Gemeente Enschede

Voorstel Gemeenteraad D

Onderwerp	Voorbereidingsbesluit onzelfstandige bewoning 2021		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (D)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	31 augustus 2021
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2100060270

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gebied, dat is weergegeven op de hierbij behorende verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.VB00024 (‘voorbereidingsbesluit onzelfstandige bewoning 2021’);
2. Bij het onder 1 genoemde voorbereidingsbesluit regels vast te stellen met als doel nieuwe onzelfstandige bewoning te spreiden over de stad, de kwaliteit van nieuwe panden met onzelfstandige bewoning te borgen en leefbaarheid in de omgeving nadrukkelijker te betrekken bij besluitvorming (beleidsregel is bevoegdheid college);
3. Te verklaren dat het onder 1 genoemde besluit met ingang van 8 oktober 2021 in werking treedt;

Publieksvriendelijke samenvatting
In 2020 is het beleid ten aanzien van onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) geëvalueerd. Geconcludeerd werd dat aanpassing van regels noodzakelijk is, omdat de puur getalsmatige toetsing van vergunningaanvragen voor nieuwe kamerverhuur, onvoldoende rekening houdt met andere aspecten in een buurt die van invloed zijn op de leefbaarheid. Het college heeft besloten de beleidsregel ‘Onzelfstandige bewoning Enschede’ vast te stellen en vervolgens heeft de gemeenteraad besloten het voorbereidingsbesluit ‘Onzelfstandige bewoning 2021’ vast te stellen. Hiermee is het mogelijk om medewerking te verlenen aan nieuwe kamerverhuur als wordt voldaan aan voorwaarden en wordt voorkomen dat nieuwe kamerverhuurpanden worden gerealiseerd waar dit uit het oog van leefbaarheid niet gewenst is.

Beoogd effect
Het reguleren van nieuwe kamerverhuurpanden in Enschede, waarbij nieuwe kamerverhuurpanden worden gespreid over de stad, de kwaliteit van kamerverhuurpanden wordt geborgd en de leefbaarheid in de directe omgeving nadrukkelijker wordt betrokken in de besluitvorming.

Argumenten
1.1 en 2.1 Aanpassing van het toetsingskader voor nieuwe kamerverhuurpanden is noodzakelijk voor een goede balans tussen Enschede-inclusieve stad en de leefbaarheid in de wijken
In de evaluatie van de regels voor onzelfstandige bewoning (zie bijlage 5) is geconcludeerd dat spreiding van kamerverhuurpanden noodzakelijk blijft, maar dat voor een goede balans een aanpassing van regels noodzakelijk is. Met de nieuwe regels in het voorbereidingsbesluit en de criteria uit de beleidsregel worden knelpunten genoemd in de evaluatie opgelost. De belangrijkste zijn:

a. De regels maakten onbedoeld meer kamerverhuur mogelijk als er in een buurt/straat studio's zijn/worden gerealiseerd;
b. De puur getalsmatige toetsing in de regels hield geen rekening met andere aspecten die van invloed zijn op de leefbaarheid;
c. De 'zomerdip' gaf op papier ruimte voor nieuwe kamerverhuur die er in werkelijkheid niet was;
d. De regels gaven geen mogelijkheid eisen te stellen aan de kwaliteit van de kamerverhuurpanden .

1.2 en 2.2 Het voorbereidingsbesluit reguleert de spreiding van nieuwe kamerverhuurpanden
Op grond van het voorbereidingsbesluit kan alleen een vergunning voor een nieuw kamerverhuurpand worden verleend als de afstand tussen het nieuwe kamerverhuurpand en al aanwezige kamerverhuurpanden en/of kleine studio's/appartementen minimaal 50 meter is. Op deze manier wordt de spreiding van nieuwe kamerverhuurpanden over de stad gereguleerd, waardoor ook de eventuele overlast wordt gespreid. Dit komt de leefbaarheid in de stad ten goede.

