

Memo opkoopbescherming en huisvestingsverordening

1. Inleiding

1.1 Aanleiding: Passende woningen voor alle huishoudens

Gemeente Heerlen wil werken aan kwalitatief goede woningen die voor alle type huishoudens bereikbaar zijn. Wonen is immers een basisbehoefte. Op dit moment is er onvoldoende passende woonruimte voor lage tot middeninkomens en voor senioren, starters, jongeren en urgenten in het bijzonder. Dit leidt er toe dat niet ieder huishouden kan wonen in een voor hen meest geschikte woning.

Bij nieuwbouwontwikkelingen hebben we daarom aandacht voor deze doelgroepen. Maar ook binnen de bestaande voorraad willen we zorgen voor voldoende passende betaalbare woningen. Om naast het bouwen van betaalbare woningen te zorgen dat de betaalbare woningen voor de toekomst ook betaalbaar blijven, heeft de gemeente een aantal instrumenten tot haar beschikking. Een aantal van deze instrumenten benut Heerlen al en zijn opgenomen in bijvoorbeeld de Woonvisie, de nota Grondbeleid of regionale afspraken.

Een gemeente kan daarnaast zowel privaatrechtelijk (anterieure overeenkomsten) als publiekrechtelijke (via verordeningen en bestemmingsplan/omgevingsplan) op verschillende manieren juridisch regelen dat betaalbare woningen betaalbaar en beschikbaar zijn en blijven voor de beoogde doelgroep.

1.2 Opkoopbescherming zorgt voor betaalbare woningen in iedere wijk

Per 1 januari 2022 is er een wijziging van de Huisvestingswet in werking getreden en hebben gemeenten er een nieuw instrument bij: de opkoopbescherming. Opkoopbescherming kan via een huisvestingsverordening worden ingevoerd. De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening regels vast te leggen over bijvoorbeeld wijzigingen in de woningvoorraad vergunningplichtig te stellen. Bijvoorbeeld bij het onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot toeristische verhuur of het splitsen van woonruimte.

Het invoeren van opkoopbescherming biedt gemeenten de mogelijkheid om via hun huisvestingsverordening gebiedsgerichte 'buy-to-let' vergunningplichtig te maken. Hiermee kunnen gemeenten ervoor zorgen dat in wijken waar schaarste van betaalbare woningen heerst, betaalbare woningen beschikbaar blijven voor woningzoekenden. Dit vanuit de algemene constatering dat steeds meer koopwoningen worden opgekocht en vervolgens (duur) worden verhuurd. Opkoopbescherming vergroot de kansen tot toetreding op de koopwoningmarkt voor met name starters en mensen met een middeninkomen doordat goedkope en middeldure woningen in het koopsegment behouden blijven voor kopers die er zelf willen wonen. Gemeente Heerlen kiest er daarom voor om opkoopbescherming in te voeren in gebieden waar er sprake is van schaarste en waar dit wordt veroorzaakt door het (overmatig) opkopen en vervolgens verhuren van woningen.

1.3 Gemeente Heerlen kiest voor opkoopbescherming in specifieke wijken en voor specifieke betaalbare woningen

Gemeente Heerlen kiest ervoor opkoopbescherming in te voeren. Hiermee beschermen we de schaarse betaalbare koopwoningen. Doel is om (blijvend) betaalbare koopwoningen beschikbaar te hebben voor onze inwoners. We voeren - op basis van schaarste en het aandeel 'buy to let' - opkoopbescherming in voor woningen met een WOZ-waarde tot € 300.000 in de wijken¹ Maria Gewanden en Terschuren, Mariarade, Hoensbroek-De Dem, Vrieheide-De Stack, Heerlerheid-Passart, Heksenberg, Rennemig-Beersdal, Zeswegen-Nieuw Husken, Schandelen-Grasbroek, Meezenbroek-Schaesbergerveld, Eikenderveld, Woonboulevard-Ten Esschen, Bekkerveld, Caumerveld-Douve Weien, Molenberg en Heerlerbaan-Centrum.

