GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad D

Onderwerp	Kredietaanvraag project woningverbetering Volkshuisvestingsfonds Twekkelerveld		
Portefeuillehouder	Arjan Kampman agendaletter (D)		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	15 april 2025
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2500003663

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. In te stemmen met de uitvoering van het project woningverbetering Volkshuisvestingsfonds Twekkelerveld;
2. In te stemmen met de bekostiging van dit project ad. 15.522.045 euro;
3. Deze te dekken uit:
   a) de door de rijksoverheid toegekende volkshuisvestingsfondssubsidie ad. 10.955.144 euro;
   b) eigen bijdrage van particuliere woningeigenaren ad 1.287.825 euro;
   c) reguliere middelen wijkaanpak Twekkelerveld ad. 150.000 euro;
   d) de door uw raad reeds gereserveerde middelen uit de strategische investeringsagenda voor de gebiedsaanpak Twekkelerveld en dan specifiek voor de volgende onderdelen:
      - particuliere woningverbetering (bijdrage gemeente) ad. 2.003.552 euro;
      - proceskosten gereserveerd voor de DIA's Twekkelerveld en Hanenberglanden ad. 600.000 euro;
      - proceskosten gereserveerd voor het verduurzaming van de woningen ad. 525.523 euro.
4. De wijzigingen zoals hierboven opgenomen in de gemeentebegroting aan te brengen.

Inleiding en voorgeschiedenis
Het college van B&W heeft op 17 september 2024 besloten een subsidieaanvraag Volkshuisvestingsfonds (hierna: VHF) in te dienen voor de wijk Twekkelerveld bij het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De raad heeft hierover een informatiebrief ontvangen. De subsidieaanvraag werd ingediend onder voorbehoud van een nog te nemen raadsbesluit over de vereiste gemeentelijke cofinanciering.

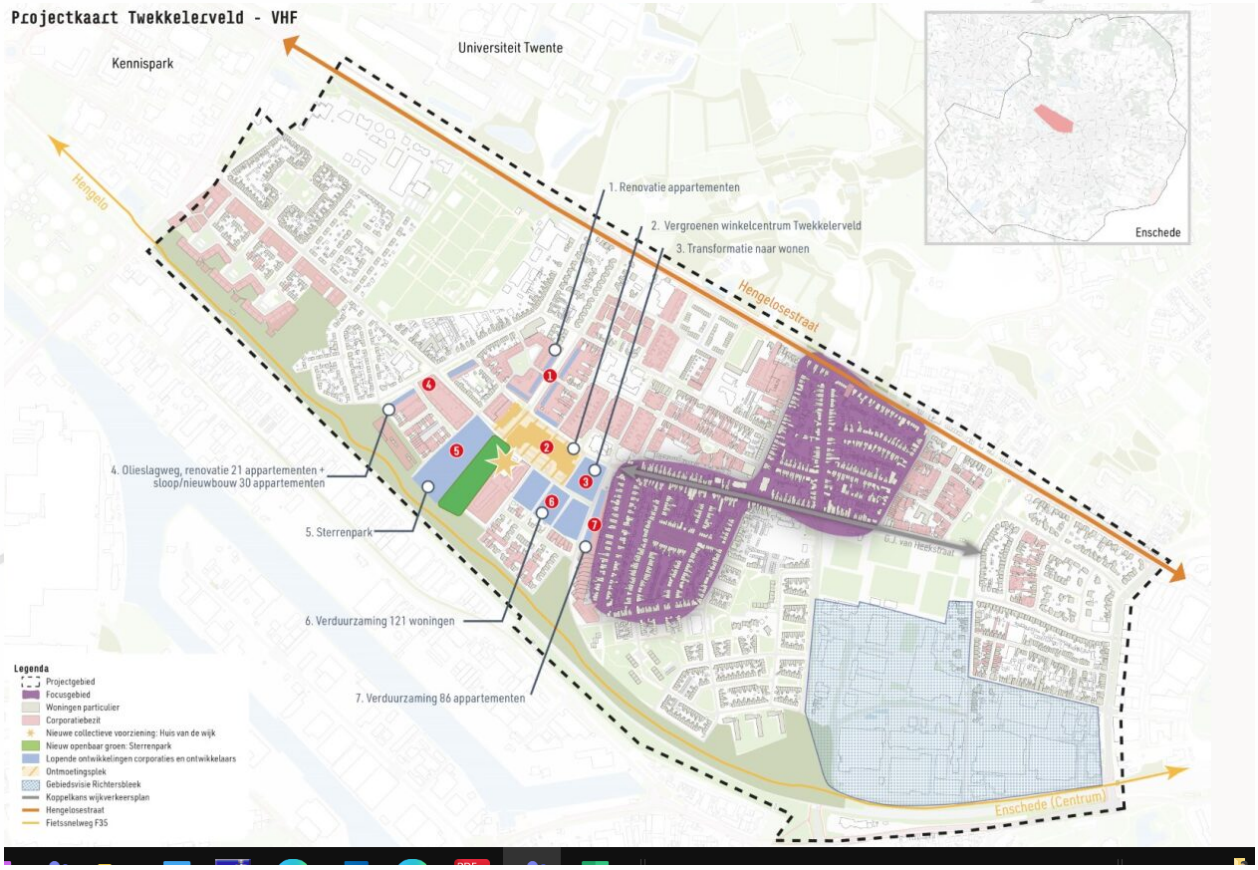
Begin december 2024 is bekend geworden dat de ingediende aanvraag voor Twekkelerveld is toegekend en is er een subsidie van 10.955.144 euro uitgekeerd. Nu deze rijksbijdrage is ontvangen wil het college van B&W graag met de uitvoering aan de slag. Hiervoor dient nog een plan van aanpak uitgewerkt te worden. Om hiermee te kunnen starten dient de raad eerst over de vereiste cofinancieringsbijdrage een besluit te nemen. Het plan van aanpak en een subsidieverordening wordt t.z.t. ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Het VHF (algemeen)
Het Rijk stelde vanuit het VHF voor deze 4e (en voorlopig laatste) tranche in totaal een bedrag van bijna 114 miljoen euro ter beschikking. Per gemeente kon maximaal 10% (dus ruim 11 miljoen euro) van dit totale budget worden aangevraagd. De regeling is gericht op kwetsbare gebieden waar problemen als onveiligheid, werkloosheid, armoede, onderwijsachterstanden, woonproblematiek en een slechte gezondheid zich opstapelen. Het VHF heeft tot doel om, als onderdeel van een integrale aanpak, de leefbaarheid te verbeteren en de veiligheid te bevorderen. Het VHF richt zich primair op het verbeteren van het slechtste deel van de particuliere woningvoorraad.

