

# Heerlen

## Verordening

Datum:  
17 december 2025

Vastgesteld door:  
Gemeenteraad van  
Heerlen

## HUISVESTINGSVERORDENING GEMEENTE HEERLEN 2026

### Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. bedrijfswoning: woonruimte in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) één persoon, wiens huisvesting daar gelet op het noodzakelijke beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting noodzakelijk is;
- b. eigenaar: (voor zover niet anders is bepaald) de eigenaar volgens het kadastraal register die bovendien juridisch en economisch bevoegd is tot het in gebruik geven van het kadastraal object. Naast de eigenaar in de zin van het Burgerlijk Wetboek wordt hieronder mede verstaan de zakelijk gerechtigde;
- c. inwoning: bewoning van een deel van een zelfstandige woonruimte die blijkens de BRP voorafgaand aan de bewoning door de inwonende(n) al door een ander huishouden als hoofdverblijf in gebruik is;
- d. maatschappelijke binding en maatschappelijk gebonden: hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 14, vierde lid aanhef en onder b, van de wet;
- e. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, die geen woonruimte bestemd voor inwoning is, die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- f. particuliere verhuurder: verhuurder die geen toegelaten instelling of een dochtermaatschappij is;
- g. statushouder: vergunninghouder als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de wet;
- h. student: ingeschrevene aan een opleiding voor middelbaar beroepsonderwijs, hoger beroepsonderwijs of wetenschappelijk onderwijs in Nederland of Städteregion Aachen;
- i. verhuurder: degene die woonruimte in gebruik geeft of wenst te geven;
- j. wet: Huisvestingswet 2014, tenzij anders is aangegeven;
- k. woningzoekende: huishouden dat woonruimte zoekt in de gemeente Heerlen;
- l. college het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerlen;
- m. woningmarktregio: de Regio Parkstad
- n. zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

## **Hoofdstuk 2. De huisvestingsvergunning**

### **Artikel 1A Toepassingsgebied**

Dit hoofdstuk is van toepassing op te huur aangeboden zelfstandige en onzelfstandige woonruimte in de gemeente Heerlen die niet is gelegen in een gebied genoemd in bijlage I bij deze verordening.

### **Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte**

1. Het is verboden om een zelfstandige woonruimte, met een krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bepaalde waardering van de kwaliteit die leidt tot een maximale huurprijs die lager is dan het bedrag, bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder b, van de Wet op de huurtoeslag, of een onzelfstandige woonruimte voor bewoning, als bedoeld in artikel 1A, in gebruik te geven of te nemen, te huren of te verhuren zonder of in afwijking van een huisvestingsvergunning.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
  - a. woonruimte die beschikbaar wordt gesteld voor studenten;
  - b. woonwagens en standplaatsen voor woonwagens;
  - c. bedrijfswoningen;
  - d. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
  - e. onzelfstandige woonruimte die als kamersgewijze huisvesting ingezet wordt ten behoeve van de huisvesting van statushouders ter uitvoering van de in artikel 28 van de wet bedoelde taakstelling;
  - f. woonruimte die wordt verhuurd door een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de wet;
3. Het eerste lid is voorts niet van toepassing op:
  - a. door het college aangewezen vormen van woon- of leefgemeenschap;
  - b. woonruimte die behoort tot door het college aangewezen categorieën woonruimte;
  - c. woonruimte gelegen in door het college aangewezen gebouwen, complexen of delen van de gemeente.

### **Artikel 3. Criteria voor vergunningverlening en voorrang**

1. Een huisvestingsvergunning of huisvestingsverklaring kan slechts worden verleend indien de aanvrager, of tenminste één meerderjarig lid van diens huishouden, economische of maatschappelijke binding, als bedoeld in artikel 14, eerste en derde lid, van de wet met de gemeente Heerlen heeft.
2. Een huisvestingsvergunning wordt slechts verleend indien de aanvrager door de verhuurder is geselecteerd uit de eerste drie woningzoekenden die op grond van het aanbodinstrument, bedoeld in artikel 5, eerste lid, voor de woning in aanmerking komen.
3. Binnen de groep van woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Heerlen wordt voor de woonruimten bedoeld in artikel 2, eerste lid, voorrang gegeven aan:
  - a. de vitale beroepsgroepen:
    - I. onderwijzers

- II. verpleegkundigen,
- III. politieagenten

De (huishoudens van) woningzoekenden die behoren tot één of meer van deze categorieën hebben voorrang ten opzichte van de (huishoudens van) woningzoekenden die hier niet toe behoren. Binnen de categorieën vitale beroepsgroepen onderling geldt geen voorrangsregel. Indien meerdere kandidaten die behoren tot de vitale beroepsgroepen voor dezelfde woonruimte in aanmerking wensen te komen, wordt op basis van inschrijfduur de voorrangvolgorde tussen de kandidaten bepaald.

- b. vervolgens: overige woningzoekenden uit de Regio Parkstad.

#### **Artikel 4. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning**

1. Een aanvraag om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning wordt door de woningzoekende ingediend door gebruik te maken van een door het college vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
  - a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum en, voor zover de aanvrager niet de Nederlandse nationaliteit bezit, bewijs dat aanvrager op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander wordt behandeld, dan wel vreemdeling is en rechtmatig verblijf in Nederland heeft als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000;
  - b. omvang van het huishouden;
  - c. adres, naam van de verhuurder, indien van toepassing het registratienummer van de inschrijving in de Kamer van Koophandel en een specificatie van de opbouw van de huurprijs van de te betrekken woonruimte inclusief alle overige met het verblijf samenhangende kosten, waaronder schoonmaakkosten, vervoerskosten, energiekosten;
  - d. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
  - e. gegevens waaruit blijkt in welke mate sprake is van economische dan wel maatschappelijke binding aan de gemeente Heerlen;
  - f. de huurovereenkomst of de toewijzingsbrief van de verhuurder.
3. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
  - a. een adres of kadastrale aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
  - b. de personalia en het BSN-nummer van degene aan wie de vergunning wordt verleend;
  - c. de personalia en BSN-nummer van de medebewoners en het aantal medebewoners;
  - d. de gegevens van de verhuurder;
  - e. binnen welke periode de vergunninghouder de woonruimte in gebruik moet nemen;
  - f. indien het een tijdelijke vergunning betreft: de geldigheidsduur van de vergunning.

#### **Artikel 4A Huisvestingsverklaring**

1. Het college kan een huisvestingsverklaring afgeven.

2. Een aanvraag om in aanmerking te komen voor een huisvestingsverklaring, als bedoeld in het eerste lid, wordt door de woningzoekende, ingediend met een door het college vastgesteld formulier.
3. Bij de aanvraag worden de gegevens verstrekt als bedoeld in artikel 4, tweede lid, met uitzondering van de gegevens bedoeld onder c en f.
4. De verklaring heeft een geldigheidsduur van zes maanden en is geen vervanging van de huisvestingsvergunning.

