

# Heerlen

## Voorstel

### **gemeenteraad**

Heerlen,  
28 november 2023

Vergadering  
gemeenteraad  
Heerlen

### **Onderwerp**

Aanpak woonkwaliteit: wijzigen (uitbreiden) huisvestingsverordening: opkoopbescherming en anticiperen op wijziging Huisvestingswet

Vergaderdatum  
20 december 2023  
Documentnummer  
67164  
Agendapunt

### **Inleiding/aanleiding**

Om de woonkwaliteit in Heerlen te verbeteren wordt een pakket aan maatregelen voorgesteld. Onder meer het vaststellen van een Verhuurverordening en het uitbreiden van de Huisvestingsverordening. Voorafgaand aan de inhoudelijke advisering over de Verhuurverordening schetsen wij kort de inhoudelijke positie van de Verhuurverordening en de Huisvestingsverordening.

#### Verhuurverordening

De verhuurverordening is gebaseerd op een nieuwe wet die sinds 1 juli 2023 van kracht is: de Wet Goed Verhuurderschap (Wgv). Deze wet voorziet in:

- Het instellen van een meldpunt: Bij dit meldpunt kunnen huurders, woningzoekenden en anderen (al dan niet anoniem) terecht met signalen en meldingen over ongewenst verhuurgedrag. Ook kan bij het meldpunt om advies gevraagd worden, bijvoorbeeld over de gang naar de Huurcommissie.
- Het inrichten van handhaving op de eisen die de Wgv rechtstreeks (dus ook zonder Verhuurverordening) stelt aan goed verhuurderschap. Deze eisen hebben betrekking op werving, beoordeling, bezichtiging, selectie en de uiteindelijke verhuur. Zij richten zich inhoudelijk op het voorkomen en tegengaan van discriminatie en intimidatie. Verder maakt een begrenzing van de waarborgsom, een schriftelijkheidsvereiste, een informatie(verstrekking)plicht, het tegengaan van oneigenlijk gebruik van servicekosten, en een verbod op het vragen van dubbele bemiddelingskosten door verhuurbemiddelaars deel uit van de algemene regels.

Daarnaast geeft de Wgv de mogelijkheid tot het vaststellen van een Verhuurverordening. De verhuurverordening heeft als doel om de kwaliteitseisen uit de Wet Goed Verhuurderschap (hierna: de Wgv) van toepassing te laten zijn:

- op onzelfstandige woonruimte voor arbeidsmigranten. Omdat de woonkwaliteit van arbeidsmigranten een landelijk probleem is, geldt dit deel van de verordening voor heel Heerlen.
- op zelfstandige woonruimten. Dit deel wordt van kracht voor de wijk Vrieheide omdat daar door een combinatie van factoren (met name grote, goedkope huizen in een wijk met weinig sociale cohesie) het risico op slecht verhuurderschap groot is.

#### Huisvestingsverordening

Het uitbreiden van de huisvestingsverordening regelt:

- het instellen van een opkoopbescherming. Deze regeling verplicht de koper van een woning om daar ook zelf te gaan wonen. Uitzonderingen voor bijvoorbeeld de aankoop van een woning voor een eigen kind zijn mogelijk. Ook geldt de opkoopbescherming niet in alle wijken: bijvoorbeeld in Heerlen Centrum zou deze regeling belemmerend kunnen werken bij het stimuleren van wonen boven winkels. Want zeer zelden gaat de eigenaar van een winkelpand ook zelf in de bovenwoning wonen.

- het anticiperen op nieuwe mogelijkheden na de aanstaande wijziging van de Huisvestingswet. Na wijziging van de Huisvestingswet (te verwachten in 2024) mag aan bepaalde beroepsgroepen (onderwijzend personeel, verplegend personeel en politiefunctiearissen) voorrang worden gegeven bij de toekenning van een woonruimte. Ook mag de woningmarktregio worden verkleind: deze is nu gedefinieerd als "Limburg en Städteregion Aachen". Die grote omvang maakt dat de huisvestingsverordening slechts in beperkte mate als stuurinstrument kan worden gebruikt. Naast deze twee onderwerpen willen wij ook besluiten nemen om middels een bestemmingsplan eisen te stellen aan onzelfstandige bewoning, woningsplitsing en huisvesting van arbeidsmigranten. Die eisen worden inhoudelijk geformuleerd in beleidsregels over woonkwaliteitseisen.

