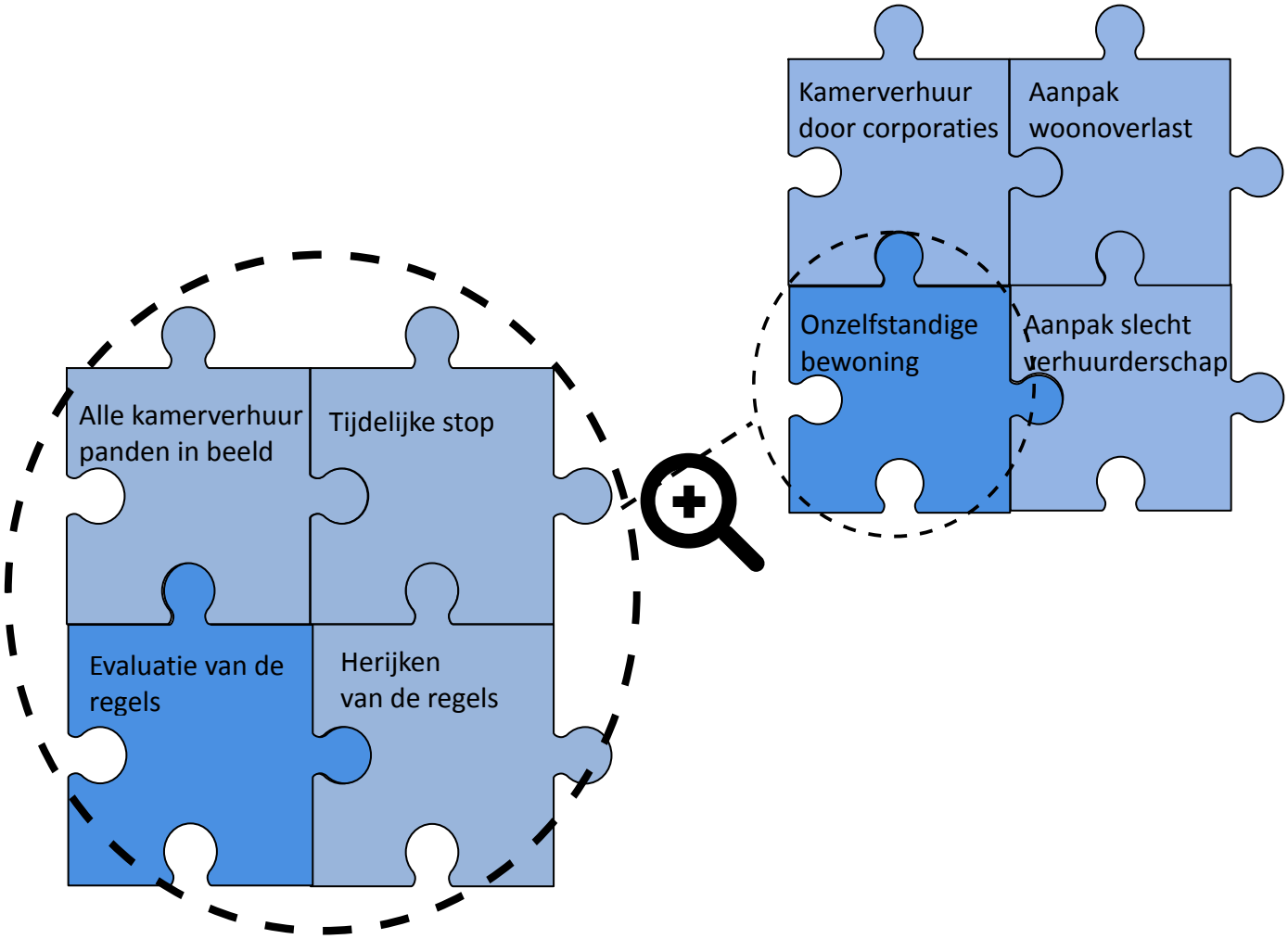
EVALUATIERAPPORT REGELS ONZELFSTANDIGE BEWONING



Oktober 2020, Enschede

Samenvatting

Eind 2019 werd een tijdelijke stop op nieuwe kamerverhuurpanden ingevoerd. Dit in verband met de toenemende signalen dat de leefbaarheid in wijken steeds meer onder druk kwam te staan als gevolg van kamerverhuur. Ook kamerverhuur die binnen de toen geldende beleidsregel “Onzelfstandige bewoning Enschede” paste, leidde tot veel klachten van bewoners over het woon- en leefklimaat. Daar komt bij dat in de loop der jaren er meer nieuwe factoren zijn bijgekomen die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat. En bestaande factoren hebben -soms- een grotere impact. Denk hierbij aan een toename van arbeidsmigranten, extramuralisering van de zorg, de oplevende woningmarkt, toename van slecht verhuurderschap en een toename van kleine zelfstandige appartementen die vergelijkbaar zijn met kamerverhuur.

De tijdelijke stop eindigt op 31 december 2020, vanaf dan is het weer mogelijk een vergunning te krijgen voor nieuwe kamerverhuurpanden. Gedurende de tijdelijke stop zijn de regels voor onzelfstandige bewoning geëvalueerd. Er is gesproken met diverse in- en externe partijen die zijn betrokken bij de regels rond kamerverhuur (denk aan: uitvoeringsafdelingen, stadsdelen/wijkregisseurs, werk & inkomen, brandweer, politie, inwoners). Leidende vraag bij de evaluatie was: **Dragen de regels voor onzelfstandige bewoning nog voldoende bij aan het vinden van een balans tussen een inclusieve samenleving en leefbaarheid of is een herijking van de regels noodzakelijk?**

De huidige regels voor onzelfstandige bewoning zijn gebaseerd op het principe van spreiding van de kamerverhuurpanden. Dit spreidingsprincipe is nog steeds wenselijk. Om een goede balans te houden tussen de inclusieve samenleving en leefbaarheid in de wijk is aanpassing van regels echter noodzakelijk. De belangrijkste redenen hiervoor zijn (een volledig overzicht in hoofdstuk 4):

1. *Het ontbreken van een koppeling tussen kleine zelfstandige studio’s/appartementen en kamerverhuurpanden.*
   Dit type woningen heeft een vergelijkbaar effect op de leefbaarheid als kamerverhuur, maar wordt niet meegenomen in de percentages. Sterker nog, doordat deze studio’s worden geteld als zelfstandige woningen neemt het aantal woningen in een straat toe, waardoor het aantal kamverhuurverhuurpanden procentueel daalt en er meer ruimte komt voor nieuwe kamerverhuur in diezelfde straat. Dit effect is onbedoeld en ongewenst.
2. *De puur getalsmatige toetsing in de huidige regels houdt geen rekening met andere aspecten in een buurt die van invloed zijn op de leefbaarheid*
   De huidige regels gaan uit van maximum percentages per buurt en straat. Er is geen ruimte om andere aspecten die van invloed kunnen zijn op de leefbaarheid mee te nemen in de toetsing. Ook niet als met kennis van een specifieke situatie dit wel wenselijk zou zijn. Vrijwel alle betrokken partijen (zowel uitvoerende afdelingen als anderen zoals bewoners, politie) vragen dan ook om meer aandacht voor andere aspecten die van invloed zijn op leefbaarheid. In recente uitspraken van de rechtbank wordt ook steeds meer gevraagd om ook die aspecten te wegen.
3. *De “zomerdip” geeft ruimte op papier die er in werkelijkheid niet is*
   In de huidige regels is het actuele percentage op het moment van de aanvraag leidend. Door de in- en uitschrijvingen aan het eind van een schooljaar is er in juli en augustus op papier een dip in het actuele percentage. Hierdoor ontstaat er soms ruimte om nieuwe kamerverhuurpanden toe te voegen, terwijl vooraf duidelijk is dat die ruimte alleen op papier beschikbaar is. Uitgaan van de werkelijke situatie, op basis van bekende locaties van kamerverhuurpanden, is niet mogelijk omdat een overzicht van die locaties ontbreekt.

4. *De regels voor 'overgangsrecht' zijn onduidelijk en niet altijd eenduidig uitvoerbaar*
   Zelfs bij de afdelingen die dagelijks met de regels werken (handhaving en vergunningen) bestaat er onduidelijkheid over de juiste interpretatie van 'overgangsrecht' regels. Een voorbeeld hiervan is de interpretatie van de term "bestaand kamerverhuurpand". Het komt voor dat een pand door de ene afdeling als bestaand kamerverhuurpand wordt aangemerkt, terwijl de andere afdeling het pand als illegaal beschouwd. Dit heeft alles te maken met de complexiteit van de definitie, de veelheid aan overgangsrechtsituaties en zeker ook met het ontbreken van een compleet overzicht van alle kamerverhuurpanden in Enschede. Door het ontbreken van dit overzicht moeten de (op dit punt) complexe regels overgangsregels voor elke casus opnieuw worden uitgezocht.

Deze laatste twee punten kunnen alleen worden opgelost als er een (actueel blijvend) overzicht van alle kamerverhuurpanden in Enschede wordt gemaakt. Sinds eind 2019 is gewerkt aan dit overzicht en op dit moment is ca. 95% van alle vergunde en bestaande kamerverhuurpanden in beeld. Om meerwaarde te hebben zal dit overzicht blijvend moeten worden bijgehouden.

Gedurende de evaluatie is ook een aantal zaken geconstateerd die niet direct antwoord gaven op de leidende vraag of de regels voor onzelfstandige bewoning aangepast moeten worden, maar die wel relevant zijn in de regulering van onzelfstandige bewoning. Het gaat dan bijvoorbeeld om (een volledig overzicht in hoofdstuk 5):

- één aanspreekpunt voor kamerverhuur ontbreekt
- De monitoring van gegevens is (nog) niet op orde
- Meer en snellere handhaving is gewenst

Bovenstaande, en andere aandachtspunten (een volledig overzicht in hoofdstuk 6), zullen worden betrokken bij het opstellen van de nieuwe regels. Wanneer rekening wordt gehouden met deze aandachtspunten geven de nieuwe regels voor onzelfstandige bewoning naar verwachting de mogelijkheid de leefbaarheidsproblemen en woonoverlast als gevolg van onzelfstandige bewoning beter te reguleren. Leefbaarheidsproblemen en woonoverlast in de stad zijn hiermee niet opgelost. Hiervoor is op diverse andere terreinen inzet nodig. Vanuit de evaluatie onzelfstandige bewoning komen in ieder geval onderstaande punten naar voren:

- Slecht verhuurderschap: intern onderzoek naar de mogelijkheden om verhuurders aan te spreken op het gedrag van hun huurders toonde recent aan dat de mogelijkheden op dit moment beperkt zijn. Landelijk worden de mogelijkheden nader verkend.
- Aanpak woonoverlast, in oktober 2020 wordt de evaluatie hiervan opgeleverd
- De zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen consequent blijven opnemen en de actuele landelijke ontwikkelingen rond wet- en regelgeving voor opkoopbescherming blijven volgen.

Inhoudsopgave

Inhoud

Samenvatting 1

Inhoudsopgave 3

1. Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Onderzoek 5

1.3 Leeswijzer 6

2. Huidige regels 7

2.1 Historie regels voor onzelfstandige bewoning 7

2.1.1 Omzettingsvergunningstelsel 7

2.1.2 Omgevingsvergunningstelsel 7

2.2 Het huidig bestemmingsplan onzelfstandige bewoning 8

2.3 De tijdelijke stop op het toevoegen van nieuwe kamerverhuurpanden 9

3. Resultaten dataresearch 10

3.1 Kamerverhuurpanden in Enschede 10

3.1.1 Aantal kamerverhuurpanden 10

3.1.2 Locatie kamerverhuurpanden 13

3.2 Kamerbewoners 13

3.2.1 Studenten 13

3.2.2 Arbeidsmigranten 14

3.2.3 Overig 15

3.3 Vergunningen 15

3.3.1 Verleende vergunningen 15

3.3.2 Bezwaren tegen verleende vergunningen 16

3.3.3 Intrekking van vergunningen 16

3.4 Handhaving 16

3.4.1 Type klachten 17

3.4.2 Aantal klachten 17

3.4.3 Handhavingsverzoeken 18

4. Resultaten gesprekken 19

4.1 Ervaren overlast als gevolg van kamerverhuur 19

4.2 De aanwezigheid van kleine studio's in een straat maakt meer kamerverhuur mogelijk in diezelfde straat 20

4.3 De getalsmatige toetsing van onzelfstandige bewoning is te beperkt 20

4.4 De "zomerdip" geeft ruimte op papier die er in de praktijk niet is 21

4.5 De regels voor 'overgangsrecht' zijn onduidelijk en niet altijd eenduidig uitvoerbaar 21

4.6 De regels bevatten geen kwalitatieve eisen aan de kamerverhuurpanden 21
4.7 Een percentage toetst de omvang van de kamerverhuur niet 21
4.8 De percentages zijn niet gebaseerd op de actuele draagkracht van de buurt 22
4.9 De straatpercentages dragen niet altijd voldoende bij aan spreiding van de kamerverhuurpanden 22
4.10 De regels hebben geen beperking voor uitbreidingen van panden 22
4.11 De regels voor de buurt City sluiten niet meer aan bij de actuele situatie 23
4.12 De regels geven geen mogelijkheid onderscheid te maken naar type verhuurder 23
4.13 Begrippen in de huidige regels zijn niet altijd duidelijk 24
4.14 Van Enschede studentenstad naar Enschede inclusieve stad 24
5. Nevenconstateringen 25
5.1 Een overzicht van alle kamerverhuurpanden ontbreekt 25
5.2 Het BRP is te bepalend in de uitvoering 25
5.3 De monitoring van gegevens is (nog) niet op orde 25
5.4 Meer en snellere handhaving is gewenst 26
5.5 Met meer inzicht in de bewoners van kamerverhuurpanden kan maatwerk worden geleverd 26
5.6 Een zelfbewoningsplicht voor bestaande woningen kan kamerverhuur mogelijkheden beperken 26
5.7 Aanpak van de verhuurders 27
5.8 Eén aanspreekpunt/Eén expertteam voor kamerverhuur wordt gemist 27
5.9 Een koppeling met de melding brandveilig gebruik is wenselijk 28
5.10 De koppeling tussen fysiek en sociaal domein kan beter 28
5.11 De media kan (meer) worden gebruikt om de positieve kant van kamerverhuur te belichten 29
5.12 Er wordt te weinig een beroep gedaan op Noaberschap 29
5.13 De bezwaarprocedure wordt als nutteloos ervaren 29
5.14 Bezwaren kunnen niet anoniem worden ingediend 30
5.15 Vaker evalueren 30
6. Conclusies, Aanknopings- en aandachtspunten 31
6.1 Conclusie 31
6.2 Aandachtspunten 31
Bijlage 1: Locatie kamerverhuurpanden in Enschede 34
.....Bijlage 1: Locatie kamerverhuurpanden in Enschede 34
Bijlage 2: Door bewoners ervaren overlast als gevolg van onzelfstandige bewoning 35
Bijlage 3: Door bewoners genoemde verbeteringen van de regels voor onzelfstandige bewoning 38

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De laatste jaren is sprake van toenemende signalen dat de leefbaarheid in wijken onder druk staat als gevolg van onzelfstandige bewoning (ook wel kamerverhuur). Deze signalen komen niet alleen vanuit bewoners. Ook politie, brandweer en interne afdelingen geven aan dat de huidige regels die gelden voor kamerverhuurpanden de mogelijke effecten van kamerverhuur onvoldoende reguleren.

