GEMEENTE ENSCHEDE

# Voorstel Gemeenteraad C

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Onderwerp** | Versnelling woonprojecten in Enschede | | |
| **Portefeuillehouder** | Jeroen Diepemaat agendaletter (C) | | |
| | | | |
| **Organisatieonderdeel** | Cluster Strategie & Beleid Fysiek | Aangeboden aan Raad | 14 september 2023 |
| **Stuknummer** (invulling door Griffie) | | Corsanummer | 2300075830 |

**Wij stellen u voor te besluiten om:**

1. Gezien de huidige marktontwikkelingen - waarbij woningbouwprojecten wegens hoge kosten stil dreigen te vallen – gericht te investeren in versnelling van enkele woonprojecten voor in hoofdzaak jongeren, ouderen en aandachtsgroepen in Enschede.
2. Om dit gericht investeren mogelijk te maken een budget ‘Versnelling woonprojecten in Enschede’ van € 5,3 miljoen beschikbaar te stellen en dit te dekken vanuit de volgende, in de gemeenterekening 2022 beschikbare, middelen:
   - de balanspost ‘Besluit Woninggebonden Subsidies’ (€ 3,9 miljoen);
   - de reserve woningverbetering/verduurzaming (€ 0,4 miljoen);
   - de balanspost ‘ISV-gelden’ (€ 0,3 miljoen);
   - de reserve ‘Grondbedrijf’ (€ 0,7 miljoen).
3. Van dit budget ‘Versnelling woonprojecten in Enschede’ € 2,0 miljoen toe te voegen aan de reserve ‘Grondbedrijf’ en € 2,6 miljoen toe te voegen aan de reserve ‘Nog uit te voeren werkzaamheden’ en de gemeentebegroting 2023 (zie ook lid 2) te wijzigen.
4. Vanuit de in lid 3 genoemde reserves de volgende bijdragen te verlenen, onder voorwaarde dat deze projecten uiterlijk in 2025 gestart zijn en in 2026 gereed zijn:
   - € 800.000 (zonder btw) voor de SJHT (voor realisatie van sociale huurwoningen voor jongeren/studenten binnen het projectgebied ‘Centrumkwadraat);
   - € 1.900.000 (zonder btw) voor de Woonplaats, waarvan € 1.700.000 voor realisatie van sociale huurwoningen als onderdeel van de herontwikkeling van de Bölke-locatie en € 200.000 voor de realisatie van sociale huurwoningen voor jongeren en ouderen aan de Walhofstraat binnen het projectgebied Roombeek.
5. Vanuit de in lid 3 genoemde reserves de volgende bedragen beschikbaar te stellen voor de volgende (door de gemeente uit te voeren) projecten:
   - € 120.000 voor het opstarten van het project ‘Onder de Pannen’;
   - € 100.000 voor het project ‘Tiny Houses’ als uitvloeisel van de motie ‘Tiny houses’.
6. Vanuit de in lid 3 genoemde reserves het resterende budget van € 2,38 miljoen zonder btw te reserveren als dekking voor 1) concrete sociale woonprojecten waarover op dit moment gesprekken lopen en 2) een op zo kort mogelijke termijn te maken tijdelijke subsidieregeling voor versnelling van sociale woonprojecten.

**Inleiding en voorgeschiedenis**
In de Zomernota 2023 constateerden we dat “corporaties blijven investeren en doorbouwen waardoor we in zekere mate nog doelen halen op wonen & zorg en op aantrekkelijke nieuwe woonmilieus”. Tegelijkertijd hebben de corporaties en hun private partners in de woningmarkt te maken met stijgende bouw- en andere kosten waardoor het vaak niet lukt om nieuwbouw- en transformatieprojecten financieel ‘rond’ te krijgen. De noodzaak van voldoende huisvesting voor groepen die moeilijker hun weg vinden in de woningmarkt neemt tegelijkertijd alleen maar toe. Dit vraagt om gemeentelijke actie.