¹ Op basis van CBS-wijkindeling

2. De huisvestingsverordening

2.1 Huisvestingsverordening voor een eerlijke en evenwichtige woonruimteverdeling

De Huisvestingsverordening richt zich op twee belangen. Op het belang van een eerlijke en evenwichtige woonruimteverdeling in geval van schaarste en op het behoud van de woonruimtevoorraad. De schaarste is voor gemeente Heerlen aangetoond voor het betaalbare segment in Heerlen (zie hoofdstuk 3 in deze notitie). De gemeente Heerlen voert met de huisvestingsverordening een vergunningplicht in voor het opkopen en verhuren van reguliere woningen binnen de woningvoorraad.

2.2 Huisvestingsverordening geregeld via Huisvestingswet

Uit de Huisvestingswet volgt dat de gemeenteraad slechts een huisvestingsverordening mag vaststellen, indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan betaalbare woonruimte. De noodzaak van de inzet van de vergunningplicht in de huisvestingsverordening moet worden onderbouwd. Bij de toelichting op artikel 2, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 is verder vermeld dat bij het vaststellen van de huisvestingsverordening niet alleen aangetoond zal moeten worden dat er sprake is van schaarste, maar dat ook moet worden onderbouwd dat de toepassing van de bevoegdheden van de Huisvestingswet geschikt en noodzakelijk is voor de beoogde rechtvaardige en evenwichtige verdeling.

Dit heeft geleid tot de volgende toelichting bij Hoofdstuk 4 van de wet: "Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad kan naast schaarste ook gedacht worden aan andere belangen zoals wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. Dit is ook de lijn van de jurisprudentie op basis van de voorgaande Huisvestingswet, waarin geen verandering wordt gebracht". De Huisvestingswet 2014 en de huisvestingsverordening hebben daarom het algemeen belang van de samenstelling en het behoud van de woningvoorraad én van de leefbaarheid ten doel. Om die belangen te behartigen wordt een huisvestingsverordening vastgesteld.

2.3 Vergunningplicht zoals opkoopbescherming moet voldoen aan de Dienstenrichtlijn

Een onderbouwing moet plaats vinden op basis van (het aantonen van) schaarste en/of leefbaarheidsproblematiek binnen de woningmarktregio (in dit geval geheel gemeente Heerlen). Hierbij moet de huisvestingsverordening die opkoopbescherming mogelijk maakt, voldoen aan de Dienstenrichtlijn. Het verhuren van een woning kwalificeert namelijk als een 'dienst'; hierop is de Dienstenrichtlijn van toepassing. De onderbouwing van de verordening moet daarmee op basis van de eisen op grond van artikel 15, lid 3 Dienstenrichtlijn voldoen aan de volgende drie voorwaarden:

- 1 Non-discriminatoir: de eisen maken geen (in)direct onderscheid naar nationaliteit;
- 2 Noodzakelijkheid: de eisen zijn gerechtvaardigd op grond van dwingende redenen van algemeen belang;
- 3 Evenredigheid: de eisen zijn geschikt om het nagestreefde doel te bereiken en gaan niet verder dan nodig is om het doel te bereiken.

Daarnaast moet de huisvestingsverordening voldoen aan de eisen die worden gesteld rondom proportionaliteit en subsidiariteit.

Non-discriminatoir

De regeling mag niet discrimineren. Discriminatie is in de praktijk doorgaans niet aan de orde bij deze regeling aangezien de vergunningplicht voor alle inwoners en huishoudens geldt, ongeacht specifieke persoonskenmerken zoals afkomst, leeftijd of gender.