Er zijn in de loop der jaren ook steeds meer nieuwe factoren bijgekomen die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat. En bestaande factoren hebben -soms- een grotere impact. Denk hierbij aan:

- Toename arbeidsmigranten
- Extramuralisering van de zorg;
- De oplevende woningmarkt;
- Toename slecht verhuurderschap;
- Toename kleine zelfstandige appartementen die vergelijkbaar zijn met kamerverhuur.

Het aantal onzelfstandige bewoonde woningen in een wijk is van invloed op de leefbaarheid in die wijk. Immers de aanwezigheid van onzelfstandige bewoning is van invloed op oa. de bevolkingssamenstelling en de sociale interactie. Daarnaast kan bij onzelfstandige bewoning ook sprake zijn van woonoverlast, zoals geluidsoverlast en verloederde of vervallen panden.
Dit wil echter absoluut niet zeggen dat onzelfstandige bewoning altijd leidt tot een verslechtering van de leefbaarheid. Er zijn heel veel situaties waar onzelfstandige bewoning nauwelijks tot geen invloed heeft op de leefbaarheid. Het gaat nog altijd heel vaak “gewoon goed”.

De huidige regulering van onzelfstandige bewoning via het ruimtelijke spoor zet in op spreiding van kamerverhuurpanden, om zo de concentratie van onzelfstandige bewoning te voorkomen. Dit is één van de sporen die bijdraagt aan de balans tussen een inclusieve samenleving en leefbaarheid van een buurt. Andere sporen zijn bv de aanpak van slecht verhuurderschap, de aanpak woonoverlast en de bevordering van kamerverhuur door corporaties.

Naar aanleiding van de toenemende signalen dat de leefbaarheid als gevolg van kamerverhuur teveel onder druk komt te staan, is besloten de regels voor onzelfstandige bewoning te evalueren. Leidende vraag hierbij is **Dragen de regels voor onzelfstandige bewoning nog voldoende bij aan het vinden van een balans tussen een inclusieve samenleving en leefbaarheid of is een herijking van de regels noodzakelijk?** De resultaten van deze evaluatie zijn weergegeven in het voorliggend evaluatierapport.

1.2 Onderzoek

<u>Dataresearch:</u>
Om een beeld te krijgen van de kamerverhuur in Enschede is onderzoek uitgevoerd op basis van beschikbare data en eerdere uitgevoerde onderzoeken.

<u>Gesprekken:</u>
Daarnaast is van eind 2019 tot medio 2020 gesproken met diverse partijen gesproken die betrokken zijn bij onzelfstandige bewoning:

- Intern: de uitvoeringsafdelingen (Ruimtelijke Plannen, Vergunningen en Handhaving), Beleidsafdeling (Fysiek en Sociaal), Stadsdeelmanagement / Wijkregisseurs, Wijkteams, afdeling Werk en Inkomen, Ontwikkelmanagers, Meldpunt woonoverlast
- Bestuur

- Brandweer
- Politie (wijkagenten en op regionaal niveau)
- Woningcorporaties
- Inwoners (op casusniveau en via buurtcommissies/wijkraden)
- Daarnaast is input van huurders en verhuurders meegenomen die in gesprekken met uitvoerende afdelingen naar voren is gekomen

1.3 Leeswijzer

Dit rapport is opgebouwd in vijf hoofdstukken. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige regels. De hoofdstukken 3, 4 en 5 bevatten de resultaten van de evaluatie. In hoofdstuk 3 worden de resultaten van de dataresearch van de kamerverhuur in Enschede geschetst. In hoofdstuk 4 zijn de resultaten van de gesprekken per thema geordend. Hoofdstuk 5 bevat constateringen die relevant zijn, maar niet direct in verband kunnen worden gebracht met de vraagstelling van de evaluatie: **“**Dragen de regels voor onzelfstandige bewoning nog voldoende bij aan het vinden van een balans tussen een inclusieve samenleving en leefbaarheid of is een herijking van de regels noodzakelijk?”. Hoofdstuk 6 beschrijft tenslotte de conclusies, aanknopings- en aandachtspunten.

2. Huidige regels

2.1 Historie regels voor onzelfstandige bewoning

2.1.1 Omzettingsvergunningstelsel

Tot 2007 waren er in Enschede geen regels voor onzelfstandige bewoning. Woningen konden kamergewijs worden verhuurd, zonder dat hiervoor een vergunning of melding noodzakelijk was. In die tijd waren het voornamelijk studenten die behoefte hadden aan deze woonvorm en de invloed hiervan op de leefbaarheid in de stad bleef in eerste instantie beperkt. Na verloop van tijd ontstonden er in bepaalde straten echter grote concentraties van kamerverhuurpanden die leidden tot overlast.



In 2007 werd daarom het omzettingsvergunningstelsel op grond van de Huisvestingswet ingevoerd. Samen met Hengelo had Enschede een (partiële) regionale huisvestingsverordening waarin het omzettingsvergunningstelsel was opgenomen. In Enschede werden daarnaast nadere regels vastgesteld waarin maximum percentages onzelfstandige bewoning per buurt en later ook per straat werden opgenomen. Als iemand een woning kamergewijs wilde verhuren dan was daarvoor een omzettingsvergunning nodig. Die omzettingsvergunning werd alleen verleend als het maximale buurt- en straatpercentage niet werden overschreden. De gedachte hierachter was dat hiermee de onzelfstandige bewoning over de stad zou worden verspreid en de overlast zou afnemen/verdwijnen. De regels golden niet voor het buitengebied van Enschede. Hier werden geen problemen ervaren. Enerzijds door de grotere afstanden tot omliggende woningen en anderzijds door de lagere vraag naar kamerverhuurpanden vanwege de afstand tot voorzieningen.

In de jaren daarna bleek het maximum buurt- en straatpercentage niet voldoende om concentraties van kamerverhuurpanden te voorkomen. In 2011 werd daarom twee extra criteria toegevoegd: tussen twee kamerverhuurpanden moesten minimaal twee zelfstandig bewoonde panden aanwezig zijn. En het aantal bewoners van het pand moest gelijk zijn aan het aantal slaapkamers dat in de vergunningaanvraag was vermeld.

Ook daarna zijn de nadere regels nog vaak aangepast. Zo is bijvoorbeeld het maximum buurtpercentage voor de buurt Twekkelerveld naar beneden bijgesteld, omdat er in deze buurt veel overlast werd ervaren van kamerverhuurpanden. Voor de buurten Twekkelerveld en Tubantia-Toekomst is ook enige tijd een tijdelijke stop op nieuwe kamerverhuurpanden van kracht geweest. In de buurt City is het maximum buurtpercentage juist naar boven bijgesteld. Dit om in de toch al levendige binnenstad meer ruimte voor kamerverhuur te creëren. Voor de buurt City is daarnaast ook besloten om een tweetal criteria niet van toepassing te verklaren (het maximumstraatpercentage en het criterium dat twee zelfstandig bewoonde woningen tussen kamerverhuurpanden aanwezig moeten zijn).

2.1.2 Omgevingsvergunningstelsel

In 2015 vond er een landelijke wijziging plaats in de Huisvestingswet. Door deze wijziging was het voor gemeenten niet meer zomaar mogelijk een huisvestingsverordening (en een daaraan gekoppeld omzettingsvergunningstelsel) op te stellen met als doel de leefbaarheid te reguleren. De nieuwe Huisvestingswet heeft het doel de woonruimte te verdelen en een evenwichtige woningvoorraad te behouden. Een huisvestingsverordening kon vanaf 1 januari 2016 alleen worden opgesteld als sprake

was van een tekort aan woningen in het goedkoopste woonsegment. Daarvan was in Enschede geen sprake, waarmee ook de grondslag voor het omzettingsvergunningstelsel verdween.



De bestuurlijke wens om de onzelfstandige bewoning te reguleren bleef bestaan. Een oplossing werd gevonden door het opnemen van regels in onze bestemmingsplannen. Het reguleren via het bestemmingsplan heeft de juridische beperking dat de directe koppeling met leefbaarheid niet kan worden gelegd. Het bestemmingsplan kan alleen ruimtelijk relevante aspecten regelen. Geluidsoverlast is bijvoorbeeld niet zomaar via een bestemmingsplan op te lossen.

Naast regulering via het bestemmingsplan werd ook ingezet op andere maatregelen:

- (het voortzetten van) afspraken met woningcorporaties over het bieden van geschikte woonruimte voor de kwetsbare groepen in de samenleving;
- het instellen van een gemeentelijk meldpunt voor woonoverlast.

2.2 Het huidig bestemmingsplan onzelfstandige bewoning

In Enschede is momenteel het bestemmingsplan onzelfstandige bewoning van kracht.

Het bestemmingsplan onzelfstandige bewoning stelt dat het verboden is een pand te gebruiken of in gebruik te geven als kamerverhuurpand. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel “onzelfstandige bewoning Enschede”.

Het bestemmingsplan is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden. Kortgezegd komt het er op neer dat een bestaand kamerverhuurpand een kamerverhuurpand is dat voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan onzelfstandige bewoning (voor 24 december 2016) aanwezig was en niet langer dan 1 jaar ongebruikt is. Dit geldt voor alle kamerverhuurpanden die voor die datum aanwezig waren: de panden met vergunning en de panden zonder vergunning. Door de overgang van de Huisvestingsverordening naar het bestemmingsplan was er juridisch geen mogelijkheid dit te voorkomen. Een deel van de kamerverhuurpanden zonder vergunning werd hiermee legaal.

De criteria in de beleidsregels “onzelfstandige bewoning Enschede” zijn in eerste instantie rechtstreeks overgenomen uit de nadere regels die golden op basis van de huisvestingsverordening. Dat wil zeggen dat in de beleidsregels waren opgenomen: een maximum buurt- en straatpercentage, de regel dat tussen twee kamerverhuurpanden twee zelfstandig bewoonde woningen aanwezig moeten zijn en de regel dat het aantal personen in een woning niet meer mag bedragen dan het aantal slaapkamers dat de woning heeft.

De beleidsregel “onzelfstandige bewoning Enschede” is na 2016 nog drie keer aangepast.

Bij de eerste wijziging, begin 2019, is het maximum buurtpercentage voor de buurt City naar beneden bijgesteld. Door het kwalitatief sturen op appartementen werd het voor de commerciële verhuurders voordeliger om panden kamergewijs te gaan verhuren. Hierdoor kwam het aanbod van luxere woningen voor de hogere inkomensgroepen onder druk te staan. Om een diversiteit van woningen voor een breed palet aan doelgroepen te kunnen behouden was het noodzakelijk de toename van nieuwe kamerverhuurpanden in de binnenstad aan banden te leggen.

Bij de tweede wijziging, medio 2019, werd aan de beleidsregels toegevoegd dat het niet is toegestaan om een (voormalig) bedrijfs- , winkel-, onderwijs- of horecapand te verbouwen tot kamerverhuurpand. Dergelijke panden zijn vaak groter, hebben meer kamers en een grotere impact op het woon- en leefklimaat.

2.3 De tijdelijke stop op het toevoegen van nieuwe kamerverhuurpanden

Bij de derde wijziging, eind 2019, is besloten tot een tijdelijke stop op het toevoegen van nieuwe kamerverhuurpanden in Enschede. Aanleiding hiervoor waren de toenemende signalen uit de organisatie en de stad dat de leefbaarheid in wijken teveel onder druk kwam te staan als gevolg van onzelfstandige bewoning. Om te voorkomen dat de balans tussen de inclusieve samenleving en de leefbaarheid (verder) zou worden verstoord is de tijdelijke stop ingesteld. Tot 1 januari 2021 worden geen vergunningen meer verleend voor nieuwe kamerverhuurpanden.

Hierop geldt één uitzondering: Woningbouwcorporaties kunnen een vergunning krijgen voor de onzelfstandige huisvesting van doelgroepen van beleid. Voor deze uitzondering is gekozen, omdat met woningbouwcorporaties goede afspraken gemaakt kunnen worden over de begeleiding van bewoners, de kwaliteit van de woning en de gekozen locatie.

3. Resultaten dataresearch

In dit hoofdstuk een overzicht van (achtergrond-) gegevens rond onzelfstandige bewoning. Allereerst wordt ingegaan op de hoeveelheid kamerverhuurpanden in Enschede (paragraaf 3.1) en de locatie van die panden (paragraaf 3.2). Vervolgens wordt ingegaan op de bewoners van de kamerverhuurpanden en verwachtte vraag naar kamers per doelgroep (paragraaf 3.2). Tot slot wordt ingegaan op het aantal verleende vergunningen (paragraaf 3.3) en het aantal klachten (paragraaf 3.4).

3.1 Kamerverhuurpanden in Enschede

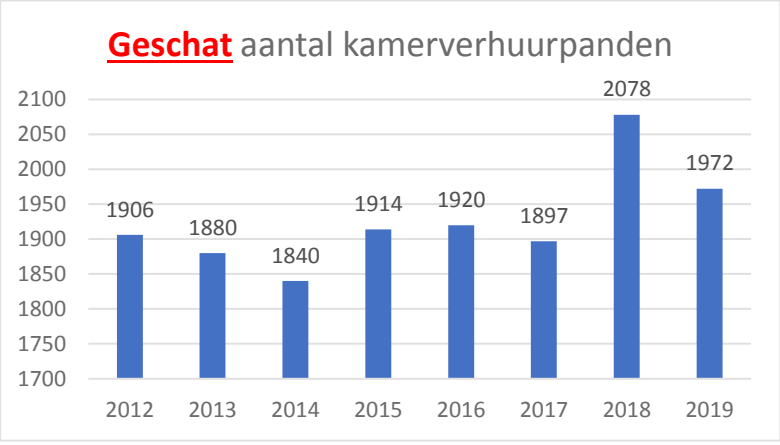
De vragen “Hoeveel kamerverhuurpanden telt Enschede” en “Op welke locaties in Enschede vindt kamerverhuur plaats” laten zich moeilijk beantwoorden.

Toen in 2007 werd besloten de kamerverhuur in Enschede te gaan reguleren, is gesteld dat bestaande kamerverhuurpanden mochten blijven bestaan. Nieuwe kamerverhuurpanden mochten alleen worden toegevoegd nadat hiervoor een vergunning werd verleend. De bestaande kamerverhuurpanden zijn destijds nooit in kaart gebracht.
Bij de overgang van de huisvestingsverordening naar het bestemmingsplan (zie ook hoofdstuk 2) is opnieuw gesteld dat bestaande kamerverhuurpanden mochten blijven bestaan. Ook toen zijn die bestaande kamerverhuurpanden niet in kaart gebracht.

3.1.1 Aantal kamerverhuurpanden

Op basis van oude gegevens uit het woningtellingsysteem dat gebruikt wordt door de afdeling Vergunnen bij vergunningverlening voor kamerverhuurpanden kan voor de periode 2012 tot en met 2019 een globaal beeld worden gegeven van het aantal kamerverhuurpanden in Enschede.

Het woningtellingsysteem is gebaseerd op gegevens uit de BasisRegistratiePersonen (BRP). Het systeem telt woningen waar 3 of meer personen zonder relationele binding zijn ingeschreven. De gegevens uit het BRP zijn niet 100% betrouwbaar. Niet iedereen is ook daadwerkelijk ingeschreven op het adres waar ze wonen. De gegevens fluctueren dagelijks en daarnaast is onduidelijk hoeveel illegale situaties worden meegeteld.