In 2023, met de 3e tranche van deze regeling, heeft de gemeente een rijksbijdrage toegekend gekregen voor de aanpak van de buurt Hanenberglanden. De gemeente kreeg een subsidie van ruim 7 miljoen euro voor de aanpak van ruim 200 woningen. In de vergadering van 1 juli 2024 heeft de raad positief besloten op de uitvoering en financiële dekking van het project VHF Hanenberglanden. Deze aanpak wordt momenteel uitgewerkt waarbij o.a. ook een subsidieverordening in voorbereiding is.

Aanleiding aanvraag VHF Twekkelerveld
In Twekkelerveld loopt al enkele jaren een gebiedsgerichte aanpak waarbij wordt samengewerkt met woningbouwcorporaties, welzijnswerk, andere stakeholders en inwoners en er extra geïnvesteerd wordt in de wijk om de veiligheid en leefbaarheid te verbeteren. Er is inmiddels een breed programma ontstaan met projecten waarbij aandacht is voor wonen, energie & klimaat, economie, mobiliteit en de sociale opgaven in de wijk. Daarvoor zijn middelen gereserveerd in de strategische investeringsagenda. De gemeente ziet in deze toegekende subsidie een mooie kans om onze aanpak te complementeren en ook kwetsbare particulieren extra te ondersteunen.

