POSTADRES
Postbus 20
7500 AA Enschede

BEZOEKADRES
Hengelosestraat 51

TELEFOON
14 0 53

Aan de Gemeenteraad

DATUM	ONS KENMERK	BEHANDELD DOOR
31 augustus 2021		P. Spit
UW BRIEF VAN	**UW KENMERK**	**DOORKIESNUMMER**
---	--	053-4815438

ONDERWERP
Stand van zaken traject “Evaluatie en herijking van de regels voor Onzelfstandige bewoning”

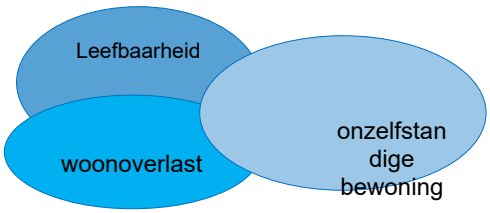
Geachte leden van de Raad,

Eind 2019 zijn wij gestart met het traject “Evaluatie en herijking van de regels voor onzelfstandige bewoning”. Inmiddels is de evaluatie afgerond en ligt een voorstel voor de herijking van de regels ter besluitvorming bij uw Raad. In deze brief vindt u aanvullende informatie over het traject. Informatie waarover -op dit moment- geen besluitvorming noodzakelijk is, maar die voor u van belang is/kan zijn om een compleet beeld te krijgen van de stappen die zijn gezet in dit traject.

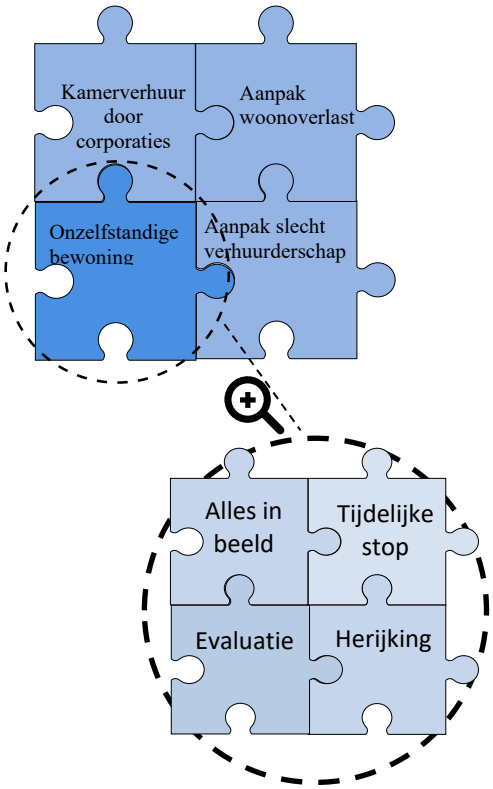
Traject onzelfstandige bewoning in relatie tot leefbaarheid en woonoverlast
Leefbaarheid en woonoverlast zijn begrippen die makkelijk in één mond genoemd worden met onzelfstandige bewoning. Dit wekt de indruk dat onzelfstandige bewoning altijd leidt tot woonoverlast en aantasting van de leefbaarheid. Dit is onterecht.

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 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 of dat er altijd sprake is van woonoverlast. Er zijn heel veel situaties waar onzelfstandige bewoning nauwelijks tot geen invloed heeft op de leefbaarheid. Het gaat nog altijd vaker “gewoon goed” dan dat onzelfstandige bewoning leidt tot problemen en verslechtering van de leefbaarheid in een wijk.



In Enschede reguleren we onzelfstandige bewoning via het ruimtelijke spoor. De regulering van onzelfstandige bewoning is 1 van meerdere gemeentelijke trajecten die bijdragen aan de balans tussen een inclusieve samenleving en de leefbaarheid in een wijk. Andere trajecten zijn bijvoorbeeld de aanpak woonoverlast, slecht verhuurderschap en de bevordering van sociale kamerverhuur door corporaties.



Het traject evaluatie en herijking van de regels voor onzelfstandige bewoning bestaat uit de volgende onderdelen:

1. De tijdelijke stop op het verlenen van vergunningen voor nieuwe kamerverhuurpanden;
2. De evaluatie van de regels voor onzelfstandige bewoning
3. Alle kamerverhuurpanden in beeld
4. De herijking van de regels voor onzelfstandige bewoning.

