Gemeente Enschede

Voorstel Gemeenteraad D

Onderwerp	Aanmelding innovatieve duurzame experimenten		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (D))		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	9 juni 2022
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2200050231

Wij stellen u voor te besluiten om:

Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor (langdurige) tijdelijke woningbouw om de druk op de woningmarkt op korte termijn te verkleinen.

Inleiding

200 extra huurwoningen binnen 2 jaar
In de afgelopen periode steeg de druk op de woningmarkt sterk. Met als resultaat langere wachttijden voor (sociale) huurwoningen en woningen in de middeldure huur. Ook is de markt voor bereikbare koopwoningen erg overspannen. De gemeente Enschede, Stichting Jongeren Huisvesting Twente (SJHT) en woningcorporatie De Woonplaats onderzoeken de mogelijkheid om in korte tijd op meerdere locaties verspreid door de gehele stad extra huurwoningen te realiseren. Het doel daarvan is om door innovatieve woningbouwmethoden de Enschedese woningmarkt binnen 2 jaar snel uit te breiden. Het gaat om tussen de 100 en 200 woningen in het segment van de sociale huur en net daarboven. Hiermee geven we invulling aan de doelen van de woonvisie.

In de praktijk blijken er verschillende beperkingen in snelle realisatie waaronder: beschikbaarheid locaties, leveringstermijnen bouwers, beschikbaarheid netbeheerders, sterke prijsstijgingen en financiële onhaalbaarheid van tijdelijke woningbouw bij maximaal 10 jaar. Voor 1 van deze beperkingen wordt een oplossing geboden in de Crisis-en Herstelwet. Via het innovatieve en duurzame experiment kunnen gemeenten optimale juridische randvoorwaarden creëren voor tijdelijke woningbouw bijvoorbeeld door verlengen van de tijdelijke termijn.

Het college besloot op 7 juni j.l. tot aanmelding omdat de tranche experimenten bij het Rijk sloot op 11 juni 2022. Na publicatie in de Staatscourant voor het zomerreces kan de gemeente Enschede gebruik maken van deze mogelijkheid. Daarbij geeft de Gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen af waarin zij aangeeft akkoord te gaan met langere tijdelijkheid dan 10 jaar. Dit besluit ligt nu ook voor. De raad vragen we ruimte te bieden in deze verklaring om snelle oplossingen mogelijk te maken. We gaan uit van 20 jaar termijn, maar vragen om ruimte tot 30 jaar.

locaties
We denken nu na over geschikte locaties. We kunnen nu nog niet benoemen welke dit worden, omdat we de verschillende locaties nu onderzoeken op haalbaarheid en uitvoerbaarheid.

Publieksvriendelijke samenvatting
De afgelopen jaren én de komende jaren is er een vergrote vraag naar meer (sociale en middeldure) huurwoningen in Enschede. Deze vraag komt door de toegenomen krapte in de gehele woningmarkt. De grootste krapte is deze in sociale huurwoningen en koopwoningen. De gemiddelde zoektijd voor een woning stijgt snel. Door sterke prijsstijgingen in koopwoningen staat de doorstroming naar bereikbare koopwoningen en middeldure huurwoningen bijna stil. Versnelling in de woningbouw is -vanwege procedures- lastig. Daarom biedt de Crisis en Herstelwet de mogelijkheid om als innovatief en duurzaam experiment tijdelijke woningen door middel van een verkorte procedure sneller te bouwen en langer dan 10 jaar te laten staan. Hierdoor is het ook financieel maakbaar.
De gemeente Enschede heeft zich op 7 juni j.l. aangemeld voor de innovatieve en duurzame experimenten voor tijdelijke woningbouw. Voorwaarde voor deelname is de verklaring van geen bedenkingen die de raad vandaag afgeeft.

Beoogd effect
Over 1,5 á 2 jaar hebben we tussen de 100 en 200 modulaire woningen, in de sociale huur en middelhuur, extra toegevoegd aan de Enschedese woningmarkt.

Argumenten
1.1. Voorwaarde voor verkorte procedure vervuld.

Normaliter geldt dat deze procedure:
Als een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan niet op grond van het bestemmingsplan zelf, of op grond van de kruimelgevallenregeling kan worden verleend moet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure worden gevolgd (de uitgebreide procedure). Deze uitgebreide procedure duurt circa zes maanden. Een onderdeel van de uitgebreide procedure is dat de omgevingsvergunning kan worden verleend als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.
De crisis- en herstelwet maakt het mogelijk dat voor bepaalde tijdelijke projecten, zoals tijdelijke woningbouw, de reguliere voorbereidingsprocedure mag worden doorlopen. Dat betekent dat de Gemeente voor deze projecten een omgevingsvergunning kan verlenen binnen 8 weken.

