GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Raadsvoorstel " Volkshuisvestingsfonds Hanenberglanden"		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	28 mei 2024
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2400012796

Wij stellen u voor in te stemmen met:
1. De uitvoering van het project Volkshuisvestingsfonds Hanenberglanden;
2. De bekostiging (12 miljoen euro) van dit project en deze te dekken uit:
   - de Volkshuisvestingsfondssubsidie (7,3 miljoen euro);
   - de eigen bijdrages van de woningeigenaren (875.655 euro);
   - het restant van de subsidie Regeling reductie energiegebruik (417.000 euro);
   - de bestaande middelen uit het product Stedelijke ontwikkeling voor de Wijkaanpak Zuid (3,4 miljoen euro).
3. De wijzigingen zoals hierboven opgenomen in de gemeentebegroting aan te brengen.

Inleiding en voorgeschiedenis
In oktober 2023 heeft de gemeente Enschede conform het collegebesluit van 17 oktober 2023 een subsidieaanvraag voor de buurt Hanenberglanden ingediend bij het Volkshuisvestingsfonds van het ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Op 12 december 2023 kende het ministerie van BZK de gemeente Enschede de subsidie toe. De subsidieaanvraag is in oktober gedaan met voorbehoud van een nog te nemen raadsbesluit over de inzet van gemeentelijke cofinanciering. Nu de rijksbijdrage is toegekend en er meer zicht is op de uitwerking van het project kan nu door uw raad over de cofinancieringsbijdrage worden besloten.

Aanleiding aanvraag Volkshuisvestingsfonds
De buurt Hanenberglanden in de wijk Stroinkslanden Zuid is gekenmerkt als zeer kwetsbaar. De leefbaarheid en veiligheid in de buurt en de bestaanszekerheid van de bewoners staan al jaren fors onder druk. Plannen in het verleden voor verbeteringen in deze buurt zijn telkens gestrand, terwijl wel is geïnvesteerd in andere wijken met vergelijkbare problematiek. De fysieke- en sociaalmaatschappelijke problematiek is nu dermate groot dat extra investeringen noodzakelijk zijn. Het gebied staat in de Stedelijke Investeringsafweging (SIA) aangeduid als zeer urgent. Hiertoe heeft uw gemeenteraad als onderdeel van de actualisatie van de SIA op 26 juni 2023 ingestemd met het uitwerken van een integrale wijkaanpak in Enschede-Zuid. Daarbinnen is de buurt Hanenberglanden als prioriteitsgebied aangewezen.

Door de verkoop van sociale huurwoningen in het verleden door woningcorporatie De Woonplaats is 70% van de woningvoorraad in Hanenberglanden particulier eigendom. Die woningen worden voor het overgrote deel bewoond door huishoudens met een laag inkomen. Door het gebrek aan financiële middelen hebben zij geen mogelijkheden om hun woning te verbeteren. Hierdoor is de staat van de particuliere woningvoorraad in de buurt gemiddeld genomen slecht tot zeer slecht. Het gevolg is verpaupering en ongezonde woonsituaties. Daarnaast speelt er veel (complexe) sociale problematiek. Bijkomende uitdaging is dat er sprake is van gespikkeld bezit, waarbij in woonblokken van rij- en hobbykamerwoningen particuliere koop- en sociale huurwoningen door elkaar staan.
Deze aspecten gaven richting aan de subsidieaanvraag en project Volkshuisvestingsfonds Hanenberglanden. Het project richt zich als onderdeel van de integrale wijkaanpak Hanenberglanden op de verbetering van de particuliere woningvoorraad met het doel de leefbaarheid en veiligheid in de buurt te verbeteren.

Project Volkshuisvestingsfonds Hanenberglanden
De looptijd van het project Volkshuisvestingsfonds Hanenberglanden is maximaal 10 jaar. Hiervoor is in totaal 12 miljoen euro incl. btw nodig. De cofinanciering door de gemeente op het totaal bedraagt circa 3,8 miljoen euro incl. btw.

De middelen van het Volkshuisvestingsfonds zijn primair bestemd voor de verbetering van de woningen van de particuliere eigenaar die onvoldoende in staat is om zelf te investeren.
In de subsidieaanvraag is uitgegaan van:

- 109 rijwoningen met een zadeldak
- 100 hobbykamerwoningen

Daarnaast komt een deel van de middelen ten goede aan het proces voor de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en extra inzet op participatie en communicatie.

