

**Vorbereidingsbesluit  
Onzelfstandige Bewoning 2021**

**Status: Vastgesteld**





**onzelfstandige bewoning 2021**

# Inhoudsopgave

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| <b>Toelichting</b>                  | <b>3</b> |
| <b>Regels voorbereidingsbesluit</b> | <b>5</b> |
| <b>Besluittekst</b>                 | <b>7</b> |

# Toelichting

In Enschede hebben we sinds 2007 regels voor onzelfstandige bewoning (kamergewijze verhuur). Tot 2016 was er sprake van een omzettingsvergunningstelsel op grond van de Huisvestingswet. Door een wijziging van de Huisvestingswet was het voor Enschede niet langer mogelijk een omzettingsvergunningstelsel in stand te houden.

Sinds 2016 is daarom in onze bestemmingsplannen geregeld dat onzelfstandige bewoning verboden is. Er kan worden afgeweken van dit verbod als wordt voldaan aan de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" of een eventuele vervangende beleidsregel.

Op dit moment geldt de tweede 'verlengde beleidsregel onzelfstandige bewoning Enschede'. Deze beleidsregel geldt tot 1 december 2021 of zoveel eerder als een nieuwe beleidsregel voor onzelfstandige bewoning wordt vastgesteld. Genoemde beleidsregel is vastgesteld nadat ons signalen bereikten dat de leefbaarheid in de wijken onder druk staat. Om in de tussenliggende periode te voorkomen dat de balans tussen Enschede-inclusieve stad en leefbaarheid (verder) wordt verstoord en tegelijkertijd rust te creëren om een evaluatie uit te kunnen voeren op ons beleid ten aanzien van onzelfstandige bewoning, heeft het college besloten de mogelijkheden voor het verlenen van vergunningen voor onzelfstandige bewoning tijdelijk (flink) te beperken.

Onzelfstandige bewoning is op dit moment alleen toegestaan voor kamergewijze sociale huisvesting en passend binnen de prestatieafspraken die zijn gemaakt met de betreffende woningcorporaties en alleen indien het plan geen negatief effect heeft op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving.

De regels voor onzelfstandige bewoning zijn inmiddels geëvalueerd. De voorgaande regels voor onzelfstandige bewoning waren gebaseerd op het principe van spreiding van de kamerverhuurpanden. Geconcludeerd is dat dit spreidingsprincipe nog steeds gewenst is, maar dat voor een goede balans een aanpassing van regels noodzakelijk is. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

1. De huidige regels maken onbedoeld meer kamerverhuur mogelijk als er in een buurt/straat studio's zijn/worden gerealiseerd;
2. De puur getalsmatige toetsing in de huidige regels houdt geen rekening met andere aspecten die van invloed zijn op de leefbaarheid;
3. De 'zomerdip' geeft ruimte op papier die er in werkelijkheid niet is;
4. Door het ontbreken van een overzicht van alle kamerverhuurpanden worden afwegingen soms gebaseerd op onjuiste aannames.

Dit heeft geresulteerd in dit voorbereidingsbesluit en de bijbehorende beleidsregel 'Onzelfstandige bewoning Enschede 2021'. Met dit voorbereidingsbesluit en de beleidsregel wordt voorkomen dat nieuwe situaties van onzelfstandige bewoning ontstaan waar dit uit het oog van leefbaarheid niet gewenst is. Nieuwe situaties van onzelfstandige bewoning zijn in beginsel verboden. Er kan een uitzondering op dit verbod worden gemaakt -en een vergunning worden verleend- als wordt voldaan aan de voorwaarden die genoemd staan in het voorbereidingsbesluit.

Wat betreft de voorwaarde met betrekking tot aanwezige woningen/wooneenheden met een gebruiksoppervlakte kleiner of gelijk aan 50 m<sup>2</sup> (onder artikel 3, lid 2) wordt gedoeld op situaties waarbij woningen zijn gesplitst in kleine appartementen/studio's.

