

1. Titel project

Tijdelijke (modulaire) woningbouw Enschede als versnelling

2. Indiener

Gemeente Enschede, Postbus 20, 7500 AA Enschede t.a.v Pepita de Rozario (p.derozario@enschede.nl). Projectmanager versnellingsopgave tijdelijke (modulaire) woningbouw.

3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)

In november is een start gemaakt met de versnelling van de woningbouw in Enschede. Dit project is vanaf die tijd prioriteit gekregen onder verschillende namen: doorgeefwonen, huisvesting statushouders, tijdelijke modulaire woningbouw. Het doel is steeds dezelfde; door innovatieve woningbouwmethoden de Enschedese woningmarkt binnen 2 jaar snel en tijdelijk uit te breiden. Het gaat om woningen in het segment van de sociale huur en net daarboven.

Achtergrond

De afgelopen jaren én de komende jaren is er een vergrote vraag naar meer (sociale) huurwoningen in Enschede. Deze vraag komt voort uit:

- toegenomen krapte op de woningmarkt. We zien de wachttijden in hoog tempo oplopen van 8 maanden naar 1 jaar. In de Enschedese prestatieafspraken geldt een maximale termijn van 12 maanden. Wachttijden voor sociale huurwoning in voorkeurswijk kunnen oplopen tot 4 jaar. Dit komt mede doordat het aantal sociale huurwoningen de komende 5 jaar slechts minimaal kan groeien vanwege de grote verduurzamingsopgave in de wijken (sloop/nieuwbouw, renovatie met herhuisvesting van bewoners).
- toename van het aantal statushouders in Nederland en Oekraïense vluchtelingen. De verwachting is dat in 2022 de Enschedese corporaties voor het eerst niet meer in staat zijn alle statushouders te huisvesten. Redenen: gebrek aan mutaties, tekort aantal beschikbare woningen mede door andere voorrangsgroepen (kwetsbare inwoners). In deze prognose is doorstroom van Oekraïense vluchtelingen van noodopvang naar reguliere woningen nog niet opgenomen.
- sterke prijsstijgingen in koopwoningen, waardoor doorstroming stagneert of bijna stilstaat, zeker vanuit de sociale huur naar bereikbare koopwoningen of middenhuurwoningen.
- recent: verwachting van blijvende Oekraïners na gedoogtermijn van 3 jaar, of door aanvragen asiel.

Daarbij heeft de Gemeenteraad aangegeven dat Enschede een bijdrage gaat leveren aan de landelijke woningbouwopgave door te groeien tot 170.000+ inwoners over 10 jaar. Hiervoor zijn extra huizen nodig ook in de sociale huursector. Dit lukt in het huidige tempo niet.

Gemeente en corporaties onderstrepen dat de wens om de tekorten in de sociale woningbouw door permanente woningbouw op korte termijn in te lopen, beperkt zijn. Hoewel dit wel de voorkeur geniet.

Daarom streven we ernaar over maximaal 2 jaar 100 tot 200 tijdelijke en modulaire woningen aan de markt te hebben toegevoegd. Op Enschedese schaal is dat substantieel. De doelgroep voor deze woningen is breed en gericht op alle doelgroepen in de sociale en middenduurdere huurklasse (DAEB en niet DAEB).

Partners

In Enschede zijn 5 corporaties actief: twee studenten- en jongerenhuisvesters en drie reguliere woningcorporaties. Twee corporaties gaan met de gemeente aan de slag om deze woningen te realiseren. Deze corporaties zijn De Woonplaats en SJHT (studenten en jongerenhuisvesting). Daarbij geeft De Woonplaats aan de voorkeur te geven voor permanente bouw, maar de noodzaak voor tijdelijke (versnelde) aanvulling wel te onderschrijven. Dit vormt wel een concrete aanleiding

om voor de bouw op zoek te gaan naar partners die permanente woningen aanbieden, die we tijdelijk plaatsen. (zie verder innovatie).

Locaties

Het vinden van locaties vorm tot nu toe de grootste uitdaging. Na de crisis van 2009 heeft de gemeente het meeste van haar vastgoed (inclusief gronden) afgestoten. De financiële situatie van deze (arme) gemeente liet weinig keuze. Ook corporaties waren niet in staat gronden aan te kopen. Particulieren bieden in deze opgave vooral gronden aan in op verouderde bedrijfslocaties, waardoor woningbouw hier veelal niet mogelijk is (hinder, verontreiniging). In totaal zijn circa 100 potentiële locaties beoordeeld de afgelopen maanden. Op dit moment hebben we een 4 tal locaties op het oog. Onduidelijk is echter of deze locaties de eindstreep gaan halen. Om die reden vragen we de experimentstatus aan voor het gehele gemeentelijke grondgebied.

De 5 strategische opgaven van de gemeente Enschede

Enschede werkt sinds 2018 aan een 5 tal strategische opgaven om de stad **kwalitatief** te laten groeien. Hierbij zijn veerkracht, kwaliteit van leven en oog voor de brede welvaart (voorkomen kansenongelijkheid) het hoogste doel. De kwalitatieve groei is noodzakelijk voor de veerkracht van de stad, maar ook om als gemeente financieel gezond te blijven. De 5 opgaves zijn:

- ❖ Inclusieve stad
- ❖ Talent aantrekken en vasthouden
- ❖ Bereikbaarheid van banen;
- ❖ Duurzame en groene stad;
- ❖ Goed Bestuur.

Dit project draagt sterk bij aan het halen van de doelen talent en duurzaamheid. Zie onder volgende vragen hoe.