Inhoud aanvraag VHF Twekkelerveld
In Twekkelerveld staan circa 4600 woningen. Ongeveer de helft hiervan bestaat uit woningen in particulier bezit. Een aanzienlijk deel van deze woningen (circa 1000 woningen) hebben gemiddeld gezien een lage vastgoedwaarde en slechte energielabels (EFG). Particulieren in deze wijk hebben niet altijd de financiële middelen om zelf noodzakelijke woningverbetering te realiseren. Hierdoor zijn er bepaalde delen in de wijk waar de problematiek zich opstapelt o.a. op het gebied van taalachterstand, inkomen, energiearmoede, (woon)overlast, achterstallig onderhoud en zelfs verloedering. Onze aanpak is gericht op het verbeteren van de woningen in deze delen van de wijk. Primair door woningverbetering (verduurzaming) en secundair door het verbeteren van het omliggende openbare gebied. De aanvraag voor Twekkelerveld is vooral gericht op de particuliere woningen in het hart van de wijk (paars gearceerd in het onderstaande kaartje). Deze woningen scoren namelijk relatief slecht op energielabels en WOZ waarden. Omdat er aangrenzend in dit gebied ook veel andere ruimtelijke ontwikkelingen spelen liggen er kansen om dit gebied in de wijk integraal te verbeteren. Daarmee wordt een maximaal effect voor de veiligheid en leefbaarheid bereikt.



Primaire activiteiten (verduurzaming particuliere woningen)

- circa 300 kwetsbare particuliere woningen met energielabel EFG in de wijk Twekkelerveld worden verbeterd naar energielabel C;
- hiervoor is een maximale subsidiebijdrage aangevraagd van 10.955.144,-- euro
- er is uitgegaan van meerdere noodzakelijke ingrepen per woning. De maatregelen kunnen variëren van dakisolatie, vloerisolatie, spouwmuurisolatie, buitengevelisolatie en glasisolatie. Dit kan per woning verschillen en is maatwerk;

- uitgangspunt is dat circa 200 woningen worden verduurzaamd in het aangewezen focusgebied en er ook ruimte is om circa 100 woningen buiten het focusgebied in de wijk te verduurzamen.
- ook is er een reservering meegenomen in de aanvraag om eventueel te voorzien in een eenmalige bijdrage voor particuliere aansluitkosten van 300 woningen op een zo mogelijk te ontwikkelen warmtenet.
- er is gerekend met een eigen bijdrage van 10% voor particulieren in lijn met de aanpak Hanenberglanden.

Secundaire activiteiten (Sterrenpark. Huis van de Wijk en proceskosten)
Naast het investeren in de particuliere woningvoorraad is in de aanvraag ook opgenomen dat de gemeente aan de slag gaat met de openbare ruimte en een maatschappelijke voorziening in de wijk:

- de gemeente heeft het plan om in het hart van de wijk een nieuw park in de openbare ruimte aan te leggen van circa 1500 m2 (Sterrenpark). Dit is mogelijk door een reorganisatie van grondposities in combinatie met de sloop-nieuwbouwplannen van de Woonplaats. Het nieuwe park stimuleert ontmoeting, spelen en bewegen voor de gehele wijk. Hiervoor is een bedrag van 561.000 euro opgenomen in onze aanvraag en gereserveerd in de strategische investeringsagenda. Dit bedrag maakt geen onderdeel uit van dit kredietvoorstel. Hiervoor volgt nog een separaat voorstel waar de ruimtelijke en financiële kaders van deze ontwikkeling aan de raad wordt voorgelegd.
- de gemeente heeft het plan een nieuw Huis van de Wijk te realiseren. Twee scholen in de wijk gaan fuseren en nieuw bouwen centraal in de wijk, naast het winkelcentrum en het nieuwe park. Het ligt in de directe nabijheid van de particuliere woningen. De investering hiervoor wordt grotendeels gedekt uit onderwijshuisvestingsbudget. Er is echter een financieel tekort om ook extra ruimtes te creëren voor alle maatschappelijke partners en (indien mogelijk) de realisatie van extra sportvoorzieningen voor de wijk. Het 'Huis van de Wijk' is juist bedoeld voor diverse maatschappelijke partijen en voor buurtbewoners om activiteiten te organiseren en te ontmoeten. Het concept van het huidige 'Proathuus' dat tijdelijk in een lokaal van de huidige school zit, krijgt in het Huis van de Wijk een definitieve plek. Om dit concept financieel mogelijk te maken is een bedrag van 2.23 miljoen euro opgenomen in onze aanvraag en gereserveerd in de strategische investeringsagenda. Hiervoor volgt nog een separaat voorstel waar de ruimtelijke en financiële kaders van deze ontwikkeling aan de raad wordt voorgelegd.
- Tot slot is er een bedrag van 600.000,-- euro opgenomen voor een bijdrage in de proceskosten. Dit is een deel van de kosten die de gemeente maakt om de regeling uit te voeren. Denk hierbij aan VTU kosten, communicatie en participatie en inzet van een derde partij die de daadwerkelijke uitvoering van de regeling ter hand neemt.

