Van: Vereniging Behoud Twekkelo
Aan: Gemeenteraad Enschede en Stadsdeelcommissie West
Datum: 3 oktober 2023

Beste Raadsleden,

Vorig jaar heeft u het besluit genomen om een locatie aan de Twekkelerbeekweg aan te wijzen als voorkeurslocatie voor woonwagens. Aan dat besluit zaten géén financiële gevolgen. Volgens het college kon het hele plan worden uitgevoerd met een gesloten beurs vanwege een subsidie van het ministerie.

Huidige voorstel
Nu ligt het plan opnieuw voor, dit keer met als doel een bestemmingsplan voor de woonwagenlocatie vast te stellen. Het plan blijkt ineens geld te kosten. Veel geld.
Het college zegt nu ineens: 'Een nieuwe woonwagenlocatie betreft een verlieslatende grondexploitatie.' Uw raad wordt nu voorgesteld € 430.000 extra vrij te maken uit de algemene grondexploitatie. Dit met de nodige slagen om de arm, want het kan allemaal nog duurder worden. En dan zijn er nog vele verstopte kosten tov het ontwikkelen op een andere locatie.

Zou u dezelfde keuze maken?
Uw college stelt nu dat de meerkosten veroorzaakt worden door inflatie en hogere bouwkosten. Meer dan 200% kostenverhoging? Wat uw college niet zegt is dat de ontwikkeling van deze locatie veel meer geld kost dan gedacht vanwege de afgelegen locatie en de afwezigheid van bestaande infrastructuur. Bij andere voorliggende locaties was de ontwikkeling een stuk goedkoper geweest. Uw college heeft toen de kosten niet als onderdeel meegenomen. Het voorstel zou immers toch geen financiële gevolgen hebben.

Deze locatie zou zelfs perfect zijn, aangezien alle nutsvoorzieningen nabij aanwezig zouden zijn.

Had u, als u vorig jaar al deze kosten en financiële risico's wist, ook voor deze locatie gekozen? Of had u in plaats van € 430.000,- uit te geven aan 10 woningen met de nodige financiële risico's een andere keuze in de gemeentebegroting gemaakt.

Is dit het begin van 25 woningen?
Wij hebben geen inzicht in de niet openbare financiële documenten en moeten daarom soms aannames doen. Wel hebben wij een externe planeconoom de plannen laten beoordelen en die concludeert dat de kosten nog zeker tonnen hoger gaan uitvallen dan wat het college nu voorspiegelt. Gaat u deze kosten weer dekken uit de grondexploitatie? Of gaat u deze woonwagenlocatie verder uitbreiden met een veelvoud aan extra woningen, omdat deze locatie er toch al ligt?

Wat kiest u als u straks "met uw rug tegen de muur staat"? Het voorstel bevat namelijk slechts 10 van de ten doel gestelde 25 woningen.

Waar gaat dit eindigen?

U wordt langzaam het financiële moeras ingetrokken. De kosten worden nog steeds onderschat en de uitvoeringsfase en de planschadefase die in de miljoenen lopen zijn nog niet afgerond en begroot. De gemeente kan de planschade niet bij derden ophalen, want de gemeente ontwikkelt zelf, ook dit is een extra verliespost op de gemeentebegroting. Verder loopt de subsidietermijn van de eenmalige verlening (zie voorgaande besluit) ten einde en u heeft slechts een mondelinge toezegging van een ambtenaar voor € 455.000.

Het lijkt erop dat u slechts € 430.000 extra betaalt voor deze woningen, omdat een groot deel wordt gedragen door de woningcorporatie. En de afwaardering van de gronden niet meegenomen is, zoals in de reactie op te zienswijze te lezen is; “Zouden we ook nog aankoop-/onteigeningskosten hebben gehad dan was het verlies nog groter geweest.”

Wat is het werkelijke maatschappelijke bijdrage?
Uw college heeft slechts een deel van de financiële informatie openbaar gemaakt. Wij hebben deze informatie vergeleken met het realiseren van 10 sociale woningen op een normale locatie. Opvallende uitkomsten zijn:

- De gemeente heeft een negatieve exploitatie van € 430.000,- op de grond;
- De woningcorporatie betaalt € 417.000,- bovenop de marktconforme prijs voor grond;
- De woningcorporatie betaalt € 847.000,- aan extra bouwkosten ten opzichte van reguliere sociale woningen;
- De totale maatschappelijke onrendabele top is € 1.694.000,- voor het project, € 169.400,- per woning.

Past dat in een tijd van forse tekorten in het sociaal domein? Hogere kosten voor het zwembad? Hogere kosten voor de ijsbaan? En deze bedragen zijn nog exclusief de forse aanstaande planschade, afwaardering van de grond en andere onvoorziene kosten.

Advies
U kunt nu nog stoppen. Er zijn immers ruim voldoende goedkopere locaties in Enschede en bestaande locaties die uitgebreid kunnen worden tegen een geringe investeringen. Bij de keuze voor deze locatie vorig jaar, stonden ook locaties op de lijst in stedelijk gebied, die volgens de toegekende scores even geschikt waren, maar alleen niet werden gekozen omdat Twekkelo (vanwege de eigendomspositie) het minst zou kosten. Dat blijkt een illusie.

U beweert in al uw visiedocumenten en programma’s Twekkelo te willen behouden voor de toekomst. Dan is het nu zaak een andere locatie voor woonwagens te kiezen. Want voor u het weet is er van Twekkelo niets meer van over.

Stop met deze verspilling van het buitengebied, de goodwill van de inwoners en ondernemers in Twekkelo en uw eigen gemeentebegroting.

Met vriendelijke groeten,
Vereniging Behoud Twekkelo, namens de bewoners van het prachtige Twekkelo