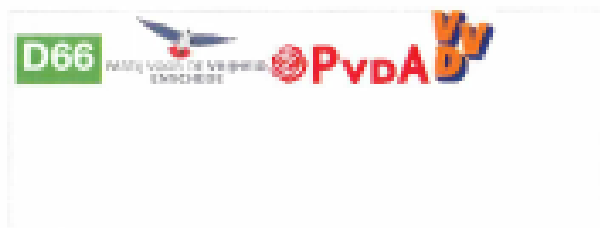


Gemeenteraad Enschede



In te vullen door raadsgriffier
 motie nummer: ①
 datum indiening raad: 27 SEP 2021
 indiener: Van Dijk, D66
 agendapunt: 6102
 datum beraadslaging: 23/9
 uitslag stemming: 31 voor 5 tegen
 dagtekening: aangenomen

Motie: Onzelfstandige bewoning ook in flatgebouwen
 Corsanummer: NUMMER

De raad van de gemeente Enschede, gehoord de beraadslagingen over:

het raadsvoorstel 'voorbereidingsbesluit onzelfstandige bewoning 2021' (Corsanummer 2100060270)

Constateerende dat:

- Enschede vele flatgebouwen kent zoals de flat aan de Moouwenstraat (even huisnummers 20-136)
- Dit flatgebouw ruim vijftig appartementen herbergt met veelal drie slaapkamers, woonkamer, keuken, etc. maar drie personen hier wellicht niet onzelfstandig kunnen wonen omdat de totaaloppervlakte ongeveer 75 vierkante meter is (artikel 3, lid 1b Voorbereidingsbesluit)
- Dit flatgebouw 12 woonlagen heeft en een vierkant grondoppervlak bestaat met zijden van ongeveer 22 meter waardoor alle ruim vijftig appartementen binnen de afstand van 50 meter vallen (artikel 3, lid 2a en lid 3b Voorbereidingsbesluit)
- Dit alles maakt dat slechts één van de ruim vijftig appartementen in dit flatgebouw onzelfstandig bewoond kan worden en dat dit voor nog meer flatgebouwen in Enschede zal gelden
- Conform het voorbereidingsbesluit sluit appartementen in flatgebouwen onverenigdig uit van onzelfstandige bewoning

Overwegende dat:

- De regels van het voorbereidingsbesluit vooral gemaakt lijken te zijn voor grondgebonden woningen en slecht lijken te passen op appartementen
- Appartementen juist erg geschikt kunnen zijn voor onzelfstandige bewoning door bijvoorbeeld studenten (die veelal niet uitdrukkelijk een grondgebonden woning met tuin wensen)
- Voor de raad nu onduidelijk is om hoeveel en welke appartementensituaties het gaat
- Het van belang is om de vergunningstop nu te beëindigen door in elk geval het voorbereidingsbesluit te nemen
- Het uit te werken bestemmingsplan meer onzelfstandige bewoning in flatgebouwen toe kan staan dan nu in het voorbereidingsbesluit het geval is

Draagt het college op:

- in het bestemmingsplan onzelfstandige bewoning ook voor appartementen mogelijk te maken, op een gelijkwaardigere en passendere manier dan nu in het voorbereidingsbesluit het geval is
- in het vervolgtraject de raad ten minste een rapportage van de flatgebouwen in Enschede met aantallen appartementen en hun situatie te doen toekomen

En gaat over tot de orde van de dag.

Naam & handtekening indienen:

Vic van Dijk (D66)

Aldus vastgesteld in de vergadering van: 27 september 2021

De griffier,

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede in zijn vergadering van 27 SEP 2021