#### **Artikel 5. Bekendmaking aanbod van woonruimte**

1. Het aanbod van de in artikel 2, eerste lid, aangewezen woonruimte wordt door de verhuurder bekendgemaakt op het door het college aangewezen aanbodinstrument. Zolang dit aanbodinstrument niet beschikbaar is, wordt het aanbod bekend gemaakt door publicatie op een kosteloos toegankelijk digitaal platform dat plaatselijk algemeen bekend is, of door middel van een advertentie in een plaatselijk nieuwsblad.
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
  - a. het adres en de huurprijs van de woonruimte, de oppervlakte, het aantal kamers en de mededeling of sprake is van zelfstandige of onzelfstandige woonruimte;
  - b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik gegeven of genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend, en
  - c. de criteria en voorrangsregels als bedoeld in artikelen 3 en 6.
3. Het college kan nadere regels stellen met betrekking tot de inrichting van het in het eerste lid bedoelde digitale platform en de inhoud van de in het tweede lid bedoelde bekendmaking.

#### **Artikel 6. Weigering van de huisvestingsvergunning**

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 15 van de wet wordt een huisvestingsvergunning geweigerd indien:
  - a. de aanvrager niet voldoet aan het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet;
  - b. niet tenminste één lid van het huishouden van de aanvrager meerderjarig is als bedoeld in artikel 233 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek; of
  - c. de aanvrager niet voldoet aan de criteria die worden gesteld in artikel 3.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 15 van de wet kan een huisvestingsvergunning worden geweigerd indien:
  - a. het aanbod van de woonruimte niet overeenkomstig het bepaalde bij of krachtens artikel 5 heeft plaatsgevonden;
  - b. voor de woonruimte al een huisvestingsvergunning van kracht is;

#### **Artikel 7. Intrekken van vergunning**

1. De huisvestingsvergunning kan in ieder geval worden ingetrokken indien:
  - a. de aan de vergunning verbonden voorschriften en beperkingen niet zijn of worden nagekomen;

- b. van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen of gedurende een daarin gestelde periode;
  - c. ter verkrijging daarvan onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en de vergunning niet zou zijn verstrekt op basis van die gegevens indien deze bij de beoordeling van de aanvraag bekend waren;
  - d. de houder dit verzoekt.
2. De huisvestingsvergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder binnen een termijn van 26 weken na verlening van de vergunning:
- a. de in de vergunning vermelde woonruimte niet in gebruik heeft genomen, of
  - b. de in de vergunning vermelde personen niet heeft ingeschreven in de Basisregistratie Personen op het in de vergunning vermelde adres.

## **Hoofdstuk 2a: Bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek**

### **Artikel 7A. Toepassingsgebied**

Dit hoofdstuk is van toepassing op te huur aangeboden zelfstandige en onzelfstandige woonruimte gelegen in het gebied zoals benoemd in bijlage I bij deze verordening.

### **Artikel 7B. Vergunningvereiste huisvestingsvergunning**

- 1. Het is verboden een in artikel 7A aangewezen woonruimte zonder een huisvestingsvergunning in gebruik te nemen voor bewoning;
- 2. Het is verboden de in het vorige lid bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning voor deze woonruimte.

### **Artikel 7C. Aanvraag en beslissing huisvestingsvergunning**

- 1. Voor een aanvraag van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte bedoeld in dit hoofdstuk worden de volgende gegevens en documenten ingediend:
  - a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum en, voor zover de aanvrager niet de Nederlandse nationaliteit bezit, bewijs dat aanvrager op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander wordt behandeld, dan wel vreemdeling is en rechtmatig verblijf in Nederland heeft als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000 van de aanvrager en van de personen van 16 jaar en ouder die deel uitmaken van het huishouden van de aanvrager;
  - b. de samenstelling van het huishouden dat de woonruimte wil betrekken;
  - c. een bereidverklaring van of namens de eigenaar van de woonruimte, waarin staat dat hij bereid is de woonruimte vanaf een bepaalde datum in gebruik te geven aan de aanvrager van de vergunning;

- d. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
  - e. een verklaring omtrent de verblijfsstatus van de aanvrager, indien deze niet de Nederlandse nationaliteit heeft;
  - f. de meest recente inkomensgegevens van de aanvrager, verstrekt door diens werkgever, uitkeringsinstantie of pensioeninstantie dan wel de meest recente aanslag inkomstenbelasting of een accountantsverklaring indien de aanvrager zelfstandig werkzaam is;
4. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
- a. een adres of kadastrale aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
  - b. de personalia en het BSN-nummer van degene aan wie de vergunning wordt verleend;
  - c. de personalia en BSN-nummer van de medebewoners en het aantal medebewoners; en,
  - d. de gegevens van de verhuurder;

#### **Artikel 7D Huisvestingsverklaring**

1. Het college kan een huisvestingsverklaring afgeven.
2. Een aanvraag om in aanmerking te komen voor een huisvestingsverklaring, als bedoeld in het eerste lid, wordt door de woningzoekende ingediend met een door het college vastgesteld formulier.
3. Bij de aanvraag worden de gegevens verstrekt als bedoeld in artikel 7C, tweede lid, met uitzondering van de gegevens bedoeld onder c.
4. De verklaring heeft een geldigheidsduur van zes maanden en is geen vervanging van de huisvestingsvergunning.

#### **Artikel 7E Bekendmaking aanbod van woonruimte**

1. Het aanbod van de in artikel 7A aangewezen woonruimte wordt door de verhuurder bekendgemaakt op het door het college aangewezen aanbodinstrument. Zolang dit aanbodinstrument niet beschikbaar is, wordt het aanbod bekend gemaakt door publicatie op een kosteloos toegankelijk digitaal platform dat plaatselijk algemeen bekend is, of door middel van een advertentie in een plaatselijk nieuwsblad.
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
  - a. het adres en de huurprijs van de woonruimte, de oppervlakte, het aantal kamers en de mededeling of sprake is van zelfstandige of onzelfstandige woonruimte;
  - b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik gegeven of genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend; en,
  - c. de criteria en voorrangsregels als bedoeld in artikelen 7F, 7H en 7G.
3. Het college kan nadere regels stellen met betrekking tot de inrichting van het in het eerste lid bedoelde digitale platform en de inhoud van de in het tweede lid bedoelde bekendmaking.
4. Het college kan voor de aanwijzing van het in het eerste lid bedoelde aanbodinstrument onderscheid maken tussen woonruimten van

toegelaten instellingen, als bedoeld in artikel 19 van de wet, en woonruimten van particuliere verhuurders.

5. In afwijking van het bepaalde in dit hoofdstuk kan een woonruimte via directe bemiddeling worden aangeboden, indien het huisvesting betreft van een woningzoekende voor wie geldt dat het naar het oordeel van het college niet doelmatig is om deze via een aanbodinstrument naar woonruimte te laten zoeken.

