

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Bekrachtiging collegebesluit aanbod tot aankoop particuliere woningen		
Portefeuillehouder	Malkis Jajan agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	11 november 2025
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2500032492

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Een krediet te verstrekken van 1,7 miljoen euro voor de mogelijke aankoop van vijf particuliere woningen in de wijk Pathmos en Stadsveld en deze te dekken uit de algemene reserve, conform de functie van deze reserve als weerstandsvermogen voor onvoorziene risico's;
2. De gemeentebegroting 2026 dienovereenkomstig te wijzigen.

Inleiding en voorgeschiedenis

Vijf bewoners van Pathmos en Stadsveld (Warmoesstraat) hebben van de gemeente Enschede een vrijwillig aanbod gekregen om hun huis te verkopen. De gemeente wil hiermee mensen helpen die na de hevige regenbuien op 21 juli 2024 in een moeilijke situatie terecht zijn gekomen. De gemeente en De Woonplaats werken ondertussen samen aan een toekomstplan voor de wijk. De vijf bewoners mogen ook wachten met hun beslissing. Het aanbod blijft geldig tot dat het bredere toekomstplan voor de wijk gereed is.

Deze beslissing moest begin juli, tijdens het reces van de raad, genomen worden omdat het college deze inwoners niet langer in onzekerheid wilde laten zitten. We hebben het proces gesplitst omdat het nodig was slagvaardig op te treden. Daarom zijn de fractievoorzitters in eerste instantie mondeling op de hoogte gebracht van het besluit, hier werd positief op gereageerd. En is de gemeenteraad door middel van een raadsinformatiebrief geïnformeerd. Omdat het budgetrecht hiervoor bij de gemeenteraad ligt is het van belang dat de raad dit besluit en de dekking daarvan bekrachtigd. Daarom ligt dit voorstel voor.

Publieksvriendelijke samenvatting

Het college heeft middels een collegebesluit op 8 juli besloten vijf bewoners van Pathmos en Stadsveld een vrijwillig aanbod tot aankoop van hun huis te doen. Zij kunnen hun huis aan de gemeente verkopen als zij dat zelf willen. De gemeente is bereid de woningen te kopen, omdat deze mensen in een moeilijke situatie zijn terechtgekomen na de zware regenval op 21 juli 2024. Met dit voorliggende collegebesluit stelt het college voor aan de raad om een krediet te verstrekken van 1,7 miljoen euro en deze te dekken uit de algemene reserve.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Dit voorstel raakt meerdere strategische opgaven: Inclusief Enschede en Open Enschede.

Argumenten

- 1.1 *Middels het beschikbaar stellen van het budget kan de gemeente overgaan tot aankoop en de bewoners perspectief bieden in een moeilijke situatie.*
- De desbetreffende particuliere woningeigenaren bevinden zich in een moeilijke situatie. Hun woning ligt direct naast een leegstaande dichtgetimmerde huurwoning(en), waarvoor geldt dat op korte termijn maatregelen tegen wateroverlast niet mogelijk zijn. Deze inwoners missen daarom perspectief op verbetering van hun woonsituatie en dit gaat op korte termijn niet veranderen. We willen deze mensen niet langer in onzekerheid laten zitten en mocht het aan de orde zijn budget beschikbaar hebben om direct tot aankoop over te kunnen gaan.

1.2 *Het budgetrecht ligt bij de raad.*

Voor het inzetten van de Algemene Reserve is een raadsbesluit noodzakelijk. Het eerdere besluit van het college is genomen in het zomerreces, omdat het college deze inwoners niet langer in onzekerheid wilde laten zitten. Daarom zijn de fractievoorzitters in eerste instantie mondeling op de hoogte gebracht van het besluit en is de gemeenteraad door middel van een raadsinformatiebrief geïnformeerd.