Bij de beoordeling wordt betrokken of er naar het oordeel van het bevoegd gezag sprake is van een kwetsbaar woon- en leefklimaat in de omgeving. Of daarvan sprake is, dient beoordeeld te worden aan de hand van de beoordelingscriteria die zijn opgenomen in de beleidsregel 'Onzelfstandige bewoning Enschede 2021' dan wel, als deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

Voor het kunnen huisvesten van doelgroepen van beleid door woningsbouwcorporaties waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt (gemeentelijke Woonvisie) is het mogelijk om -gemotiveerd- af te wijken van de minimale gebruiksoppervlaktes, afstandseis en het maximaal aantal kamers. Daarnaast kan voor deze partijen worden afgeweken van het criterium ten aanzien van het vereiste woon- en leefklimaat in de omgeving.

Afwijken van het afstandscriterium, het toegestane aantal kamers en criterium ten aanzien van woon- en leefklimaat in de omgeving zal onderbouwd moeten worden op basis van maatwerk. De doelgroep en

omvang van de kamerverhuur moet kunnen passen in de beoogde omgeving en omgekeerd mag de omgeving door de vestiging van de doelgroep en omvang van de kamerverhuur niet onevenredig in zijn woon- en leefkwaliteit worden benadeeld.

Afwijken van de minimale gebruiksoppervlaktes kan slechts aanvaardbaar zijn indien gemotiveerd kan worden dat de betreffende doelgroep van beleid redelijkerwijs toe kan met een kleinere gebruiksoppervlakte om toch over voldoende woon- en leefkwaliteit te kunnen beschikken.

Met de regels wordt een betere spreiding van de kamerverhuurpanden beoogd. Daarnaast wordt meer nadrukkelijk het aanwezige woon- en leefklimaat in de omgeving van het aangevraagde kamerverhuurpand meegenomen in de afweging of hieraan medewerking kan worden verleend.

# Regels voorbereidingsbesluit

## Artikel 1 Begrippen

### **Bestaand kamerverhuurpand**

een kamerverhuurpand dat voor 24 december 2016 (het tijdstip van inwerkingtreding van het Voorbereidingsbesluit "Onzelfstandige Bewoning 2017") onzelfstandig werd bewoond en waarvan dit gebruik niet voor een periode langer dan een jaar is onderbroken.

### **(Bouw)perceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

### **Gebruiksoppervlakte**

Gebruiksoppervlak zoals genoemd in het Bouwbesluit 2012

### **Huishouden**

een verzameling van één of meerdere personen die samen één zelfstandige huishouding voeren die zich kenmerkt door continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

### **Kamerverhuurpand**

een woning / wooneenheid die wordt gebruikt door drie of meer personen die ieder afzonderlijk één huishouden vormen dan wel in totaal drie of meer afzonderlijke huishoudens vormen. De woning/wooneenheid kenmerkt zich doordat één of meer van de voorzieningen (keuken, toilet, badkamer) niet uitsluitend voor privé-gebruik (dus voor gezamenlijk gebruik) is, en/of één of meer van de voorzieningen (keuken, toilet, badkamer) bereikt kunnen of moeten worden door het verlaten van de eigen privé-ruimte.

In afwijking van deze definitie wordt een kamer in een verzorgings- of verpleeghuis niet aangemerkt als onzelfstandige bewoning in een kamerverhuurpand.

### **Perceelsgrens**

de grens van een (bouw)perceel.

### **Woning/wooneenheid**

een (gedeelte van een) gebouw met woonfunctie / een complex van ruimten, dat door zijn indeling en inrichting uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

### **Woongebouw**

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen/wooneenheden omvat en dat qua uiterlijke en bouwkundige verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

## Artikel 2

1. Het is verboden het gebruik van de in dit besluit begrepen gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen' of 'Woongebied' dan wel een andere bestemming waarbinnen het wonen al dan niet met een functieaanduiding 'wonen' is toegestaan, te (laten) wijzigen in een gebruik, met inbegrip van eventuele (ver)bouwwerkzaamheden, voor kamerverhuur. Dit verbod geldt ook voor bestaande of eerder vergunde kamerverhuurpanden waarbij er sprake is van uitbreiding van het pand in gebruiksoppervlakte of sprake is van wijzigingen in of aan het pand waarbij het aantal kamers wordt vergroot.
2. Het verbod als bedoeld in de eerste volzin van lid 1 geldt niet voor kamerverhuur waarvoor voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit een omgevingsvergunning is verleend, waarvan ten tijde van de inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit nog geen gebruik is gemaakt.