#### Verhuurverordening inhoudelijk

Om de woonkwaliteit in Heerlen te verbeteren wordt een pakket aan maatregelen voorgesteld. Dit raadsvoorstel over het aanscherpen en uitbreiden van de Huisvestingsverordening (hvv) heeft betrekking op:

- het verduidelijken en aanscherpen van enkele bepalingen om de huisvestingsverordening beter uitvoerbaar en handhaafbaar te maken

- het toevoegen van:

- o hoofdstuk 4 over opkoopbescherming om te voorkomen dat woonruimten worden gekocht voor andere doeleinden dan bewoning door de koper;
- o bepalingen die anticiperen op een aanstaande wijziging van de Huisvestingswet. Na de wetswijziging:
  - mag het gebied van de woningmarktregio verkleind worden. Dit is momenteel heel Limburg en de Städteregion Aachen, waardoor de huisvestingsvergunning nauwelijks een regulerend karakter heeft;
  - mag voorrang worden gegeven aan vitale beroepsgroepen: onderwijzers, verpleegkundigen en politieagenten.

#### Opkoopbescherming

Op 1 januari 2022 is de 'Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming' in werking getreden. Op grond van deze regeling is de gemeente bevoegd om de verhuur van recent aangekochte, bestaande woningen in het goedkope en middeldure (tot € 300.000,--) segment vergunning plichtig te maken. Dit biedt de gemeente de mogelijkheid om te sturen op de beschikbaarheid van koopwoningen voor starters en andere huishoudens met een middeninkomen, die op zoek zijn naar woonruimte voor eigen gebruik.

Ondanks dat er in Heerlen veel betaalbare koopwoningen staan, zijn deze toch schaars.

Woningzoekenden ondervinden concurrentie van investeerders, die woningen aankopen voor de verhuur en hier vaak ook meer voor kunnen betalen. Door deze prijsopdrijving worden woningen duurder en is het voor starters en middeninkomens moeilijker om toegang te krijgen tot de koopwoningmarkt. Zij worden dan min of meer gedwongen om, als zij dit al kunnen betalen, een vaak prijzige huurwoning te accepteren. Op termijn werkt dit ontwrichtend voor de samenleving, omdat veel jonge mensen hierdoor langer thuis moeten blijven wonen dan ze zouden willen, of jarenlang een (te) groot deel van hun inkomen aan wonen kwijt zijn. Om starters en middeninkomens een eerlijke positie op de woningmarkt te geven helpt de opkoopbescherming. Het is een tijdelijk instrument, bedoeld om het probleem van deze groep mee te helpen oplossen. Dit betekent dat op het moment dat de markt weer meer in evenwicht is, deze regeling ook weer komt te vervallen.

Opkoopbescherming vormt daarmee een waardevol tijdelijke instrument waarmee we sturen op een goed functionerende woningmarkt.

Doelstelling

Met de invoering van opkoopbescherming willen we bereiken dat recent aangekochte, bestaande koopwoningen in het goedkope en middeldure segment zoveel mogelijk door de eigenaar zelf worden bewoond. Dit zorgt ervoor dat starters en middeninkomens in de koopsector meer kans krijgen. Een WOZ-waarde van €300.000,- is een logische keuze om meer ruimte te bieden voor doorstroming. Reden voor het kiezen van de grens van € 300.000 is dat er op basis van het schaarsteonderzoek (februari, 2022) een schaarste 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.

Overige wijzigingen

In de Huisvestingsverordening 2022 werd voorzien in de mogelijkheid om huisvestingsvergunningen te verlenen aan personen zonder maatschappelijke of economische binding indien voor een woning geen kandidaat kon worden gevonden die dat wel had. De gedachte om woonruimte toe te kennen aan woningzoekenden zonder maatschappelijke of economische binding is losgelaten. Want die gedachte staat haaks op de conclusies van het onderzoek en het uitgangspunt van de huisvestingsverordening dat de betreffende categorie woonruimten schaars is. Uitzonderingsgevallen van zeer bijzondere aard kunnen alsnog voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen doordat de verordening een hardheidsclausule bevat (art. 9).

Na inwerkingtreding van de wijzigingen van de Huisvestingswet wordt het toegestaan:

- om de woningmarktregio te beperken. Daardoor wordt het mogelijk om voorrang te geven aan woningzoekenden uit een beperkter gebied dan heel Limburg en Städteregion Aachen. Voorgesteld wordt om dan de Regio Parkstad inclusief de gemeenten die daar direct aan grenzen aan te wijzen als woningmarktregio. Door het gebied van de woningmarktregio te verkleinen wordt het effect van de huisvestingsvergunning groter (wordt de bescherming om woningen in Heerlen beschikbaar te houden voor woningzoekenden uit de regio groter). Deze afbakening wordt onderbouwd opgenomen in het overleg met de Provincie dat na de wetswijziging verplicht is, en gekoppeld aan de Woonvisie (art. 14.2 HVW nieuw).
- om vitale beroepsgroepen te benoemen die met voorrang voor toekenning van een huisvestingsvergunning in aanmerking komen. Daardoor wordt het mogelijk om binnen de groep woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding voorrang te geven aan onderwijzers, verpleegkundigen en politieagenten.