Risico's

1.1.1 *Er is een risico op (vermeende) precedentwerking ten opzichte van andere particuliere woningeigenaren in het getroffen gebied.*

Het is wel mogelijk dat ook andere particuliere eigenaren in Pathmos een financieel effect ervaren op de waarde van hun woning als gevolg van de wateroverlast als zodanig én van het besluit dat sommige huurders niet kunnen terugkeren (ook wel aangeduid als schaduwwerking). Zij kunnen de gemeente eveneens verzoeken om aankoop of om compensatie. Het besluit dat niet alle woningen worden aangekocht moet goed gemotiveerd worden en helder uitlegbaar zijn. Ook gelet op het gelijkheidsbeginsel. Dit risico op precedentwerking wordt (zoveel mogelijk) ondervangen door voorafgaand aan de aankoop nadrukkelijk te motiveren waarom in dit specifieke en unieke geval wordt besloten tot aankoop.

1.1.2 *Er bestaat een risico dat het aangevraagde krediet ontoereikend is.*

We hebben de afgelopen maanden prioriteit gegeven aan de gesprekken met de particuliere eigenaren. Gelet op deze eerste gesprekken denken we dat dit een reële inschatting is van het benodigde krediet. Maar we lopen altijd het risico dat er meer budget nodig is. Dat moet het vervolgtraject uitwijzen.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Voor de aankoop van deze woningen vragen we de raad 1,7 miljoen euro krediet beschikbaar te stellen. Dit kan worden gedekt uit de algemene reserve, conform de functie van deze reserve als weerstandsvermogen voor onvoorziene risico's. Hiervoor is een begrotingswijziging nodig die bekrachtigd moet worden door de raad.

Afweging en alternatieven

De raad kan besluiten om het besluit van het college niet te bekrachtigen. In dat geval blijven deze inwoners in een moeilijke situatie zitten zonder perspectief. Daar komt bij dat het vertrouwen van deze en ook andere inwoners wordt beschaamd.

Participatie

Van participatie is geen sprake. Er zijn wel gesprekken gevoerd met deze particuliere eigenaren. Portefeuillehouder is ook bij de betreffende particuliere eigenaren geweest om een goed beeld te krijgen van de situatie. Het aanbod tot aankoop is echter een beslissing van het college. Het vervolg is ook enkel tussen de gemeente en de individuele eigenaren.

Communicatie

De vijf betreffende eigenaren zijn op de hoogte van het aanbod van de gemeente om hun woning aan te kopen als zij dat willen. Ook de gemeenteraad, overige inwoners van Pathmos en de Warmoesstraat en de pers zijn hier al eerder over geïnformeerd. Het huidige besluit richt zich erop de zaken financieel goed te regelen.

Aangezien de raad budgetrecht heeft is het belangrijk dat zij goed geïnformeerd zijn.

Vervolg

Wanneer er dekking is voor de aankoop van de woningen zal de verwerver-taxateur van de gemeente (vervolg-)afspraken maken met de eigenaren om hun verder te informeren. Op basis van de eigen afweging van de bewoner kan hieruit een concreet aanbod volgen. Bewoners die binnen de geldende periode gebruik maken van dit aanbod, kunnen – naast het bedrag voor hun woning – in aanmerking komen voor de volgende aanvullende vergoedingen:

- Een verhuiskostenvergoeding van € 7673,--.
- Een vergoeding voor bijkomende kosten. Deze vergoeding is alleen van toepassing bij de aankoop van een woning en niet bij de acceptatie van een huurwoning. De vergoeding bedraagt max.10% van de getaxeerde waarde van de eigen woning. Onder de vergoeding van bijkomende kosten valt:
 - De te betalen overdrachtsbelasting van de aan te kopen woning. Deze vergoeding is gemaximaliseerd op 2% van de taxatiewaarde van de eigen woning. Deze vergoeding is alleen van toepassing wanneer bewoner geen aanspraak kan maken op de vrijstellingsregel van de overdrachtsbelasting.
 - Notariskosten ten behoeve van de leveringsakte en hypotheekakte van de te kopen woning
 - Kadasterkosten ten behoeve van de aankoop van de woning (levering en hypotheek).
 - De courtage van een eventueel in te schakelen aankoopmakelaar met een maximale vergoeding van € 2750,- incl btw.
 - Te maken kosten ten behoeve van de financiering van de te kopen woning. Hieronder valt de advieskosten van de hypotheekadviseur (max. € 3.500 incl. btw) en de taxatiekosten (max. € 850 incl. btw).

Bijlagen

- Brief aan de raad d.d. 10 juli 2025
- Begrotingswijziging

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

E.A. Smit

R.W. Bleker