Noodzakelijk en geschikt

Aan de voorwaarde van noodzakelijkheid wordt voldaan wanneer het verbod gegrond is op één van de dwingende redenen van algemeen belang. Dit geldt in Heerlen voor opkoopbescherming; zonder inzet van deze vergunning kunnen schaarse betaalbare koopwoningen zonder meer worden opgekocht en vervolgens (duur) worden verhuurd. Dit is zeer ongewenst in een situatie waarin

betaalbare koopwoningen amper meer beschikbaar komen of worden toegevoegd aan de voorraad, terwijl de vraag groot is (schaarste).

Evenredigheid

Om te voldoen aan de voorwaarde van evenredigheid moet het verbod ook geschikt zijn om het nagestreefde doel (inperken of voorkomen van verdere schaarste in de wijken) te bereiken, wat inhoudt dat *'de territoriale beperking a) coherent en systematisch het doel nastreeft en effectief is en b) niet verder gaat dan nodig.'* In tegenstelling tot het aanvoeren van de noodzakelijkheid van het verbod, is voor het aantonen van evenredigheid een uitgebreide onderbouwing en motivering nodig. Deze onderbouwing en motivering vindt zijn grondslag in het schaarsteonderzoek van Stec Groep (zie bijlage). Hieruit blijkt dat betaalbare woningen schaars zijn in specifieke wijken in gemeente Heerlen. Bovendien blijkt dat (het toestaan van) 'buy-to-let' (zie hoofdstuk 4) in wijken leidt tot een afname van beschikbare betaalbare woningen en daarmee tot een toename van schaarste in dit segment.

Proportionaliteit

Belangrijk is dat de regeling enkel wordt ingezet op die plekken en die woningcategorie waar het ook nodig is. De inzet van dit instrument richt zich om redenen van schaarste enkel op de woonruimtevoorraad tot € 300.000 in specifieke wijken. Ten aanzien van dit specifieke deel van de woonruimtevoorraad is een vergunningplicht met het oog op het voorkomen van schaarste, die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten, immers noodzakelijk.

Subsidiariteit

Voor het reguleren van 'buy-to-let' staan geen andere, lichtere, instrumenten ter beschikking die hetzelfde effect kunnen bereiken. Via het bestemmingplan kan weliswaar gestuurd worden op het gebruik van een pand maar kan geen onderscheid worden gemaakt naar woningcategorieën. De regels en mogelijkheden van (vigerende) bestemmingsplannen bieden veel minder aanknopingspunten om schaarste in enkele segmenten tegen te gaan. De gemeente kiest nu voor de inzet van het instrument in specifieke gebieden. Het beoogde doel kan worden bereikt en de ingreep is tegelijkertijd niet zwaarder dan nodig. Daarmee wordt ook hier voldaan aan het subsidiariteitsbeginsel.

3. Onderbouwing opkoopbescherming binnen de huisvestingsverordening op basis van schaarste

3.1 Schaarste doet zich in Heerlen voor

Schaarste doet zich in Heerlen voor tot en met het betaalbare segment

Uit schaarsteonderzoek van Stec Groep ('Woningschaarsteonderzoek Heerlen', februari 2022) blijkt dat er in gemeente Heerlen schaarste is aan woningen in het betaalbare segment. De mate van schaarste en de specifieke segmenten (naar WOZ-waarde) varieert daarbij van wijk tot wijk en van situatie tot situatie. We halen twee belangrijke conclusies uit het woningschaarsteonderzoek aan:

- In gemeente Heerlen wonen relatief veel huishoudens met een laag inkomen. Zij wonen relatief vaak in een huurwoning. Hierdoor hebben zij niet geprofiteerd van de stijgende huizenprijzen en zijn koopwoningen voor veel van hen onbetaalbaar geworden. Met name midden- en (relatief) hoge inkomens die nu in een huurwoning wonen kunnen hierdoor de stap naar een koopwoning moeilijk maken. Doen zij dit wel, dan is dit vaak in passende woningen voor lage inkomens. Hierdoor doen verdringingseffecten zich voor.
- Door schaarste in het betaalbare huur- en koopsegment zien we regelmatig verdringingseffecten naar duurdere sociale huur en middenhuur ontstaan. In Heerlen zien we dit terug. Bijna 50% van de huishoudens in een woning tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens woont duur scheef. Dit betekent dat zij ook in aanmerking komen voor een woning onder de aftoppingsgrens. Ook in de middenhuur zien we dat 20% van de huishoudens hier duur scheef woont. Een deel van hen woont hier genoodzaakt doordat ze niet in de sociale huur terecht kunnen. Huishoudens met een middeninkomen die nu in een sociale huurwoning of middenhuurwoning wonen kunnen niet terecht in het betaalbare (midden)segment. Een huisvestingsverordening kan helpen in de doorstroming van deze huishoudens. Hierdoor ontstaat er ook meer ruimte in het goedkope (koop- en huur)segment.

Voor het volledige onderzoek verwijzen we naar het rapport 'Woningschaarste in Heerlen' van Stec Groep, deze is toegevoegd in de bijlage.

We hanteren een betaalbaarheidsgrens tot € 300.000

Uit het schaarsteonderzoek blijkt dat schaarste zich voordoet tot en met ten minste het betaalbare segment. Gemeenten kunnen - onderbouwd - zelf bepalen welke categorie woningen tot het 'betaalbare segment' behoren. Op basis van het schaarsteonderzoek is dit betaalbare segment de woningvoorraad tot een WOZ-waarde van € 260.500. Gemeente Heerlen kiest er voor opkoopbescherming in te voeren voor het woningsegment dat net een categorie hoger ligt.

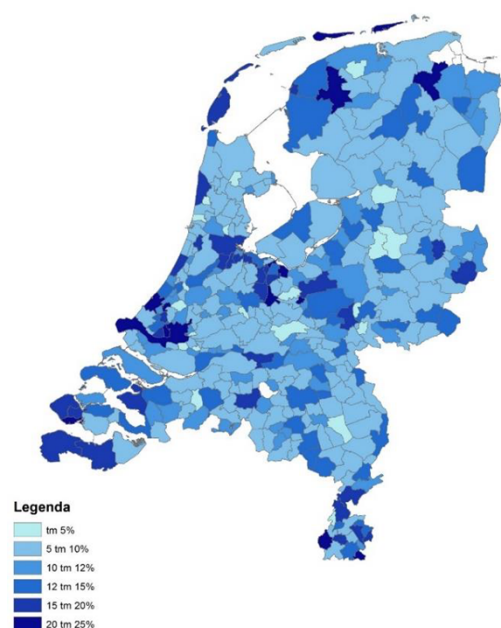
Reden voor het aanhouden van de grens van € 300.000 is dat er op basis van het schaarsteonderzoek (februari, 2022) wordt geconstateerd tot een WOZ-waarde van € 260.500. De reden om de verordening voor een iets hogere WOZ-waarde in te stellen is dat we doorstroming mogelijk willen maken. We zien dat momenteel vrij veel huishoudens scheef wonen. Dat wil zeggen dat huishoudens die in principe (financieel) in een duurdere woning zouden kunnen wonen, nog in een betaalbare woning wonen. Om het ook voor deze huishoudens mogelijk te maken om door te stromen, willen we woningen in een iets hogere WOZ-categorie beschikbaar maken voor deze groep. Na doorstroming van hogere inkomens ontstaat er op deze manier ruimte in het schaarse segment.

3.2 'buy-to-let' in specifieke wijken bovengemiddeld hoog

Aandeel 'buy-to-let' in verschillende wijken (fors) hoger dan landelijk gemiddelde van 13%

Op basis van Kadastergegevens is het mogelijk om het aantal transacties in beeld te brengen waarbij woningen worden aangekocht om er niet zelf in te gaan wonen (wat doorgaans betekent dat woningen verhuurd worden). Dit noemt men ook wel buy-to-let (verder in dit rapport: btl). Op basis van analyses van het Kadaster uit 2021 blijkt dat Heerlen bij de gemeenten hoort met een hoog aandeel buy-to-let transacties in Nederland, categorie 15-20%. Het gemiddelde in de periode 2018-2020 was 13% in Nederland.