Per rijwoning is maximaal 30.000 euro incl. btw gerekend en per hobbykamerwoning maximaal 50.000 euro. Dit is inclusief de eigen bijdrage van de particuliere woningeigenaar ter grootte van 10% en de cofinanciering door de gemeente. Hiermee worden de volgende verbeteringen voorzien:

- Duurzaam herstel van het dak van de rijwoning met een zadeldak inclusief dakisolatie als oplossing voor de geconstateerde dak problematiek;
- Verbetering van de gevels inclusief (glas) isolatie, het dak en de ventilatie van de hobbykamerwoning.

De te ontwikkelen aanpak moet ervoor zorgen dat de middelen uit het Volkshuisvestingsfonds maximaal kunnen worden ingezet voor de particuliere woningen die een kwaliteitsimpuls kunnen gebruiken.
Er is niet gerekend met spouw-, vloer- en glasisolatie voor de rijwoningen met een zadeldak. Dit paste niet binnen de voorwaarden van het Volkshuisvestingsfonds. In de aanpak voor dit type woning wordt de koppeling met de bestaande duurzaamheidsregelingen gemaakt.

De activiteiten opgenomen in het Volkshuisvestingsfonds maken onderdeel uit van de integrale wijkaanpak Hanenberglanden.
De volledige wijkaanpak is veel meer omvattend. De uitwerking van het totaalplan voor de wijk wordt samen met bewoners en partners vormgegeven. De extra middelen die nodig zijn om het totaalplan te kunnen uitvoeren worden daarmee duidelijk. Hiervoor volgt op een later moment een nieuw raadsvoorstel.

Publieksvriendelijke samenvatting
In oktober 2023 heeft het College van B&W namens de gemeente Enschede een subsidieaanvraag ingediend voor een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds bij het ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) voor Hanenberglanden. In december 2023 is de gemeente Enschede per brief geïnformeerd dat de aanvraag is toegekend. De subsidie kan als onderdeel van de integrale wijkaanpak Hanenberglanden worden gebruikt voor de verbetering van de particuliere woningvoorraad met het doel de leefbaarheid en veiligheid in de buurt Hanenberglanden te verbeteren.
Omdat de subsidieaanvraag onder voorbehoud van besluitvorming van uw gemeenteraad over de benodigde cofinanciering is ingediend zal de raad nog enkele besluiten moeten nemen.

Het college stelt de gemeenteraad daarom voor in te stemmen met de benodigde financiële middelen voor het project Volkshuisvestingsfonds Hanenberglanden en cofinanciering van de gemeente Enschede. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden om definitief aanspraak te kunnen maken op de bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds voor Hanenberglanden.

Beoogd resultaat
Het beoogd resultaat is in totaal 12 miljoen euro te kunnen inzetten om de leefbaarheid en veiligheid in de buurt Hanenberglanden te verbeteren.
Doelstellingen:

- 70% van de 209 particuliere eigenaren doet mee aan de woningverbetering:
  - een gezond binnenklimaat door aanpak vochtproblematiek;
  - een lager energieverbruik door duurzame maatregelen.
- De waardering van de bewoners voor hun woonomgeving is met 25% gestegen.
  - Vanuit een 0-meting monitoren we de waardering van de bewoners voor hun woonomgeving. Ook aspecten als gezondheid, bewegen en leef kwaliteit worden daarin gewogen.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
De verbetering van de woningen en openbare ruimte in Hanenberglanden 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.
- *Groen & Duurzaam:*
  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:*
  Een laag percentage (drugs)criminaliteit creëert een veiligere leefomgeving en hogere waardering van de leefomgeving.

Argumenten
1.1 Het volkshuisvestingsfonds creëert het vliegwiel voor de integrale wijkaanpak
Uw gemeenteraad heeft als onderdeel van de actualisatie van de SIA op 26 juni 2023 ingestemd met het uitwerken van een integrale wijkaanpak in Enschede-Zuid. Hierbinnen is de buurt Hanenberglanden als prioriteitsgebied aangewezen. Een succesvolle integrale wijkaanpak is gestoeld op het draagvlak van bewoners en partners. Er is veel draagvlak voor de aanpak van de woningvoorraad en de leefomgeving in Hanenberglanden. Door instemming met de uitvoering van het project Volkshuisvestingsfonds creëren we hét vliegwiel van de meerjarige integrale wijkaanpak Hanenberglanden.