#### **Artikel 7F Inkomen**

1. De aanvrager die minder dan zes jaar voorafgaand aan de aanvraag van een huisvestingsvergunning onafgebroken ingezetene is van de woningmarktregio, komt slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning, indien hij beschikt over:
  - a. een inkomen op grond van het in dienstbetrekking verrichten van arbeid;
  - b. een inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf;
  - c. een inkomen op grond van een regeling voor vrijwillig vervroegd uittreden;
  - d. een ouderdomspensioen als bedoeld in de Algemene Ouderdomswet;
  - e. een ouderdoms- of nabestaandenpensioen als bedoeling de Wet op de loonbelasting 1964; of,
  - f. een aanspraak op studiefinanciering als bedoeld in de Wet studiefinanciering 2000;
2. Indien het inkomen afkomstig is van de in het vorige lid onder a of b genoemde bronnen, moet de hoogte van het inkomen tenminste gelijk zijn aan de voor de aanvrager geldende bijstandsnorm, zoals bedoeld in de artikelen 20, 21 en 22 van de Participatiewet.

#### **Artikel 7G Voorrang op basis van sociaal-economische kenmerken**

1. Onverminderd de criteria van dit hoofdstuk komt een aanvrager van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte als bedoeld in artikel 7A met voorrang in aanmerking voor vergunningverlening, indien hij werkzaam is in een van de volgende maatschappelijke sectoren:
  - a. zorg;
  - b. onderwijs;
  - c. openbare orde en veiligheid;
  - d. transport en logistiek;
  - e. techniek en informatie- en communicatietechnologie;
  - f. jeugdzorg en maatschappelijke dienstverlening;
  - g. openbaar bestuur;
  - h. industrie.
2. De aanvrager, bedoeld in het eerste lid, overlegt – onverminderd de gegevens en documenten, bedoeld in artikel 7C – een arbeidsovereenkomst of werkgeversverklaring waaruit blijkt dat hij werkzaam is in een van de in het eerste lid genoemde sectoren.

#### **Artikel 7H Onderzoek op basis van politiegegevens**

1. De aanvrager komt slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte als bedoeld in artikel 7A, indien op grond van het onderzoek op basis van politiegegevens, bedoeld in

- artikel 10a van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek, blijkt dat er geen gegrond vermoeden is, dat het huisvesten van de personen van 16 jaar en ouder die zich in de woonruimte willen huisvesten, zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in die straat;
2. Een persoon van 16 jaar en ouder die zich op een later tijdstip bij de houder van een huisvestingsvergunning als bedoeld in het eerste lid, wil huisvesten, dient over een huisvestingsvergunning te beschikken. Deze huisvestingsvergunning wordt slechts verleend, indien op grond van het in het eerste lid bedoelde onderzoek blijkt dat er geen gegrond vermoeden is dat zijn huisvesting zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in de straat waarin de woonruimte van de houder van de huisvestingsvergunning is gelegen;
  3. Bij een onderzoek als bedoeld in dit artikel kan uitsluitend rekening worden gehouden met de volgende gedragingen uit de politiegegevens:
    - a. het veroorzaken van overlast die hinderlijk of schadelijk is voor personen of een gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid van personen door:
      - i. Geluid of trillingen;
      - ii. Het plaatsen, werpen of hebben van stoffen of voorwerpen;
      - iii. Het verrichten van handelingen waardoor op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm, stof, stank of irriterend materiaal wordt verspreid;
      - iv. Vervuiling, verontreiniging of schadelijk of hinderlijk gedierte in de woning of directe omgeving ervan;
    - b. Onrechtmatig gebruik van de woning;
    - c. Gebruik van beledigende of discriminerende taal of uitingen jegens of intimidatie van omwonenden of bezoekers;
    - d. Gewelddadigheden of openlijke geweldpleging tegen, dan wel bedreiging of mishandeling van omwonenden of bezoekers;
    - e. Activiteiten die strafbaar zijn gesteld op grond van de Opiumwet in of in de omgeving van de woning;
    - f. Openbare dronkenschap in de omgeving van de woning;
    - g. Het plegen van vermogensdelicten met een directe relatie tot de woonomgeving;
    - h. Brandstichting, vernieling en vandalisme in de omgeving van de woning;
    - i. Radicaliserende, extremistische of terroristische gedragingen die strafbaar zijn gesteld op grond van het Wetboek van Strafrecht.
  4. Het onderzoek wordt uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 10b van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek. Indien de in dat artikel bedoelde woonverklaring van de burgemeester negatief is, wordt de huisvestingsvergunning geweigerd.
  5. Indien aan de in het vorige lid bedoelde woonverklaring voorschriften zijn verbonden, worden deze voorschriften opgenomen in de huisvestingsvergunning. Het college kan bij overtreding van deze voorschriften een bestuurlijke boete opleggen.

### **Artikel 7I Weigering van de huisvestingsvergunning**

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 15 van de wet wordt een huisvestingsvergunning geweigerd indien:
  - a. de aanvrager niet voldoet aan het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet;
  - b. niet tenminste één lid van het huishouden van de aanvrager meerderjarig is als bedoeld in artikel 233 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek; of
  - c. de aanvrager niet voldoet aan de criteria die worden gesteld in dit hoofdstuk
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 15 van de wet kan een huisvestingsvergunning worden geweigerd indien:
  - a. het aanbod van de woonruimte niet overeenkomstig het bepaalde bij of krachtens artikel 7E van deze verordening heeft plaatsgevonden;
  - b. voor de woonruimte reeds een huisvestingsvergunning van kracht is;
3. Het college kan aan een aanvrager die niet voldoet aan de in de hoofdstuk gesteld criteria en voorwaarden, een huisvestingsvergunning verlenen, indien het weigeren van de huisvestingsvergunning tot een onbillijkheid van overwegende aard zou leiden.

#### **Artikel 7J Intrekken van vergunning**

1. De huisvestingsvergunning kan in ieder geval worden ingetrokken indien:
  - a. de aan de vergunning verbonden voorschriften en beperkingen niet zijn of worden nagekomen;
  - b. van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen of gedurende een daarin gestelde periode;
  - c. ter verkrijging daarvan onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en de vergunning niet zou zijn verstrekt op basis van die gegevens indien deze bij de beoordeling van de aanvraag bekend waren;
  - d. de houder dit verzoekt.
2. De huisvestingsvergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder binnen een termijn van 26 weken na verlening van de vergunning:
  - a. de in de vergunning vermelde woonruimte niet in gebruik heeft genomen, of
  - b. de in de vergunning vermelde personen niet heeft ingeschreven in de Basisregistratie Personen op het in de vergunning vermelde adres.