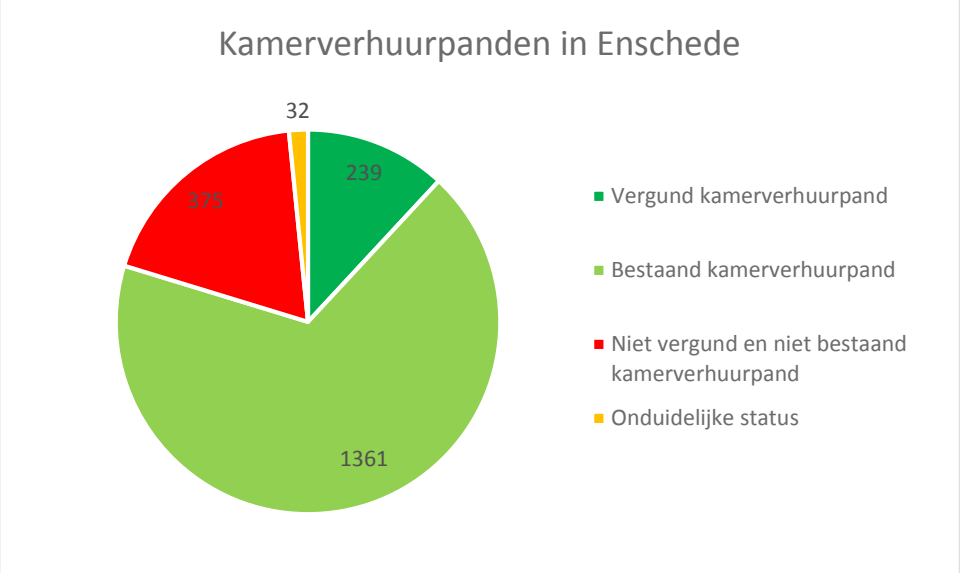
De grafiek laat tussen 2012 en 2017 een schommeling van het aantal kamerverhuurpanden rond de 1900 woningen zien. In 2018 leek er sprake van een forse toename (10%). Voor deze toename is geen logische verklaring. Ook in 2019 lijkt er sprake van een hoger aantal kamerverhuurpanden. Dit is in het kader van de evaluatie niet verder onderzocht, de cijfers geven zoals gesteld slechts een geschat beeld. Een toets aan de werkelijkheid is niet mogelijk, omdat er nooit een overzicht is gemaakt van alle kamerverhuurpanden in Enschede.

Eind 2019 is gestart met het in kaart brengen van de kamerverhuurpanden in Enschede. Dit is een omvangrijke en complexe klus. Naast gegevens uit het BRP is gebruik gemaakt van diverse gemeentelijke data (vergunningverlening, handhaving, eerdere tellingen in stadsdeel Noord) en data die door de Brandweer beschikbaar zijn gesteld.

De resultaten tot nu toe laten zien dat er in Enschede momenteel ca. 2.000 kamerverhuurpanden zijn. Deze kamerverhuurpanden kunnen worden onderverdeeld in 4 categorieën:

1. Vergunde kamerverhuurpanden (ca. 239 panden)
   Dit zijn panden waar een vergunning is verleend voor onzelfstandige bewoningen. De vergunning is nog rechtsgeldig en er wordt nog steeds gebruik van gemaakt.
2. Bestaande kamerverhuurpanden (ca. 1361 panden)
   Dit zijn panden zonder vergunning die op of voor 24 december 2016 in gebruik waren en waarvan het gebruik niet langer dan 1 jaar onderbroken is geweest/wordt.
   Deze panden zijn legaal in gebruik en hebben de juridische status 'bestaand kamerverhuurpand' gekregen op het moment dat het bestemmingsplan "Onzelfstandige bewoning Enschede" in werking trad.
3. Niet vergunde en niet bestaande kamerverhuurpanden (ca. 375 panden)
   Dit zijn panden die op dit moment in gebruik zijn als kamerverhuurpand, maar waarvoor geen vergunning is verleend en die niet als bestaand kamerverhuurpand kunnen worden aangemerkt.
4. Panden met een onduidelijke status (ca. 32 panden)
   Dit zijn panden waar op basis van de beschikbare data niet 100% duidelijk is in welke van bovenstaande categorieën zij moeten worden ingedeeld. Een fysiek bezoek in combinatie met nader onderzoek moet duidelijkheid geven.

<u>Let op</u>: De aantallen in deze tekst zijn gebaseerd op de gegevens van medio augustus 2020. Er wordt nog steeds gewerkt aan het overzicht van kamerverhuurpanden, waardoor aantallen kunnen wijzigen. De aantallen worden slechts genoemd om een beeld te geven en zijn niet bedoeld als exacte waarheid.



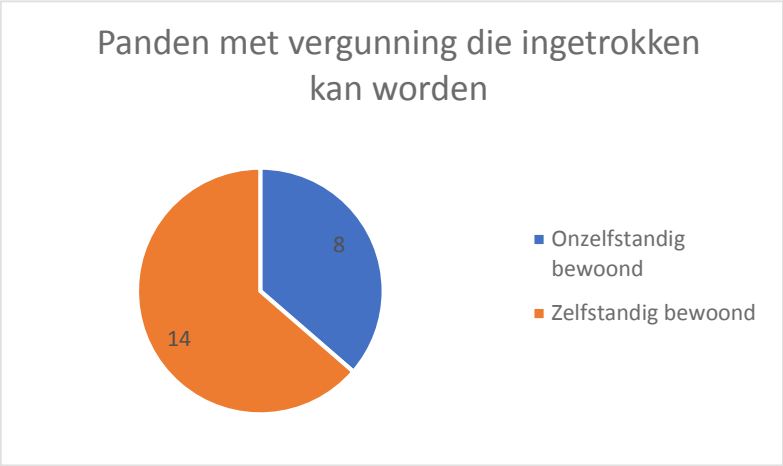
De gegevens van de vergunde en bestaande kamerverhuurpanden zijn voor ≥ 95% betrouwbaar. De betrouwbaarheid van de gegevens van de 'niet vergunde en niet bestaande' kamerverhuurpanden is onduidelijk. Het kenmerk van deze kamerverhuurpanden is dat ze in gebruik worden genomen zonder medeweten van de overheid en vaak ook op zo'n manier dat het gebruik niet makkelijk te

achterhalen is (de bewoners worden bijvoorbeeld niet ingeschreven in het BRP). Het is onduidelijk hoeveel extra van deze 'niet vergunde en niet bestaande' kamerverhuurpanden er in Enschede zijn.

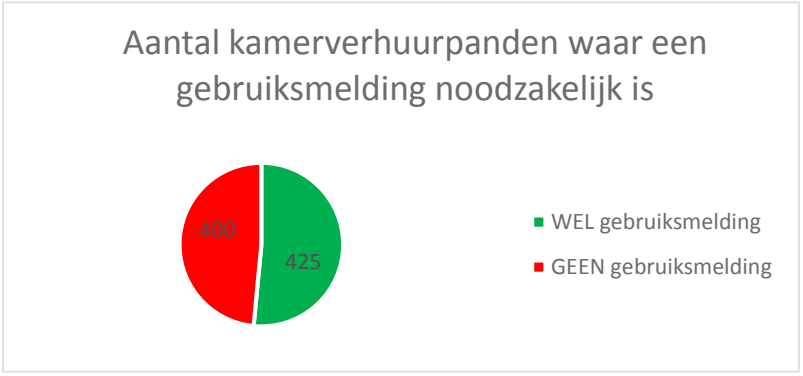
Om uitspraken te kunnen zeggen over de betrouwbaarheid van de gegevens van dit type kamerverhuurpanden is begin 2020 de 'Pilot Hanenberglanden' gestart. Eén van de doelstelling van deze pilot was het krijgen van inzicht in welke deel van dit type kamerverhuurpanden niet in beeld kan worden gebracht op basis van gemeentelijke data. Vanwege de Corona-crisis heeft deze pilot vertraging opgelopen en kunnen de resultaten niet worden betrokken bij deze evaluatie.

Naast de ca. 2000 kamerverhuurpanden zijn er ook nog ca. 95 panden die op een zogenaamde aandachtslijst staan. Deze panden worden momenteel niet aantoonbaar gebruikt als kamerverhuurpand, maar er zijn redenen om het gebruik van het pand te monitoren. Hier kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een pand dat jaren illegaal in gebruik is geweest en dat momenteel op basis van gegevens uit het BRP al meerdere maanden leeg lijkt te staan.

Er zijn ca. 24 panden met een vergunning voor kamerverhuur waarvoor juridische gronden bestaan om deze in te trekken. Het gaat dan bijvoorbeeld om panden waar gedurende een bepaalde periode geen onzelfstandige bewoning plaatsvond. Deze panden zijn nu deels wel (ca. 8 panden) en deels niet (ca. 14 panden) in gebruik als kamerverhuurpand. Zolang een vergunning blijft bestaan kan het pand theoretisch alsnog in gebruik genomen kan worden als kamerverhuurpand.

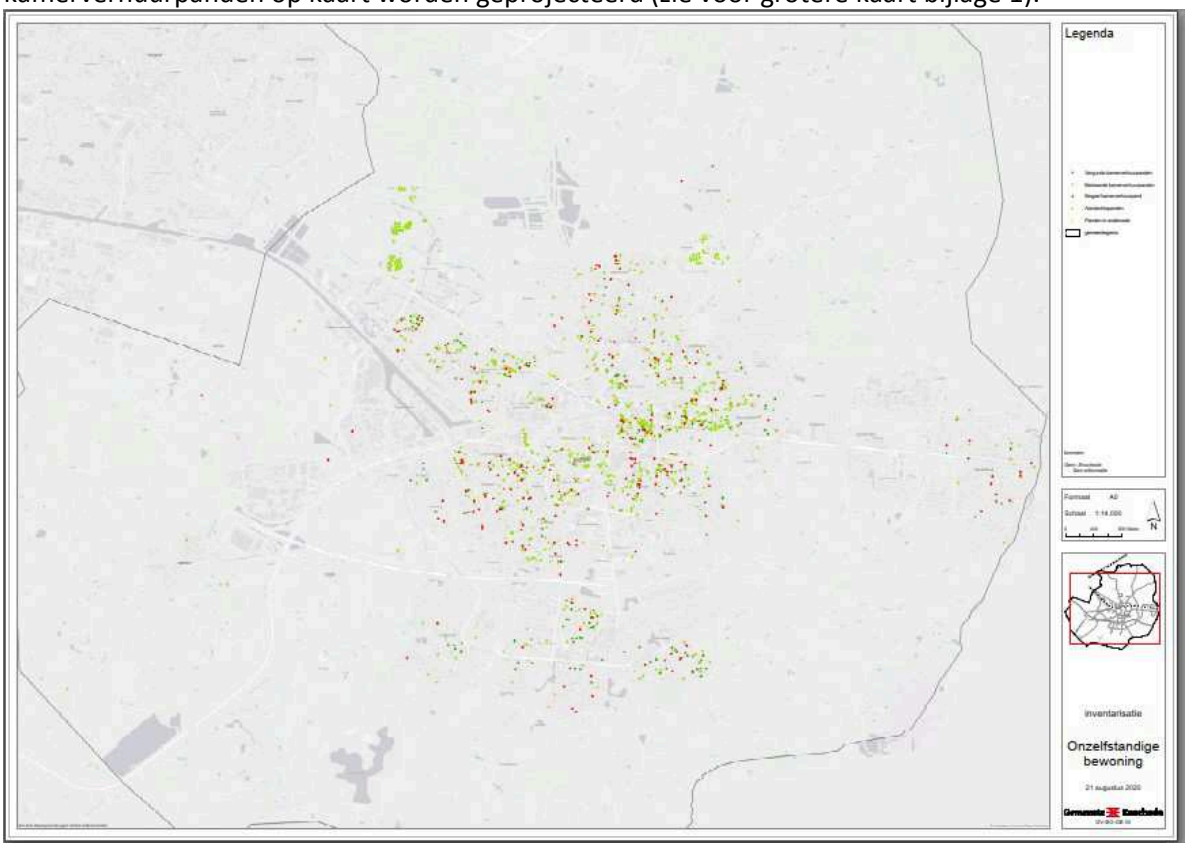


Voor kamerverhuurpanden gelden extra eisen naast de reguliere brandveiligheidseisen voor woningen. Voor kamerverhuurpanden met 5 of meer kamers geldt daarnaast dat een melding brandveilig gebruik moet worden ingediend. Het indienen van de melding brandveilig gebruik is een verantwoordelijkheid van de pandeigenaar. De melding moet worden ingediend bij de gemeente. Deze panden worden vervolgens periodiek door de brandweer gecontroleerd op brandveiligheid. Kamerverhuurpanden hebben bij de brandweer een prioriteit. Vaker dan in regulier bewoonde woningen is er sprake van onveilige situaties.
Bij de inventarisatie is bijgehouden of voor de panden die een gebruiksmelding moeten doen, deze melding ook daadwerkelijk is gedaan. Van de ca. 2.000 kamerverhuurpanden zijn er ca. 825 panden met 5 of meer kamers. Het blijkt dat dit bij ongeveer 37% van de kamerverhuurpanden met 5 of meer kamer niet het geval is.



3.1.2 Locatie kamerverhuurpanden

Op basis van de recent uitgevoerde inventarisatie van kamerverhuurpanden konden voor het eerst sinds de invoering van regelgeving voor onzelfstandige bewoning ook de locaties van kamerverhuurpanden op kaart worden geprojecteerd (zie voor grotere kaart bijlage 1).



Deze kaart laat zien dat kamerverhuur door de hele stad aanwezig is. De grootste concentratie kamerverhuurpanden zit in en rond het centrum. Buiten de singels zijn de kamerverhuurpanden iets meer verspreid, met concentraties in Stadsveld, Pathmos, Twekkelerveld, Wesselerbrink Noord-West, Stroinkslanden Zuid-Oost en Velve Linderhof

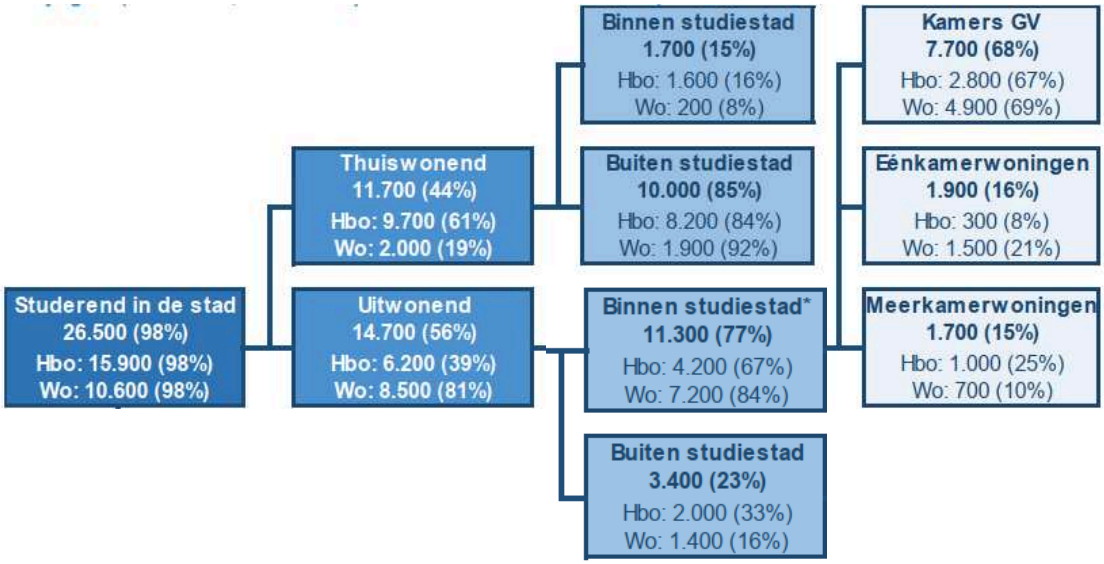
3.2 Kamerbewoners

Bij het aanvragen van een vergunning voor onzelfstandige bewoning hoeft niet aangegeven te worden door wie de woning wordt gebruikt. Er vindt een toets plaats of het toevoegen van het kamerverhuurpand ruimtelijke inpasbaar is. Het is daarbij niet relevant of de woning bewoond gaat worden door studenten, arbeidsmigranten of een andere type bewoners. Juridisch is het ook niet mogelijk om dit onderscheid te maken.