Wettelijke grondslag versnelde procedure en juridische gevolgen
Door in te stemmen met het raadsvoorstel, geeft de gemeenteraad op voorhand een verklaring van geen bedenkingen voor meerdere locaties voor tijdelijke woningbouw. Dit betekent dat voor de omgevingsvergunningen voor deze locaties in een later stadium geen verklaring van geen bedenkingen meer hoeft worden gevraagd. Hierdoor is versnelling mogelijk. De grondslag hiervoor ligt in de Wet algemene bepalingen omgevingswet en is een voorwaarde om gebruik te kunnen maken van de versnelde procedure op grond van de Crisis- en herstelwet door artikel 3.10 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) buiten toepassing te laten. Zie daarvoor de bepalingen art. 2.4 Crisis- en herstelwet w jo art. 6 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet jo art. 3.6 Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet. Artikel 3.10 lid 1 onder e Wabo, blijft wel van toepassing. Dit artikel bepaalt dat indien op grond van art. 2.27 Wabo een verklaring van geen bedenkingen is vereist, de uniforme openbare voorbereidingsprocedure alsnog moet worden doorlopen.
Dit betekent dat de versnelde procedure die door de Crisis- en herstelwet mogelijk wordt gemaakt, alleen van toepassing is voor de gevallen die door de gemeenteraad van een verklaring van geen bedenkingen zijn uitgezonderd. In dit geval locaties voor tijdelijke woningbouw.
Door de verklaring van geen bedenkingen is de aanmelding bij BZK voor het experiment innovatieve en duurzame tijdelijke woningen geldig. Hierdoor wordt woningbouw binnen 2 jaar procedureel mogelijk gemaakt. Daarmee laat de gemeenteraad zien dat zij er alles aan doet om de krapte op de woningmarkt te verlichten.

1.2. Vasthouden en aantrekken van talent voor de stad is moeizamer als talent geen woning kan bemachtigen.
Enschede is een kennisstad en vormt samen met Hengelo de kern van de innovatieve agglomeratie 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 buiten 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.

1.3. Door woningen in de fabriek (zo goed als) gereed te maken dragen we bij aan verduurzaming van de stad (minder verkeersbewegingen).
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. energiearmoede;
Bouwen in de fabriek kent vele circulaire en duurzame voordelen. Ook leidt het 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 onhaalbaar.

Risico's
Deze experimenten regeling geldt tot de invoering van de Omgevingswet. Dit betekent dat aanvragen op grond van deze regeling voor die tijd moeten zijn ingediend. Als een aanvraag voor de invoering van de Omgevingswet wordt ingediend, wordt deze nog op grond van het oude recht beoordeeld.

Financiële dekking van het voorstel
Dit voorstel kent sec in deze fase geen financieel aspect. We zullen tzt een voorbereidingskrediet voorleggen aan college- en raad.

Alternatieven
Alternatieven zijn:
1. gebruikmaken van huidige regelgeving. Daardoor is tijdelijke woningbouw voor maximaal 10 jaar mogelijk onder de kruimelgevallen regeling. De corporaties geven aan woningbouw voor 10 jaar financieel niet rendabel te kunnen maken. Hierdoor is woningbouw binnen 2 jaar zeer onwaarschijnlijk.
2. Inzetten op verdichting binnen huidige plannen waarin woningbouw op korte termijn wordt opgeleverd. Dit is veelal onmogelijk vanwege recent vastgestelde bestemmingsplannen. Daarnaast is het onwenselijk vanwege de participatietrajecten met omwonenden die doorlopen zijn in de jaren voor de oplevering.

Participatie
Direct omwonenden van de locaties voor tijdelijke modulaire woningbouw worden geïnformeerd over hetgeen er komt en geraadpleegd tijdens de realisatie.

Communicatie
Communicatie vindt plaats bij bekendmaking locaties.

Communicatie met direct betrokkenen
n.v.t.

PR over het besluit

Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving
Niet van toepassing. Publicatie van toekenning experimentstatus gebeurt door BZK in Staatscourant.

Vervolg
Raad wordt geïnformeerd over voortgang op de realisatie via de stadsdeelcommissies van het betreffende stadsdeel.

Bijlagen
Concept Raadsbesluit
Aanmeldingsbrief met inhoudelijke bijlage

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris, **de Burgemeester,**

E.A. Smit R.W. Bleker

DF--. P.L. de Rozario