De tijdelijke stop op het verlenen van vergunningen voor nieuwe kamerverhuurpanden
Sinds 23 november 2019 geldt in Enschede een tijdelijke stop op het verlenen van vergunningen voor nieuwe kamerverhuurpanden. Gedurende het traject van evaluatie en herijking van de regels wilden we voorkomen dat de balans tussen Enschede-inclusieve stad en de leefbaarheid in de wijken verder zou worden verstoord. We wilden rust creëren en vanuit die rust evalueren.

De tijdelijke stop in combinatie met het evaluatietraject heeft ook daadwerkelijk rust gebracht in de stad op het onderwerp onzelfstandige bewoning. We zijn met alle betrokken partijen in gesprek gegaan en hebben vanuit een positieve insteek kunnen werken aan de evaluatie en herijking van de regels.

In voorgaande jaren werd een stijging van het aantal klachten ervaren. Na de tijdelijke stop zagen we een kleine daling in het aantal klachten (daling ca. 13% tov 2019) en waren er minder vragen over (vermoedelijke) onzelfstandige bewoning. Negatieve reacties van (potentiële) verhuurders bleven, op een enkeling na, ook uit.

De tijdelijke stop eindigt met de inwerkingtreding van de nieuwe regels voor onzelfstandige bewoning. Vanaf dat moment kan elke verhuurder weer een vergunning voor een nieuw kamerverhuurpand aanvragen. Als wordt voldaan aan de nieuwe regels dan zal de vergunning worden verleend.

De evaluatie van de regels voor onzelfstandige bewoning
Eind 2020 is de evaluatie van de regels voor onzelfstandige bewoning afgerond. De resultaten zijn in de Stedelijke Commissie van 23 november 2020 met u gedeeld.

Extra input kamerhuurders
U vroeg ons om de verschillende doelgroepen voor kamerverhuur (studenten, arbeidsmigranten en overige / kwetsbare inwoners) nadrukkelijker te betrekken in de evaluatie. Eind 2020 en begin 2021 hebben wij gesproken met de studentambtenaren, vertegenwoordigers van de Student Union en het International Housing Committee. Ook spraken wij met enkele (voormalig) kamerhuurders als vertegenwoordigers van de “overige/kwetsbare doelgroep”. De doelgroep arbeidsmigranten bleek lastig benaderbaar, hiervoor maakten we gebruik van gegevens uit recente rapporten (“Onderzoek huisvesting

arbeidsmigranten Overijssel” van Companen ism Decisio en “Geen tweederangsburgers, aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan” van het aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten).

De input vanuit de drie doelgroepen sloot aan bij de conclusies uit de evaluatie. Tussen de doelgroepen zijn logischerwijs verschillen. Bijvoorbeeld: voor arbeidsmigranten is de leefoppervlakte in een woning een groter issue dan voor studenten. Studenten die niet tevreden zijn hierover, vinden over het algemeen ook makkelijker andere woonruimte dan arbeidsmigranten of mensen uit de kwetsbare doelgroep.
De opgehaalde input is, waar mogelijk, betrokken bij het opstellen van de nieuwe regels. De opgehaalde input heeft niet geleid tot het aanpassen van de evaluatie.

Nevenconstateringen evaluatie
In de evaluatie is ook een aantal nevenconstateringen opgesomd. Dit zijn constateringen die relevant zijn bij het reguleren van onzelfstandie bewoning, maar die niet direct gerelateerd zijn aan de regels. Naast herijking van de regels is de afgelopen periode -waar mogelijk- ook actie ondernomen ten aanzien van deze constateringen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- Er is een verbeterslag uitgevoerd in de monitoring van gegevens rond onzelfstandige bewoning;
- Wijzigingen in de wet- en regelgeving rond een zelfbewoningsplicht of opkoopbescherming worden actief gevolgd en in de toekomst waar wenselijk en mogelijk ingezet;
- De gemeentelijke website wordt vernieuwd voor het onderwerp onzelfstandige bewoning. De website vormt één ingang, kamerverhuurder, -huurders en omwonenden vinden hier alle voor hen relevante informatie over dit onderwerp;
- Werkprocessen zijn aangepast, waardoor samenwerking tussen afdelingen beter is geborgd;
- Er is een overzicht van alle kamerverhuurpanden, zie ook het kopje hierna.

Alle kamerverhuurpanden in beeld
Een belangrijke constatering uit de evaluatie was dat door het ontbreken van een overzicht van alle kamerverhuurpanden in Enschede, in combinatie met de regeling voor bestaande kamerverhuurpanden, niet altijd eenduidig en transparant is vast te stellen welke (bestaande) kamerverhuurpanden legaal zijn.