### **Hoofdstuk 3. Opkoopbescherming**

#### **Artikel 8A. Definities**

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- beschermde woonruimte: in artikel 8b, tweede lid, aangewezen goedkope of middeldure woonruimte;
- datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet;
- nieuwe woning: een woonruimte die, na registratie van de woonfunctie op het adres van de woonruimte in de basisregistratie adressen en gebouwen, niet eerder legaal voor bewoning in gebruik is geweest;
- WOZ-waarde: waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op de datum van inschrijving.
- hospes-/hospitaverhuur: een specifieke vorm van omzetting waarbij één onzelfstandige woonruimte wordt verhuurd aan één bewoner/huurder in een woning, waarbij de hospes(sen)-/hospita('s) het hoofdverblijf heeft/hebben in dezelfde woning als waar de wooneenheid gelegen is en de hospes(sen)-/hospita('s) 100% economisch en juridisch eigenaar van de woning is/zijn;  
Kenmerkend voor de hospes/ hospitaregeling is dat de bewoner/ huurder van een wooneenheid de toiletruimte, badruimte en de keuken deelt met de hospes(sen)/hospita's.  
De wooneenheid heeft géén eigen voorzieningen (te weten een toiletruimte, badruimte of keuken). De eigenaar is voor 100% economisch en juridisch eigenaar van de woning.  
Hieronder wordt ook begrepen twee personen die in een duurzame relatie één huishouden vormen en gezamenlijk eigenaar zijn. De hospes/hospitaregeling is een specifieke vorm van omzetting.
- wijk ontwikkelingsmaatschappij: lichaam dat de bevordering van stedelijke herstructurering tot doel heeft in de zin van de Wet op belastingen van rechtsverkeer en de Regeling vrijstelling overdrachtsbelasting stedelijke herstructurering.

#### **Artikel 8B. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte**

1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van het college.

2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte:  
a. die gelegen is in een van de volgende cbs-wijken van de gemeente Heerlen:

1. Maria Gewanden en Terschuren,
2. Mariarade,

3. Hoensbroek-De Dem,
  4. Vrieheide-De Stack,
  5. Heerlerheide-Passart,
  6. Heksenberg,
  7. Rennemig-Beersdal,
  8. Zeswegen-Nieuw Husken,
  9. Schandelen-Grasbroek,
  10. Meezenbroek-Schaesbergerveld,
  11. Eikenderveld,
  12. Woonboulevard-Ten Esschen,
  13. Bekkerveld,
  14. Caumerveld-Douve Weien,
  15. Molenberg,
  16. Heerlerbaan-Centrum, en
- b. waarvan de WOZ-waarde op de datum van inschrijving niet meer bedraagt dan € 300.000,-, en
- c. die op de datum van inschrijving:
1. vrij was van huur en gebruik, of;
  2. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of
  3. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming, en
- d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt, en
- e. die niet in eigendom is van de gemeente, een woningcorporatie of een Wijk ontwikkelingsmaatschappij die is opgericht door, of waarin wordt deelgenomen door de gemeente of woningcorporatie, en
- f. die meer dan drie maanden voor de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar is opgeleverd als nieuwe woning.
3. Het verbod zoals bedoeld in het eerste lid, van dit artikel, is niet van toepassing op hospes-/hospitaverhuur.

### **Artikel 8C. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming**

Een aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingediend door gebruikmaking van het formulier 'Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming' dat te vinden is op de website van de gemeente. Burgemeester en wethouders bepalen welke gegevens moeten worden verstrekt.

### **Artikel 8D. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend**

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt verleend, indien:
  - a. de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar, of
  - b. de eigenaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste 12 maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o,

onder 1<sup>o</sup>, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt, of

c. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.

2. In de gevallen, genoemd in het eerste lid, onder a en b, wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd en die de huurder is op grond van wiens hoedanigheid er recht is op de vergunning, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt zodra deze huurder niet de huurder is die in de beschermde woonruimte verblijft.

3. Indien artikel 43, eerste lid van de wet Weigeren verhuurvergunning na integriteitsbeoordeling van toepassing is wordt de verhuurvergunning geweigerd.

#### **Artikel 8E. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend**

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend:

a. als de beschermde woonruimte in opdracht van de gemeente is aangekocht, of

b. als de beschermde woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie, of

c. als de beschermde woonruimte door een aangewezen woningcorporatie of wijkontwikkelingsmaatschappij (in opdracht van de gemeente) is aangekocht.

2. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om in bijzondere gevallen ontheffing te verlenen van het verbod in artikel 8B, eerste lid, als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte.

3. In andere gevallen dan genoemd in het eerste en het tweede lid en artikel 8D, wordt de vergunning geweigerd.

#### **Artikel 8F. Intrekking van de verhuurvergunning opkoopbescherming**

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

2. De verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden ingetrokken als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest.

3. Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet (bibob-intrekking), kan een verhuurvergunning opkoopbescherming worden ingetrokken als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens

en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest.

#### **Artikel 8G. Weigering van de verhuurvergunning opkoopbescherming**

De vergunning, bedoeld in 8B, eerste lid, kan worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

### **Hoofdstuk 4. Overige bepalingen**

#### **Artikel 8H. Bestuurlijke boete**

1. Overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 2, 7B en 7H, vijfde lid kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De boete op grond van het eerste lid bedraagt voor het in gebruik nemen of huren als bedoeld in artikel 2 en 7B, of het niet naleven van de voorschriften als bedoeld in artikel 7H, vijfde lid: € 410,--.
3. De boete op grond van het eerste lid bedraagt voor het in gebruik geven of verhuren als bedoeld in artikel 2 en 7B:
  - a. voor de eerste overtreding binnen een periode van 24 maanden: € 3.000,--;
  - b. voor de tweede overtreding binnen een periode van 24 maanden: € 6.000,--;
  - c. voor de derde en elke volgende overtreding binnen een periode van 24 maanden € 12.000,--.
4. Overtreding van het verbod, bedoeld in de artikelen 8B eerste lid, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
5. De bestuurlijke boete op grond van het vierde lid bedraagt:
  - a. voor de eerste overtreding binnen een periode van 24 maanden: € 6.000,--;
  - b. voor de tweede overtreding binnen een periode van 24 maanden: € 12.000,--;
  - c. voor de derde en elke volgende overtreding binnen een periode van 24 maanden € 22.500,--.

#### **Artikel 9. Hardheidsclausule**

1. Het college is bevoegd, in gevallen waarin het toepassen van deze verordening naar hun oordeel leidt tot onbillijkheden van overwegende aard, af te wijken van deze verordening.
2. Het bepaalde in het eerste lid wordt toegepast binnen de doelstelling van deze verordening.

#### **Artikel 10. Overgangsrecht**

De bepalingen van hoofdstuk 2 en 2a en artikel 8H (bestuurlijke boete) zijn niet van toepassing op aanvragen voor een huisvestingsvergunning gedaan voor inwerkingtreden van deze verordening.

#### **Artikel 11. Intrekking, inwerkingtreding en citeertitel**

1. De "Huisvestingsverordening gemeente Heerlen 2024" wordt ingetrokken.

2. Deze verordening treedt in werking op de dag na publicatie.
3. Deze verordening wordt aangehaald als "Huisvestingsverordening gemeente Heerlen 2026".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van 17 december 2025.