3.2.1 Studenten[1]

In Enschede studeerden in 2019 ca. 26.500 studenten. Ongeveer 11.300 van deze studenten zijn uitwonend in de stad Enschede. En van deze groep woont 68% op kamers (7700 studenten) en 31% in een zelfstandige woonruimte (bestaande uit één of meer kamers). Naar verwachting blijft het aantal uitwonende studenten de komende 5/6 jaar gelijk.

[1] *Uit: Lokale monitor Studentenhuisvesting Enschede 2019, 3 oktober 2019, ABF Research*



We kennen in Enschede een ontspannen woningmarkt voor studenten. De meeste studenten vinden binnen korte tijd woonruimte. Studenten vinden eerder woonruimte in een kamerverhuurpand dan in zelfstandige eenheden. Dit omdat het aanbod zelfstandige eenheden voor studenten iets achterblijft bij de vraag.

3.2.2 Arbeidsmigranten[2]

De regio Twente is in Overijssel de belangrijkste werkregio voor arbeidsmigranten. Binnen deze regio woont ongeveer de helft van de arbeidsmigranten in Enschede. Het gaat om ca. 5.700 personen.

De exacte aantallen zijn niet makkelijk te bepalen, omdat een deel van de arbeidsmigranten zich niet inschrijft in de Basisregistratie Personen. Dit is ook niet altijd verplicht, als iemand minder dan 4 maanden op een woonadres verblijft, is inschrijving vrijblijvend. Ook zijn er arbeidsmigranten die zich niet durven in te schrijven uit angst voor het verliezen van rechten in het land van herkomst. Het aantal van 5.700 personen is gebaseerd op aannames inzake de registratiegraad (aanname registratiegraad = 50%).

Arbeidsmigranten hebben meestal geen netwerk bij aankomst in Nederland. Dit is een van de redenen waarom de huisvesting voor hen vanuit het bedrijfsleven wordt geregeld. Hiervoor zijn speciale detacheringsbureaus actief die huisvesting en werk voor de arbeidsmigranten regelen. Zij innen het loon, betalen de huisvesting en het resterende gedeelte gaat naar de arbeider. Huisvesting van arbeidsmigranten vindt veelal plaats in kamerverhuurpanden.

Provincie breed ligt er in Overijssel een opgave om tot een structurele oplossing te komen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Het aanbod dat er is heeft een onvoldoende structureel karakter en deels onvoldoende kwaliteit. Anderzijds ligt er de opgave om te groeien, in verband met de komst van substantieel meer arbeidsmigranten.

Het tekort aan kwalitatief goede huisvesting leidt tot verhuur in de marges van de woningmarkt: met als gevolg onveilige, ongezonde en ongewenste woonsituaties. Tijdens de Corona-crisis werd dit in bv Nederland en Duitsland ook zichtbaar met uitbraken bij slachthuizen. Arbeidsmigranten die daar werkten zaten dicht op elkaar in panden waar sanitaire- en kookvoorzieningen worden gedeeld (en soms zelfs slaapkamers).

[2] *Uit: Onderzoek huisvesting arbeidsmigranten Overijssel, januari 2020, Decisio & Companen*

3.2.3 Overig

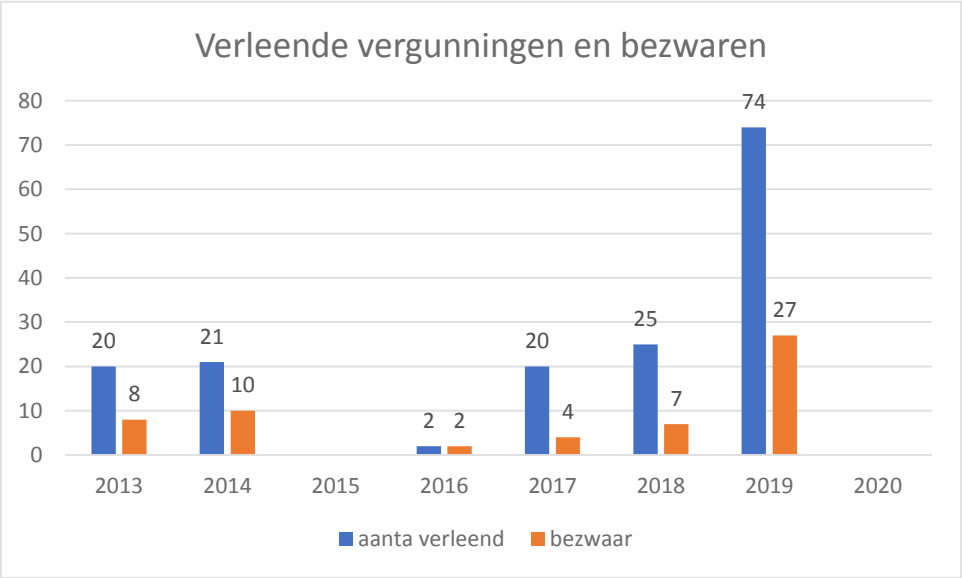
Deze groep laat zich niet makkelijk kwantificeren. Het gaat om een groeiende groep personen die door een combinatie van persoonlijk gedrag, een levensgebeurtenis, beperkte financiële middelen en druk op de woningmarkt tussen wal en schip dreigen te vallen. Het huidig bezit van de corporaties en verschillende vormen van groepswonen zijn niet voldoende geschikt voor deze groep. Financieel is dit aanbod niet altijd passend. Deze groep komt dan bijvoorbeeld terecht in de kamerverhuur. Vaak ook bij de verhuurders die vooral op winst uit zijn en minder oog hebben voor de kwaliteit van de huisvesting.

Zowel het landelijk als gemeentelijk beleid voor deze doelgroep is veelal gericht op handhavingsaspecten (aanpak huisjesmelkers, woonoverlast, toepassen kostendelersnorm, anti-kraak, geen kamerbewoning, aanpak wonen vakantieparken), met als gevolg dat deze mensen letterlijk steeds meer naar de randen worden weggeduwd. Eén van de mogelijke oplossingen is inzet op flexwonen.

3.3 Vergunningen

3.3.1 Verleende vergunningen

Vergunningprocedures werden tot en met 2012 geregistreerd in het systeem BWT. In eerste instantie werd niet apart geregistreerd dat het om een vergunningprocedure voor onzelfstandige bewoning ging. Inmiddels worden de vergunningprocedures geregistreerd in een ander systeem (Squit). Door de verschillende systemen en het gedeeltelijke gebrek aan een herkenbare registratie is het lastig het juiste aantal verleende vergunningen vanaf 2007 boven tafel te krijgen.



De figuur laat zien dat er over het algemeen rond de 20 vergunningen per jaar worden verleend. In 2015/2016 en ook in 2020 was er sprake van een tijdelijke stop op het verlenen van vergunningen. De eerste tijdelijke stop eindigde op 24 december 2016. Tussen 24 december 2016 en 31 december 2016 zijn twee vergunningen aangevraagd en uiteindelijk verleend.

In 2019 was sprake van een explosieve stijging van het aantal verleende vergunningen. Het merendeel van de vergunningen is in dat jaar verleend aan een aantal grote commerciële verhuurders. Zij kochten panden op die goedkoop in de markt kwamen en geschikt waren voor kamergewijze verhuur.

3.3.2 Bezwaren tegen verleende vergunningen

Het aantal vergunningen waartegen bezwaar wordt ingediend schommelt enigszins. Gemiddeld genomen wordt tegen 1/3 van de verleende vergunningen een bezwaar ingediend. Bezwaren leiden meestal niet tot aanpassing van besluitvorming. De bezwaarschriftencommissie onderzoekt of het College de beleidsregels juist heeft toegepast. Indien dit het geval is, adviseert de bezwaarschriftencommissie het besluit in stand te laten. Bezwaren richten zich vaak tot andere punten dan waaraan getoetst is en kan worden, zoals overlast gevend gedrag van de huurders of een waardevermindering van de omliggende woningen.

Als gevolg van recente jurisprudentie adviseert de bezwaarschriftencommissie sinds eind 2019 minder vaak de vergunning in stand te laten. Er wordt gevraagd om een meer uitgebreidere toets op eventueel aanwezige andere aspecten die van invloed kunnen zijn op de leefbaarheid.

3.3.3 Intrekking van vergunningen

Vergunningen voor onzelfstandige bewoning worden verleend voor onbepaalde duur.
Onder de Huisvestingswet (tot 2016) kwam een omzettingsvergunning van rechtswege te vervallen indien er gedurende 1 jaar geen gebruik van werd gemaakt. Onder de huidige regelgeving (Wabo) kan de omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik niet van rechtswege vervallen. Deze kan, nadat er 3 jaar geen gebruik van is gemaakt, door het bevoegd gezag worden ingetrokken. Daarnaast verliezen bestaande kamerverhuurpanden, onder de huidige regelgeving, hun kamerverhuurstatus van rechtswege indien er gedurende 1 jaar geen kamergewijze verhuur heeft plaatsgevonden.

Het van rechtswege vervallen van omzettingsvergunningen is slechts sporadisch bijgehouden. Omgevingsvergunningen voor afwijkend gebruik zijn nog nooit actief ingetrokken nadat er 3 jaar geen gebruik van werd gemaakt. En ook het van rechtswege vervallen van een bestaand kamerverhuurpand wordt niet actief bijgehouden. Dit gebeurt pas wanneer er een specifieke casus aan de orde is waar dit relevant is.

Het nadeel hiervan is dat panden waar het recht op onzelfstandige bewoning stilzwijgend is vervallen op termijn vrij onopvallend weer in gebruik genomen kunnen worden (de buurt gaat er immers vanuit dat onzelfstandige bewoning is toegestaan en gemeentelijke ontbreekt het totaaloverzicht). Dit zonder dat hiervoor de benodigde nieuwe vergunning wordt verleend.

3.4 Handhaving

Dit hoofdstuk gaat over de handhaving van onzelfstandige bewoning. Deze handhaving ligt bij de afdeling Handhaving Bouwen & Milieu van het cluster Omgeving & Recht. Het hoofdstuk gaat niet over de handhaving van woonoverlast. Woonoverlast komt overal voor, bij zelfstandig en bij onzelfstandig bewoonde woningen. De handhaving op woonoverlast ligt deels bij de afdeling handhaving Openbare Ruimte (bijv afval), maar ook heel vaak buiten de gemeentelijke bevoegdheid (politie, bijv geluidsoverlast).

Klachten over onzelfstandige bewoning komen via verschillende kanalen binnen in de gemeentelijke organisatie: oa. via een wijkregisseur, via de afdeling Vergunningen, via het meldpunt Woonoverlast, via bestuurders en rechtstreeks bij de afdeling handhaving Bouwen en Milieu. Digitaal kan er worden gemeld via een meldformulier van het meldpunt Woonoverlast en ook via een meldformulier van de afdeling handhaving Bouwen en Milieu.

In 2016 is al geconstateerd dat klachten op meerdere plekken de organisatie binnenkomen. Destijds is besloten het meldpunt Woonoverlast op te richten. Eén meldpunt, zodat voor bewoners duidelijk is waar zij met hun woonoverlast klachten terechtkunnen en er intern overzicht ontstaat over dit

type klachten. Het meldpunt is sinds februari 2019 operationeel. Een aparte evaluatie over de werkwijze van het meldpunt wordt in oktober 2020 met de Raad gedeeld.

3.4.1 Type klachten

Het type klachten over onzelfstandige bewoning dat door de afdeling handhaving bouwen & milieu van het Cluster Omgeving & Recht wordt behandeld kan grofweg in drie categorieën worden ingedeeld:

1. ofwel er wordt illegale onzelfstandige bewoning vermoed in een pand;
2. ofwel er is sprake van (woon-)overlast als gevolg van het gedrag van de kamerbewoners;
3. ofwel een combinatie tussen deze twee.

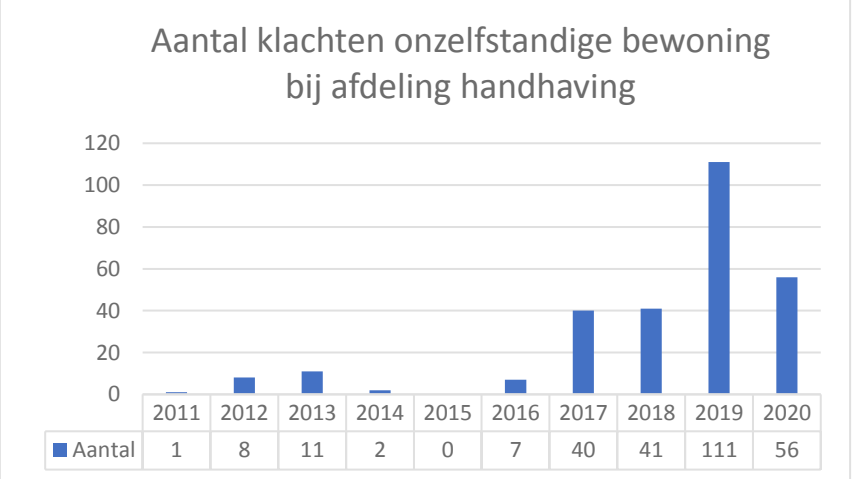
In de registratie van de klachten wordt door de afdeling Handhaving niet apart bijgehouden onder welke categorie de klacht valt.

Bij klachten uit categorie 1:
De afdeling handhaving onderzoekt altijd of er sprake is van een legaal kamerverhuurpand. Indien sprake is van een illegaal pand, dan is het wettelijk verplicht om te beoordelen of de situatie kan worden gelegaliseerd. Alleen als dat niet mogelijk is, dan wordt handhavend opgetreden en moet de onzelfstandige bewoning worden beëindigd.

Bij klachten uit categorie 2:
Indien sprake is van een legaal pand (of een illegaal pand dat gelegaliseerd kan worden) en er is sprake van woonoverlast dan wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn hier handhavend tegen op te treden. Handhaving van een groot deel van de woonoverlast ligt niet bij de afdeling Handhaving Bouwen en Milieu. Handhaving van geluidsoverlast als gevolg van feestjes ligt bijvoorbeeld bij de politie. En handhaving op overmatig afval voor een pand ligt bij de afdeling Handhaving Openbare Ruimte. Als dit soort type klachten binnenkomen bij de afdeling handhaving Bouwen en Milieu dan worden deze, als de melder er toestemming voor geeft, doorgezet naar de juiste afdeling.
Klachten uit deze categorie zouden in principe gemeld moeten worden bij het Meldpunt Woonoverlast. Het onderscheid tussen de afdeling handhaving en het meldpunt woonoverlast is echter niet voor iedereen (zowel in- als extern) even duidelijk. Veel woonoverlast klachten als gevolg van onzelfstandige bewoning komen vaak toch (eerst) bij de afdeling handhaving terecht.

3.4.2 Aantal klachten

De afdeling handhaving Bouwen en Milieu registreert de klachten die zijn gerelateerd aan onzelfstandige bewoning pas sinds kort. Tot eind 2018 werden de klachten onder dezelfde noemer geregistreerd als bijv. bouwklachten. Het is dan ook niet mogelijk een representatief overzicht te genereren van de klachten over onzelfstandige bewoning die voor die periode zijn binnengekomen.