## Artikel 3

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 2 lid 1 genoemde verbod en daarmee nieuwe kamerverhuur dan wel uitbreiding van een bestaand kamerverhuurpand in gebruiksoppervlakte of wijzigingen in of aan het pand waarbij het aantal kamers wordt vergroot, toestaan onder de voorwaarden dat:

- a. het aantal afzonderlijk te verhuren kamers niet meer dan 7 bedraagt;
  - b. voldaan wordt aan de hieronder genoemde minimale gebruiksoppervlaktes:
    - minimaal 75 m<sup>2</sup> bij 3 kamers
    - minimaal 100 m<sup>2</sup> bij 4 kamers
    - minimaal 120 m<sup>2</sup> bij 5 kamers
    - minimaal 140 m<sup>2</sup> bij 6 kamers
    - minimaal 160 m<sup>2</sup> bij 7 kamers
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 1 wordt geweigerd als:
- a. het beoogde kamerverhuurpand binnen een afstand van 50 meter van andere vergunde kamerverhuurpanden, aangevraagde kamerverhuurpanden, andere bestaande kamerverhuurpanden of rechtens aanwezige woningen/wooneenheden met een gebruiksoppervlakte kleiner of gelijk aan 50 m<sup>2</sup> wordt gerealiseerd;
  - b. in aanvulling op het bepaalde onder a, in het woongebouw waarin het beoogde kamerverhuurpand is gelegen reeds andere vergunde kamerverhuurpanden, andere bestaande kamerverhuur of rechtens aanwezige woningen/wooneenheden met een gebruiksoppervlakte kleiner of gelijk aan 50 m<sup>2</sup> aanwezig zijn;
  - c. er geen bereikbare in- of uitpandige bergingsruimte met een oppervlakte van tenminste 4 m<sup>2</sup> ten behoeve van de stalling van fietsen, afvalcontainer(s) of afvalzakken op eigen terrein aanwezig is. Vanaf 4 kamers geldt als aanvullende eis dat per kamer 1 m<sup>2</sup> bergingsruimte wordt toegevoegd (5 kamers betekent minimaal 5 m<sup>2</sup>, 6 kamers betekent minimaal 6 m<sup>2</sup> en 7 kamers betekent minimaal 7 m<sup>2</sup>).
  - d. naar het oordeel van het bevoegd gezag sprake is van een kwetsbaar woon- en leefklimaat in de omgeving. Of daarvan sprake is, dient beoordeeld te worden aan de hand van de beleidsregel 'Onzelfstandige bewoning Enschede 2021' dan wel, als deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.
  - e. naar het oordeel van het bevoegd gezag sprake is van onevenredige aantasting van:
    - het woon- en leefklimaat;
    - het straat- en bebouwingsbeeld;
    - de verkeersveiligheid en parkeersituatie;
    - de brandveiligheid;
    - externe veiligheid;
    - rampenbestrijding;
    - de milieusituatie;
    - de cultuurhistorische waarde;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
3. De afstand van een kamerverhuurpand tot de panden en percelen, zoals genoemd in lid 2 wordt als volgt gemeten:
- a. De afstand wordt gemeten tussen ieder mogelijk punt op de perceelsgrenzen van het (bouw)perceel waarop het beoogde kamerverhuurpand gelegen is en ieder mogelijk punt op de perceelsgrenzen van het (bouw)perceel waarop de panden genoemd in lid 2 onder a gelegen zijn;
  - b. Bij een beoogd kamerverhuurpand in een woongebouw wordt, *ongeacht de locatie van het beoogde kamerverhuurpand in het woongebouw*, de afstand ook gemeten vanaf ieder mogelijk punt vanaf de perceelsgrenzen van het (bouw)perceel waarop het woongebouw gelegen is;

#### Artikel 4

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning tevens afwijken van het bepaalde in artikel 2, lid 1 voor het toestaan van aantoonbare huisvesting van een doelgroep van beleid uit de gemeentelijke Woonvisie door woningbouwcorporaties waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt.
2. Bij een omgevingsvergunning als genoemd onder lid 1 zijn de onder artikel 3 genoemde toepassingscriteria van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat Burgemeester en wethouders daarbij gemotiveerd kunnen afwijken van het bepaalde onder:
  - artikel 3, lid 1 onder a en b
  - artikel 3, lid 2 onder a, b en d

## Besluittekst





 **Colofon**

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen  
Cluster Omgeving & Recht  
Gemeente Enschede

© Augustus 2021, gemeente Enschede