Ons College is van mening dat de onzelfstandige bewoning in onze stad niet goed gereguleerd kan worden als de basis niet op orde is. In 2020 is dan ook getracht alsnog alle kamerverhuurpanden in Enschede in beeld te brengen. Dit was een complexe en omvangrijke klus die kon worden opgepakt dankzij de benodigde capaciteit die door de tijdelijke stop beschikbaar kwam. Om tot een bruikbaar overzicht van alle kamerverhuurpanden te komen zijn/worden de volgende stappen gezet:

Kaart legale kamerverhuurpanden
Begin april 2021 is een kaart op de gemeentelijke website geplaatst waarop alle bekende legale kamerverhuurpanden zijn weergegeven. Deze kaart is via een persbericht en in Huis aan Huis onder de aandacht gebracht. Verhuurders hebben de mogelijkheid om legale kamerverhuurpanden die zij misten op de kaart bij ons te melden. Ons overzicht van legale kamerverhuurpanden is na deze actie weer net iets betrouwbaarder. Geconcludeerd kan worden dat we, zoals verwacht, op een betrouwbaarheid van ca. 95% zitten.

Brandveilige kamerverhuurpanden
Uit het overzicht met kamerverhuurpanden kwam naar voren dat ca. 300 kamerverhuurpanden niet beschikken over een melding brandveilig gebruik. Hiermee hebben wij geen zicht op de brandveiligheid van deze kamerverhuurpanden. Wij zijn inmiddels een project gestart waarmee we verhuurders verplichten alsnog een melding brandveilig gebruik in te dienen. We streven ernaar zoveel mogelijk meldingen in 2021 binnen te halen, zodat de Brandweer vanaf 2022 brandveiligheidscontroles kan uitvoeren bij deze panden.

Voor nieuwe kamerverhuurpanden die in de toekomst worden gerealiseerd is intern een strakker controlesysteem opgezet. Kamerverhuurpanden waar een melding brandveilig gebruik ontbreekt worden nu eerder gesignaleerd, zodat handhaving sneller kan worden opgestart.

Handhaving vermoedelijke illegale kamerverhuurpanden
Bij het maken van het overzicht met kamerverhuurpanden bleek dat in ca. 375 gevallen sprake was van kamerverhuur die op basis van onze informatie niet als legaal kon worden bestempeld. Tijdens de Stedelijke Commissie van 23 november 2020 sprak uw Raad de wens uit om deze vermoedelijk illegale kamerverhuurpanden te controleren en zo nodig te handhaven.
Nu de financiële middelen via de zomernota zijn geregeld, zullen na inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit onzelfstandige bewoning de eerste stappen gezet kunnen worden in dit project. Waar nodig, gaan wij over op handhaving. Het aantal van ca. 375 is te groot om alle controles in één keer uit te voeren. Daarbij is het ook niet gewenst dat een groot aantal kamerzoekers tegelijk op de kamerverhuurmarkt komt. We willen de huurders ook voldoende tijd geven om nieuwe woonruimte te vinden. We pakken dit project daarom gefaseerd op. Naar verwachting wordt het project in 2025 afgerond. Wij informeren u in de tussentijd via het jaarlijks woondebat over de woonvisie.

Actueel houden van het overzicht van kamerverhuurpanden
Het overzicht van kamerverhuurpanden zal vanaf nu actueel worden gehouden. Dit betekent dat wij actief vervallen rechten zullen intrekken en actief zullen handhaven op nieuw ontstane illegale situaties.

Met de hiervoor genoemde projecten om het overzicht van kamerverhuurpanden bruikbaar en actueel te houden ontstaat er een situatie waarmee we kamerverhuurpanden in Enschede beter kunnen reguleren. Verhuurders die het niet zo nauw nemen met de regels en illegale verhuuractiviteiten starten krijgen minder kans. Op deze manier wordt bijgedragen aan de leefbaarheid in de stad.

Herijking van de regels voor kamerverhuurpanden
Deze begeleidende brief is u toegezonden als bijlage bij het bestuursvoorstel om de nieuwe regels voor onzelfstandige bewoning vast te stellen. Onder voorbehoud van vaststelling door uw Raad, treden deze nieuwe regels begin oktober 2021 in werking. Met deze hebben we de regulering van onzelfstandige bewoning geoptimaliseerd en wordt een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid in de stad.

Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Enschede,
de loco-Secretaris, de Burgemeester,

(E.A. Smit) (dr. G.O. van Veldhuizen)