De figuur lijkt een forse toename van het aantal klachten te laten zien in 2019. De medewerkers van de afdeling Handhaving Bouwen en Milieu (en ook de politie) hebben ook zeker de ervaring dat het aantal klachten toeneemt. Of de toename daadwerkelijk zo groot is als de figuur doet vermoeden, is moeilijk in te schatten. Doordat de registratie van klachten over onzelfstandige bewoning pas recentelijk is gestart en er in 2019 een aantal klachten is ontvangen op wijk- en straatniveau waarvoor per woning een aparte klachtzaak is aangemaakt kan het beeld ook vertekend zijn.

3.4.3 Handhavingsverzoeken

Naast een klacht kan ook een handhavingsverzoek worden ingediend. Een melding/klacht is een registratie van een constatering van een melder. De melding/klacht wordt in onderzoek genomen en indien daar aanleiding toe is wordt een handhavingsprocedure gestart.
Een handhavingsverzoek is een formeel verzoek van een melder om over te gaan tot handhaving. Een gemeente is dan gebonden aan een wettelijke procedure en moeten binnen een vaste termijn een formeel besluit nemen waarin wordt aangeven of wordt overgaan tot handhaving (ook hier gaat een onderzoek naar de situatie aan vooraf). Tegen dit besluit staat bezwaar en beroep open voor de indiener van het handhavingsverzoek. Een melding/klacht wordt nooit vanzelf een handhavingsverzoek. Van een handhavingsverzoek is pas sprake na een formeel verzoek van een melder. Dit is dus een andere procedure. De feitelijke uitkomst van beide procedures kan overigens wel gelijk zijn.



Het aantal handhavingsverzoeken is in tegenstelling tot het aantal klachten de afgelopen jaren afgenomen. Een duidelijke oorzaak kan niet worden aangewezen. Wat in ieder geval medebepalend is in dit beeld is de wijze van registratie. Zo is in 2019 1 handhavingsverzoek geregistreerd, terwijl het verzoek inhoudelijk over meerdere panden ging.

4. Resultaten gesprekken

In dit hoofdstuk een overzicht van resultaten van de gesprekken met diverse interne en externe partijen:

- Intern: de uitvoeringsafdelingen (Ruimtelijke Plannen, Vergunningen en Handhaving), Beleidsafdeling (Fysiek en Sociaal), Stadsdeelmanagement / Wijkregisseurs, Wijkteams, afdeling Werk en Inkomen, Ontwikkelmanagers, Meldpunt woonoverlast
- Bestuur
- Brandweer
- Politie (wijkagenten en op regionaal niveau)
- Woningcorporaties
- Inwoners (op casusniveau en via buurtcommissies/wijkraden)
- Daarnaast is input van huurders, verhuurders en makelaars meegenomen die in gesprekken met uitvoerende afdelingen naar voren is gekomen

In paragraaf 4.1 wordt allereerst ingegaan op de door bewoners ervaren overlast als gevolg van onzelfstandige bewoning. Vervolgens wordt in de daaropvolgende paragrafen themagewijs ingegaan op de resultaten die uit de gesprekken naar voren kwamen.

4.1 Ervaren overlast als gevolg van kamerverhuur

Er is met meerdere bewoners van Enschede gesproken over kamerverhuur. Dit vond deels plaats naar aanleiding van concrete casussen, maar ook via gesprekken met wijkraden/buurtcommissies is informatie opgehaald hoe bewoners de kamerverhuur en de uitwerking van de regels hiervoor ervaren.

De door bewoners ervaren overlast als gevolg van onzelfstandige bewoning is weergegeven in bijlage 2. Bewoners geven aan dat dit overzicht volledig is. Als wordt gevraagd naar een top 3 dan gaat het om:

- Het afnemen/ontbreken van de sociale cohesie;
- De verloedering van de straat;
- Het dalen van de verkoopwaarde van woningen in de straat.

Daarnaast worden genoemd:

- Geluidsoverlast
- Parkeeroverlast
- Fietsen op de stoep
- Afval op straat en in de tuin
- Agressieve bewoners / verhuurders
- Onveiligheid van de panden

Bewoners geven aan dat de regels voor onzelfstandige bewoning naar hun mening de ervaren overlast niet of onvoldoende reguleren. Zij hebben ook aangegeven op welke punten zij het beleid graag aangepast zouden willen hebben. Deze input is weergegeven in bijlage 3.

.

4.2 De aanwezigheid van kleine studio's in een straat maakt meer kamerverhuur mogelijk in diezelfde straat

Van studiobewoning is sprake als 1 pand wordt gesplitst in meerdere kleinere studio's / appartementen. Elk met een eigen sanitaire voorziening en keuken. Studiobewoning is een vorm van zelfstandige bewoning. De studio's / appartementen worden in Enschede gereguleerd middels het bestemmingsplan "kwalitatief sturen op kleinschalige appartementen".

Kamerbewoning is een vorm van onzelfstandige bewoning. Er is sprake van gedeelte sanitaire voorzieningen en/of een gedeelde keuken. Kamerbewoning wordt gereguleerd via een ander bestemmingsplan: "Onzelfstandige bewoning Enschede".

***Onzelfstandige bewoning is**:*
De bewoning van een woning door 3 of meer personen die geen relationele of familiaire binding met elkaar hebben, waarbij de voorzieningen in de woning (zoals sanitair en kookgelegenheid) gemeenschappelijk worden gebruikt.

In een woning die is gesplitst in meerdere kleine wooneenheden met elk eigen voorzieningen is sprake van zelfstandige bewoning.

Een pand waar mensen wonen die geïndiceerde zorg ontvangen valt niet onder wonen, maar onder zorg. Er is hier geen sprake van onzelfstandige bewoning in de zin van kamerverhuur.

Er bestaat geen relatie tussen de twee bestemmingsplannen. De aanwezigheid van studio's speelt op dit moment ook geen enkele rol bij een beoordeling van een aanvraag voor nieuwe kamerverhuur.

Bewoners geven aan dat zij geen verschil ervaren in deze twee typen bewoning. Aan de buitenkant zien zij 1 woning die door meerdere mensen, vaak met verschillende leefritmes, wordt bewoond. Er staan meerdere auto's of fietsen voor de deur, er is geluidsoverlast etc.

Zowel bestuurlijk, als ambtelijk wordt vaak hetzelfde aangegeven. Hoewel er juridisch sprake is van twee verschillende woonvormen, is duidelijk dat deze in de praktijk eenzelfde soort uitstraling hebben in de straat. Daar komt bij dat in de huidige regels juist (onbedoeld) extra ruimte ontstaat voor onzelfstandige bewoning, indien in een straat ook studiowoningen aanwezig zijn. Studiowoningen krijgen vaak meerdere huisnummers (bijv. 1A-1B-1C). In het woningtellingsysteem dat wordt gebruikt bij het verlenen van vergunning voor onzelfstandige bewoning, wordt in dat geval 3 woningen (in plaats van 1) geteld. Het percentage onzelfstandige bewoning (aantal kamerverhuurpanden gedeeld door aantal woningen) in een straat daalt hiermee, waardoor er onbedoeld meer ruimte ontstaat voor kamerverhuurpanden.

4.3 De getalsmatige toetsing van onzelfstandige bewoning is te beperkt

Op dit moment wordt alleen gekeken of een kamerverhuurpand getalsmatig (met percentages) kan worden ingepast. Er is in de regels geen ruimte om andere aspecten die van invloed kunnen zijn op de leefbaarheid (denk bijv aan een coffeeshop in een straat) mee te nemen in de toetsing. Ook niet als met kennis van een specifieke situatie dit wel wenselijk zou zijn. Vrijwel alle betrokken partijen (zowel uitvoerende afdelingen als anderen zoals bewoners, politie) geven aan dat de puur getalsmatige toetsing van onzelfstandige bewoning te beperkt is en vragen om regels met meer aandacht voor andere aspecten die van invloed zijn op leefbaarheid. In recente uitspraken van de rechtbank wordt ook steeds meer gevraagd om die 'andere' aspecten te wegen.

Er wordt nu alleen gekeken of de naastgelegen woningen onzelfstandig worden gebruikt, maar woningen die aan de achterzijde grenzen aan een tuin of woningen aan de overzijde worden niet betrokken.

In wijken waarin veel nieuwbouwwoningen worden gebouwd daalt het actuele percentage onzelfstandige bewoning (10 kamerverhuurpanden in een wijk met 1200 huizen geeft een lager percentage dan 10 kamerverhuurpanden in een wijk met 1000 huizen). Bewoners en uitvoerende afdelingen zien echter eerder nieuwe kamerverhuurpanden in bestaande bouw dan in nieuwbouw. Hierdoor ontstaat er een ongewenste clustering die getalsmatig binnen de regels past.

4.4 De “zomerdip” geeft ruimte op papier die er in de praktijk niet is

In de uitvoering wordt tegen beperkingen van de huidige regels aangelopen. Op dit moment is vastgelegd dat het actuele percentage op het moment van de aanvraag leidend. De regels geven geen ruimte om hiervan af te wijken. Het percentage wordt berekend aan de hand van de gegevens uit de BasisRegistratie Personen. Door de in- en uitschrijvingen van studenten aan het eind van een schooljaar is er in juli en augustus op papier een dip in het actuele percentage. Hierdoor ontstaat er soms ruimte om nieuwe kamerverhuurpanden toe te voegen, terwijl vooraf duidelijk is dat die ruimte alleen op papier beschikbaar is. Uitgaan van de werkelijke situatie is geen mogelijkheid omdat het overzicht van alle (werkelijke) kamerverhuurpanden in de stad ontbreekt.

4.5 De regels voor ‘overgangsrecht’ zijn onduidelijk en niet altijd eenduidig uitvoerbaar

Zelfs bij de afdelingen die dagelijks met de regels werken (handhaving en vergunningen) bestaat er onduidelijkheid over de juiste interpretatie van ‘overgangsrecht’regels. Een voorbeeld hiervan is de interpretatie van de term “bestaand kamerverhuurpand”. Het komt voor dat een pand door de ene afdeling als bestaand kamerverhuurpand wordt aangemerkt, terwijl de andere afdeling het pand als illegaal beschouwd. Dit heeft alles te maken met de complexiteit van de definitie, de veelheid aan overgangsrechtsituaties en zeker ook met het ontbreken van een compleet overzicht van alle kamerverhuurpanden in Enschede. Door het ontbreken van dit overzicht moeten de (op dit punt) complexe regels overgangsregels voor elke casus opnieuw worden uitgezocht.

Ook bewoners vinden de regels nu te onduidelijk. De ene keer moet een vergunning worden verleend, de andere keer is er sprake van “overgangsrecht”, dan weer is “overgangsrecht” vervallen. Zij snappen het niet, missen het overzicht en dit zorgt voor onbegrip. Binnen de gemeente merken medewerkers ook dat er veel onbegrip is over de regels rond kamerverhuur. Het vraagt veel tijd om alles uit te leggen, en dan nog blijft het onbegrip bestaan.

4.6 De regels bevatten geen kwalitatieve eisen aan de kamerverhuurpanden

Bewoners, politie, brandweer en de intern afdelingen (uitvoerend en in het sociaal domein) geven aan dat er te weinig kwalitatieve eisen worden gesteld aan de kamerverhuurpanden. Eisen tav de geluidsisolatie van een pand en de grootte van de kamers, ofwel het maximaal aantal bewoners worden bijvoorbeeld gemist. Vrijwel alle partijen geven aan dat dergelijke kwalitatieve criteria zullen bijdragen aan het behoud van het leefbaarheidsniveau in een buurt.

Op dit moment is de in de regels voor onzelfstandige bewoning al wel een beperking opgenomen ten aanzien van het aantal bewoners in een kamerverhuurpand: er mogen niet meer bewoners zijn dan het aantal slaapkamers zoals dat bij de aanvraag wordt opgegeven. In de praktijk blijkt dat op het aanvraagformulier slaapkamers soms worden gesplitst in kleinere slaapkamers, waardoor er een extra kamer kan worden verhuurd. Zolang wordt voldaan aan de regels van het landelijke Bouwbesluit past dit ook binnen de regels voor onzelfstandige bewoning.

4.7 Een percentage toetst de omvang van de kamerverhuur niet

De uitvoerende afdelingen merken op dat op basis van de regels geen onderscheid gemaakt kan worden of een pand door 5 of door 15 mensen wordt bewoond. Immers, er wordt alleen gekeken of

de maximale percentages onzelfstandige bewoning in de buurt en straat niet worden overschreden. Een pand met 5 bewoners heeft echter een heel andere uitstraling dan een pand met 15 bewoners. Een maximaal aantal bewoners per pand gerelateerd aan de ruimte die het pand biedt, lost dit niet op. Uitvoerende afdelingen geven aan dat een maximaal aantal personen voor kamerverhuurpanden, ongeacht hun grootte, kan voorkomen dat in een straat een 'clustering van kamers' ontstaat.

4.8 De percentages zijn niet gebaseerd op de actuele draagkracht van de buurt

Om spreiding van kamerverhuurpanden te bewerkstelligen zijn in de regels buurt- en straatpercentages opgenomen. De maximum percentages zijn in 2007 vastgesteld op basis van twee criteria: (1) het actuele percentage en (2) de indeling van de buurt volgens één van de volgende 4 categorieën:

- Bestaande (grote) overlast door kamerverhuur. In deze buurten werd een maximum percentage vastgesteld dat lager was dan het actuele percentage. Een krimpscenario;
- Beperkte overlast of een mogelijk overloop risico vanuit andere gebieden. In deze buurten werd het actuele percentage als maximum vastgesteld. Alleen door het beëindigen van kamergewijze verhuur kan nieuwe kamerverhuur worden toegevoegd;
- Geen overlast, maar wel een mogelijk overlooprisico. In deze buurten werd een maximum percentage iets boven het actuele percentage vastgesteld. De gedachte was dat een kleine groei in deze gebieden opgevangen zou kunnen worden;
- Gebieden waar geen overlast was en ook geen risico op overlast werd verwacht. Voor die buurten werden geen beperking opgelegd.

De percentages zijn na de vaststelling in 2007 slechts enkele keren gewijzigd. Zoals al vermeld in hoofdstuk 2 zijn de percentages voor Twekkelerveld en City naar beneden bijgesteld. Daarnaast is bij de overgang naar het bestemmingsplan in 2016 gekozen om de percentages af te ronden (van twee decimalen achter de komma, naar 1). Een algehele heroverweging van de maximumpercentages, gerelateerd aan de actuele draagkracht / draaglast van een buurt heeft niet plaatsgevonden. Intern wordt aangegeven dat de draagkracht / draaglast van (enkele) buurten de afgelopen jaren mogelijk is veranderd. Zo zijn bijvoorbeeld in Stroinkslanden en Wesselerbrink de afgelopen jaren veel woningen verbouwd tot kleine studio's. Dergelijke ontwikkelingen hebben ook gevolgen voor de leefbaarheid in een buurt, echter de percentages zijn nooit heroverwogen naar aanleiding van deze ontwikkeling.

4.9 De straatpercentages dragen niet altijd voldoende bij aan spreiding van de kamerverhuurpanden

Op dit moment geldt voor alle straten eenzelfde straatpercentage van maximaal 12% kamerverhuurpanden per straat. In sommige straten komt het voor dat de kamerverhuurpanden niet gelijkmatig zijn verspreid over de straat. Er zijn dan delen van de straat waar geen kamerverhuur plaatsvindt en delen van de straat waar een concentratie van kamerverhuurpanden, weliswaar met minimaal twee 'regulier' bewoonde panden ertussen, aanwezig is.