Aandeel buy-to-let in transacties per gemeente (2018-2020)



Kaart 1: Bron: Kadaster (2021), percentage is inclusief transacties waarbij mensen een tweede woning aankopen

In het merendeel van de wijken in Heerlen is het aandeel 'buy-to-let' (fors) hoger dan het landelijk gemiddelde.

In de periode 2018 tot en met 2021 werden ruim 830 koopwoningen door eigenaar-bewoner verkocht aan particuliere beleggers. Dit betreft 21% van het aantal transacties. 7% hiervan betreft particulieren die een tweede woning hebben gekocht. Het is aannemelijk dat zij deze woning in de verhuur hebben gedaan.

De aankoop betreft met name de groepen 2e woning, bedrijfsmatige investeerders met 1-4 panden en particuliere investeerders in de categorieën 1-4, 4-9, 10-99 panden.

In onderstaande tabel is per wijk in beeld gebracht het percentage buy-to-let (btl) over de periode 2018-2022. Hierbij valt op dat het percentage in bijna alle wijken bovengemiddeld hoog is. De wijken waar dit aandeel lager ligt dan landelijk gemiddeld zijn Nieuw Lotbroek, De Koumen, Welten-Benzenrade en Heerlerbaan-Schil. In de overige wijken is het aandeel hoger dan het Nederlands gemiddelde.

Wijk	Totaal aantal transacties van eigenaar-bewoner 2018-2021	Aandeel btl (aankoop voor verhuur) 2018-2021	% btl (aankoop voor verhuur) 2018-2022
Wijk 10 Maria Gewanden en Terschuren	204	39	19%
Wijk 11 Mariarade	211	30	14%
Wijk 12 Hoensbroek-De Dem	309	75	24%
Wijk 13 Nieuw Lotbroek	176	16	9%
Wijk 14 De Koumen	19	2	11%
Wijk 20 Vrieheide-De Stack	272	72	26%
Wijk 21 Heerlerheide-Passart	173	41	24%
Wijk 22 Heksenberg	207	49	24%
Wijk 24 Rennemig-Beersdal	142	27	19%
Wijk 30 Zeswegen-Nieuw Husken	178	44	25%

Wijk 31 Schandelen-Grasbroek	235	45	19%
Wijk 32 Meezenbroek-Schaesbergerveld	201	38	19%
Wijk 33 Heerlen-Centrum	244	63	26%
Wijk 34 Eikenderveld	161	52	32%
Wijk 35 Woonboulevard-Ten Esschen	91	28	31%
Wijk 36 Welten-Benzenrade	255	32	13%
Wijk 37 Bekkerveld	206	39	19%
Wijk 38 Caumerveld-Douve Weien	287	83	29%
Wijk 39 Molenberg	138	20	14%
Wijk 40 Heerlerbaan-Centrum	92	20	22%
Wijk 41 Heerlerbaan-Schil	206	11	5%

Tabel 1: aantal transacties per wijk in de periode 2018-2021 door eigenaar-bewoner en het aandeel van buy-to-let hierin, kadaster 2022.

Vooraf appartementen en tussenwoningen worden opgekocht

De aangekochte woningen door investeerder van eigenaar-bewoner betreffen voornamelijk appartementen, rijwoningen en hoekwoningen. Dit zijn voornamelijk woningen met prijsklassen tot de betaalbaarheidsgrens van circa € 300.000.