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

drs. R. Wever

Bijlage I Werkingsgebied Bijzondere maatregelen grootstedelijke  
problematiek

## **Toelichting**

### **Algemeen**

De Huisvestingsverordening Heerlen 2025 is bedoeld om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te voorkomen.

#### *I. Uitgangspunten Huisvestingswet 2014*

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.

Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een huisvestingsverordening, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte en/of het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad. Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelingsregels stellen. De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van de gemeente Heerlen.

#### *Schaarste*

In de gemeente Heerlen heeft 64% van de huishoudens een laag inkomen, 37% hiervan vallen binnen de inkomensgrens voor het passend toewijzen die recht hebben op huurtoeslag. In theorie is er met 22.303 goedkope huur- en koopwoningen voldoende voorraad.

Tegelijk is er schaarste, binnen de gemeente Heerlen, aan betaalbare koopwoningen met prijs tot € 260.500,00. Daarbovenop zijn het afgelopen jaar slechts 66% van deze woningen daadwerkelijk onder deze prijs verkocht. Dit verkleint het aanbod aan passende koopwoningen voor huishoudens met laag- en middeninkomen. Zij blijven dus gedwongen wonen in huurwoningen die passend zouden zijn voor de huurtoeslaggerechtigde huishoudens.

De schaarste is gerelateerd aan het restrictieve beleid gebaseerd op de krimpprognoses en neergelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg bepaalt dat woningen niet mogen worden toegevoegd aan de woningvoorraad zonder compensatie. De beleidsafspraken in paragraaf 5.1 van de Structuurvisie zijn relevant:

beleidsafspraken VI gaat uit van het compenseren van nieuwe woningbouwinitiatieven met direct gekoppelde sloop of een financiële compensatie aan het sloopfonds. Daaruit blijkt het 'planologisch op slot zitten' van de gemeente Heerlen ten gevolge van de provinciale omgevingsverordening. Nu de beleidsafspraken uit de Structuurvisie de nieuwbouw van sociale of andere goedkope huurwoningen niet uitzonderen van de compensatieplicht van afspraak VI, blijkt dat de gemeente Heerlen tot voor kort geen instrumenten had om ook dat deel van woonruimtevoorraad uit te breiden.

Sinds 2021 geeft het Structuurvisiebesluit "beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen" meer ruimte voor woningtoevoeging van juiste woningen. Deze beleidsbijsturing heeft niet per direct effect op het aantal beschikbare woningen in het gewenste prijssegment. Hierdoor is sturing op de beschikbaarheid van de particuliere huurwoningen, als een cruciale stapsteen in de doorstroomketen op de woningmarkt, tijdelijk nodig.

Op basis van inkomen zouden de huurtoeslaggerechtigde huishoudens gehuisvest moeten worden in de sociale voorraad. Echter komen er per aangeboden sociale huurwoning gemiddeld 100 reacties, voor goedkope huurwoningen loopt dit op tot gemiddeld 115 reacties. Een aandeel van de huishoudens concurreert als gevolg daarvan op particuliere huurmarkt. Daar is bijkomende schaarste door de verdringing vanuit lage- en middeninkomens die de doorstroom naar een koopwoningen niet kunnen maken.

Met de huisvestingsverordening biedt de gemeente Heerlen op korte termijn meer aanbod voor huishoudens met een maatschappelijke en economische binding met Heerlen en de regio. Deze tijdelijke oplossing geeft ademruimte om maatregelen op langere termijn zoals extra woningen voor huishoudens die nu buiten de boot vallen, te realiseren.

De huisvestingsverordening is onderdeel van breder pallet instrumenten om woningmarkt terug vlot te trekken door nieuwbouw en daarnaast het gebruik van instrumenten zoals voorbereidingsbesluit, uitwerking opkoopbescherming, goed verhuurderschap, keurmerk en aanpak kamerverhuur.

De woningbouw initiatieven en de maatregelen gericht op de sturing op de woningmarkt zetten in op het terugdringen van de schaarste en de verdringing op de woningmarkt. Sturing op de beschikbaarheid van particuliere huurwoningen is daarom tijdelijk noodzakelijk. Om deze redenen is adequate monitoring van de woningmarkt en de huurmarkt in het bijzonder voorzien. De ingreep op de woningmarkt moet zo licht en kortdurend mogelijk zijn.

#### II. Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

Met de toevoeging van (het nieuwe) hoofdstuk 2a wordt uitvoering gegeven aan de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp). Deze wet biedt gemeenten de mogelijkheid om in aangewezen gebieden aanvullende voorwaarden te stellen aan de verlening van huisvestingsvergunningen. Het doel hiervan is het tegengaan van

concentratie van problematiek en het bevorderen van een evenwichtige en leefbare samenstelling van wijken en buurten.

Er is vastgesteld dat in bepaalde gebieden sprake is van een opeenstapeling van sociale en economische problemen, waaronder overlast, criminaliteit en een kwetsbare woningmarkt. Door toepassing van de Wbmgp kan de raad sturen op de instroom van nieuwe bewoners in deze gebieden en daarmee bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid.

#### *Vergunningvereiste en aanvullende criteria*

In de aangewezen gebieden geldt dat het betrekken van een woning alleen mogelijk is met een huisvestingsvergunning. Bij de aanvraag worden aanvullende gegevens gevraagd, zoals inkomensgegevens en een verklaring omtrent politiegegevens. Deze gegevens zijn noodzakelijk om te beoordelen of de huisvesting van de aanvrager niet zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit en of de aanvrager beschikt over een stabiele inkomensbron.

Daarnaast is voorzien in een voorrangsregeling voor woningzoekenden die werkzaam zijn in vitale maatschappelijke sectoren, zoals zorg, onderwijs en openbare orde en veiligheid. Hiermee wordt beoogd dat juist die beroepsgroepen die bijdragen aan de versterking van de sociale infrastructuur van de wijk meer kans krijgen op passende huisvesting.

#### *Onderzoek op basis van politiegegevens*

Een belangrijk onderdeel van de regeling is het onderzoek op basis van politiegegevens. Dit onderzoek wordt uitgevoerd conform de bepalingen van de Wbmgp en richt zich uitsluitend op gedragingen die relevant zijn voor de leefbaarheid en veiligheid in de woonomgeving. Indien uit dit onderzoek blijkt dat er een gegrond vermoeden bestaat dat huisvesting zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit, wordt de vergunning geweigerd.

#### *Bestuurlijke boete en handhaving*

Om naleving van de voorschriften te waarborgen, is voorzien in de mogelijkheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete bij overtreding van de voorwaarden die aan de vergunning zijn verbonden. Hiermee beschikt het college over een effectief instrument om ongewenste situaties te corrigeren en de doelstellingen van de verordening te handhaven.