1.3 en 2.3 Het voorbereidingsbesluit bevat regels voor de kwaliteit van nieuwe kamerverhuurpanden
Op grond van het voorbereidingsbesluit kan alleen een vergunning voor een nieuw kamerverhuurpand worden verleend als wordt voldaan aan een minimale gebruiksoppervlakte van de woning gerelateerd aan het aantal verhuurde kamers. Daarnaast is het aantal kamers gemaximeerd op 7. Extreme verkamering van woningen wordt hiermee voorkomen. Dit bevordert de kwaliteit van kamerverhuurpanden en voorkomt overbewoning en de eventueel hieraan gekoppelde woonoverlast.

1.4 en 2.4 Het voorbereidingsbesluit, in combinatie met de beleidsregel, maken het mogelijk andere aspecten die van invloed zijn op de leefbaarheid nadrukkelijker te betrekken in de besluitvorming
In het voorbereidingsbesluit is opgenomen dat een omgevingsvergunning wordt geweigerd indien sprake is van een kwetsbaar woon- en leefklimaat. In de beleidsregel 'Onzelfstandige bewoning Enschede 2021' zullen de criteria worden vastgelegd op basis waarvan dit wordt beoordeeld. Hiermee wordt het mogelijk andere aspecten van leefbaarheid dan alleen de al aanwezige kamerverhuurpanden mee te nemen in de besluitvorming. De vaststelling van de beleidsregel betreft een bevoegdheid van het college van Burgemeester en wethouders. De beleidsregel is om die reden vastgesteld onder voorbehoud van vaststelling van het voorbereidingsbesluit.

1.5 en 2.5 Er blijft ruimte in de stad voor nieuwe kamerverhuurpanden
Het voorbereidingsbesluit en de beleidsregel zorgen voor een strikter toetsingskader voor nieuwe kamerverhuurpanden dan er tot nu toe gold in Enschede. Dit betekent niet dat er geen ruimte meer is voor nieuwe kamerverhuurpanden. In principe blijft het in heel Enschede mogelijk nieuwe kamerverhuurpanden toe te voegen. De mogelijkheden zijn op de plekken waar al kamerverhuur aanwezig is, echter wel beperkter.

1.6 en 2.6 Voor gewenste nieuwe kamerverhuur voor specifieke doelgroepen kan een uitzondering worden gemaakt op de regels
Voor woningcorporaties waarmee wij prestatieafspraken maken is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen van een aantal regels in het voorbereidingsbesluit. Van deze mogelijkheid kan alleen met een goede motivering gebruik worden gemaakt. De regels bieden hiermee de mogelijkheid om uitvoering te geven aan onze gemeentelijke opgave vanuit de Woonvisie die wij samen met deze partijen hebben om huisvesting voor doelgroepen van beleid te kunnen realiseren.

3.1 Tijdige inwerkingtreding voorbereidingsbesluit
De op dit moment geldende verlengde 'tijdelijke beleidsregel onzelfstandige bewoning 2020' geldt tot 1 december 2021 of zoveel eerder als een nieuwe beleidsregel wordt vastgesteld. Het voorbereidingsbesluit en bijbehorende beleidsregel kunnen op 8 oktober 2021 in werking treden. De 'tijdelijke beleidsregel onzelfstandige bewoning 2020' komt dan te vervallen.

Risico's
1.1 en 2.1 Het voorbereidingsbesluit en de beleidsregel gelden alleen voor nieuwe kamerverhuurpanden en wijzigingen in bestaande kamerverhuurpanden
Juridisch is het niet mogelijk om de voorwaarden uit het voorbereidingsbesluit (bijvoorbeeld aangaande de kwaliteit van kamerverhuurpanden) ook van toepassing te laten zijn op de al aanwezige legale kamerverhuurpanden.
Echter, kamerverhuurpanden waar wijzigingen plaatsvinden, kunnen hiervoor alleen vergunning krijgen als alsnog aan de voorwaarden wordt voldaan. En nu we in het traject "evaluatie en herijking van de regels voor onzelfstandige bewoning" een beter overzicht hebben gekregen van alle kamerverhuurpanden in Enschede, zijn ook illegale kamerverhuurpanden in beeld. Kamerverhuur in deze panden moet worden beëindigd, tenzij alsnog aan de voorwaarden uit het voorbereidingsbesluit en beleidsregel kan worden voldaan.