Uitvoering

Totdat de wetswijziging van de Huisvestingswet in werking is getreden, is de effectiviteit van het instrument *huisvestingsvergunning* beperkt. Dat komt doordat tot dat moment de woningmarktregio geheel Limburg en de Städteregion Aachen beslaat. Dat betekent dat voor nieuwkomers uit dit gebied de maatschappelijke of economische gebondenheid – en daarmee het verkrijgen van een huisvestingsvergunning – een gegeven is. Bovendien geldt voor veel bijzondere groepen een uitzondering op de vergunningplicht, ook als zij niet reeds binnen de woningmarktregio woonachtig zijn.

De capaciteit voor de uitvoering zal daarom tot de wetswijziging vooral worden ingezet op de overige instrumenten (zowel uit de huisvestingsverordening als de overige maatregelen). Dat neemt niet weg dat de bedrijfsvoering moet zijn aangepast op deze additieve instrumenten voordat daadwerkelijk tot uitvoering kan worden overgegaan.

## **Kader**

Huisvestingswet

## **Kernthema:**

Wonen

## **Bevoegdheid**

Raad (Huisvestingswet, art. 4 en 40)

## **Voorstel**

1. opkoopbescherming in te voeren voor alle bestaande koopwoningen met een WOZ-waarde tot €300.000,- gelegen in de CBS-wijken waarbij het percentage Buy to Let (aankoop met als doelstelling doorverhuren) hoger is dan het Nederlands gemiddelde, en daarbij
  - het centrum van Heerlen uit te sluiten van opkoopbescherming;
  - een lokale uitzondering te maken op het verhuurverbod voor gemeente, woningcorporaties en een wijkontwikkelingsmaatschappij.
2. met ingang van de aanstaande wijziging van de Huisvestingswet:
  - de woningmarktregio te beperken tot de Regio Parkstad inclusief de gemeenten die daar direct aan grenzen
  - verlenen van voorrang mogelijk te maken aan de vitale beroepsgroepen onderwijzers, verpleegkundigen en politieagenten
3. overige wijzigingen tot aanscherping van de Huisvestingsverordening vast te stellen:
  - de mogelijkheid dat personen zonder economische of maatschappelijke binding in aanmerking kunnen komen voor een huisvestingsvergunning te beperken tot gevallen die in aanmerking komen voor de hardheidsclausule;
  - de mogelijkheden tot intrekking van de huisvestingsvergunning aan te scherpen als van de vergunning niet (tijdig) gebruik wordt gemaakt.
4. daartoe de Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Heerlen 2022 vast te stellen met gefaseerde inwerkingtreding.

## **Argumenten**

1. *Met deze instrumenten zorgen we dat woonruimten beschikbaar zijn voor de doelgroep voor wie deze woonruimten bedoeld zijn.* De aanscherpingen en de opkoopbescherming dragen eraan bij dat woningen in Heerlen in grotere mate beschikbaar zijn voor woningzoekenden in het middensegment.
  - 1.1 *Een WOZ-waarde van €300.000,- is een logische keuze om meer ruimte te bieden voor doorstroming. Want het opkopen van koopwoningen in dit segment leidt tot verdere verhoging van de reeds hoge spanningen op het deel van de woningmarkt dat voorziet in de behoefte aan woonruimte voor middeninkomens. Verder verhogen van de prijsgrens tot de landelijke betaalbaarheidsgrens (€355.000 in 2023, €390.000 in 2024) valt niet goed te onderbouwen op basis van het schaarse onderzoek en zal vermoedelijk niet standhouden bij bezwaar en beroep.*
  - 1.2 *Een uitzondering voor Heerlen Centrum is noodzakelijk om andere doelstellingen niet onbedoeld tegen te werken (het streven om het centrum compacter te maken en leegstand te verkleinen). De transformatie van zowel de begane grond als de verdieping boven winkels in het centrum die daarvoor noodzakelijk is, wordt vrijwel nooit uitgevoerd door de eigenaar/bewoner. Bij opkoopbescherming zou dat wel moeten.*
  - 1.3 *Een uitzondering voor Lotbroek (Heerlen Noord) is noodzakelijk om programmadoelstellingen niet onbedoeld tegen te werken. In Lotbroeklopen meerdere projecten waarbij ook panden kunnen worden ingepond, door gemeente of woningcorporaties of bijvoorbeeld een wijkontwikkelingsmaatschappij. Insteek is het verbeteren van het vastgoed.*

*2.1 Verkleinen van de woningmarktregio verhoogt de effectiviteit van de verordening. Want de huisvestingsvergunning is bedoelde voor woningzoekenden uit de woningmarktregio.*