Bij het woondebat in april 2023 heeft de raad in dit verband twee moties aangenomen die ons opdragen om verschillende woonprojecten te versnellen. Concreet gaat het om de motie ‘Omarm tiny houses als woonvorm’ en de motie ‘Versnellen huisvesting voor jongeren in een kwetsbare positie’.

Wij hebben de beschikking over BWS-middelen (Besluit Woninggebonden Subsidies, rijksmiddelen) waar geen verplichting meer op rust. In het verlengde van deze regeling willen we de nog beschikbare financiële ruimte gebruiken om de woningbouw voor doelgroepen in onze stad te versnellen. Daarbij gaat het om de realisatie van:

- woonruimte voor inwoners die zijn aangewezen op woningen die vallen onder de categorieën ‘sociale huur’ en ‘middenhuur’ en
- betaalbare koopwoningen.

Dit sluit naadloos aan op de doelen van de oude BWS-regeling.

Door bundeling van bestaande budgetten en vrij te vallen balansposten kunnen we een substantieel budget realiseren van in totaal € 5,3 miljoen voor versnelling van sociale woonprojecten. Dit budget willen we als volgt besteden:

- We stellen u voor € 2,7 miljoen beschikbaar te stellen voor drie concrete projecten waarover we – onder voorbehoud van instemming door uw raad – afspraken hebben voorbereid met twee corporaties. Het gaat daarbij om de herontwikkeling van ’t Bölke en de hoek Walhofstraat/Deurningerstraat (door de Woonplaats) en studentenhuisvesting in het centrum (door de Stichting Jongerenhuisvesting Twente, SJHT).
- Voor € 220.000 willen we zelf aan de slag gaan met de projecten ‘Tiny Houses’ en ‘Onder de pannen’.
- We reserveren € 2,38 miljoen voor:
  - concrete projecten waarover we nu in onderhandeling zijn met een corporatie en
  - voor een tijdelijke subsidieregeling voor sociale woningbouw voor Enschedeërs die op de reguliere woningmarkt minder snel hun weg vinden (de doelgroepen zoals genoemd in de Woonvisie).

**Publieksvriendelijke samenvatting**

We hebben in onze stad een tekort aan goedkopere huurwoningen. De gemeente Enschede wil daar de komende drie jaar € 5,3 miljoen extra aan uitgeven. Het gaat vooral om woningen voor mensen die moeilijker aan woonruimte kunnen komen, bijvoorbeeld jongeren, ouderen, statushouders en mensen die wat extra hulp nodig hebben.

Verschillende woningbouwcorporaties hebben plannen klaarliggen om daar iets aan te doen. Door de gestegen bouwkosten en de hogere rente kunnen ze die niet meer volledig zelf betalen.

De gemeente draagt nu € 2,7 miljoen bij aan extra sociale woningen in het centrum. De corporaties de Woonplaats en de Stichting Jongerenhuisvesting Twente gaan die bouwplannen uitvoeren. Verder komt er zo snel mogelijk een subsidieregeling om nog eens ruim € 2 miljoen te kunnen investeren in extra sociale woningbouw door woningcorporaties.

De gemeente gaat het dus mogelijk maken dat er extra woonruimte komt en dat de huren betaalbaar blijven. Om subsidie te kunnen krijgen voor de sociale woningen moeten de corporaties ervoor zorgen dat de projecten uiterlijk in 2025 starten en in 2026 klaar zijn.

**Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven**

Door de ondersteuning van woningbouwprojecten vanuit het budget ‘Versnelling projecten Wonen in Enschede’ zijn corporaties, samen met eventuele private partners, (sneller) in staat om woonruimte te realiseren door nieuwbouw en transformatie van bestaand vastgoed. Daarmee draagt het raadsbesluit bij aan de strategische opgaven ‘Aantrekkelijk Enschede’, ‘Inclusief Enschede’ en ‘Groen en duurzaam Enschede’.

