstraat,
- Nazarethstraat,
- Op den Dreek,
- Palestinastraat,
- Panhuisstraat,
- Piet Stalmeierstraat,
- Saffierstraat,
- Sittarderweg,
- Sleinadastraat,
- Slotstraat,
- Steenberglaan,
- Vullingsweg,
- Zandstraat,
- Ambosveld,
- Kerkraderweg,
- Schiffeler,
- Geerstraat,
- Schakelweg, en
- Ruys de Beerenbroucklaan.

Het toevoegen van de genoemde buurten en straten aan het werkingsgebied van de Verhuurverordening leidt niet tot een inhoudelijke verbreding van het instrumentarium. Hiermee wordt met name ingezet op een uniformere toepassing van het bestaande instrumentarium in de stad.

Zoals in de raadsvergadering van 24 september is besproken, wordt bestaande en mogelijk overvloedige regelgeving kritisch tegen het licht gehouden. In dat kader vindt ook een heroverweging plaats van de toepassing van de opkoopbescherming. Dit vraagstuk wordt meegenomen in het regionale Huisvestingsvergunning (HVV)-traject, zodat de beoordeling in samenhang met de regionale ontwikkelingen kan plaatsvinden. De verwachting is dat de raad hierover in het voorjaar nader wordt geïnformeerd.

Voorstel

1. De Verhuurverordening Heerlen 2025 gewijzigd vast te stellen zodat dit wordt uitgebreid met het werkingsgebied van de aanvraag van de Wbmgp.

Argumenten

1.1. De verhuurdersvergunning draagt effectief bij aan het tegengaan van slechte verhuurpraktijken.

De positieve ervaringen met de verhuurdersvergunning in Vrieheide, Uterweg en de recent toegevoegde buurten laten zien dat dit instrument effectief bijdraagt aan het tegengaan van slechte verhuurpraktijken, het vergroten van transparantie en het verbeteren van de leefbaarheid. In lijn hiermee is het wenselijk het werkingsgebied

verder uit te breiden met de buurten en straten die het werkingsgebied van de aanvraag Wbmgp betreffen.

1.2 Het uitbreiden van het werkingsgebied van de verhuurdersverordening draagt bij aan het verwezenlijken van het doel waarvoor de Wbmgp is aangevraagd.

De Wbmgp is aangevraagd om in buurten met aanhoudende leefbaarheidsproblemen, sociaaleconomische achterstanden en criminaliteitsdruk gericht te kunnen sturen op een betere balans in de bewonerssamenstelling en het tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken. De Verhuurverordening biedt aanvullende instrumenten waarmee op verhuurdersniveau kan worden ingegrepen, bijvoorbeeld bij slecht verhuurderschap, onrechtmatige bewoning of intimidatie van huurders. Door beide instrumenten – selectieve woningtoewijzing via de Wbmgp en toezicht op verhuur via de Verhuurverordening – in samenhang in te zetten binnen hetzelfde gebied, wordt de effectiviteit van het beleid vergroot. Zo kunnen zowel de instroom van kwetsbare groepen als de verhuurpraktijken die leefbaarheid onder druk zetten, beter worden gereguleerd. Dit versterkt het integrale karakter van de aanpak en vergroot de kans op structurele verbetering van de leefomstandigheden in de betreffende buurten.

1.3 Het werkingsgebied van de aanvraag van de Wbmgp kenmerkt zich door een kwetsbare woningmarkt.

Het gebied waarvoor de Wbmgp is aangevraagd, kenmerkt zich door een kwetsbare woningmarkt met een mix van kamerverhuurpanden, sociale huurwoningen, beschermd wonen, leegstaande of verloederde panden. De leefbaarheid en veiligheid staan er aantoonbaar onder druk.

1.4 Het uitbreiden van het werkingsgebied sluit aan bij het Nationaal Programma Heerlen-Noord.

De toevoeging van dit gebied aan de verhuurverordening sluit aan bij de bredere inzet in het kader van het Nationaal Programma Heerlen-Noord, waaronder integrale controles, inponding van panden, stratenaanpak en verduurzaming. De vergunningplicht versterkt deze maatregelen door meer grip te krijgen op de particuliere verhuurmarkt, excessen te voorkomen en een gelijk speelveld voor verhuurders te creëren. Met deze uitbreiding wordt de aanpak van problematische verhuurpraktijken verbreed, wordt verdere concentratie van problemen tegengegaan en krijgen huurders in dit kwetsbare gebied dezelfde bescherming en rechtszekerheid als in de reeds aangewezen buurten

Tegenargumenten en risico's

1.1 De maatregelen Grip op Wonen zijn voor Heerlen – en vaak ook landelijk – nieuw.

Omdat met het merendeel van de wonen/huren/verhuren-instrumenten op gemeentelijk en landelijk niveau nog weinig tot geen ervaring is opgedaan, is het lastig om de mate van inzet, de onderlinge verhouding, prioritering en effectiviteit van de maatregelen goed in te schatten. Grip op Wonen is een iteratief proces waarbij we steeds leren van de voorgaande stappen. Wij willen de grenzen van de mogelijkheden opzoeken en zijn bereid daarbij het risico te lopen dat besluiten die op basis van beleidsstukken worden genomen, bij een toetsing door de bestuursrechter mogelijk niet houdbaar blijken te zijn (zie ook 1.2). In veel gevallen zal de preventieve werking van de maatregelen hoog zijn; dit is helaas achteraf slecht meetbaar.

1.2 Er bestaat 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 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.

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. Voor de uitvoering van de maatregelen zal (gefaseerd) 10 fte beschikbaar komen.

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 veranderende omstandigheden, nieuwe inzichten of wetgeving daartoe aanleiding geven, worden de vergaarde leermomenten omgezet in aanpassing van de regelgeving.

Planning, procedure en uitvoering

De Verhuurverordening Heerlen 2025 inclusief de verdere uitbreiding van het werkingsgebied zal per 1 januari 2026 in werking treden.

Bijlagen

Verhuurverordening Heerlen 2025 met de volgende bijlagen:
 Onderbouwing werkingsgebied Vrieheide en Uterweg;
 Onderbouwing uitbreiding werkingsgebied;
 Onderbouwing arbeidsmigranten;
 Onderbouwing uitbreiding werkingsgebied Wbmgp.

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. 25 november 2025

documentnummer 580756;

gezien het advies van de raadscommissie dd. 3 december 2025;

besluit:

1. De Verhuurverordening Heerlen 2025 gewijzigd vast te stellen zodat dit wordt uitgebreid met het werkingsgebied van de aanvraag van de Wbmgp.

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

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

drs. R. Weaver