Cofinanciering is vereist bij het indienen van een subsidieaanvraag
Eén van de voorwaarden van het VHF is dat de gemeente minstens 30% van het totale financiële tekort dekt. Het college van B&W heeft onder voorbehoud van besluitvorming van de raad, ingestemd met deze vereiste cofinanciering. Daarbij is gehandeld binnen de financiële kaders van de door de raad vastgestelde strategische investeringsagenda. Onder het kopje “Kosten en financiële dekking” wordt hier nader op ingegaan.

Publieksvriendelijke samenvatting
In september 2024 heeft het college van B&W namens de gemeente Enschede een subsidieaanvraag ingediend voor een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds bij het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor de wijk Twekkelerveld. In december 2024 is de aanvraag is toegekend en is er een subsidie van 10.955.144,-- euro toegekend. De subsidie kan als onderdeel van de gebiedsgerichte aanpak Twekkelerveld worden gebruikt voor de verbetering van de particuliere woningvoorraad met het doel de leefbaarheid en veiligheid in de wijk te verbeteren. Omdat de subsidieaanvraag onder voorbehoud van besluitvorming van de gemeenteraad over de benodigde cofinanciering is ingediend zal de raad nog enkele besluiten moeten nemen. Het college stelt de gemeenteraad nu voor in te stemmen met de benodigde financiële middelen voor de start van het project Volkshuisvestingsfonds Twekkelerveld en de daarvoor benodigde cofinanciering van de gemeente.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
Met de uitvoering van VHF investeert de gemeente in kwetsbare particuliere woningen, de omliggende openbare ruimte én in een belangrijke maatschappelijke voorziening. Dit draagt bij aan de volgende strategische opgaven:

- Inclusief Enschede:
  Een goed geïsoleerde woning zorgt voor lagere energiekosten, het tegengaan van energiearmoede en het vergroten van de bestaanszekerheid. Ook leidt dit tot een gezonder binnenklimaat. Een groene uitnodigende leefomgeving stimuleert bewoners tot bewegen. En met het investeren in een nieuwe maatschappelijke voorziening wordt de sociale infrastructuur in de wijk versterkt.

- Groen & Duurzaam Enschede:
  Een groenere leefomgeving draagt bij aan het verminderen van hittestress en wateroverlast. Ook zorgt het voor meer biodiversiteit. Een beter geïsoleerde woning zorgt voor een lager energieverbruik en zo voor een lagere CO2 uitstoot.

- Aantrekkelijk Enschede:
  Met het verbeteren van de meest kwetsbare particuliere woningen en het omliggende openbare gebied investeert de gemeente in de bestaande woningvoorraad en dit draagt bij aan het creëren van toekomstbestendige woonmilieus. De VHF regeling is specifiek gericht op gebieden waar de veiligheid en leefbaarheid het meest onder druk staat. Twekkelerveld is in dat opzicht door de gemeente aangewezen als prio-gebied. Daarom loopt er een gebiedsaanpak. Met de middelen die de gemeente van de rijksoverheid heeft ontvangen kan er extra geïnvesteerd en dit draagt bij aan gezonde, veilige en leefbare buurt.

Argumenten
1.1 Het VHF is een onderdeel van de gebiedsaanpak Twekkelerveld
In de gemeentebegroting 2025 is opgenomen dat de gemeente een gebiedsgerichte wijkaanpak ontwikkelt voor Twekkelerveld en (afhankelijk van een bijdrage uit het VHF) een plan voorlegt aan de raad voor de ondersteuning van particuliere eigenaren. Nu deze VHF-middelen zijn toegekend kan er worden gestart met de uitwerking van dit plan.

1.2. De woningverbetering zorgt voor (nog meer) maatschappelijke impact
Door de individuele gesprekken met particuliere woningeigenaren over de mogelijkheden voor woningverbetering wordt eventueel ook andere problematiek zichtbaar. Bij specifieke hulpvragen kan direct en gericht worden doorverwezen naar instanties. Hiermee wordt mogelijk meer maatschappelijke impact gecreëerd.

2.1Een positief besluit helpt ons om aan de voorwaarden van het VHF te voldoen
Als de raad positief besluit op de cofinanciering dan wordt aan een deel van de voorwaarden van de subsidie voldaan en kan het project gestart worden.