De griffier,

Algemene informatie

Definities

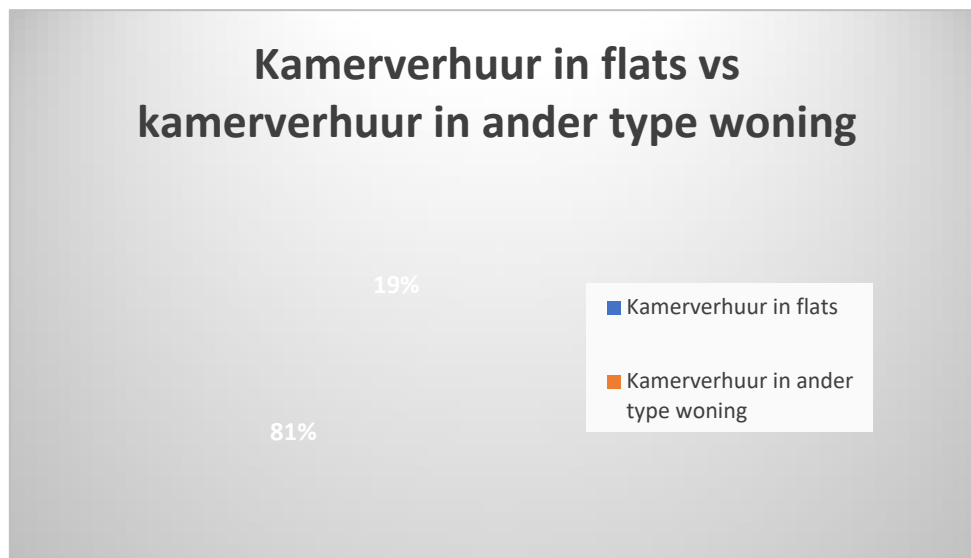
- Onder flat / appartement wordt in deze memo verstaan: een gedeelte van een flatgebouw of appartementgebouw dat in principe bedoeld is voor 1 huishouden
- Onder flatgebouw / appartementgebouw wordt verstaan: een complex van meerdere flats of appartementen

Overzicht flatgebouwen

- Algemeen: Het aantal flatgebouwen / appartementsgebouwen in Enschede is lastig te bepalen. Er is met behulp van diverse data, ook vanuit het Gemeente Belastingkantoor (GBT), een lijst gegenereerd die ca. 80% betrouwbaar is. Een exacter beeld is niet te realiseren.
- Omdat geen beter overzicht voorhanden is, is deze lijst als basis gebruikt voor het verdere onderzoek. Er zit dus een zekere foutmarge in de uitkomsten. De uitkomsten komen overigens overeen met de algemene verwachtingen van betrokken ambtenaren.
- Het overzicht van flatgebouwen is samengesteld op basis van data vanuit het GBT. Hierbij is in het kader van privacywetgeving afgesproken dat de lijst met adressen/oppervlaktes/eigenaren niet kan worden gedeeld. Een compleet overzicht van alle flatgebouwen kan dan ook niet bij de Raad worden aangeleverd. De rapportage in deze memo is het alternatief.
- Het overzicht van flatgebouwen dat als basis dient voor deze memo dateert van december 2021.

Kamerverhuur in flatgebouwen

- Kamerverhuur vindt in Enschede in 19% van de gevallen plaats in een flat- of appartementsgebouw. 81% van de kamerverhuur vindt plaats in andere type woningen, zoals de grondgebonden woningen of het wonen boven winkels.



BIJLAGE MOTIE FLATGEBOUWEN

Verschil regels kamerverhuur in woongebouwen en grondgebonden woningen

Doel regel	Regels	Kamerverhuur in ander type woningen	Kamerverhuur in woongebouwen
Kwaliteit van de kamerverhuurpanden	Maximaal aantal bewoners*	7	7
	Minimale gebruiksoppervlakte*	≥75m2 bij 3 kamers ≥100 m2 bij 4 kamers ≥120m2 bij 5 kamers ≥140m2 bij 6 kamers ≥160m2 bij 7 kamers	≥75m2 bij 3 kamers ≥100 m2 bij 4 kamers ≥120m2 bij 5 kamers ≥140m2 bij 6 kamers ≥160m2 bij 7 kamers
	Berging	6 m² bij 3-4 kamers 7 m² bij 5 kamers 8 m² bij 6 kamers 9 m² bij 7 kamers	6 m² bij 3-4 kamers 7 m² bij 5 kamers 8 m² bij 6 kamers 9 m² bij 7 kamers
Spreiding van de kamerverhuurpanden	Minimale afstand tot andere kamerverhuur of woningen omgebouwd tot studio's < 50 m²*	50 meter vanaf perceel beoogd kamerverhuurpand	50 meter vanaf perceel van het woongebouw waarin beoogd kamerverhuurpand is gelegen EN In het woongebouw zelf mag geen ander kamerverhuurpand of woning omgebouwd tot studio < 50 m² aanwezig zijn
Leefbaarheid in de omgeving	Geen kwetsbaar woon- en leefklimaat*	In directe omgeving is geen sprake van kwetsbaar woon- en leefklimaat	In directe omgeving is geen sprake van kwetsbaar woon- en leefklimaat