4.10 De regels hebben geen beperking voor uitbreidingen van panden

Het komt voor dat voor een pand waarvoor vergunning is verleend een uitbreiding wordt aangevraagd voor het toevoegen van 1 of in een enkel geval 2 kamers/personen. Dergelijke vergunningaanvragen worden altijd verleend. Immers het toetsen aan de maximale percentages is, zoals de regels nu zijn opgesteld, weinig zinvol omdat het pand al in het percentage is meegeteld. Het komt hierdoor voor dat een uitbreiding van een vergunning wordt verleend in een buurt/straat waar het maximum percentage is overschreden. Uitvoerende afdelingen missen in de huidige regels de mogelijkheid om hier iets mee te doen: uitbreiding zou alleen mogelijk mogen zijn in situaties waar ook een vergunning voor een nieuw kamerverhuurpand verleend had kunnen worden.

4.11 De regels voor de buurt City sluiten niet meer aan bij de actuele situatie

De buurt City is uitgezonderd van een tweetal criteria uit de regel voor onzelfstandige bewoning: het maximumstraatpercentage en het criterium dat twee zelfstandig bewoonde woningen tussen kamerverhuurpanden aanwezig moeten zijn. De opgave van de stad was een levendige binnenstad en destijds hoorde daar ook bij dat bet toevoegen van kamerverhuur relatief eenvoudig zou moeten kunnen. Inmiddels wordt daar anders tegenaan gekeken. In City moet een kwaliteitsslag plaatsvinden in wonen. Kamers zijn er genoeg er is nu behoefte aan meer kwalitatieve woningen. De huidige regels sluiten hier niet op aan.

4.12 De regels geven geen mogelijkheid onderscheid te maken naar type verhuurder

Op dit moment gelden voor alle typen verhuurders dezelfde regels. De (gevoelsmatige) ervaring van uitvoerende afdelingen is echter dat commerciële verhuurders vaker in de categorie “slechte verhuurder” vallen dan particuliere verhuurders of woningcorporaties. Zij maken eerder gebruik van de mazen in de regels en vragen meer aandacht van handhaving.

Ook ervaart de afdeling Handhaving de laatste tijd een toename van verhuur van panden aan organisaties die woonruimte voor arbeidsmigranten regelen. Deze organisatie huurt het pand van de eigenaar en verhuurt het vervolgens weer door aan een uitzendbureau die de buitenlandse werknemers daadwerkelijk in dienst heeft. Deze werknemers betalen geen huur; de vergoeding voor het verblijf zit bij de arbeidsovereenkomst in. Dit is een bijzondere vorm van onzelfstandige bewoning. De werknemers blijven soms een paar weken, maar ook komt het voor dat ze meerdere jaren in de woningverblijven.
Deze groep mensen zorgen voor een specifieke vorm van overlast. Ze spreken de taal niet, waardoor ze niet kunnen aangeven waar ze tegen aan lopen. Ze kennen de ongeschreven waarden en normen van onze samenleving niet (denk bijv. aan het niet te lang buiten laten staan van de container, of fietsen niet verzamelen op de stoep), maar zijn hier vaak ook te kort om zich deze eigen te maken. Dat alles heeft weer tot gevolg dat klachten van omwonenden toenemen. De afdeling handhaving kan op dit moment weinig tot niets met deze klachten en verwijzen door naar stadsdeel of politie. Maar ook deze partijen hebben geen handvatten.

Daarnaast bestaat er bestuurlijk de wens om meer sociale kamerverhuur aan de kwetsbare doelgroep te realiseren door woningcorporaties. Het idee hierachter is dat met corporaties beter afspraken te maken zijn over kwaliteit en locatie van de woningen en eventuele begeleiding van de kwetsbare doelgroep. Woningcorporaties willen hier best aan meewerken, maar lopen aan tegen het feit dat als er een geschikte woning vrijkomt eerst een vergunningprocedure (en eventuele bezwaarprocedure) moet worden doorlopen. Al die tijd staat de woning leeg. De kwetsbare doelgroep is echter een groep die vaak acuut woonruimte nodig heeft. Door de vergunningprocedure is het matchen van vraag en aanbod lastig.

4.13 Begrippen in de huidige regels zijn niet altijd duidelijk

De definitie van kamerverhuurpand in het huidig bestemmingsplan leidt af en toe tot verwarring en onduidelijke / ongewenste situaties.
In panden waar sanitaire en kookvoorzieningen deels aanwezig zijn op de kamer en deels gemeenschappelijk zijn, kan de situatie ontstaan dat volgens de definitie geen sprake is van een kamerverhuurpand, terwijl daar in de praktijk eigenlijk wel sprake van is. Andersom, soms worden panden ook zodanig ingericht dat volgens de definitie sprake is van een kamerverhuurpand, terwijl in de praktijk sprake is van een kleine studio.

> Kamerverhuurpand een woning / wooneenheid die wordt gebruikt door 3 of meer personen die niet als één huishouden kunnen worden aangemerkt. De woning/wooneenheid kenmerkt zich door het gezamenlijk gebruik van kook- en wasgelegenheid en / of toilet en in de meeste gevallen met een gezamenlijke toegang. In afwijking van deze definitie wordt een kamer in een verzorgings- of verpleeghuis niet aangemerkt als onzelfstandige bewoning in een kamerverhuurpand.

Daarnaast leidt de term huishouden in de definitie soms tot onvoldoende handvaten om situaties te beoordelen. Bij woongroepen bijvoorbeeld is het de vraag of je die als 1 of meerdere huishoudens zou moeten zien. Een woongroep van een X aantal personen heeft echter eenzelfde uitstraling in de buurt als een kamerverhuurpand met het zelfde aantal personen.

Tot slot is de definitie “bestaand kamerverhuurpand” onduidelijk. Zie hiervoor ook paragraaf 4.8

4.14 Van Enschede studentenstad naar Enschede inclusieve stad

Toen de eerste regels voor onzelfstandige bewoning in 2007 werden opgesteld waren deze vooral bedoeld om de huisvesting van studenten te spreiden over de stad.
In de loop der jaren is de samenleving veranderd. Studenten zijn zeker niet meer de enige doelgroep die huisvesting zoekt in kamerverhuurpanden. Steeds meer arbeidsmigranten worden gehuisvest in kamerverhuurpanden. En door de extramuralisering van de zorg wonen steeds meer mensen met een ondersteuningsbehoefte in de wijken, waaronder ook de zorgmijders die veelal zijn aangewezen op goedkope huisvesting die wordt gevonden in de kamergewijze verhuur. Enschede wil als inclusieve stad ook deze doelgroepen van passende woonruimte voorzien.
De regels voor onzelfstandige bewoning zijn echter nog altijd opgesteld vanuit de gedachte dat vooral studenten de doelgroep vormen die hun huisvesting vinden in kamerverhuurpanden. Een nieuwe blik, waarbij ook oog is voor andere doelgroepen, zoals arbeidsmigranten en kwetsbare personen, is noodzakelijk. Hiermee kan een link worden gelegd met andere beleidstrajecten, zoals bijvoorbeeld het slecht verhuurschap en flexwonen.

5. Nevenconstateringen

In dit hoofdstuk zijn de zogenaamde 'nevenconstateringen' opgenomen. Constateringen die relevant zijn in de regulering van onzelfstandige bewoning, maar niet direct gerelateerd aan de regels. Ze geven geen antwoord op de evaluatievraag: **"**Dragen de regels voor onzelfstandige bewoning nog voldoende bij aan het vinden van een balans tussen een inclusieve samenleving en leefbaarheid of is een herijking van de regels noodzakelijk?", maar dragen indirect wel bij aan die balans.

5.1 Een overzicht van alle kamerverhuurpanden ontbreekt

De uitvoerende afdelingen zouden het liefst uitgaan van de werkelijke situatie op basis van een actueel en volledig overzicht van alle kamerverhuurpanden in de stad. Dit maakt vergunningverlening en handhaving overzichtelijker, duidelijker en betrouwbaarder. Doordat het volledige overzicht op de kamerverhuurpanden (aantal en locatie) ontbreekt, kan het voorkomen dat beslissingen worden genomen op basis van onjuiste gegevens (zie ook paragraaf 5.2).

Bewoners geven daarnaast aan dat een grote behoefte is aan het volledig overzicht van alle kamerverhuurpanden in de stad. Een totaal overzicht is er niet en het publiceren van aanvragen in Huis aan Huis is weliswaar prettig voor hun overzicht, maar geweigerde of ingetrokken aanvragen worden niet gepubliceerd. Hierdoor missen zij informatie en dat leidt tot onrust in een straat: want mag de woning nu wel of niet kamergewijs worden verhuurd. Naast een overzicht van alle kamerverhuur is het voor hen wenselijk om ook meer inzicht te krijgen in het proces van aanvraag tot besluit (intrekking aanvraag, weigering, verlening)

Het ontbreken van een goed overzicht van de hoeveelheid en locatie van onzelfstandig bewoonde panden leidt tot veel onduidelijkheid bij alle betrokken partijen: Is deze situatie daadwerkelijk illegaal of is toch sprake van een bestaand kamerverhuurpand? En wat is dat nu eigenlijk precies 'een bestaand kamerverhuurpand'? Onduidelijkheid zorgt voor onbegrip. Onbegrip over de regels en mogelijk zelfs onbegrip over het nut en de noodzaak van kamerverhuurpanden in Enschede.

5.2 Het BRP is te bepalend in de uitvoering

Op dit moment is de Basis Registratie Personen (BRP) de meest bepalende factor bij vergunningverlening en handhaving. Op basis van het BRP wordt bepaald hoeveel woningen in een buurt/straat onzelfstandig worden bewoond. Het is algemeen bekend dat het BRP een zekere mate van onnauwkeurigheid bevat. Sinds de invoering van het studievoorschot is de noodzaak voor uitwonende studenten om zich in te schrijven minder urgent. Landelijk is berekend dat ca.7% van de uitwonende studenten zich niet inschrijft in de stad waar zij wonen. Voor arbeidsmigranten geldt een vergelijkbaar iets. Zij schrijven zich niet altijd in, soms uit angst voor het verliezen van rechten in hun land van herkomst, soms ook omdat zij zo kort op een adres verblijven dat er niet eens een verplichting bestaat om zich in te schrijven.

Met deze fluctuerende en niet altijd juiste gegevens uit het BRP wordt bepaald of een vergunning kan worden verleend. Daarnaast is het BRP voor de afdeling handhaving de eerste check om te zien of een woning onzelfstandig wordt bewoond. Als in een woning minder dan 3 mensen staan ingeschreven wordt het aantonen van onzelfstandige bewoning lastiger. Afhankelijk van wat er in de woning wordt aangetroffen (aantal bedden, aantal tandenborstels ed) moet worden bepaald hoeveel mensen er wonen.

5.3 De monitoring van gegevens is (nog) niet op orde

De monitoring van gegevens over onzelfstandige bewoning vindt plaats bij meerdere uitvoerende afdelingen (bv vergunningen, handhaving en bij het meldpunt woonoverlast). Daarnaast worden ook door externe partijen (brandweer en politie) gemonitord. Elke afdeling (en natuurlijk ook de externe

partijen) heeft zijn eigen wijze van registreren en monitoren. Onderlinge afstemming over het nut en noodzaak van de bijgehouden gegevens is er nauwelijks. Ook worden de gegevens niet periodiek samengevoegd om bijvoorbeeld trends te ontdekken. Meer samenwerking en een eenduidige registratie en monitoring is wenselijk. Dit helpt om de effecten van onzelfstandige bewoning op de leefbaarheid beter in kaart te brengen.

5.4 Meer en snellere handhaving is gewenst

Bij de invoering van regels hoort ook de handhaving van regels. Op dit moment is de capaciteit van handhaving onvoldoende om snel te kunnen reageren op alle klachten rond onzelfstandige bewoning. Bewoners geven ook aan dat zij willen dat er meer en sneller wordt gehandhaafd. Het duurt soms jaren voordat illegale kamerverhuurpanden weer 'gewoon' zelfstandig bewoond worden. Al die tijd lijkt het alsof de gemeente niets doet.

Hier spelen twee zaken.
Allereerst is de handhavingscapaciteit inderdaad beperkt. De totale capaciteit moet worden verdeeld over de reguliere controles voor bouwen, afval ed. en klachten op al deze onderwerpen. Onzelfstandige bewoning is slechts een van de vele onderwerpen en een klacht hierover kan niet altijd dezelfde week worden opgepakt. Om onderscheid te kunnen maken in het oppakken van klachten is een prioriteitsstelling gemaakt. Die is er op gericht onderscheid te maken naar situaties die meer of minder gevolgen voor de omgeving hebben. Hoe groter de risico's des te eerder wordt handhavend opgetreden. Jaarlijks wordt een actuele prioriteitenstelling als onderdeel van het uitvoeringsprogramma opgesteld. Dit uitvoeringsprogramma wordt door het college vastgesteld en bepaald de prioriteiten voor het komend jaar.

Daarnaast is handhaving van onzelfstandige bewoning een langlopend traject. Het kan niet zo zijn dat de dag na constatering van een illegaal kamerverhuurpand, de bewoners de volgende dag op de stoep staan. Hier gaat een uitgebreid traject aan vooraf, waarbij de overtreder redelijke termijnen moet krijgen om de overtreding op te lossen. Voor omwonenden is dit traject niet zichtbaar en door de diverse stappen die moeten worden gezet ook niet duidelijk.

5.5 Met meer inzicht in de bewoners van kamerverhuurpanden kan maatwerk worden geleverd

Vanuit diverse partijen, zoals afdeling werk & inkomen, de wijkcoaches, wijkregisseurs, brandweer en de politie bestaat er juist een uitdrukkelijke wens om per kamerverhuurpand het type bewoners te kennen. Het helpt deze partijen om maatwerk te leveren en op een juiste manier in te grijpen of bij te sturen als daar aanleiding toe is. Juridisch gezien is het echter niet mogelijk ruimtelijk onderscheid te maken tussen de doelgroepen. De informatie over wie de woning gaat bewonen, mag dan ook niet worden gevraagd op het aanvraagformulier van de vergunning.
Daarbij, als die informatie al wordt gegeven, dan is het maar de vraag of dit actueel blijft. Immers bewoners van kamerverhuurpanden wonen maar tijdelijk in een woning en het type bewoners kan wijzigen.

5.6 Een zelfbewoningsplicht voor bestaande woningen kan kamerverhuur mogelijkheden beperken

Bewoners zien een rol voor de makelaars in het beperken van het verkopen van huizen aan potentiële verhuurders. Dit is niet te realiseren. Als onzelfstandige bewoning met een vergunning kan worden toegestaan, is er voor een makelaar geen belemmering de woning te verkopen.

Een zelfbewoningsplicht is eventueel een mogelijkheid om de verkoop van woningen aan potentiële verhuurders te belemmeren. Immers, er zijn maar weinig verhuurders die zelf in de woning wonen

waar zij kamers verhuren. Voor een zelfbewoningsplicht is bestuurlijk ook al eens aandacht gevraagd middels artikel 35 vragen.
Op dit moment kan het (door-)verkopen van woningen aan beleggers ten behoeve van kamerverhuur alleen worden tegengegaan bij nieuwbouwwoningen en woningen van de woningcorporaties die te koop worden aangeboden.
Bij de verkoop van gemeentegrond tbv nieuwbouwwoningen wordt In Enschede een zelfbewoningsplicht opgenomen in de koopovereenkomst. En bij de verkoop van hun bezit nemen de woningcorporaties ook een zelfbewoningsplicht op. Bij de verkoop van (overige) bestaande woningen is het tot nu toe echter nog niet mogelijk een zelfbewoningsplicht op te nemen. De meeste woningen die worden verkocht vallen in deze laatste categorie.