2.2 Er zijn middelen voor cofinanciering beschikbaar
Er zijn middelen beschikbaar om de benodigde cofinanciering te dekken. In de strategische investeringsagenda is hiervoor eerder al een reservering gedaan. Onder kosten en financiële dekking wordt de wijze waarop de dekking gerealiseerd nader toegelicht.

Risico's
2.1 Als de beoogde resultaten niet worden behaald kan (een deel van) de subsidie worden teruggevorderd
Er zijn voorwaarden verbonden aan de subsidie die is toegekend. Er kunnen op voorhand geen garanties worden gegeven op het behalen van de beoogde resultaten binnen 10 jaar. De gemeente is hierbij voor een groot deel afhankelijk van het draagvlak van de bewoners en partners. Hierdoor bestaat er een risico dat (een deel van) de subsidie wordt teruggevorderd. Uit eerdere gesprekken met het ministerie wordt duidelijk dat in goed overleg van de oorspronkelijke aanvraag kan worden afgeweken. Voorwaarde is dat de middelen op een goede manier ingezet worden voor verbetering van een kwetsbare wijk. Om deze reden wordt het risico van terugvordering klein geacht.

2.2 Prijsstijgingen
In de subsidieaanvraag zijn de verwachte kosten voor de verbetering van de particuliere woningvoorraad met de kennis van dat moment opgenomen. De marktontwikkeling laat continu materiaal- en loonkostenstijgingen zien. Hierdoor kan niet gegarandeerd worden dat alle beoogde woningverbeteringen kunnen worden uitgevoerd.

2.3 Er is een financiële bijdrage van bewoners nodig
In de subsidieaanvraag wordt voor de middelen ter verbetering van de woning een eigen bijdrage van de bewoners voorzien ter grootte van 10%. Huishoudens met een laag inkomen zijn in Twekkelerveld ruim vertegenwoordigd en daarmee wellicht niet kapitaalkrachtig genoeg voor een eigen bijdrage. Dit vormt een risico voor het halen van de beoogde aantallen. Tijdens het ontwikkelen van de aanpak zal moeten worden onderzocht op welke manier deze bewoners toch mee kunnen doen. Een 0% lening voor lage inkomens via het Warmtefonds en de inzet van een financieel adviseur gaan hiervan onderdeel uitmaken. Ook worden de lessen van de aanpak Hanenberglanden (waar ditzelfde risico speelt) meegenomen.

2.4.Voor de overige vereiste cofinanciering is nog (extra) besluitvorming van de raad nodig
Voor de vereiste cofinanciering is er in de VHF-subsidieaanvraag ook gerekend met een investering vanuit het VHF in de projecten Sterrenpark en Huis van de Wijk. Hiervoor is al geld gereserveerd in de strategische investeringsagenda. Deze plannen zijn echter nog in voorbereiding en de financiële uitgangspunten worden later aan de raad voorgelegd. Daarmee is formeel nog niet besloten op de gehele vereiste cofinanciering voor de gehele VHF subsidie. Vanuit de subsidievoorwaarden is er echter geen bezwaar om gefaseerd te besluiten op de vereiste cofinanciering. Wij verwachten dat tegen de tijd dat er een subsidieverordening aan de raad wordt voorgelegd en er daadwerkelijk wordt gestart met het verstrekken van subsidies aan particulieren er meer duidelijkheid is over de projecten Sterrenpark en Huis van de Wijk. Op basis van de nu gevraagde cofinanciering kan circa 6 miljoen aan subsidie worden uitgegeven aan particulieren. In de nog op te stellen subsidieverordening kan er rekening worden gehouden met dit risico door een subsidieplafond in te stellen.

Kosten en financiële dekking van het voorstel
De subsidie van het VHF wordt in combinatie met eigen middelen ingezet voor (met name) woningverbetering van kwetsbare particuliere woningen in de wijk Twekkelerveld. De doorlooptijd van dit project is maximaal 10 jaar. Het financiële overzicht van dit voorstel is als volgt:

Kosten		**Dekking**	
Woningverbetering particuliere woningen	€ 12.878.258	Subsidie Volkshuisvestingsfonds	€ 10.955.144,--
Kosten aansluiting warmtenet	€ 768.264,--	Eigen bijdrage woningeigenaren	€ 1.287.825,--
Proceskosten, communicatie en participatie	€ 1.875.523,--	Reguliere middelen Wijkaanpak Twekkelerveld	€ 150.000,--
		Gereserveerde middelen strategische investeringsagenda: - Particuliere woningverbetering - VTU kosten gereserveerd voor verduurzaming van de woningen - proceskosten gereserveerd voor de DIA's Twekkelerveld en Hanenberglanden	 € 2.003.552,-- € 525.523,-- € 600.000,--
Totaal	**€ 15.522.045,--**	**Totaal**	**€ 15.522.045,--**