#### III. Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming

Op 1 januari 2022 is hoofdstuk 7, Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming, van de wet in werking getreden. Hierdoor is het mogelijk geworden een regeling op te nemen om in aangewezen gebieden van de gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment te beschermen tegen het opkopen door ondernemingen of particulieren die dergelijke woningen willen omzetten in (veelal dure) huurwoningen. Daarvan is gebruikgemaakt in deze verordening. Door deze omzetting gaan immers de woningen verloren voor de meeste starters en andere niet zeer bemiddelden die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning. Voor het verhuren van aangewezen koopwoningen geldt een vergunningstelsel, waarmee kan worden verzekerd dat de omzetting van een koopwoning in een

verhuurwoning alleen wordt toegestaan in gevallen waarin aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. De wet biedt daarnaast de mogelijkheid om in de Huisvestingsverordening te bepalen dat het college in bijzondere gevallen ontheffing kan verlenen. Van die mogelijkheid is gebruik gemaakt, zodat het mogelijk blijft om in bijzondere gevallen altijd maatwerk te bieden.

Er is geconstateerd dat in een groot deel van de gemeente sprake is van een omzettingspraktijk waarbij teveel woningen worden onttrokken aan de schaarse markt van betaalbare koopwoningen. Daarom is voor die gebieden een stelsel van opkoopbescherming ingevoerd door hoofdstuk 3 in de Huisvestingsverordening op te nemen met dit stelsel. Een stelsel van opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd als daarvoor een dringende reden is. Deze dringende reden volgt uit de genoemde onderbouwing.

#### *Duur van het stelsel en aanpassingen*

Voor de Huisvestingsverordening zegt artikel 4 van de wet dat die voor maximaal vier jaren kan worden vastgesteld. Verlenging of nieuwe vaststelling is echter mogelijk. Dat geldt ook voor het hoofdstuk over opkoopbescherming. Na twee jaar zal een evaluatie plaatsvinden van de opkoopbescherming. Voor dit hoofdstuk geldt echter nog een specifieke bijzonderheid. Het betreffende hoofdstuk van de wet heet '7. Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming'. Die tijdelijkheid is uitgewerkt in artikel 51 van de wet, vijfde tot en met achtste lid. Uiterlijk elke vijf jaar moet de praktijk van hoofdstuk 7 door de minister worden geëvalueerd. Die evaluatie kan leiden tot het vervallen van hoofdstuk 7. Dan geldende bepalingen over opkoopbescherming in gemeentelijke verordeningen blijven vervolgens nog twee jaren van kracht.

#### **Artikelsgewijs**

In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen die nadere toelichting behoeven behandeld.

#### **Artikel 1. Definities**

Het aantal definities van artikel 1 is beperkt aangezien de wet (in artikel 1) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening.

*Economische en maatschappelijke binding:* De economische binding van een persoon aan de woningmarktregio Limburg of Städteregion Aachen, is daarin gelegen dat die persoon, met het oog op de voorziening in het bestaan, een redelijk belang heeft zich in de woningmarktregio Limburg of Städteregion Aachen te vestigen, met dien verstande dat een economische binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van die personen die voor de voorziening in het bestaan zijn aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen of vanuit een van de gemeenten in de woningmarktregio Limburg of Städteregion Aachen. Een economische binding aan de regio wordt in elk geval aangenomen indien:

- iemand tenminste 18 uur per week bij een bedrijf of instelling in de woning-marktregio Limburg of Städteregion Aachen in hetzij vaste dienst is, hetzij een tijdelijk dienstverband heeft met de vooropgezette bedoeling dit om te zetten in een vast dienstverband of bij minder uren, ten minste een netto-inkomen uit arbeid heeft op bijstandsniveau;
- iemand als zelfstandig ondernemer in zijn bestaan voorziet en aantoont dat de zetel van zijn bedrijf in de arbeidsmarktregio Limburg Städteregion Aachen is gevestigd.

Met in acht name van het bovenstaande is het tijdstip waarop de economische binding ingaat, het moment waarop schriftelijk aan de hand van respectievelijk een huur- of koopcontract of arbeidsovereenkomst, kan worden aangetoond dat:

- de zetel van het bedrijf of de instelling waar iemand werkzaam is of zal gaan werken, in de woningmarktregio Limburg of Städteregion Aachen gevestigd is of binnen redelijke termijn gevestigd zal worden;
- het dienstverband bij het bedrijf of de instelling binnen redelijke termijn zal ingaan.

De maatschappelijke binding van een persoon aan de woningmarktregio Limburg of Städteregion Aachen, is daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dit gebied te vestigen, met dien verstande dat een maatschappelijke binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van:

- personen die de voorgaande tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn geweest van een of meer van de gemeenten in de provincie of Städteregion Aachen;
- personen die een dagopleiding volgen gedurende tenminste negentien uur per week aan een, in een van de woningmarktregio gemeenten gevestigde en erkende instelling voor dagonderwijs.

## **Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte**

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 7 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening categorieën goedkope woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.

Eerste lid

In het eerste lid is bepaald op welke woonruimten het vergunningvereiste van toepassing is. Deze aanwijzing – gedaan met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad – is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet).

Tweede en derde lid

In het tweede en derde lid geven het college van burgemeester en wethouders aan voor welke categorieën woonruimte het regime niet van

toepassing is. Zo is o.a. het eerste lid niet van toepassing voor woonruimte die beschikbaar wordt gesteld voor studenten.

### **Artikel 3. Criteria voor vergunningverlening en voorrang**

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 14, eerste en derde lid, van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte. Een woningzoekende is economisch gebonden aan het in de verordening aangewezen gebied als hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen; en hij is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest (artikel 14, derde lid, van de wet).

Deze voorrangsregel kan bijvoorbeeld ertoe leiden dat als er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte, degene die economisch of maatschappelijk gebonden is aan het in de verordening aangewezen deel van de gemeente als eerste in aanmerking komt voor de aangeboden woonruimte. De voorrangsregel wordt door de gemeente jaarlijks gemonitord.

### **Artikel 4. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning**

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 5 van de wet. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze van aanvragen van vergunningen en de gegevens die door de aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van een vergunning. De onder a genoemde gegevens met betrekking tot leeftijd, en indien van toepassing, verblijfstitel, zijn noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen van artikel 10, tweede lid, van de wet.

### **Artikel 4A. Huisvestingsverklaring**

Zie de toelichting bij artikel 7D.

### **Artikel 5. Bekendmaking aanbod van woonruimte**

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 20 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad regels kan stellen over de wijze van bekendmaking van de beschikbaarheid van vergunningplichtige woonruimte. Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht vinden van voor hen beschikbare woonruimte.

### **Artikel 6. Weigering van de huisvestingsvergunning**

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 15 van de wet, waarin is bepaald dat de huisvestingsvergunning moet of kan worden geweigerd.

### **Artikel 7. Intrekken van vergunning**

Deze bepaling is gegrond op artikel 18 van de wet, waarin bepaald is dat het college een huisvestingsvergunning kan intrekken. Zo kan de vergunning worden ingetrokken als de vergunninghouder de in die vergunning vermelde woonruimte niet binnen de door het college bij de verlening gestelde termijn in gebruik heeft genomen (zie het eerste lid, onder a) of als de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of moest vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren (zie het eerste lid, onder b). Deze intrekingsgronden gelden rechtstreeks op grond van de wet en zijn in de verordening herhaald.