* Bij vergunningaanvragen van woningcorporaties kan B&W gemotiveerd afwijken van deze regels

1. Regels tav kwaliteit van de kamerverhuurpanden

a. Verschillen in de regels voor flatgebouwen tov andere woningen?

- De regels tav kwaliteit van de kamerverhuurpanden zijn hetzelfde voor kamerverhuur in grondgebonden woningen als voor kamerverhuur in flatgebouwen (woongebouwen).
- De beleidsmatige gedachte hierachter is dat voor kamerverhuur een minimale grootte van de woning is vereist, zodat extreme verkamering kan worden voorkomen. Dit is wenselijk omdat extreme verkamering:
 - eerder leidt tot situaties waarin overlast/verminderde leefbaarheid ontstaat;
 - vaker voorkomt bij verhuurders waar winstbejag voorop staat en die minder oog hebben voor de huurders en de omgeving.

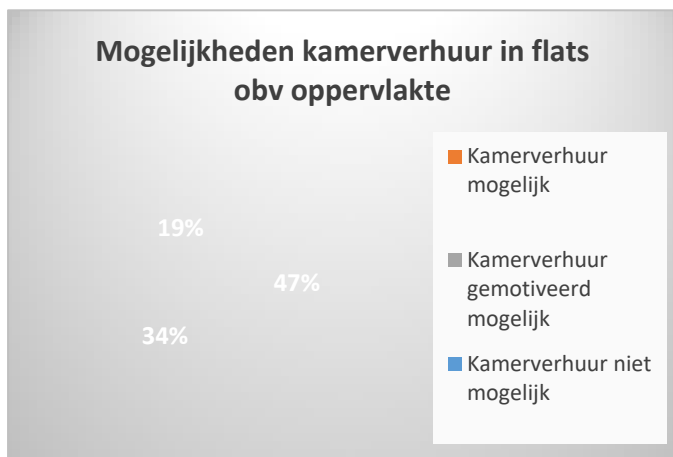
Het is zowel bij grondgebonden woningen als bij flatgebouwen wenselijk extreme verkamering te voorkomen.

- Bij vergunningaanvragen van woningcorporaties kan B&W op onderdelen gemotiveerd afwijken van deze regels. Dit omdat met corporaties nadere afspraken gemaakt kunnen worden over de kwaliteit, locatie en begeleiding van/in de kamerverhuurpanden. Door het maken van deze afspraken blijft de kwaliteit van de kamerverhuurpanden geborgd.

b. Motie

- In de motie wordt benoemd dat de eis voor een minimale gebruiksoppervlakte voor kamerverhuur in flatgebouwen wellicht te hoog is, waardoor in flatgebouwen, minder vaak dan door de Raad gewenst, kamerverhuur mogelijk zal zijn.

c. Data



- In Enschede heeft 47% van de flats / appartementen een gebruiksoppervlakte die voldoet aan de minimale oppervlakte eis van 75m³.
- In 34% van de flats / appartementen wordt niet aan de minimale eis tav gebruiksoppervlakte, maar kan eventueel gemotiveerd van de eis worden afgeweken, omdat deze in bezit zijn van woningcorporaties.
- In 19% van de flats / appartementen kan geen kamerverhuur worden toegestaan.

d. Aanpassen regels?

- Het is onwenselijk de kwaliteitseisen voor appartementen te versoepelen. Er zijn in Enschede voldoende appartementen waar kamerverhuur mogelijk is / kan worden gemaakt. De relatief beperkte winst van versoepeling van de regels weegt niet op tegen het belang van de kwaliteit van de kamerverhuurpanden.

