

Onderwerp huisvestingsverordening / huisvestingsvergunning

Portefeuillehouder initiatief raadsinitiatief: Erwin Versteeg

Organisatieonderdeel Groep Versteeg (*Verbindend Enschede*) Aangeboden aan Raad

Stuknummer (invulling door Griffie)

Corsanummer

Wij stellen u voor te besluiten om:

a) Met een huisvestingsverordening / huisvestingsvergunning te komen die voldoet aan:

- artikel 4 van de Huisvestingswet 2014

- artikel 149 van de Gemeentewet

- artikel 1 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

b) de bestaande 'Partiële Regionale Huisvestingsverordening 2009' voor het grondgebied van de gemeenten Hengelo en Enschede te verwerken in deze huisvestingverordening / huisvestingvergunning met als doel deze laten vervallen

c) Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (drs. K.H. Ollongren) ervan te overtuigen dat een 'huisvestingsverordening / huisvestingsvergunning' een noodzaak is voor de gemeente Enschede.

d) De uitvoering van deze 'huisvestingsverordening / huisvestingsvergunning' uiterlijk Q1 2021 te presenteren en voor te leggen aan de gemeenteraad van Enschede.

e) Bestaande overeenkomsten die niet in strijd zijn met deze nieuwe huisvestingverordening / huisvestingvergunning in stand te laten maar wel te benoemen in deze nieuw nog vast te stellen huisvestingsverordening / huisvestingsvergunning

Inleiding

De gemeente Enschede hecht aan een veilige en sociale leefomgeving. Enschede vindt het daarom gewenst dat herhaaldelijke en ernstige overlast in de omgeving en in het bijzonder vanuit en nabij woningen wordt bestreden en voorkomen. Met name vanuit het beschermen van het woon- en leefklimaat en de volksgezondheid, is het daarom een noodzaak dat de gemeente Enschede tastbare en hanteerbare instrumenten krijgt om een veilige en sociale leefomgeving maximaal te borgen.

Er is in Enschede tevens sprake van schaarste op de woningmarkt in verschillende huur- en koopsegmenten. Door de oplopende schaarste is er inmiddels sprake van sterk oplopende prijzen die ervoor zorgen dat de prijs van de woningen en de inkomens / besteding ruimte van de inwoners van Enschede nog meer in onbalans raken.

Ondanks de bouwplannen, waarbij de aantallen sterk uiteenlopen (tot 2030, 1400 tot 8500 woningen), is er door landelijke regelgeving sprake van beperkingen om de vraag en aanbod binnen een periode van 4 tot 6 jaar in balans te brengen.

Enschede hecht daarbij grote waarde aan kansengelijkheid. Segregatie daar en tegen wordt door veel beleidsmakers en politici als ongewenst beschouwd omdat er allerlei nadelen aan verbonden kunnen. Vooral segregatie die voortkomt uit een

gebrek aan keuzemogelijkheden wordt vaak als negatief beschouwd en staat ook de kansengelijkheid in de weg.

Mensen hebben vaak een voorkeur om met mensen van een vergelijkbare achtergrond (hoe dan ook gedefinieerd) in dezelfde buurt of wijk te wonen. Dat kan samenhangen met een, al dan niet door vooroordelen gedreven, wens om juist niet met mensen met een andere achtergrond te wonen.

Zo kan er bij een concentratie van mensen met dezelfde achtergrond ook een grotere vraag en daarmee draagvlak ontstaan voor specifieke voorzieningen. Dat kan variëren van specifieke winkels tot specifieke scholen, religieuze voorzieningen en clubs. Maar ook bijvoorbeeld de realisatie van een speeltuin op een grasveld zal in een buurt met veel gezinnen op meer instemming kunnen rekenen dan in een buurt waar gezinnen en studenten (die bijvoorbeeld graag op dat veld een biertje drinken) door elkaar heen wonen.

Wonen in een buurt of wijk met veel andere gezinnen biedt dan een voordeel voor een huishouden met kinderen dat graag een speeltuin zou willen hebben. En omgekeerd levert het wonen op een studentencomplex waarschijnlijk minder klagende burens op voor die studenten. Het wonen in een wijk met een concentratie van mensen met een vergelijkbare levensstijl kan dan ook leiden tot minder overlast en irritatie en zelfs een lagere mate van ervaren discriminatie en een hoger veiligheidsgevoel.