Woningtype verkocht door eigenaar bewoner							
Wijk	Appartemen t	Tussen woning	Hoek woning	2-onder- 1-kap	Vrijstaan d	Onbeken d	Totaa l
Wijk 10 Maria Gewanden en Terschuren	14	8	1	1	1	0	25
Wijk 11 Mariarade	0	9	4	5	1	0	19
Wijk 12 Hoensbroek-De Dem	29	14	1	6	1	1	52
Wijk 13 Nieuw Lotbroek	0	7	1	3	0	0	11
Wijk 14 De Koumen	1	0	0	0	0	0	1
Wijk 20 Vrieheide-De Stack	12	25	7	1	2	0	47
Wijk 21 Heerlerheide-Passart	15	7	2	3	0	0	27
Wijk 22 Heksenberg	13	7	9	3	0	2	34
Wijk 23 De Hei	0	0	1	0	0	0	1
Wijk 24 Rennemig-Beersdal	0	18	4	0	0	0	22
Wijk 30 Zeswegen-Nieuw Husken	15	11	2	0	0	0	28
Wijk 31 Schandelen-Grasbroek	13	10	2	3	0	0	28
Wijk 32 Meezenbroek-Schaesbergerveld	1	14	6	2	0	1	24
Wijk 33 Heerlen-Centrum	31	13	1	0	0	0	45
Wijk 34 Eikenderveld	19	21	0	0	0	0	40
Wijk 35 Woonboulevard-Ten Esschen	0	0	0	0	0	0	0
Wijk 36 Welten-Benzenrade	9	4	4	2	0	0	19
Wijk 37 Bekkerveld	12	2	1	0	0	0	15
Wijk 38 Caumerveld-Douve Weien	59	2	1	1	0	0	63
Wijk 39 Molenberg	2	4	5	1	2	0	14
Wijk 40 Heerlerbaan-Centrum	1	1	0	1	0	0	3
Wijk 41 Heerlerbaan-Schil	4	5	0	2	1	0	12
totaal	250	182	52	34	8	4	530

Tabel 2: woningtypen verkocht door eigenaar-bewoners en aangekocht voor BtL, bron: kadaster 2022

4. Impact en vervolg

4.1 Vergunningsplicht verhuren van koopwoningen

Met het invoeren van opkoopbescherming in de huisvestingsverordening voeren we niet een algeheel verbod van het opkopen en verhuren van woningen in. We doen dit enkel voor woningen met een WOZ-waarde tot € 300.000 in de wijken waar het aandeel 'buy-to-let' hoger ligt dan het landelijk gemiddelde van 13%. We doen dit om schaarste aan betaalbare koopwoningen in gemeente Heerlen te verminderen (en in ieder geval niet te laten toenemen). Hiermee geven we huishoudens meer kans op een betaalbare koopwoning in wijken waar dit is gewenst. Door koopwoningen beschikbaar te maken en houden voor onze inwoners (zoals starters en gezinnen) zorgen we voor gedifferentieerde wijken met huishoudens van verschillende leeftijden en met verschillende inkomens.

De geconstateerde schaarste in het betaalbare segment tot € 300.000 en het bovengemiddelde aandeel 'buy-to-let' in specifieke wijken vormt de onderbouwing voor onze huisvestingsverordening.

Heerlen-centrum valt buiten werkingsgebied

Op basis van schaarste en aandeel 'buy-to-let' zou de 'wijk' Heerlen-Centrum ook onder deze regeling vallen. We kiezen er echter als gemeente voor om Heerlen-Centrum buiten de opkoopbescherming te laten vallen. Reden hiervoor is dat we al jaren beleid voeren op het centrum om deze compacter te maken en leegstand te verkleinen. Transformatie van zowel de begane grond als ook boven winkels is daarom noodzakelijk en gewenst. Bovendien leent dit gebied zich voor midden huurwoningen: het zijn voornamelijk appartementen, dicht bij voorzieningen. Dit sluit aan op de behoeften van specifieke doelgroepen (denk aan starters en senioren). Investeren in (het transformeren van lege) verdiepingen of leegstaande winkelpanden naar woningen worden voor het overgrote deel door beleggers en investeerders gedaan. Zij wonen vervolgens niet zelf in deze woning, maar verhuren deze woningen. Om deze investeringen blijvend mogelijk te maken en daarmee ons centrumbeleid te kunnen voortzetten, kiezen we er voor dit gebied buiten het werkingsgebied van opkoopbescherming te laten vallen.