Financiële dekking van het voorstel
Aan het vaststellen van het voorbereidingsbesluit en de beleidsregel zijn geen directe kosten verbonden. Het voorbereidingsbesluit vormt in combinatie met de beleidsregel het nieuwe toetsingskader voor vergunningverlening. Dit toetsingskader is uitgebreider dan het vorige, maar naar verwachting kunnen de kosten daarvoor worden gedekt door de leges.
De inhoudelijke voorwaarden uit het voorbereidingsbesluit gaan echter uit van een situatie waarin de basis op orde is: een situatie waarin een betrouwbaar overzicht van alle kamerverhuurpanden bestaat. Om te komen tot een betrouwbaar overzicht van alle kamerverhuurpanden moeten een aantal acties worden uitgevoerd, zoals handhaving van vermoedelijk illegale kamerverhuurpanden. Hieraan zijn incidentele en structurele kosten verbonden die in de Zomernota 2021 zijn opgevoerd (45K incidenteel voor brandveilige kamerverhuurpanden, 90K incidenteel voor handhaving vermoedelijk illegale panden, 70K structureel voor het actueel houden van het overzicht).

Alternatieven
Alternatief is om geen voorbereidingsbesluit en bijbehorende beleidsregel vast (te laten) stellen. Dit zou betekenen, dat nu de ‘verlengde tijdelijke beleidsregel onzelfstandige bewoning’ per 1 december a.s. niet meer in werking zal zijn, er een verbod geldt op alle nieuwe situaties van kamerverhuur en geen medewerking kan worden verleend aan nieuwe situaties van kamerverhuur. Hiermee zou de stad op dit punt als het ware op slot worden gezet. Dit is geen gewenste situatie, gezien de doelstellingen uit de Woonvisie wat betreft huisvesting van verschillende doelgroepen. Daarmee wordt ook geen recht gedaan aan de resultaten van de evaluatie; het toevoegen van nieuwe kamerverhuur in de stad op zichzelf staat niet ter discussie, alleen de toetsingscriteria waaraan een aanvraag getoetst moet worden, mede in het licht van een goede leefbaarheid, dienen aangepast te worden.

Participatie

Communicatie met direct betrokkenen:
De partijen die betrokken waren in het evaluatietraject zijn vooraf geïnformeerd over de inhoud van het voorbereidingsbesluit en de beleidsregel. Dit betreft de brandweer Twente, de politie (wijkagenten), UT/De Veste, wijkraden, studentenorganisaties en enkele verhuurders en kamerhuurders.

Interne communicatie
Wethouder van Houdt is betrokken en geïnformeerd.

Persbericht, ja of nee:
ja

Vervolg
Na vaststelling wordt het voorbereidingsbesluit gepubliceerd in de Huis aan Huis, Gemeenteblad, Staatscourant en via electronische weg. Het voorbereidingsbesluit wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht is geen bezwaar of beroep mogelijk tegen een voorbereidingsbesluit.

Een voorbereidingsbesluit geldt maximaal een jaar. Als binnen een jaar na inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit geen ontwerp-bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd vervalt het voorbereidingsbesluit. Wordt er wel binnen een jaar na inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd dan blijft het voorbereidingsbesluit gelden tot dat nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden. Vervolg is nu dat tijdig een bestemmingsplan onzelfstandige bewoning wordt opgesteld. Deze wordt te zijner tijd aan u voorgelegd.

Naast herijking van de regels voor onzelfstandige bewoning zijn in het traject meer stappen gezet. Het overzicht van kamerverhuurpanden is hier een voorbeeld van. Middels de raadsbrief waarin aanvullende informatie ten aanzien van het project ‘evaluatie en herijking regels onzelfstandige bewoning’ bent u hierover geïnformeerd.

--. I. Scharenborg-Lesker/P. Spit

Gemeente Enschede

Bijlagen

- Regels voorbereidingsbesluit
- Verbeelding voorbereidingsbesluit
- Beleidsregel ‘Onzelfstandige bewoning Enschede 2021’
- Evaluatie regels onzelfstandige bewoning
- Begeleidende brief aan de Raad mbt onzelfstandige bewoning (2100044577)

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,	**de Burgemeester,**
E.A. Smit	dr. G.O. van Veldhuizen

--. I. Scharenborg-Lesker/P. Spit