1.2 Een Volkshuisvestingsfonds voor Hanenberglanden biedt kansen voor andere aanvragen
Met het Volkshuisvestingsfonds voor Hanenberglanden doen we leerervaringen op. Dit vergemakkelijkt de subsidieaanvragen en aanpak van de particuliere woningvoorraad voor andere kwetsbare gebieden in Enschede.

1.3 De woningverbetering zorgt voor maatschappelijke impact
De afgelopen jaren zijn in Hanenberglanden geen interventies uitgevoerd voor duurzame oplossingen in de maatschappelijke problematiek. Door de individuele gesprekken met de woningeigenaren over de mogelijkheden voor woningverbetering komen we achter de voordeur. Hiermee worden ook andere problematieken zichtbaar. Bij specifieke hulpvragen kan direct worden doorverwezen naar instanties. Hiermee creëren we maatschappelijke impact. Ook wordt verdere verpaupering van de buurt voorkomen.

2.1 Een positief besluit maakt dat aan alle voorwaarden van het Volkshuisvestingsfonds wordt voldaan
Als uw gemeenteraad positief besluit op de cofinanciering wordt aan alle voorwaarden van de subsidie regeling voldaan en kan het project definitief worden opgestart.

2.2 De investering in de buurt Hanenberglanden zorgt voor een positieve impuls
De staat van de buurt Hanenberglanden bevindt zich zowel fysiek als sociaal-maatschappelijk in een neerwaartse spiraal. In het verleden zijn plannen voor verbeteringen gestrand. Met de bekostiging van het project Volkshuisvestingsfonds kan een positieve impuls gegeven worden aan de urgente problematiek in de buurt. Hiermee wordt de negatieve tendens doorbroken.

2.3 Er zijn middelen voor cofinanciering beschikbaar
Er zijn middelen beschikbaar om de benodigde cofinanciering te dekken. Onder kosten en financiële dekking wordt de wijze waarop de dekking gerealiseerd wordt toegelicht.

Risico's
1.1 Nog geen ervaring met de aanpak Volkshuisvestingsfonds
Hanenberglanden is het eerste projectgebied in Enschede dat met subsidie uit het Volkshuisvestingsfonds kan worden gefinancierd. We hebben nog geen ervaring met de aanpak van de verbetering van de particuliere woningvoorraad in combinatie met de kwetsbare eigenaar.
We zijn in contact met gemeenten die uit de 1e tranche (2021) van het Volkshuisvestingsfonds middelen hebben ontvangen. Die ervaringen nemen we mee en vertalen we naar een aanpak voor Hanenberglanden.

2.1 Als de beoogde resultaten niet worden behaald kan de subsidie worden teruggevorderd
Door de complexiteit van de problematiek in de buurt Hanenberglanden kunnen echter geen garanties worden afgegeven op het behalen van de resultaten binnen 10 jaar. We zijn hierbij voor een groot deel afhankelijk van het draagvlak van de bewoners en partners. Als tijdens de looptijd blijkt dat de beoogde resultaten van het project niet behaald worden, bestaat het risico dat (een deel van) de subsidie wordt teruggevorderd. Voorgesprekken met het BZK maken duidelijk dat in goed overleg van de plannen 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 benoemde risico 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. Een collectieve aanpak met of zonder de woningcorporatie De Woonplaats maakt dat de kosten beter beheerd kunnen worden. Het juiste communicatie- en participatietraject is daarbij essentieel.

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 deze buurt 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 gaat hiervan onderdeel uitmaken. Dit verlaagt het risico.

Kosten en financiële dekking van het voorstel
De subsidie van het Volkshuisvestingsfonds wordt in combinatie met eigen middelen ingezet voor met name de woningverbetering en verduurzamingsplannen. De doorlooptijd van dit project is maximaal 10 jaar. Voor de uitvoering van dit project is een totaalbedrag van 12.013.236 euro benodigd. Deze kosten worden grotendeels gedekt door de ontvangen subsidie Volkshuisvestingsfonds van het ministerie (BZK). Van de woningeigenaren wordt een eigen bijdrage van 10% van de kosten verwacht. Daarnaast is er gedurende de gehele looptijd dekking beschikbaar vanuit het product Stedelijke ontwikkeling. Het gaat hierbij om het budget dat beschikbaar is voor de wijkaanpak Zuid. Tevens is er een restantbedrag beschikbaar van de inmiddels vastgestelde specifieke uitkering Regeling reductie energiegebruik (Spuk RRE) dat hiervoor gebruikt kan worden.