Daar komt bij dat de sociale cohesie en persoonlijke contacten in de buurt of wijk vaak groter zijn naarmate er meer mensen met een vergelijkbare achtergrond wonen. Tot slot kunnen buurten en wijken met een sterke concentratie van minderheden als 'aankomstbuurten' dienen voor andere nieuwkomers die hier relatief snel een netwerk hebben en mogelijk een baan en woning kunnen vinden. Vanuit het perspectief van individuele huishoudens kunnen er dan ook zeker voordelen aan segregatie zitten.

Regio's en steden verschillen in de aantrekkingskracht die zij uitoefenen op mensen wat weer volgt uit de voorkeuren die mensen hebben. Een belangrijke ontwikkeling in deze voorkeuren is de trek naar de stad. De economische dynamiek zal zich ook in de toekomst blijven concentreren in grote steden en stedelijke agglomeraties.

(Jonge) hoogopgeleiden wonen graag in de stad wat leidt tot een groei van de vraag naar specifieke woningen en woonmilieus in steden die aantrekkelijk worden gevonden. Daar staat tegenover dat de zogenaamde 'nieuwe steden' minder populair zijn geworden en sterker zullen vergrijzen. Andere gebieden in Nederland (vooral de grensstreken) hebben te maken met bevolkingskrimp of zullen dat in de toekomst naar verwachting gaan krijgen.

Sommige, reeds in de stad wonende huishoudens zullen een stad of regio verlaten omdat ze geen of te weinig mogelijkheden hebben om hun woningen woonomgevingsvoorkeuren te realiseren. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om middeninkomens die vertrekken uit populaire steden en in gemeenten in de omgeving gaan wonen. In de stad komen ze niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en koopwoningen zijn te duur, terwijl die in gemeenten in de omgeving

wel binnen hun keuzemogelijkheden liggen.

Maar ook een trend als een sterke toename van het aantal asielzoekers beïnvloedt de vraag naar woningen. Omdat vluchtelingen (maar mogelijk ook mensen die uitbehandeld zijn in een verslavingstraject) voorrang krijgen bij een sociale huurwoning, kan er een concentratie plaatsvinden op die plekken waar deze huurwoningen staan. Dit kan weer tot segregatie van de bevolking naar bepaalde etnische achtergronden of met bepaalde sociaal-maatschappelijke problemen en onveilige situaties leiden waarbij ook de leefbaarheid in het geding komt.

Door komst van arbeidsmigranten en de groei van eenpersoonshuishoudens is ook de vraag naar kleinere woonruimte groeiende. Het is daarom een noodzaak kwalitatief te sturen op woningvorming (=bouwkundige splitsing). Bij omzetting (= kamerverhuur), (bouwkundige) splitsing en doelgroep wonen (tiny houses) kunnen dan voorwaarden en voorschriften worden gehanteerd om de fysieke leefbaarheid beter te kunnen borgen. Door ook door voorwaarden en voorschriften met betrekking tot het beheer te stellen kan er kwalitatief (voor de huurder / koper) op zowel het wonen als de leefomgeving worden gesteld.

Publieksvriendelijke samenvatting

De Huisvestingswet 20.. / Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek 20.. de Gemeentewet 20.. biedt gemeenten een instrumentarium om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte en de bevordering van de leefbaarheid indien is voldaan aan de vereisten van subsidiariteit en proportionaliteit.

De verdringing op de woningmarkt die voortkomt uit de onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste kan voorkomen in tijd (woningzoekenden staan lang op een wachtlijst voor een woning) of in ruimte (segregatie op de woningmarkt). Er zijn drie categorieën schaarste te onderscheiden;

- schaarste aan (goedkope) woonruimte in het algemeen,
- schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld voor ouderen of gehandicapten),
- schaarste aan woonruimte voor de eigen bevolking (in gebieden zonder nieuwbouwmogelijkheden).

De sturing via de huisvestingsverordening moet zich beperken tot die gebieden, woningtypen en prijsklassen waar de schaarste betrekken op heeft. Dit kan zijn buurt, wijk, stadsdeel, stad of gemeente. Sturing in de woonruimteverdeling op basis van de leefbaarheid wordt ingeperkt tot leefbaarheidsproblemen waarbij woonruimteverdeling in combinatie met andere maatregelen een oplossing biedt om dit probleem op te lossen. Deze sturing kan ten hoogste worden toegepast op het niveau van een complex of straat.

In de wet is geen vaste prijsgrens opgenomen zodat lokaal beter kan worden ingespeeld op de sturing in dat deel van de woningmarkt waar dat voor nodig is. Deze sturing dient echter wel beperkt te zijn tot de goedkope woonruimtevoorraad.