2. Spreiding – max. 1 kamerverhuurpand per flatgebouw

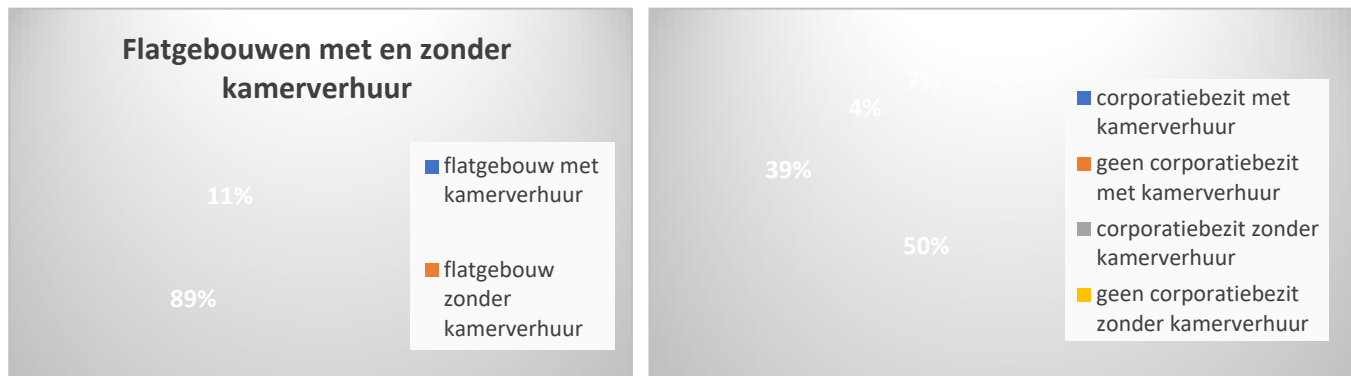
a. Verschillen in de regels voor flatgebouwen en andere woningen?

- De regels voor spreiding van kamerverhuur in grondgebonden woningen en voor kamerverhuur in flatgebouwen (woongebouwen) verschillen in de uitwerking. Inhoudelijk zijn de verschillen echter beperkt: voor grondgebonden woningen geldt een afstand van 50 meter tot andere kamerverhuurpanden. Voor flats geldt dat in het flatgebouw geen andere kamerverhuurpanden aanwezig mogen zijn. Aangezien de hoogte en breedte van het merendeel van de flatgebouwen niet groter is dan 50 meter, is het effect van de regel hetzelfde.
- De gedachte achter spreiding van kamerverhuurpanden is dat clustering van kamerverhuurpanden vaker tot overlast en verminderde leefbaarheid leidt. Door regels op te nemen voor spreiding ontstaat een evenwichtigere verdeling over de stad en zijn leefbaarheid en inclusieve stad meer in balans. De spreidingswens geldt ook in flatgebouwen. Juist in flatgebouwen wonen mensen dicht op elkaar en is er eerder overlast door bijv. gemeenschappelijk gebruik van trappenhuizen/galerijen. Het toevoegen van kamerverhuur kan deze overlast doen verergeren.
- Bij vergunningaanvragen van woningcorporaties kan B&W gemotiveerd afwijken van deze regels. Dit omdat met corporaties nadere afspraken gemaakt kunnen worden over de kwaliteit, locatie en begeleiding van/in de kamerverhuurpanden.

b. Motie

- In de motie wordt benoemd dat deze spreidingseis te streng lijkt. Appartementen zijn bij uitstek geschikt voor kamerverhuur, een maximum van 1 per flatgebouw lijkt te weinig.

c. Data



- In 89% van de flatgebouwen in Enschede vindt nog geen kamerverhuur plaats en is theoretisch het toevoegen van een nieuw kamerverhuurpand mogelijk.
- Daarnaast is 4% van de flatgebouwen met kamerverhuur in bezit van een corporatie en is - mits gemotiveerd – een extra kamerverhuurpand in het gebouw eventueel mogelijk.

d. Aanpassen regel?

- Het is onwenselijk deze spreidingsregel voor flatgebouwen te versoepelen. Er zijn in Enschede voldoende flatgebouwen waar nog kamerverhuur mogelijk is / kan worden gemaakt. De relatief beperkte winst van versoepeling van de regels weegt niet op tegen het belang van de spreiding van de kamerverhuurpanden.