Door de corporatie te betrekken en gericht bij te dragen stellen we hen in staat (een deel van) de te realiseren woonruimtes af te nemen. Daardoor halen ontwikkelende partijen het noodzakelijke voorverkooppercentage en kan de bouw starten.

**Argumenten**

*1.1 De situatie op de Enschedese woningmarkt vraagt om gerichte ondersteuning van woonprojecten die daardoor (sneller) van start kunnen gaan.*

We hebben in onze stad krapte in woonruimte voor inwoners die zijn aangewezen op woningen in de categorie ‘sociale huur en middenhuur’ (tot € 808 respectievelijk tot € 1.100 huur per maand) en/of betaalbare woningwoningen (tot € 355.000). Daarnaast realiseren we binnen onze majeure projecten ambitieuze projecten in de vrije sector.

Door de marktomstandigheden (gestegen rente en fors hogere bouwkosten) dreigen deze projecten niet gebouwd te worden. Door onze corporaties te betrekken in deze projecten kunnen door kleine planaanpassingen (toevoeging van sociale huur en middenhuur) deze projecten toch starten in plaats van dat de ontwikkelaar wacht op betere tijden en de bouw stil valt. Op deze manier spelen de corporaties een cruciale rol in de realisatie en voortgang van onze majeure projecten. Door de stijgende kosten zijn deze steeds minder in staat om dat soort woonvoorzieningen kostendekkend te realiseren. Daarom is gerichte ondersteuning van deze initiatieven nodig.

*1.2 Met deze versnelling van woonprojecten geeft het college invulling aan opdrachten van de raad in twee moties tijdens het woondebat van april jl.*

Tijdens het woondebat in april nam de raad twee moties aan gericht op 1) het erkennen van tiny houses als woonvorm en 2) het versnellen van huisvesting voor jongeren. Verder kent onze stad een tekort aan woonruimte voor ouderen en aandachtsgroepen. (Bij aandachtsgroepen gaat het om uitwonende studenten, dak- en thuisloze mensen, mensen met sociale of medische urgentie, statushouders, mensen die uitstromen uit een intramurale situatie (zware zorgvraag), arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en Oekraïense ontheemden.)

*2.1 Het versnellingsbudget van € 5,3 miljoen leidt uiteindelijk tot een lagere huurprijs waarmee deze woonruimte beter bereikbaar wordt voor de doelgroepen*

Met bijdragen aan concrete bouw- en transformatieprojecten kunnen de projectontwikkelaars (corporaties samen met eventuele private partijen) een huurprijs in rekening brengen die valt onder de definitie ‘sociale huur’ of ‘middenhuur’. Daarmee worden de woningen bereikbaar voor de beoogde doelgroepen (jongeren, ouderen en aandachtsgroepen).

*2.2 Met dit versnellingsbudget voorzien we in cofinancieringsruimte vanuit de Start Bouwimpuls van het rijk*

Het (inmiddels demissionaire) kabinet zet in op de realisatie van 900.000 extra woningen tot en met 2030. Deze start-bouwimpuls moet ervoor zorgen dat gemeenten aanvragen kunnen indienen voor bouwprojecten die initiatiefnemers nu uitstellen of stopzetten door de slechtere economische omstandigheden en gestegen kosten. Het rijk stelt wel – zoals meestal bij dit soort regelingen – als voorwaarde dat gemeenten hier zelf ook in investeren (cofinanciering). Met dit versnellingsbudget voorzien we voor een deel in die cofinanciering. Elke gemeentelijk euro levert dus later één of meerdere euro’s op van het rijk.