Omdat sturing op de woonruimteverdeling grote gevolgen kan hebben in de vrijheid voor woningzoekenden zijn in de Huisvestingswet 20.. proces voorwaarden opgenomen. Deze zijn dat gemeenten zelf de onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste moeten aantonen en onderbouwen, dat voorafgaand de betrokken partijen zoals woningcorporaties en woonconsumentenorganisaties betrokken worden, dat er afstemming plaatsvindt met de gemeenten binnen de regio en uiteindelijk de huisvestingsverordening vastgesteld wordt door de gemeenteraad.

Daarnaast kan apart in de huisvestingsverordening opgenomen worden dat alle vergunning plichtige woningen via één loket moeten worden aangeboden. Dit komt de transparantie op de woningmarkt ten goede.

Op basis van de Huisvestingswet 20.. kunnen gemeenten alleen nog maar sturen op de woonruimteverdeling via een huisvestingsverordening. Het is in de toekomst niet meer mogelijk om dit in prestatieafspraken of private afspraken met projectontwikkelaars op te nemen.

Tenslotte is in de Huisvestingswet 20.. opgenomen dat het instellen van een huisvestingsverordening op gemeentelijk niveau altijd een tijdelijke maatregel is. Gemeenten kunnen op basis van de Huisvestingswet 20.. nog maar voor maximaal vier jaar een huisvestingsverordening vaststellen. Daarna zullen zij deze maatregel moeten evalueren en de noodzaak van een nieuwe huisvestingsverordening opnieuw moeten onderbouwen. Deze tijdelijkheid geldt ook voor het onderdeel woonruimtevoorraad uit de Huisvestingswet 20..

Beoogd effect

In een meer ontspannen woningmarkt zijn er meer keuzemogelijkheden: de prijzen zijn lager en wachtlijsten zijn korter of bestaan zelfs niet. Dit kan zowel leiden tot meer of minder segregatie. Omdat mensen meer keuze hebben zullen er minder mensen verhuizen naar gemeenten in de omgeving vanuit een gebrek aan keuzes. De segregatie tussen stad en ommeland zal daarom geringer kunnen zijn. In een stad kan dit daarentegen juist leiden tot meer segregatie. Als mensen immers meer keuze hebben kan de voorkeur voor het wonen in de buurt van 'dezelfde mensen' weer leiden tot een sterke mate van segregatie. Dit leidt dan weer tot segregatie waardoor er sterke en zwakke wijken, buurten en / of straten ontstaan.

Argumenten

- Tot eind 2015 kende de gemeente Enschede een omzettingvergunningstelsel voor het omzetten van een zelfstandige woning in onzelfstandige woonruimten. Dit vergunningstelsel was gebaseerd op de huisvestingsverordening. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Huisvestingswet ontbreekt het sinds 1 januari 2016 de gemeente Enschede aan de wettelijke mogelijkheid een huisvestingsverordening op te stellen. Daarmee is ook het omzettingvergunningstelsel komen te vervallen en de mogelijkheid tot het reguleren van onzelfstandige bewoning.
- Er is in Enschede sprake van aantasting van de leefbaarheid in grote delen van de stad

- Er is in Enschede sprake van sterk oplopende wachtlijst
- Starters woningen zijn nagenoeg niet beschikbaar
- Door de schaarste op de koopwoning markt van goedkopere huizen worden veel huizen opgekocht door private ontwikkelaars die deze huizen als belegging opkopen waardoor er grote kans is op verdere aantasting van de sociale cohesie en aantasting leefbaarheid

Risico's

Als er geen passend instrumentarium komt zal de leefbaarheid in delen van de stad verder afnemen doordat de veilige en sociale leefomgeving verder onder druk komt te staan. Door de schaarste die verder toe zal nemen raaks ook de vraag en aanbod dusdanig in onbalans dat de prijzen verder zullen stijgen waardoor de toch al gebrekkige doorstroming van de woningmarkt geheel tot stand zal komen te staan.

Financiële dekking van het voorstel

n.v.t.

Alternatieven

n.v.t.

Participatie

In de verschillende gremia zijn een groot aantal insprekers en ingezonden brieven ruimschoots aan de orde gekomen die betrekking hebben op de problematiek die met deze 'huisvestingsverordening / huisvestingsvergunning' kunnen worden bestreden.

Communicatie

Openbaar via geëigende kanalen (Huis-aan-huis / dagbladen / internet)

Communicatie met direct betrokkenen, ambtelijk, bestuurlijk

PR over besluit

nvt

Persbericht

ja

Bijlagen

nvt