*2.2 Voorrang toekennen aan vitale beroepsgroepen helpt om de positie van de stad te verbeteren op essentiële scores op de leefbaarheidsbarometer. Onderwijzers, verplegers en politie dragen bij aan gunstigere scores op respectievelijk onderwijs / laaggeletterdheid, gezondheid, veiligheid en in zijn algemeenheid “prettig wonen” en “bereikbaarheid van voorzieningen”.*

*3. Aanscherping draagt er aan bij dat woonruimte beschikbaar is voor de doelgroep voor wie deze woonruimten bedoeld zijn. Want woningzoekenden zonder economische of maatschappelijke binding komen niet langer in aanmerking voor woonruimte (behoudens de hardheidsclausule).*

*4. Voor de uitvoering van deze verordening en diverse andere instrumenten om de woonkwaliteit in Heerlen te bevorderen zijn processen en personele bezetting noodzakelijk. Totdat daarin is voorzien kan de uitvoering niet worden geëffectueerd. De delen van de verordening die anticiperen op de wetswijziging van de Huisvestingswet kunnen pas in werking treden na de wetswijziging.*

### **Tegenargumenten en risico's**

*1. Krapte op de arbeidsmarkt kan leiden tot kwantitatief of kwalitatief gebrek aan uitvoeringscapaciteit voor de verordening.*

De ervaringen van afgelopen periode leren dat het moeilijk is personeel te vinden voor de uitvoering van deze werkzaamheden. Daarbij streven wij naar continuïteit in de bezetting om de vergaarde kennis binnen de organisatie meer te verankeren.

### **Kosten en dekking**

Over de kosten en dekking van de uitvoering van de verordening wordt in een separaat voorstel geadviseerd waarin de opzet, kosten, dekking en bezetting van de verschillende instrumenten tot het bevorderen van woonkwaliteit in samenhang worden beschreven.

### **Communicatie**

- persbericht
- publicatie van de verordening op de website “officiële bekendmakingen” en het digitaal gemeenteblad

### **Evaluatie**

Ongeveer twee jaar na de inwerkingtreding (1e kwartaal 2026) gaan we de lokale regeling voor opkoopbescherming evalueren. Dan zal blijken of dit consequenties heeft voor de vier andere wijken in Heerlen die nu zijn uitgesloten. Mochten er negatieve effecten blijken, dan kan op dat moment de verordening worden aangepast met uitbreiding van een of meer wijken. De overige wijzigingen zullen in die evaluatie worden meegenomen.

### **Planning, procedure en uitvoering**

Vaststellen Wijzigingsverordening: raad december 2023

Opstellen uitvoeringsplan in relatie tot andere maatregelen woonkwaliteit: december 2023

Personele bezetting werven: januari – februari 2024

Inwerkingtreding Wijzigingsverordening: maart 2024 cq op onderdelen na inwerkingtreding wijziging Huisvestingswet

Met de provincie en omliggende gemeenten overleg voeren over de wijzigingen: december 2023 – januari 2024

### **Bijlagen**

1. Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Heerlen 2022
2. Memo opkoopbescherming en huisvestingsverordening

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de loco-secretaris,  
M. Heckmans MBA

De burgemeester,  
drs. R. Wever

## raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 november 2023

Documentnummer 67164;

gezien het advies van de raadscommissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Leefomgeving;

### **besluit:**

1. opkoopbescherming in te voeren voor alle bestaande koopwoningen met een WOZ-waarde tot €300.000,- gelegen in de CBS-wijken waarbij het percentage Buy to Let (aankoop met als doelstelling doorverhuren) hoger is dan het Nederlands gemiddelde, en daarbij
  - het centrum van Heerlen uit te sluiten van opkoopbescherming;
  - een lokale uitzondering te maken op het verhuurverbod voor gemeente, woningcorporaties en een wijkontwikkelingsmaatschappij.
2. met ingang van de aanstaande wijziging van de Huisvestingswet:
  - de woningmarktregio te beperken tot de Regio Parkstad inclusief de gemeenten die daar direct aan grenzen
  - verlenen van voorrang mogelijk te maken aan de vitale beroepsgroepen onderwijzers, verpleegkundigen en politieagenten
3. overige wijzigingen tot aanscherping van de Huisvestingsverordening vast te stellen:
  - de mogelijkheid dat personen zonder economische of maatschappelijke binding in aanmerking kunnen komen voor een huisvestingsvergunning te beperken tot gevallen die in aanmerking komen voor de hardheidsclausule;
  - de mogelijkheden tot intrekking van de huisvestingsvergunning aan te scherpen als van de vergunning niet (tijdig) gebruik wordt gemaakt.
4. daartoe de Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Heerlen 2022 vast te stellen met gefaseerde inwerkingtreding.

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

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

drs. R. Wever