Dekking Cofinanciering
Voor het mogen uitgeven van de VHF subsidie moet de gemeente een eigen bijdrage leveren van minimaal 30%. Dit is een voorwaarde vanuit de rijksoverheid. Deze cofinanciering is opgebouwd uit een deel particuliere woningverbetering (opgenomen in dit voorstel), een bijdrage in het nog te realiseren huis van de wijk en de aanleg van het Sterrenpark. Alle bijdragen zijn opgenomen in de strategische investeringsagenda. Voor het mogen uitgeven van de complete subsidie is het van belang dat de raad instemt met de uitvoering van het huis van de wijk en het Sterrenpark. Onder het kopje "risico's" bij 2.4. is hier ook een toelichting op gegeven.

Opbouw proceskosten
De opbouw van de proceskosten bestaat uit een groot deel interne uren voor de projectvoering. Daarbij worden kosten gemaakt voor de uitvoering van de huisopnames, algemene communicatie, contacten met de huiseigenaren en mogelijke uitvoerende partijen. De definitieve invulling van de uitvoering wordt na dit kredietvoorstel uitgewerkt.

Afweging en alternatieven
De middelen van het VHF kunnen alleen worden ingezet voor de wijk Twekkelerveld met onze ingediende aanvraag als uitgangspunt. De raad kan een negatief besluit nemen op de vereiste cofinanciering. In dat geval mist de gemeente een unieke kans om kwetsbare particuliere woningen in de wijk Twekkelerveld een positieve, kwalitatieve impuls te geven. De toegekende subsidie zal in dat geval terugbetaald moeten worden.

Bij het opstellen van het plan van aanpak en de subsidieverordening wordt de raad nog nader betrokken en kunnen er nog inhoudelijke keuzes gemaakt worden over de verdere voorwaarden van de subsidieregeling voor de te ondersteunen particulieren in Twekkelerveld.

Participatie
Participatie heeft binnen onze gebiedsaanpak een belangrijke plek. Er is al een goede verbinding en samenwerking met bewoners, woningbouwcorporaties, welzijnspartners en andere (sociale) partners in de wijk. Met betrekking tot de uitvoering van het VHF gebruikt de gemeente dit bestaande netwerk en wordt dit indien nodig verder uitgebouwd. Een specifieke participatieaanpak voor de uitvoering van het VHF is onderdeel van onze vervolgaanpak. De gemeente streeft er naar om bewoners te betrekken bij verdere besluitvorming (binnen de gestelde kaders), tijdig informatie te verstrekken over de voortgang van het project en een open dialoog te faciliteren tussen alle belanghebbenden.

Communicatie
Als de raad positief besluit wordt er, als onderdeel van onze vervolgaanpak ook een communicatie- en participatieplan opgesteld. Daarbij wordt nadrukkelijk gebruik gemaakt van de bestaande communicatiemiddelen binnen onze gebiedsaanpak en de input van het nieuwe bewonersplatform Ons Twekkelerveld.

Voor onze participatie en communicatie-aanpak gaat de gemeente gebruiken maken van Jij maakt Enschede als digitaal, toegankelijk platform.

Vervolg
Na het besluit van de raad over de bovenstaande middelen voor de start van het project VHF Twekkelerveld en de benodigde cofinanciering worden het Rijk en de betrokken bewoners en partners verder geïnformeerd. Vervolgens zal het project worden opgestart. De raad ontvangt op een later moment een uitgewerkt plan van aanpak en concept subsidieverordening. Mogelijk dat er ter voorbereiding op deze verdere besluitvorming een technische sessie wordt georganiseerd.

Ten aanzien van de projecten Sterrenpark en Huis van de Wijk volgen na verdere uitwerking aparte raadsvoorstellen waarin de ruimtelijke en financiële kaders ter besluitvorming worden voorgelegd.

Bijlagen
Begrotingswijziging

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____
de loco-Secretaris, **de Burgemeester,**

E.A. Smit R.W. Bleker