Landelijk wordt ook de trend gezien dat de woningmarkt te veel verstoord wordt door beleggers, die bij een lage rente en hoge huren veel geld investeren in het kopen van goedkopere koopwoningen, om die vervolgens te verhuren.
Het ministerie werkt daarom aan regelgeving waardoor gemeenten de mogelijkheid krijgen om in buurten waar dat nodig is een opkoopbescherming in te voeren. Dit moet voorkomen dat betaalbare koopwoningen voor starters en mensen met een middeninkomen worden opgekocht voor beleggers voor de verhuur. Ook voorkomt het dat de leefbaarheid van een wijk onder druk komt te staan doordat alle koopwoningen worden opgekocht. Aankoop voor verhuur is niet altijd ongewenst en zal in specifieke gevallen mogelijk blijven.

5.7 Aanpak van de verhuurders

Bewoners zouden graag zien dat verhuurders worden aangepakt. Verhuurders horen niet alleen te zorgen voor het onderhoud van een woning, maar ook voor het naleven van de maatschappelijke waarden en normen door hun huurder. Hier zou volgens bewoners in de nieuwe regels aandacht voor moeten komen. Er zijn nu verhuurders die gericht zijn op winst, zij hebben geen oog hebben voor de kwaliteit van de woning en het gedrag van de huurders.

In 2020 is in Enschede een begin gemaakt met de aanpak van slecht verhuurderschap. Dit traject loopt nog.

De nieuwe regels voor onzelfstandige bewoning vinden hun grondslag in het bestemmingsplan. Regels moeten daarmee ruimtelijk relevant zijn. Het aanpakken van verhuurders via deze regels is lastig, zo niet juridisch onmogelijk.

Eventueel is het mogelijk om, naast de regels op grond van het bestemmingsplan, een verhuurdersvergunning in te voeren. Dit type vergunning is in januari 2019 ook in Groningen geïmplementeerd. In het traject rond slecht verhuurderschap wordt het nut en de noodzaak van een verhuurdersvergunning voor Enschede onderzocht.

5.8 Eén aanspreekpunt/Eén expertteam voor kamerverhuur wordt gemist

Bij concrete casussen van overlast als gevolg onzelfstandige bewoning kunnen meerdere afdelingen betrokken zijn: de afdeling vergunningen, de afdeling handhaving, wijkregisseur, het meldpunt woonoverlast. Extern zijn in sommige gevallen ook nog politie en/of brandweer betrokken. De gemeentelijke reactie wordt gegeven vanuit de afdeling waar de eventuele klacht of (aan-)vraag binnenkwam. Andere afdelingen worden betrokken naar inzicht van de behandeld medewerker. Er bestaat binnen de gemeente geen functie/rol/meldpunt waar alle overlastcasussen rond onzelfstandige bewoning worden verzameld en van waaruit aansturing kan plaatsvinden naar samenwerking en oplossingen. Juist in het samenbrengen van kennis van alle disciplines kan winst worden behaald. Echter is binnen geen van de afdelingen de kennis en/of capaciteit aanwezig om deze overkoepelende taak op te pakken. Eén aanspreekpunt of mogelijk zelfs één expertteam.

Bewoners willen graag één meldpunt voor alle klachten en vragen rond onzelfstandige bewoning. Zij ervaren nu nog te vaak een “van-het-kastje-naar-de-muur” gevoel.
In 2017 is besloten een meldpunt woonoverlast in te richten. De gedachte hierachter was dat er één meldpunt zou zijn voor alle klachten en vragen rond woonoverlast. Woonoverlast als gevolg van onzelfstandige bewoning valt hier dan ook onder. Het meldpunt woonoverlast is sinds februari 2019 operationeel. Eind 2020 wordt een evaluatie van dit meldpunt gedeeld met de Raad.

Het meldpunt Woonoverlast is er voor woonoverlast klachten. Bewoners hebben rond kamerverhuur niet alleen klachten, maar ook veel vragen. Zij willen het liefst één aanspreekpunt voor al hun klachten èn vragen.

5.9 Een koppeling met de melding brandveilig gebruik is wenselijk

Voor een kamerverhuurpand waar 5 of meer personen wonen moet een melding brandveilig gebruik worden ingediend. De melding moet worden ingediend voordat het pand in gebruik wordt genomen. Vaak wordt de vergunning voor onzelfstandige bewoning het eerst aangevraagd. De vergunning wordt dan verleend met de mededeling dat voor ingebruikname een melding brandveilig gebruik moet worden ingediend. Nadat een vergunning is verleend, vinden dan nog bouwwerkzaamheden plaats en pas daarna wordt het kamerverhuurpand in gebruik genomen. Op dat moment zou ook de melding brandveilig gebruik moeten zijn ingediend. In de praktijk blijkt dit vaak niet te gebeuren.

Handhaving hierop vindt slechts sporadisch plaats in verband met een gebrek aan capaciteit. Alleen in die gevallen waar het pand om andere redenen (bv overlast) al wordt gecontroleerd, wordt gehandhaafd op het ontbreken van de melding brandveilig gebruik.

In het recent opgestelde overzicht van alle kamerverhuurpanden in Enschede is ook bijgehouden of voor panden een melding brandveilig gebruik is gedaan. Hieruit blijkt dat in ca. 50 % van de gevallen geen melding brandveilig gebruik is gedaan.

Uitvoerende afdelingen geven aan dat een koppeling tussen de vergunning voor onzelfstandige bewoning en de melding brandveilig gebruik zou wenselijk zijn. Juridisch is dit echter niet te realiseren. Procesmatig kan wel een controlemoment worden ingebouwd, waarna vanuit handhaving de melding kan worden “binnengehaald”.

5.10 De koppeling tussen fysiek en sociaal domein kan beter

Verschillende afdelingen uit het sociaal domein (zoals de afdelingen wijkteams en werk& inkomen) hebben te maken met mensen die op zeer korte termijn goedkope woonruimte zoeken. Deze mensen worden geholpen met het vinden van woonruimte, waarbij onder andere gebruik wordt gemaakt van lijstje met panden waar kamers kunnen worden verhuurd. In sommige gevallen zijn er ook rechtstreeks contacten met verhuurders. Niet alle panden die op de lijstjes met kamerverhuurpanden staan zijn legaal. Het komt hierdoor voor dat mensen met hulp van de ene afdeling van de gemeente in een woning worden geplaatst, hierbij soms zelfs financieel worden ondersteund, waar een andere afdeling van de gemeente vervolgens constateert dat sprake is van illegale bewoning die zou moeten worden beëindigd.
Een totaal overzicht van alle legale kamerverhuurpanden in Enschede kan ook hier een oplossing bieden. Dit overzicht kan ook door bijvoorbeeld de wijkteams en de afdeling werk & inkomen worden gebruikt.

5.11 De media kan (meer) worden gebruikt om de positieve kant van kamerverhuur te belichten

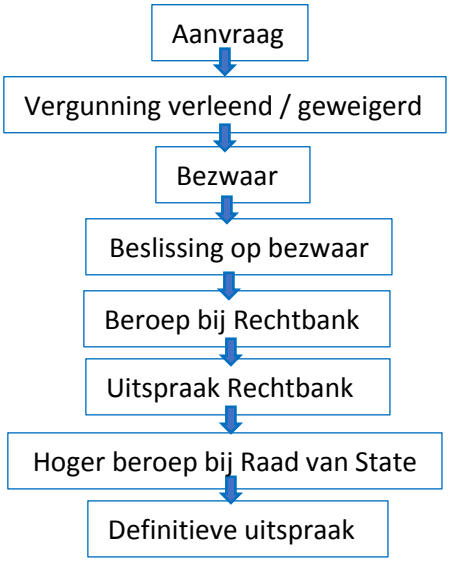
Onzelfstandige bewoning is door de jaren heen steeds meer een onderwerp geworden dat door de media wordt opgepakt. Vaak gaat het om verhalen van bewoners waarin onzelfstandige bewoning in een negatief daglicht wordt gezien. Soms is zelfs sprake van onjuiste aannames die in de media worden overgenomen. Vanuit de gemeente wordt nauwelijks actief de media opgezocht, ook niet als berichtgeving aantoonbare onjuistheden bevatten. De bewoners van Enschede krijgen hierdoor eenzijdige en vooral negatieve informatie over kamerbewoning. Een meer positieve framing van onzelfstandige bewoning is wenselijk, mogelijkheden om in samenwerking met de media hier een bijdrage aan te leveren zouden onderzocht kunnen worden.

5.12 Er wordt te weinig een beroep gedaan op Noaberschap

Door wijkregisseurs en politie wordt aangegeven dat, meer dan nu het geval is, een beroep mag worden gedaan op het 'noaberschap'. Als omwonenden met klachten contact opnemen met de gemeente zou naast een feitenonderzoek (mag hier wel kamerverhuur plaatsvinden?) ook gevraagd kunnen worden wat zij zelf zouden (kunnen) doen om de klachten op te lossen.
In sommige gevallen wordt geklaagd over geluidsoverlast of gordijnen die dagenlang dicht zitten, maar is de buurtbewoner nog niet bij het kamerverhuurpand geweest om in overleg te proberen het ervaren probleem op te lossen. Bewoners mogen er op worden gewezen dat zij zelf ook een deel van de oplossing kunnen vormen. Een gevoeld gebrek aan sociale cohesie kan (in sommige gevallen) bijvoorbeeld ook worden opgelost door het organiseren van een buurtbbq. Door zelf meer contact te zoeken met kamerverhuurbewoners en ze bij de straat/buurt te betrekken kunnen kleine irritaties makkelijker onderling worden verholpen. Dit vraagt om een andere wijze van communiceren van de uitvoerende afdelingen.

5.13 De bezwaarprocedure wordt als nutteloos ervaren

Bij het verlenen of weigeren van een vergunning wordt de door de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven procedure gevolgd. Deze procedure houdt kortweg in dat een vergunning binnen 8 weken na een aanvraag moet worden verleend/geweigerd. Na besluitvorming kunnen belanghebbenden bezwaar in dienen.



De Awb kent een andere, meer uitgebreide procedure. In dat geval wordt eerst een ontwerp besluit gepubliceerd. Tegen die ontwerp besluit kan iedereen een zienswijze indienen. Pas daarna volgt het definitieve besluit, waartegen nog weer beroep bij de rechtbank openstaat.
In theorie heeft een gemeente de mogelijkheid de uitgebreide procedure van toepassing te verklaring. Los van de andere voor- en nadelen hiervan is dat niet in lijn met de Omgevingswet die 1-1-2022 in werking treedt. Onder de Omgevingswet worden vrijwel alle procedures via de reguliere voorbereidingsprocedure behandeld.

De bezwaarschriftencommissie is een onafhankelijke commissie die de gemeente nav bezwaren juridisch adviseert over een genomen besluit. De commissie hoort zowel bezwaarmakers als gemeente en geeft naar aanleiding daarvan een onafhankelijk advies.
Tot 2019 werd voor vergunningen voor onzelfstandige bewoning eigenlijk altijd de lijn van de gemeente gevolgd. De getalsmatige toetsing met percentages was de enige toetsing en de commissie bekeek alleen of die berekening goed en logisch was uitgevoerd. Als gevolg van recente jurisprudentie adviseert de bezwaarschriftencommissie sinds eind 2019 minder vaak de vergunning

in stand te laten. Er wordt gevraagd om een meer uitgebreidere toets op eventueel aanwezige andere aspecten die van invloed kunnen zijn op de leefbaarheid. Dit geeft deels al gehoor aan de wens van bewoners.

5.14 Bezwaren kunnen niet anoniem worden ingediend

Bewoners hebben soms te maken met agressieve huurders of verhuurders. Het indienen van een klacht of bezwaar doen zij in dat geval het liefst anoniem.

Op grond van landelijke wetgeving kan een bezwaarschrift niet anoniem worden ingediend. De wet stelt namelijk eisen aan een bezwaarschrift. Eén van die eisen is dat het bezwaarschrift moet zijn voorzien van naam en het adres van de indiener. Dit is nodig, omdat moet kunnen worden nagegaan of een bezwaarmaker wel belanghebbende is.
Het is eventueel wel mogelijk dat iemand anders namens de bezwaarmaker het bezwaarschrift indient. Dat doet bijvoorbeeld een rechtsbijstandverlener zoals een advocaat. Maar ook een familielid of kennis kunnen worden gemachtigd. De wet stelt namelijk als eis dat het bezwaarschrift de naam en het adres van de indiener moet bevatten, en niet die van bezwaarmaker. Dit is niet helemaal een oplossing, want in het bezwaarschrift zelf moet dan wel worden vermeld namens wie het bezwaar wordt ingediend.

Ook bij het indienen van een klacht is de klager verplicht zijn/haar NAW gegevens door te geven. Deze worden gebruikt om de afhandeling van de klacht terug te kunnen koppelen.

5.15 Vaker evalueren

Bewoners geven aan het erg prettig te vinden dat zij worden betrokken bij de evaluatie. Zij hebben het gevoel gehoord te worden. Wat sommigen betreft mag dat wel vaker. Een uitgebreide jaarlijkse evaluatie van beleid is geen optie. Dit is te tijdrovend en levert daarvoor te weinig op. Maar ook de nieuwe regels moeten op enig moment worden geëvalueerd. Het is dan verstandig bewoners in deze evaluatie weer een duidelijk rol te geven.

6. Conclusies, Aanknopings- en aandachtspunten

6.1 Conclusie

Deze evaluatie is uitgevoerd om antwoord te krijgen op de vraag:
Dragen de regels voor onzelfstandige bewoning nog voldoende bij aan het vinden van een balans tussen een inclusieve samenleving en leefbaarheid of is een herijking van de regels noodzakelijk?

De huidige regels dragen bij aan een spreiding van de kamerverhuur over de stad. Deze spreiding is nog steeds een wenselijke beleidslijn: hoe meer spreiding, hoe minder clustering van woningen waar een potentieel effect op de leefbaarheid vanuit gaat. Toch is een herijking van de huidige regels noodzakelijk. Belangrijkste redenen zijn:

- De huidige regels maken bij de aanwezigheid van kleine studio's in een straat onbedoeld meer kamerverhuur mogelijk (paragraaf 4.2);
- De puur getalsmatige toetsing in de huidige regels houdt geen rekening met andere aspecten in een buurt die van invloed zijn op de leefbaarheid (paragraaf 4.3)
- De "zomerdip" geeft ruimte die er op papier niet is (paragraaf 4.4)

6.2 Aandachtspunten

Hieronder een overzicht van de aandachtspunten voor de nieuwe regels voor onzelfstandige bewoning:

- **Spreiding van onzelfstandige bewoning blijft wenselijk**
  - Aandacht voor de specifieke draagkracht /draaglast verhouding van een wijk (zie paragraaf 4.8)
  - Extra spreiding in wijken met een verminderde draagkracht (reeds aanwezige lage sociale cohesie of verloedering van het straatbeeld) (paragraaf 4.8)
  - Er wordt in Enschede gewerkt aan een Visie Buitengebied. Onderwerpen als onzelfstandige bewoning en zelfstandige studio's kunnen hierin ook meegenomen worden, waarbij een actuele visie kan worden ontwikkeld op dergelijke woonvormen in het woongebied.

- **Een koppeling tussen de regels voor studiowoningen en kamerverhuurwoningen is noodzakelijk!** (paragraaf 4.2)
  - De koppeling dient tweezijdig te zijn. Dit betekent dat zowel aanpassing van de regels voor Onzelfstandige bewoning als de regels voor kleinschalige appartementen noodzakelijk is.