4.2 Vergunningverlening en procedures

Procedure

Wanneer opkoopbescherming wordt ingevoerd dient een woningeigenaar (waarvan de woning in het werkingsgebied ligt en een maximale WOZ-waarde heeft van € 300.000) een vergunning aan te vragen voor de verhuur van de woning, waarna de gemeente toetst of deze aanvraag voldoet aan de randvoorwaarden die de gemeente in de huisvestingsverordening heeft opgenomen (en dus een vergunning verleend kan worden).

Uitzonderingen op basis van reguliere wetgeving

Er zijn drie situaties waarin volgens de Huisvestingswet een vergunning voor verhuur verleend moet worden. Dit zijn de volgende situaties:

- 1 De verhuur is gericht aan een of meerdere familieleden, in de eerste of tweede graad.
- 2 Het gaat om kortdurende verhuur (maximaal 12 maanden) doordat de eigenaar van de woning elders is gaan wonen en de woning nog niet verkocht heeft. In deze situatie moet de eigenaar eerst minimaal 12 maanden zelf in de woning gewoond hebben.
- 3 De te verhuren woonruimte maakt onlosmakelijk deel uit van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.

Uitzondering voor woningcorporaties en wijkontwikkelingsmaatschappij

Daarnaast kan de gemeente zelf nog aanvullende situaties in de huisvestingsverordening opnemen waarin een vergunning verleend wordt. Voor Heerlen is een uitzondering opgenomen. In het kader van het verbeteren van de leefbaarheid en versterken van de veerkracht kunnen kwetsbare particuliere woningen ingepond of aangekocht worden door woningcorporaties of de WOM. Deze woningen worden na eventuele renovatie en verduurzaming weer tegen betaalbare prijzen verhuurd. Daarmee wordt schaarste in dat segment tegengegaan. Bovendien zetten corporaties middelen in om de leefbaarheid te bevorderen. Naast woningcorporaties wordt momenteel onderzocht of hieraan ook een aantal investeerders/beleggers betrokken kunnen worden. Woningcorporaties en

eventuele beleggers waarmee afspraken zijn gemaakt over het inponden en verwerven van panden vallen buiten de opkoopbescherming.

4.3 Evaluatie en eventuele herijking na twee en na vier jaar

Een huisvestingsverordening en daarmee de opkoopbescherming is in aanvang voor vier jaar van kracht. In de tussentijd moet de gemeente samen met betrokken partners aan de slag gaan om de schaarste aan woonruimte weg te werken. Na vier jaar moet de huisvestingsverordening worden geëvalueerd. Alleen als dan nog steeds sprake is van schaarste aan woonruimte kan de huisvestingsverordening voor vier jaar verlengd worden.

In gemeente Heerlen kiezen we er voor om de werking van de verordening ook na twee jaar al te evalueren. We doen dit om goed de vinger aan de pols te houden en snel te kunnen schakelen indien dit nodig is. Een belangrijke reden om al na twee jaar te evalueren is dat we deze regeling baseren op schaarsteonderzoek dat twee jaar oud is. Wettelijk gezien is dit een gegronde basis voor deze verordening maar gezien de veranderingen waaraan de huisvesting en woningmarkt constant onderhevig is, vinden we het belangrijk om voldoende actueel inzicht te hebben en daar onze regeling op te baseren. We kiezen er voor de woningmarktsituatie, eventuele schaarste en de verordening ook na twee jaar al tegen het licht te houden. Indien nodig kan de regeling dan worden aangepast en/of aangevuld.