4. Hoe draagt het project bij aan de versterking van de economische structuur?

Dit project draagt op twee manieren bij aan de economische structuur van Enschede en de regio Twente. De eerst is doordat we met verruiming van de woningmarkt talent weten aan te trekken en vast te houden. Enschede is een kennisstad en vormt samen met Hengelo de kern van de innovatieve regio Twente (agenda Oost en de NOVI). Met name hoger opgeleid talent (Universiteit Twente en Saxion Hogeschool) willen we behouden gelet op de grote vraag naar werknemers bij de hoogwaardige innovatieve bedrijven en startups in de twee steden en de regio. Veel talent komt van buiten de regio of Nederland en zal bij onvoldoende bereikbaar woningaanbod de regio en/of Nederland verlaten. Goede huisvesting draagt bij aan behoud van dit talent. Daarmee draagt dit project bij aan één van de strategische doelen van de stad .

De tweede bijdrage is die in versterking van de bouwsector. Twente is een regio met veel bouwers, aannemers en ontwikkelaars. Door juist hen uit te nodigen om innovatieve en duurzame woningen te bouwen/leveren dragen we als stad bij aan behoud en innovatie van de sector.

5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?

Vanaf het begin van dit project is helder dat alleen op vernieuwende methodes de versnelde bouw tot stand kan komen. Woningbouw die modulair en in de fabriek gebouwd wordt heeft daarom de voorkeur. Gemeente en corporaties experimenteerden al eerdere met energiearme en energie neutrale woningen in permanente bouw. Dit project zet die lijn door in tijdelijke bouw. De gemeente stimuleerde dit door o.a. woningbouw van House tot Start, een project met woningen EPC0 voor bewoners met persoonlijke ondersteuning. In de formulering van de opgave is innovatie expliciet benoemd.

Innovatie is ook: gebiedsontwikkeling circulair door verplaatsing van de woningen naar plekken in de stad waar ze het hardst nodig zijn en de gebiedsontwikkeling zelf pas over 10 tot 20 jaar aan bod komt.



6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?

De gemeente en de corporaties hebben een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid. Deze zien we dan ook terug in verschillende aspecten:

- energie en duurzaamheid staan hoog op de agenda van dit bestuur. Vanuit de wereldwijde klimaatverandering werkt Enschede sinds 2018 aan de opgave Een groene duurzame stad. Dit leidt tot projecten als aanleggen van stadsbeken en wadi's tegen de hittestress en verdroging tot verduurzaming van de energievoorziening (warmtenet met afvalwarmte van Twence). Daarnaast moet een verminderde energiegebruik -met name onder de meest kwetsbaren in de samenleving- bijdragen aan de doelen op het sociale domein zoals:

- a. rondkomen met je inkomen;
- b. voorkomen van eenzaamheid;
- c. energiearmoede;

- bouwen in de fabriek leidt tot substantieel minder vervoersbewegingen van en naar de bouwplaats. Dit leidt tot minder stikstofdepositie. Dit is belangrijk omdat Enschede omgeven is door 2 Natura 2000 gebieden t.w. Aamsveen en Lonnekermeer. Traditionele woningbouw is daardoor op vele plekken onwenselijk.

- circulariteit en duurzaamheid van materialen zijn uitgangspunt voor deze modulaire woningbouw.

7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?

Als een project voor de nieuwbouw van woningen niet past binnen het geldende bestemmingsplan, kan met een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan worden afgeweken. Doorgaans kan deze omgevingsvergunning alleen worden verleend met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure.

Deze procedure duurt al snel 6 maanden tot een jaar. Voor tijdelijke woningbouw kan dit traject worden versneld op grond van de kruimelgevallenlijst in het Besluit omgevingsrecht. Deze omgevingsvergunning kan echter maar worden verleend voor een periode van maximaal 10 jaar. Deze termijn is te kort om de bouw van duurzame tijdelijke woningen rendabel te maken.

De gewijzigde procedure in de Crisis- en herstelwet maakt het mogelijk om met de reguliere voorbereidingsprocedure een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen voor een periode langer dan 10 jaar. Hiermee wordt een belangrijke belemmering voor de realisatie van duurzame tijdelijke woningbouw weggenomen.

Voorwaarde voor het volgen van deze procedure is dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen geeft voor het project waarvoor de omgevingsvergunning wordt verleend. Mogelijk kan de gemeenteraad ook een verklaring van geen bedenkingen geven voor meerdere projecten, of kaders vaststellen waarbinnen een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Op dit moment werkt de gemeente Enschede aan een concepttraadsbesluit over hoe de verklaring van geen bedenkingen voor tijdelijke woningbouw eruit moet komen te zien.

Een tweede voorwaarde voor het volgen van de aangepaste Chw-procedure is dat het project waarvoor de omgevingsvergunning wordt verleend geen aanzienlijke milieueffecten heeft. Dit moet worden beoordeeld doormiddel van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. De gemeente Enschede heeft een aantal locaties op het oog die mogelijk geschikt zijn voor tijdelijke woningbouw. Om te bepalen of er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn, wordt per locatie beoordeeld of een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling aan de orde is (o.b.v. het Besluit m.e.r.). Zo nee, dan is een verdere m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk. Zo ja, dan wordt een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uitgevoerd voor die locatie (dat project) om te beoordelen of er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en er vervolgens nog een aanvullende m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

8. Tijdsplanning (start/einde)?

Doel is om de tijdelijke modulaire woningen zo spoedig mogelijk op te leveren. Dit is locatieafhankelijk. We verwachten de eerste woningen begin 2023 op te leveren. Dit loopt zeker door tot medio 2024. Afhankelijk van de snelheid van de voortgang in de projecten voor permanente bouw kan deze termijn verlengd worden.