*3.1 Binnen de gemeentebegroting 2023-2026 is – in lijn met oorspronkelijke bestedingsdoel – geld beschikbaar voor de versnelling van woningbouw*

Er zijn vier bronnen die we willen inzetten om tot de gewenste versnelling te komen. Deze zijn van oorsprong (grotendeels) ook bedoeld voor versnelling van woningbouw voor de doelgroepen die we met het nieuwe budget willen bereiken:

- De resterende BWS-gelden vloeiden voort uit de regeling ‘Besluit Woninggebonden Subsidies’. Het rijk beoogde met die regeling het mogelijk te maken dat
  1) corporaties huurwoningen konden realiseren met een lagere huur en
  2) voor particulieren de aankoop van eigen woningen mogelijk werd.
  We hebben deze regeling in 2015 afgekocht met zowel het Rijk als de corporaties. Daarmee rusten er geen verplichtingen meer op het resterende budget.
- Bij de reserve ‘Woningverbetering/verduurzaming’ gaat het om middelen voor energiebesparing, verduurzaming en woningverbetering, die expliciet ook bedoeld waren voor mensen met een kleine beurs.
- Verder resteren er nog middelen uit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV-gelden) van het rijk. Daarbij gaat het om een voordeel uit de aflossing van leningen in het verleden. Dit budget verstrekte het rijk aan gemeenten. ‘Wonen’ was een belangrijk thema voor besteding van die middelen.
- Tenslotte zien we mogelijkheden om vanuit de reserve ‘Grondbedrijf’ aanvullend € 0,7 miljoen ter beschikking te stellen voor deze versnelling.

*3.2 Goede beheersing van het versnellingsbudget vraagt om een logische plaats van dit budget in onze gemeentebegroting*

We gebruiken de reserve 'Nog uit te voeren werkzaamheden' om in het algemeen praktischer te kunnen om gaan met de 'harde' jaargrens in onze begroting. Werkzaamheden en projecten die we in een lopend jaar niet hebben kunnen realiseren, kunnen we met behulp van deze reserve 'meenemen' naar latere jaren. De raad beslist over toevoegingen van middelen aan deze reserve.
We willen de realisatie van woningen versnellen. Daarom komt het budget op korte termijn tot besteding Daarom maken we gebruik van deze reeds bestaande reserve.

Een deel van de versnelling realiseren we door een korting te geven op de grondprijs. Dit loopt via de reserve van het grondbedrijf. Vandaar dat een deel van de versnellingsmiddelen daar terecht komen.

*3.3 De opstelsom van de dekking in dit besluit is € 4,6 miljoen, de totale reserve 'Versnelling Woonprojecten in Enschede' bedraagt € 5,3 miljoen. Daar zit € 0,7 miljoen tussen en dit leggen we hieronder uit.*

Dit zit als volgt:

- Na wijziging van de begroting is er binnen de reserve grondbedrijf in totaal € 2,7 miljoen beschikbaar voor de gewenste versnelling van woonprojecten in onze stad.
- € 2,0 miljoen daarvan regelen we in de begrotingswijziging via een toevoeging aan deze reserve.
- De resterende € 0,7 miljoen komt beschikbaar uit bestaande ruimte binnen de reserve grondbedrijf. Deze hoeven we dus niet in deze begrotingswijziging (nog eens) te regelen.

*4.1 Drie concrete woonprojecten van corporaties zijn voor versnelde realisatie afhankelijk van onze ondersteuning. Daar willen we nu afspraken over kunnen maken. Andere projecten volgen mogelijk later.*

De volgende woonprojecten van corporaties kunnen we versnellen door er een bijdrage aan te leveren. We hebben daarover afspraken voorbereid met twee corporaties, uiteraard onder voorbehoud van instemming van uw raad. Het gaat om de volgende projecten:

- *Nieuwbouw van 99 studentenwoningen, zowel groepswoningen als studio appartementen, door de Stichting Jongerenhuisvesting Twente (SJHT) in het Pakhuiskwartier (Centrumkwadraat)*
  We hebben - gelet op de heel belangrijke plek in het Centrumkwadraat - ingezet op een kwalitatieve en groene ontwikkeling. We willen dit project helpen te versnellen door de SJHT een korting van € 0,8 miljoen (zonder btw) te geven op de grondprijs. Dit dekken we uit de reserve 'Grondbedrijf'. We voorzien in dekking door deze reserve vanuit de BWS-middelen met hetzelfde bedrag op te hogen.
- *Realisatie van sociale huurwoningen voor jongeren en ouderen aan de Walhofstraat*
  We hebben afspraken met de Woonplaats voorbereid voor verlaging van de grondprijs met € 0,2 miljoen (zonder btw) voor de realisatie van woningen aan de Walhofstraat. De gemeente en de corporatie hechten aan een kwalitatieve ontwikkeling op een zichtlocatie aan de Walhofstraat/Deurningerstraat. Zonder deze noodzakelijke bijdrage gaat de bouw niet van start.
- *Herontwikkeling van de locatie van 't Bölke aan de Molenstraat.*
  De Woonplaats realiseert hier – als onderdeel van een totaalplan met 101 woningen – 49 wooneenheden in het sociale segment. Daarnaast is de Woonplaats bereid 25 appartementen over te nemen van de projectontwikkelaar van het plan, indien deze er niet in slaagt deze appartementen te verkopen. De Woonplaats koopt de appartementen en gaat deze in het segment 'middenhuur' verhuren. Daarmee is het benodigde voorverkooppercentage van 70% gerealiseerd en neemt het aandeel betaalbare woningen in Centrumkwadraat verder toe.
  Om de te realiseren appartementen in het sociale/middensegment betaalbaar te houden verlagen we de grondprijs met € 1,7 miljoen (zonder btw) . Dit dekken we in dit voorstel met € 1,0 miljoen uit de BWS-middelen en € 0,7 miljoen die we vrijmaken vanuit reserve 'Grondbedrijf'. De projectontwikkelaar Dura/Skapa en de Woonplaats nemen in dit project – evenredig ten opzichte van de gemeentelijke bedrage - genoegen met een veel lager rendement op deze ontwikkeling.

*4.2 De bijdrage aan deze projecten is voorwaardelijk: de bouw van de wooneenheden moet uiterlijk in 2025 starten en in 2026 gereed zijn om in aanmerking te komen voor ondersteuning*

We willen woonprojecten voor de genoemde doelgroepen versnellen. Dit vraagt om een korte realisatietermijn van de wooneenheden. Daarom stellen we als voorwaarde voor de ondersteuning dat deze vier projecten uiterlijk in 2025 starten en in 2026 gereed zijn.

*5.1 Vanuit het versnellingsbudget kunnen we zelf twee urgente projecten oppakken*
We willen zelf met twee woonprojecten aan de slag waarvoor we nog geen dekking hebben. Het gaat daarbij om:

- Het project 'Onder de Pannen'. Dit is een landelijk beproefde aanpak voor economisch daklozen (spoedzoekers) die langdurige dakloosheid kan voorkomen. Door deze mensen tijdelijke huisvesting te bieden (1 jaar) bij een stadsgenoot, krijgen zij de kans om in rust en met ondersteuning op zoek te gaan naar een eigen plek. Het sluit aan bij het nationaal actieplan dakloosheid 'Eerst een thuis'. Daarvoor stellen we voor een bedrag van € 120.000 te reserveren.
- Voorts willen we € 100.000 reserveren voor de uitvoering van de motie 'Tiny houses'.

*6.1 Het resterende bedrag van € 2,38 miljoen willen we reserveren voor 1) concrete projecten waar nu gesprekken over lopen en 2) een tijdelijke subsidieregeling voor realisatie van wooneenheden voor de genoemde doelgroepen door corporaties (al of niet in samenwerking met particuliere beleggers).*
Naast de twee genoemde projecten zijn er diverse initiatieven om wooneenheden voor de genoemde doelgroepen te realiseren. We willen corporaties (en hun partners) aanmoedigen om deze versneld te gaan realiseren. Daarvoor lopen nu concrete gesprekken. Verder willen we op korte termijn een subsidieverordening maken voor dit doel. Daarvoor reserveren we in totaal € 2,38 miljoen. Deze verordening willen we graag met u bespreken in de raadsvergadering van december.