3. Spreiding – minimaal 50 m tot omliggende kamerverhuurpanden

a. Verschillen in de regels voor flatgebouwen en andere woningen?

- De regels voor spreiding van kamerverhuur in grondgebonden woningen en voor kamerverhuur in flatgebouwen (woongebouwen) verschillen. Voor flatgebouwen geldt een afstand van 50 meter tot andere kamerverhuurpanden vanaf de perceelsgrenzen van het gebouw (ongeacht de ligging van het kamerverhuurpand in het flatgebouw). Voor overige woningen geldt een afstand van 50 meter vanaf de perceelsgrens tot andere kamerverhuurpanden. In dit geval is de regel voor flats dus iets strikter en biedt deze minder ruimte.
- Het verschil is slechts aanwezig tbv de uitvoerbaarheid van de regels. De exacte locatie en afmetingen van een flat in een flatgebouw is namelijk niet eenvoudig te achterhalen, waardoor exacte metingen tot omliggende bebouwing vrijwel onmogelijk zijn. Voor de uitvoerbaarheid is in de regels 1 vast meetpunt beschreven.
- De gedachte achter spreiding van kamerverhuurpanden is dat clustering van kamerverhuurpanden vaker tot overlast en verminderde leefbaarheid leidt. Door regels op te nemen voor spreiding ontstaat een evenwichtigere verdeling over de stad en zijn leefbaarheid en inclusieve stad meer in balans.
- Bij vergunningaanvragen van woningcorporaties kan B&W gemotiveerd afwijken van deze regels. Dit omdat met corporaties nadere afspraken gemaakt kunnen worden over de kwaliteit, locatie en begeleiding van/in de kamerverhuurpanden.

b. Motie

- In de motie wordt benoemd dat de spreidingseis te streng lijkt. Appartementen zijn bij uitstek geschikt voor kamerverhuur.

c. Data

- Geen data beschikbaar voor de in deze paragraaf beschreven situaties.

d. Aanpassen regel?

- Het is onwenselijk deze spreidingsregel voor flatgebouwen te versoepelen. Er zijn in Enschede voldoende flatgebouwen waar nog kamerverhuur mogelijk is / kan worden gemaakt. Daarnaast is de uitvoerbaarheid van de regels in het geding als deze worden aangepast.

4. Leefbaarheid / woon- en leefklimaat

a. Verschillen in de regels voor flatgebouwen en andere woningen?

- Er zijn geen verschillen in de regels voor flatgebouwen en andere woningen als het gaat om het woon- en leefklimaat.
- Regels voor woon- en leefklimaat zijn in het nieuwe voorbereidingsbesluit voor het eerst toegevoegd naar aanleiding van een uitgebreide evaluatie van de regels voor kamerverhuur. Door het toevoegen van deze regels kan rekening worden gehouden met de leefbaarheid in een buurt voor toevoeging van het kamerverhuurpand en is de toetsing of nieuwe kamerverhuur kan worden toegestaan niet puur getalsmatig.
- Bij vergunningaanvragen van woningcorporaties kan B&W gemotiveerd afwijken van deze regels. Dit omdat met corporaties nadere afspraken gemaakt kunnen worden over de kwaliteit, locatie en begeleiding van/in de kamerverhuurpanden.

b. Motie

- In de motie wordt het college opgedragen kamerverhuur in flatgebouwen op een meer gelijkwaardige en passender manier mogelijk te maken.

c. Data

- Geen data beschikbaar voor de in deze paragraaf beschreven situaties.

d. Aanpassen regel?

- Het is onwenselijk deze regel ten aanzien van het woon- en leefklimaat voor flatgebouwen te versoepelen. Het is een universele regel in het bestemmingsplan, waarbij ongeachte het type gebouw een toets plaatsvindt op de leefbaarheid in de buurt voorafgaand aan eventuele toevoeging van het kamerverhuurpand. Het is onwenselijk hierbij onderscheid te maken naar het type gebouw waarin het nieuwe kamerverhuurpand wordt gerealiseerd.