#### **Artikel 7A. Toepassingsgebied**

Dit artikel bepaalt dat de aanvullende regels uitsluitend gelden voor woonruimten in de aangewezen gebieden (bijlage I). Daarmee wordt de toepassing van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) geografisch begrensd. Buiten deze gebieden blijft het reguliere hoofdstuk 2 van toepassing.

#### **Artikel 7B. Vergunningvereiste**

In de aangewezen gebieden mag een woning alleen worden betrokken met een huisvestingsvergunning. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om vooraf te toetsen of een huishouden voldoet aan de aanvullende criteria.

#### **Artikel 7C. Aanvraag en beslissing**

Naast de reguliere gegevens worden aanvullende bescheiden gevraagd, zoals inkomensgegevens en een bereidverklaring van de eigenaar. Deze gegevens zijn nodig om te beoordelen of de aanvrager beschikt over voldoende bestaanszekerheid en of de verhuurder instemt met de toewijzing.

#### **Artikel 7D. Voorlopige huisvestingsverklaring**

Dit artikel voorziet in een voorlopige verklaring waarmee woningzoekenden zich kunnen oriënteren op de woningmarkt. De verklaring heeft een beperkte geldigheidsduur en vervangt de vergunning niet, maar kan het proces van toewijzing versnellen.

#### **Artikel 7E. Bekendmaking aanbod**

Het aanbod van woningen in de aangewezen gebieden moet transparant worden gepubliceerd. Dit waarborgt dat woningzoekenden gelijke toegang hebben tot beschikbare woonruimte en dat de selectieprocedure controleerbaar is.

#### **Artikel 7F. Inkomen**

Dit artikel stelt eisen aan de inkomensbron van de aanvrager. Hiermee wordt beoogd dat nieuwe bewoners beschikken over een stabiele inkomenspositie, wat bijdraagt aan de sociaaleconomische stabiliteit van de wijk.

#### **Artikel 7G. Voorrang op basis van sociaal-economische kenmerken**

Aanvragers die werkzaam zijn in vitale maatschappelijke sectoren krijgen voorrang. Hiermee wordt beoogd dat beroepsgroepen die bijdragen aan de

leefbaarheid en sociale infrastructuur van de wijk, sneller toegang krijgen tot huisvesting.

#### **Artikel 7H. Onderzoek op basis van politiegegevens**

Een kernbepaling van de Wbmgp: de burgemeester kan op basis van politiegegevens beoordelen of er een gegrond vermoeden bestaat dat huisvesting zal leiden tot overlast of criminaliteit. Alleen relevante gedragingen worden meegewogen. Bij een negatieve woonverklaring wordt de vergunning geweigerd.

#### **Artikel 7I. Weigering van de vergunning**

Dit artikel somt de gronden op waarop een vergunning moet of kan worden geweigerd. Het college kan in uitzonderlijke gevallen toch een vergunning verlenen indien weigering tot een onbillijkheid van overwegende aard zou leiden.

#### **Artikel 7J. Intrekken van vergunning**

De intrekingsgronden zijn gelijk aan die in hoofdstuk 2. Hiermee wordt geborgd dat een vergunning kan worden beëindigd indien deze niet correct wordt gebruikt of verkregen.

#### **Artikel 8B. Uitzonderingen**

De aanhef en onderdeel a uit het tweede lid bepalen de eigenlijke keus voor de beschermde woonruimten. De onderdelen b en c zijn wettelijk verplicht. Omdat de gemeente en woningcorporaties beschermde woonruimte alleen zullen verhuren als daarvoor een goede reden is, en tegen passende, matige prijzen, is het niet nodig de vergunningplicht ook te laten gelden voor de woonruimten uit hun bezit (onderdeel d). Daarnaast is hierbij een WOM (wijk ontwikkelingsmaatschappij) opgevoerd omdat bij herstructurering maar ook in kwetsbare wijken ter verbetering van de leefbaarheid woningen ingepond kunnen worden door een wijkontwikkelingsmaatschappij waarin gemeente en corporatie samenwerken.. Het doel hiervan is veelal verbeteren van het vastgoed en per situatie zal bekeken worden of deze na het renoveren en verduurzamen eerst verhuurd worden of dat deze verkocht worden. Wij achten het voor deze woningen dus niet noodzakelijk om die onder het vergunningstelsel te laten vallen. Omdat de 'opkooppraktijk' zich vrijwel alleen voordoet bij bestaande woningen, is door onderdeel e verzekerd dat het stelsel niet geldt voor nieuwbouwwoningen.

In het derde lid is opgenomen dat de vergunningplicht niet geldt voor een situatie met een hospes/hospita. Dit is het verhuren van één wooneenheid voor één bewoner/huurder in een woning waarbij de eigenaar het hoofdverblijf heeft in dezelfde woning als waar de wooneenheid gelegen is. Kenmerkend voor de hospes/ hospitaregeling is dat de bewoner/ huurder van een wooneenheid de toiletruimte, badruimte en de keuken deelt met de eigenaar van de woning. De wooneenheid heeft géén eigen voorzieningen (te weten een toiletruimte, badruimte of keuken). De eigenaar is voor 100% economisch en juridisch eigenaar van de woning.

Hieronder wordt ook begrepen twee personen die in een duurzame relatie één huishouden vormen en gezamenlijk eigenaar zijn. De hospes/hospitaregeling is een specifieke vorm van omzetting.

#### **Beslistermijn en 'silencio positivo' (artikel 8C)**

De beslistermijn voor aanvragen om een verhuurvergunning opkoopbescherming is in de wet geregeld. Volgens artikel 43, derde en vierde lid, van de wet bedraagt de beslistermijn acht weken, met een eenmalige verlengingsmogelijkheid van zes weken.

Is niet op tijd beslist, dan geldt het silencio-positivostelsel (§ 4.1.3.3 van de Awb), aldus artikel 43, vijfde lid, van de wet. Dit betekent dat er van rechtswege een vergunning ontstaat als burgemeester en wethouders niet binnen de termijn een besluit hebben genomen. De termijn wordt 'opgeschort', verlengd dus, als burgemeester en wethouders de aanvrager om nadere informatie verzoeken. Voor deze opschorting gelden de reguliere eisen uit de Awb. De verlenging is gelijk aan de antwoordtermijn die burgemeester en wethouders hebben gesteld voor het geven van de nadere informatie, of, als de informatie binnen de termijn binnenkomt, de tijd tussen het vragen en het ontvangen daarvan (artikel 4:13 van de Awb).