- **Aandacht voor andere aspecten dan kamerverhuur die van invloed zijn op de leefbaarheid**
  - Waar (juridisch) mogelijk aandacht in de regels voor geluidsoverlast, parkeeroverlast, fietsen op de stoep, afval op straat en in de tuin, agressieve bewoners en onveiligheid van de panden (paragraaf 4.3 en 4.1)
  - Maximeer het aantal bewoners van grote kamerverhuurpanden (paragraaf 4.7)

- **Zorg voor duidelijke en uitvoerbare regels**
  - Meer duidelijkheid rond de regels voor onzelfstandige bewoning geef meer begrip en zorgt voor minder bezwaren (paragraaf 5.1)
  - Zorg voor eenvoudige en transparante regelgeving die makkelijk vindbaar is voor iedereen (paragraaf 4.2 en 4.5)
  - Maak het BRP minder bepalend in de uitvoering van de regels (paragraaf 5.2 en 4.4)

- Een herijking van de definitie kamerverhuurpand uit het bestemmingsplan is wenselijk (paragraaf 4.13)

- **Zorg voor een overzicht van de locatie van alle kamerverhuurpanden**
  - Overzicht van de locatie van kamerverhuurpanden geeft duidelijkheid en creëert begrip (paragraaf 4.5 en 5.1)
  - Publiceren naast aanvragen en verleende vergunningen ook geweigerde vergunningen en ingetrokken aanvragen (paragraaf 5.1)
  - Een actief intrekkingsbeleid voor kamerverhuurvergunningen is wenselijk (paragraaf 3.3.3 en 5.1)

- **Aandacht voor kwaliteit van de huisvesting**
  - Onderzoek of een verdere aanscherping van de regels voor het maximum aantal bewoners per pand mogelijk is (paragraaf 4.7)
  - Onderzoek de mogelijkheid kwalitatieve eisen aan de kamerverhuur (bv grootte kamers) toe te voegen (paragraaf 4.6)
  - Beperk de mogelijkheden tot uitbreiding van bestaande vergunningen (paragraaf 4.10)

- H**oud rekening met alle type kamerbewoners: studenten, arbeidsmigranten en overige**
  - Nader onderzoek naar de mogelijkheden om gegevens over het type bewoners per kamerverhuurpand te monitoren (paragraaf 5.5)
  - Aandacht voor de arbeidsmigranten die de waarden en normen van onze samenleving niet kennen (paragraaf 4.12)

- **Aandacht voor handhaving**
  - Onderzoek de mogelijkheid van één meldpunt voor alle klachten ten aanzien van onzelfstandige bewoning (paragraaf 5.8)
  - Aandacht voor de beschikbare handhavingscapaciteit (paragraaf 5.4)
  - Zorg voor meer voorlichting over het te doorlopen handhavingstraject (paragraaf 5.4)
  - Aandacht voor handhavingscapaciteit in kader van melding brandveilig gebruik (paragraaf 5.9)

- **Verbeter de interne processen**
  - Een eenduidige registratie en monitoring van gegevens over onzelfstandige bewoning is wenselijk (paragraaf 5.3)
  - Meer onderlinge afstemming op dossierniveau tussen de uitvoerende afdelingen is gewenst (paragraaf 5.8)
  - Onderzoek de meerwaarde van functie/rol/meldpunt van waaruit coördinatie op overlast casussen als gevolg van onzelfstandige bewoning kan plaatsvinden (paragraaf 5.8)
  - Aandacht voor het noaberschap in communicatie met omwonenden (paragraaf 5.12)

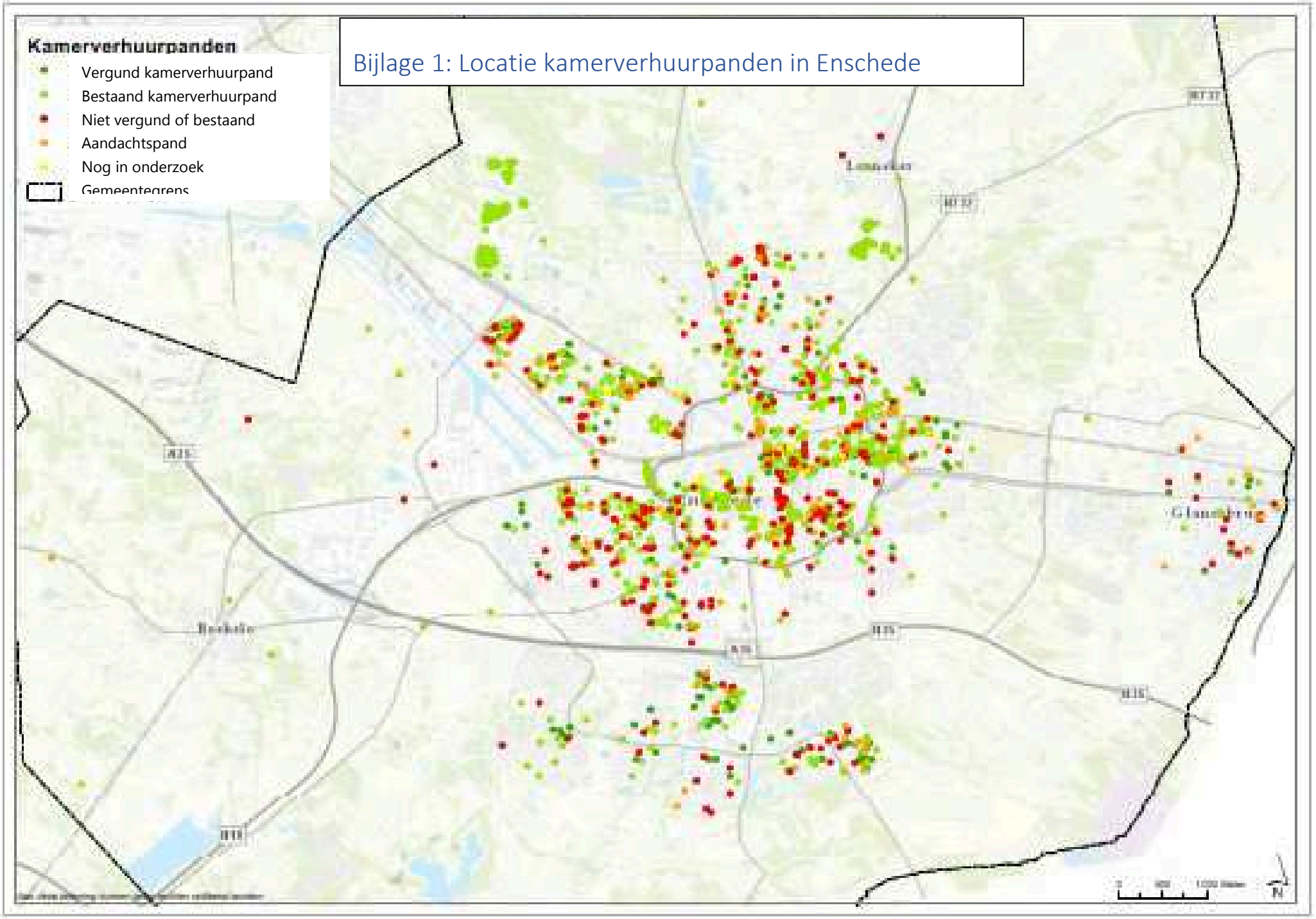
- **EN…**
  - Geef bewoners een duidelijke rol bij een toekomstige evaluatie van de regels (paragraaf 5.15)
  - Maak het woningcorporaties zo makkelijk mogelijk om hun woningen kamergewijs te verhuren, maar beperk de mogelijkheden voor andere type verhuurders (paragraaf 4.12)

- Aandacht voor positieve framing van onzelfstandige bewoning, mogelijk in samenwerking met de media (paragraaf 5.11)

Wanneer rekening wordt gehouden met bovenstaande geven de nieuwe regels voor onzelfstandige bewoning naar verwachting de mogelijkheid de leefbaarheidsproblemen en woonoverlast als gevolg van onzelfstandige bewoning beter te reguleren. Leefbaarheidsproblemen en woonoverlast in de stad zijn hiermee niet opgelost. Hiervoor is op diverse andere terreinen inzet nodig. Vanuit de evaluatie onzelfstandige bewoning komen in ieder geval onderstaande punten naar voren:

- Slecht verhuurderschap: intern onderzoek naar de mogelijkheden om verhuurders aan te spreken op het gedrag van hun huurders toonde recent aan dat de mogelijkheden op dit moment beperkt zijn. Landelijk worden de mogelijkheden nader verkend.
- Aanpak woonoverlast, in oktober 2020 wordt de evaluatie hiervan opgeleverd
- De zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen consequent blijven opnemen en de actuele landelijke ontwikkelingen rond wet- en regelgeving voor opkoopbescherming blijven volgen.

Bijlage 1: Locatie kamerverhuurpanden in Enschede



Bijlage 2: Door bewoners ervaren overlast als gevolg van onzelfstandige bewoning

Door bewoners ervaren overlast als gevolg van onzelfstandige bewoning





Social Cohesion

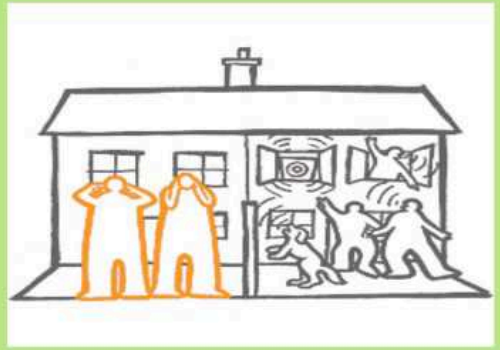
Ik heb minder contacten met de eigenaar en bewoners van kamerverhuurpanden. Dit wordt versterkt door de vele wisselingen in huurders . Het is moeilijk een burenrelatie met deze mensen op te bouwen.



Ik zie dat kamerverhuurwoningen en de bijbehorende tuinen minder goed worden onderhouden. Mijn straat verloederd.



De verkoopwaarde van mijn woning daalt. Wie wil er nu naast een kamerverhuurpand wonen?



Ik heb last van de geluiden uit het kamerverhuurpand. Er zijn vaak feestjes. Zomers meestal in de tuin. De bewoners komen laat thuis, de muziek staat hard etc.



Door al die auto's van het kamerverhuurpand kan ik mijn auto niet meer in de straat kwijt. Onze kinderen kunnen niet meer veilig op straat spelen door de onoverzichtelijke situatie.



Ik erger me aan al die fietsen in de tuin en op de stoep. Het ziet er niet netjes uit en ik kan niet eens normaal over de stoep lopen.



Ik zie dat de huurders hun afval in de tuin dumpen. Het afval wordt niet goed gescheiden en de afvalbakken staan te lang aan straat. Ik vind dat niet hygiënisch en de straat verloederd.



Ik voel me onveilig. De huurders en/of de eigenaar zijn onvriendelijk en agressief als ik ze benader.



In kamerverhuurpanden is vaker sprake van slecht aangelegde elektra, beperkte vluchtroutes en achterstallig onderhoud. Ik ben bang voor brandgevaarlijke situaties.

Bijlage 3: Door bewoners genoemde verbeteringen van de regels voor onzelfstandige bewoning

Door bewoners genoemde verbeteringen van het beleid voor onzelfstandige bewoning





Ik ervaar dezelfde overlast van onzelfstandige bewoning als van (kleine) zelfstandige studio's/appartementen. De aanwezigheid van studio's moet worden meegewogen als bekeken wordt of in mijn straat onzelfstandige bewoning kan worden toegestaan.



Ik vind de regels onduidelijk.

- Er mogen geen 2 woningen naast elkaar worden verhuurd en toch gebeurt dat in mijn straat. En als ik dan vraag om te handhaven zegt de gemeente dat dit niet kan vanwege overgangsrecht. Hoe zit dit?
- En die parkeernormen die kloppen toch niet? Er zijn veel meer kamerbewoners die een auto hebben dan de gemeente denkt



- Ik zie op veel meer plekken kamerverhuur dan de gemeente. Ze weten niet eens waar precies in de stad kamerverhuur plaatsvindt. Kan daar iets aan worden gedaan?
- Aanvragen en vergunningen worden gepubliceerd, weigeringen en ingetrokken aanvragen niet. Ik zou dat wel graag willen om overzicht te houden van wat er is toegestaan in mijn buurt



Ik zie dat er in een woning zoveel mogelijk kamertjes worden gerealiseerd,. Ik vind dat onmenselijk en niet hygiënisch/veilig gelet op bv Corona. En hoe meer bewoners, hoe meer overlast ik ervaar.
Kan er een minimum worden gesteld aan de grootte van de kamers? Of een maximum aan het aantal bewoners? En/of is het mogelijk het aantal bewoners te koppelen aan het aanwezige aantal sanitaire- en kookvoorzieningen.



- Bezwaren worden altijd afgewezen. Het heeft voor mij helemaal geen zin om bezwaar te maken.
- Ik vind de houding van de bezwaarschriftencommissie niet prettig. Ik voel me niet gehoord.
- Bezwaar maken kan pas nadat een vergunning is verleend. Ik zou liever mijn bezwaren kenbaar maken voordat de vergunning is verleend, zodat de gemeente er nog iets mee kan.



Ik zou het liefst anoniem reageren op een verleende vergunning. Of anoniem een klacht indienen. Nu doet de gemeente niets als ik anoniem wil blijven.



Ik zou graag vaker iets over het beleid voor onzelfstandige bewoning willen zeggen. Misschien een jaarlijkse evaluatie. Dan voel ik me meer serieus genomen.



De gemeente kijkt alleen maar naar de percentages kamerverhuur in een buurt of straat. Ze kijken niet hoe onze straat en buurt er daadwerkelijk uit ziet. Ze zouden eerst moeten kijken hoe de leefbaarheid nu is en dan pas moeten beslissen of een nieuw kamerverhuurpand kan worden toegevoegd. Misschien kan hier de landelijke leefbarometer bij worden gebruikt?



In mijn buurt zijn er veel nieuwe woningen bijgebouwd. Het percentage onzelfstandig bewoonde woningen zakt daardoor. Volgens de gemeente kunnen er nu weer nieuwe kamerverhuurpanden worden toegevoegd. Maar ik denk dit alleen rendabel is in de bestaande woningen. De onzelfstandige bewoning wordt zo meer geclusterd. Hier moet rekening mee worden gehouden



De gemeente kijkt bij het beoordelen van een aanvraag alleen naar de woningen naast een kamerverhuurpand. Naar woningen voor of achter wordt niet gekeken. Dat zou wel moeten.



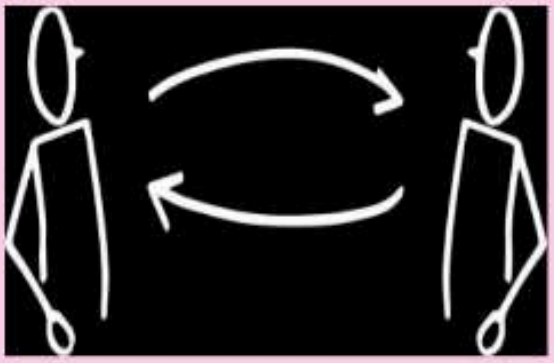
In mijn straat vindt onzelfstandige bewoning plaats die niet past binnen de regels. Ik wil dat er zo snel mogelijk gehandhaafd word, maar de gemeente vindt altijd een uitweg om niet te handhaven. De gemeente moet meer handhaven.



Ik zie wel dat onzelfstandige bewoning niet de enige oorzaak is van de woonoverlast die ik ervaar. De gemeente moet iets doen aan alle oorzaken.



De makelaars hebben ook een rol. Zij verkopen de woningen aan de huisjesmelkers. Kan niet worden geregeld dat ze dat niet meer mogen doen?



Het zou helpen als de gemeente de verhuurders aanpakt. Zij,moeten de woningen onderhouden en zouden de huurders meer moeten aanspreken.



Ik wil mijn vragen en klachten rond onzelfstandige bewoning kunnen melden bij 1 persoon / 1 loket. Nu zijn er teveel ingangen