**Risico's**

*1.1 Door beroepsprocedures of een lange bouwduur kan de realisatietermijn van 2026 onder druk komen te staan.*
Deze mogelijkheid bestaat. Is dit het geval, dan kan het college de hardheidsclausule in de subsidieregeling toepassen. Opnemen van een latere einddatum vinden we niet verstandig, om de urgentie van versnelling van de realisatie van wooneenheden te benadrukken.

*1.2 Is er sprake van staatssteun?*
Uit een juridische toets is gebleken dat er geen sprake is van staatssteun als wij bijdragen aan sociale woonprojecten van corporaties, mits het gaat om 1) korting op de grondprijs en/of 2) garantiestelling voor leningen. De drie genoemde projecten voldoen aan die voorwaarden.

**Kosten en financiële dekking van het voorstel**

Het financiële overzicht van dit voorstel is als volgt:

| **Uitgaven** | | **Dekking** | |
|---|---|---|---|
| Onder de pannen | € 120.000 | Opheffen balanspost 'BWS' | € 3.900.000 |
| Motie Tiny Houses | € 100.000 | Inzet reserve woningverbetering/verduurzaming | € 400.000 |
| Sociale huurwoningen voor jongeren, Centrumkwadraat SJHT | € 800.000 | Opheffen balanspost ISV-gelden | € 300.000 |
| Sociale huurwoningen (Bölke), de Woonplaats | € 1.700.000 | Vanuit de reserve 'Grondbedrijf' | € 700.000 |
| Sociale huurwoningen (Walhostraat) voor jongeren en ouderen, de Woonplaats | € 200.000 | | |
| Budget voor nieuwe concrete projecten en een te maken subsidieregeling | € 2.380.000 | | |
| **Totaal** | **€ 5.300.000** | **Totaal** | **€ 5.300.000** |

**Afweging en alternatieven**
De urgentie om corporaties de helpende hand te bieden en voortgang te houden op onze eigen majeure projecten is onomstreden. Op dat punt zien we geen alternatief.

Echter, inzet van vrijvallende balansposten en middelen tijdens de begrotingsuitvoering is niet volgens de gebruikelijke financiële spelregels. Als we het spel volgens de regels zouden spelen, dan moeten de balansposten vrijvallen in de jaarrekening. Vervolgens kunnen we uw raad dan voorstellen deze toe te voegen aan de algemene reserve. Tijdens de eerstvolgende zomernota kan tenslotte een integrale afweging plaatsvinden, waarbij we knelpunten in het woondomein moeten afwegen tegenover andere knelpunten en kansen in andere domeinen.

Toch kiezen we ervoor nu wel tussentijds met dit voorstel te komen. Dit doen we vanwege de urgentie van het realiseren van voldoende woonruimte voor bepaalde doelgroepen in onze stad en de opdrachten die de raad ons op dat punt heeft gegeven.

**Participatie**
Over onderdelen van dit voorstel hebben we tussentijds overleg gevoerd met onze corporaties. Voor de SJHT en de Woonplaats heeft dit geresulteerd in een concreet voorstel om voor hen middelen te reserveren. De overige gesprekken lopen nog.

**Communicatie**

**Persbericht: ja.**

**Vervolg**
Op korte termijn:
- Afronding gesprekken met corporaties
- Voorbereiding en realisatie woonprojecten.
- Schrijven (raadsvoorstel voor) tijdelijke subsidieverordening (in december aan de orde).

**Bijlagen**
1 Begrotingswijziging 2023.
2 Raadsbesluit

---

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

E.A. Smit R.W. Bleker