#### **Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend (artikel 8D)**

De in het eerste lid genoemde gevallen van 'verplichte vergunningverlening' staan in artikel 41, derde lid, van de wet. Het tweede lid verzekert dat de vergunning ophoudt te gelden als de reden waarom deze is verleend, is komen te vervallen. De betrokkenen worden eraan herinnerd doordat de naam van de betrokken persoon in de vergunning moet worden vermeld.

De vergunning vervalt zodra deze huurder niet meer huurder is die in de woonruimte verblijft (tweede lid).

De 'bibob-weigering', genoemd in het derde lid, ziet op gevallen waarin er ernstig gevaar bestaat dat de vergunning zal worden gebruikt om, kort gezegd, illegaal verkregen geld wit te wassen of om strafbare feiten te plegen. Zie artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur. Artikel 43, eerste lid, van de wet bepaalt dat de vergunning dan kan worden geweigerd; daarom wordt daarnaar verwezen.

#### **Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend (artikel 8E)**

Dit artikel noemt de gevallen waarin een gevraagde vergunning in beginsel zal worden verleend (eerste lid), en dat er andere, bijzondere gevallen kunnen zijn waarin het belang van de verhuurder of de huurder zo zwaar moet wegen dat vergunningverlening redelijk is (tweede lid). In alle andere gevallen wordt de vergunning geweigerd (derde lid). Er is dus sprake van een aflopende reeks: De verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden

verleend, wordt in beginsel verleend, kan misschien worden verleend, moet worden geweigerd.

Drie typen gevallen waarin verlening van een verhuurvergunning aan de orde kan zijn (artikelen 8d en 8e).

De artikelen 8d en 8e maken samen dat er drie typen gevallen zijn waarin verlening van een verhuurvergunning opkoopbescherming aan de orde kan zijn:

1. de vergunning moet worden verleend in de gevallen waarin de wet dat voorschrijft: artikel 8d;
2. de vergunning wordt hoogstwaarschijnlijk verleend in de in of meer sociale gevallen van artikel 8e, eerste lid. Dan is er een sterk vermoeden dat het verhuren van de nieuw gekochte woonruimte alleszins aanvaardbaar is ('kan in beginsel worden verleend');
3. een ontheffing kan soms in bijzondere gevallen worden verleend, waarin het belang om te kunnen verhuren bijzonder zwaar weegt. Bijvoorbeeld als de vergunning niet meer geldt doordat de vergunde situatie is gewijzigd maar van de verhuurder in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij de verhuur beëindigt.

Afgezien van de 'verplichte' gevallen van artikel 8d en de bibob-weigeringen, gaat het om het afwegen van het verhuurbedrag waarvoor de vergunning wordt gevraagd tegen het belang van opkoopbescherming, waarop dit hoofdstuk is gericht. Al met al staat de opkoopbescherming duidelijk voorop, maar is er een genuanceerd afwegingskader voor de in het eerste en het tweede lid van dit artikel bedoelde gevallen.

### **Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming (artikel 8F)**

Hier is volstaan met de bibob-intrekking en de intrekking op grond van onjuiste inlichtingen. Het niet meer verhuren aan een 'geprivilegieerde huurder' als genoemd bij de moet-worden-verleend-gevallen van artikel 8d, eerste lid, hoeft niet te leiden tot intrekking van de vergunning: dan vervalt de vergunning automatisch (tweede lid van dat artikel). Daarom kan die situatie hier buiten beschouwing blijven.

De mogelijkheid van een 'bibob-intrekking' is in artikel 44, eerste lid, van de wet geregeld. De onder a toegevoegde intrekkingsgrond is klassiek en eigenlijk vanzelfsprekend. De vergunning kan worden ingetrokken als blijkt dat deze op grond van een verkeerde voorstelling van zaken is verleend.

Dit geldt tot slot ook voor het zonder verhuurvergunning opkoopbescherming verhuren van een beschermde woonruimte. In artikel 9 is de hoogte van de boetes, gespecificeerd per overtreding, aangegeven.

### **Artikel 8H. Bestuurlijke boete**

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de Huisvestingswet.

Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete. De wet geeft alleen bestuursrechtelijke handhavingsmogelijkheden. Het gewone strafrecht geldt daarnaast bij overtreding van de bepalingen in het Wetboek van Strafrecht (bijvoorbeeld in geval van valsheid in geschrifte of bedreiging). Het opnemen van de bepaling biedt het college de mogelijkheid om op te treden tegen maatschappelijk onaanvaardbare activiteiten en uitwassen tegen te gaan. De vaststelling dat sprake is van een overtreding moet gedaan worden door een daarvoor door het college aangewezen toezichthouder als bedoeld in hoofdstuk 5, titel 2 van de Algemene wet bestuursrecht.

#### **Artikel 9. Hardheidsclausule**

Onder zeer bijzondere omstandigheden mag het college van burgemeester en wethouders ten gunste van de aanvrager afwijken van deze verordening. Indien zij van oordeel zijn dat toepassing van de verordening tot een bijzondere hardheid leidt. Het moge duidelijk zijn dat van dit artikel slechts bij hoge uitzondering gebruik zal worden gemaakt. Het is niet opgenomen om de weigeringsgronden te omzeilen en ook niet om verwijtbaar handelen van de aanvrager, bijvoorbeeld het reeds op voorhand aangaan van contractuele verplichtingen met derden zonder in het bezit te zijn van een vergunning, te rechtvaardigen.

#### **Artikel 10. Inwerkingtreding en citeertitel**

De nieuwe verordening treedt in werking daags nadat deze elektronisch is bekendgemaakt. Echter artikel 1 sub n en artikel 3 lid 2 zijn gebaseerd op een wetswijziging van de Huisvestingswet die nog in behandeling is ("Wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014" (36190)). Deze artikelen treden daarom in werking op het moment van inwerkingtreden van de wetswijziging.

**Formulier algemene informatie**

Vastgesteld door:	Gemeenteraad van Heerlen
Officiële naam van de verordening:	Huisvestingsverordening gemeente Heerlen 2026
Citeertitel van de verordening:	Huisvestingsverordening gemeente Heerlen 2026
Publiceertitel	Huisvestingsverordening gemeente Heerlen 2026
Onderwerp van de verordening:	Huisvestingsbeleid
Wettelijke grondslag:	Huisvestingswet, art. 4
Afdelingscode:	Domein Organisatie
Registratienummer van de verordening:	
Registratienummer collegevoorstel:	nog in te vullen
Beleidsonderwerp	Huisvesting

Datum inwerkingtreding:	
Datum inwerkingtreding:	1 dag(en) na publicatie
Datum inwerkingtreding:	Na publicatie
Datum terugwerkende kracht (t/m) (indien van toepassing)	Nee
Datum besluit/ondertekening:	
Geldig voor bepaalde duur: (ja/nee)	Nee tot
Algemeen verbindend voorschrift?	Ja

de verordening treedt in de plaats van:	
Registratienummer vorige verordening:	

**Onderstaande gegevens niet zelf invullen.**

Datum besluit intrekking:	
Datum publicatie intrekking:	

Datum inwerkingtreding intrekking	
--------------------------------------	--