Het financiële overzicht van dit voorstel is als volgt:

Kosten		**Dekking**	
Woningverbetering 209 particuliere woningen	€ 8.756.548	Subsidie Volkshuisvestingsfonds	€ 7.300.909
Participatie, communicatie en proceskosten	€ 3.256.688	Eigen bijdrage woningeigenaren	€ 875.655
		Middelen Wijkaanpak Zuid	€ 3.419.416
		Restant subsidie Regeling reductie energiegebruik (RRE)	€ 417.256
Totaal	**€ 12.013.236**	**Totaal**	**€ 12.013.236**

De totale wijkaanpak is veel meer omvattend dan de activiteiten opgenomen in de subsidieaanvraag. Die totale opgave voor de buurt Hanenberglanden wordt in samenwerking met de bewoners en partners uitgewerkt. Hiermee wordt ook de totale benodigde kostenlast voor de wijkaanpak duidelijk. De uitgewerkte plannen worden op een later moment ter besluitvorming aan uw gemeenteraad aangeboden.

Afweging en alternatieven
De middelen van het Volkshuisvestingsfonds kunnen alleen worden ingezet voor de buurt Hanenberglanden. U kunt als gemeenteraad een negatief besluit nemen. In dat geval mist de gemeente Enschede een unieke kans om de buurt Hanenberglanden een positieve impuls te geven. Ook neemt u met een negatief besluit afstand van de reeds toegekende bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds ter grootte van 7,6 miljoen euro incl. btw en de mogelijkheid een vliegwiel te creëren voor de integrale wijkaanpak van Hanenberglanden.

Participatie
De verbinding met bewoners, woningbouwcorporatie, zorg- en welzijnspartners, politie en andere sociale partners in de buurt Hanenberglanden is sterk. Dit bestaande netwerk gebruiken we en bouwen we uit.
We voeren nu al actief gesprekken met de buurtcommissie Hanenberglanden, enkele particuliere woningeigenaren en woningcorporatie De Woonplaats. We stemmen de communicatiemomenten en de wijze waarop er kan worden samengewerkt alvast af. We stimuleren daarmee het eigenaarschap van de bewoners voor hun leefomgeving. De buurtcommissie en De Woonplaats zijn ook vanaf het begin betrokken bij het proces van de subsidieaanvraag. Daarnaast voeren we gesprekken met de andere professionals die in deze buurt werkzaam zijn. Daarmee krijgen we inzicht in de behoeften en wensen van bewoners.

Communicatie
Als uw gemeenteraad positief besluit wordt er een communicatie- en participatieplan opgesteld. Daarbij wordt nadrukkelijk gebruik gemaakt van de communicatiemiddelen binnen het bestaande netwerk in de buurt en de input van de buurtcommissie Hanenberglanden.

Communicatie- en participatieplan
Het doel van het communicatie- en participatieplan is de betrokkenheid van de bewoners in buurt Hanenberglanden te vergroten, transparantie te bieden en effectieve communicatiekanalen te benutten of indien nodig in het leven te roepen tijdens de looptijd van het project. Het plan streeft ernaar om de bewoners te betrekken bij besluitvorming (binnen de gestelde kaders), informatie te verstrekken over de voortgang van het project en een open dialoog te faciliteren tussen alle belanghebbenden.
We hanteren de Direct Duidelijk methode in onze communicatie. Dat betekent heldere, beknopte en begrijpelijke communicatie voor alle betrokkenen, ongeacht hun achtergrond of niveau van betrokkenheid. We houden in het communicatieboodschap rekening met het feit dat er particuliere woningeigenaren zijn die de afgelopen jaren hebben geïnvesteerd in hun woning en zich mogelijk benadeeld voelen.

Vervolg
Na uw besluit over de middelen voor het project Volkshuisvestingsfonds Hanenberglanden en de benodigde cofinanciering worden het Rijk en de betrokken bewoners van Hanenberglanden en partners geïnformeerd. Vervolgens zal het project Volkshuisvestingsfonds Hanenberglanden afhankelijk van uw besluit worden opgestart. Daarnaast ontvangt uw gemeenteraad op een later moment een uitgewerkt plan en nieuw voorstel voor de totale integrale wijkaanpak en wordt uw gemeenteraad tussentijds op de hoogte worden gebracht over de voortgang.

Bijlagen
Begrotingswijziging

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

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

E.A. Smit R.W. Bleker