5.C

GEMEENTE ENSCHEDE

Agendaformulier B&W-vergadering 8 juli 2025

Portefeuillehouder	Malkis Jajan Agendaletter C		
Onderwerp	Pathmos; aanbod tot aankoop en vervolgproces		
Openbaar	*Openbaar:* ja, **vanaf 10 juli 2025 eigenaren van betreffende particuliere woningen moeten eerst geïnformeerd worden!**		
Organisatieonderdeel *(cluster of afdeling)*	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Corsanummer:	2500017362
Schrijver	MA Jannink	Casenummer	BV25000287
Urgentie	Hoog Besluitvorming voor de zomer is noodzakelijk zodat eigenaren van particuliere woningen weten waar ze aan toe zijn.		
Raadsbesluit nodig	Nee		
Raad informeren	Ja		
Mee geadviseerd door	Financiën-Control/Ralph Meijers, André Kransen, Gerald Oude Nijhuis; JZ/Jense Bosma; Communicatie/Wouter van der Zouw, Annette Toonen; Bestuursadvisering/Job Kantelberg; GPO/Werner Gerritsen, Bertine Olthof, Rob Engbers; SB/Peter Dijkstra; SDM/Timo Keuken, Agnes Eshuis		
Advies gemeentesecretaris			

Conceptbesluit
Portefeuillehouder stelt voor om te besluiten om:

1.1 In te stemmen met het voorstel van een aanbod tot aankoop van vijf particuliere woningen in de wijk Pathmos en Stadsveld.
1.2 De particuliere eigenaren een aanbod te doen en hen tijdig en transparant te informeren over het verdere proces en de gevolgen daarvan.
1.3 Te bepalen dat, zodra met de woningeigenaren overeenstemming is bereikt over de aankoop, een aanvullend voorstel aan het college wordt voorgelegd waarin het definitieve besluit over de aankoop en het financiële effect wordt genomen.
1.4 Uit te spreken dat, gelet op het onvoorziene karakter en het belang van slagvaardig optreden, de algemene reserve als dekkingsmiddel wordt ingezet voor de uiteindelijke aankoopkosten.

2.1 De Raad informeren over dit besluit en de voortgang van de bredere aanpak Pathmos en omgeving Warmoesstraat door middel van bijgevoegde brief vooruitlopend op een raadsvoorstel vanwege dekking via Algemene Reserve.

Publieksvriendelijke samenvatting
Vijf bewoners van Pathmos en Stadsveld (Warmoesstraat) krijgen van de gemeente Enschede een vrijwillig aanbod 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. Op dit moment wordt verder onderzocht wat er moet gebeuren met de leegstaande woningen. Hierover neemt De Woonplaats in overleg met de gemeente, eind 2025 een besluit.

B&W besluit dd. (In te vullen na de vergadering door loco-gemeentesecretaris)

VERGADERING BURG. EN WETH.

0 8 JULI 2025

cf. incl aanpassing mandaat ph.

Inleiding en voorgeschiedenis
Op 21 juli 2024 is Enschede getroffen door extreme regenbuien. Hierdoor is onder andere in de wijken Pathmos en Stadsveld ernstige waterschade ontstaan. De wijk bestaat grotendeels uit (sociale) huurwoningen. De verhuurder is de woningcorporatie De Woonplaats. Een deel van de wijk is particulier bezit. In totaal kunnen 57 huurders definitief niet meer terugkeren naar hun woning. Ten aanzien van particuliere eigenaren:

- Vier door wateroverlast getroffen particuliere eigenaren hebben de woning tijdelijk moeten verlaten, de woning is inmiddels hersteld en bewoners zijn daarna weer teruggekeerd naar hun woning. Deze woningen zijn direct naast woningen gesitueerd waarvoor geldt dat de huurder hier niet kan terugkeren.
- Twee particuliere woningen (niet getroffen door wateroverlast) zijn direct naast woningen gesitueerd waarvoor geldt dat de huurder hier niet kan terugkeren. Van één daarvan is de verwachting dat voor de naastgelegen leegstaande huurwoning alsnog korte termijn maatregelen tegen wateroverlast haalbaar zijn.
- Twee particuliere woningen (niet getroffen door wateroverlast) zijn gesitueerd in een blok waar een woning aanwezig is (niet direct ernaast) waarvoor geldt dat de huurder hier niet kan terugkeren.

We zijn van mening dat bij de woningen die zich direct naast een dichtgetimmerde huurwoning bevinden, zonder dat daar perspectief op bewoning is, het leef- en woongenot dusdanig wordt aangetast dat er sprake is van een zeer schrijnende situatie. Daarom stellen we voor de eigenaren van deze woningen een aanbod tot aankoop te doen.

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 *Door het doen van een aanbod bieden we de woningeigenaren perspectief in een moeilijke situatie*
Uit het oogpunt van menselijke maat stellen wij voor om vijf woningeigenaren op korte termijn een aanbod tot aankoop te doen. 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 dus voor de zomervakantie een vrijblijvend aanbod tot aankoop doen door de gemeente. We verwachten dat het aanbod tot aankoop perspectief gaat bieden voor deze mensen.

1.2 *Door een helder proces in te richten en te communiceren scheppen we duidelijkheid voor de woningeigenaren*
Deze particuliere eigenaren zijn buiten hun schuld in deze situatie terecht gekomen en zitten al lange tijd in onzekerheid. Daarom wordt de woning getaxeerd door twee onafhankelijke taxateurs. Één taxatie wordt gedaan door een taxateur uit Enschede en één door een taxateur uit de regio. De hoogste taxatiewaarde geldt. Hierbij wordt uitgegaan van de marktwaarde op het moment van taxatie, met als uitgangspunt dat de situatie van 21 juli 2024 zich niet heeft voorgedaan. De bewoners krijgen daarnaast een vergoeding voor verhuiskosten. Ook vergoedt de gemeente enkele kosten die uniek zijn voor eigenaren ten opzichte van huurders, zoals bijvoorbeeld notariskosten bij de aankoop van een nieuwe woning, tot een maximum van 10% van de taxatiewaarde. Normaal gesproken doen we dat niet bij een vrijwillige koop maar door de zeer bijzondere omstandigheden

wordt voorgesteld daar in Pathmos een uitzondering op te maken. Ook is De Woonplaats bereid gevonden om bewoners te helpen bij het vinden van een nieuw huur- of koophuis van De Woonplaats als ze dit willen. Bewoners ontvangen een brief met de informatie over het aanbod. Deze wordt door gemeenteambtenaren persoonlijk overhandigd en indien nodig toegelicht.

1.3 *Omdat er nu nog geen inzicht is in het financiële effect, komen we later met een concreet voorstel naar de Raad.*
Op dit moment is nog geen duidelijkheid over de hoogte van het financiële effect. Zodra dit er is komen we met een concreet voorstel naar de Raad.

1.4 *Door het proces te splitsen komen we tegemoet aan de behoefte aan slagvaardigheid.*
We stellen voor om het proces te splitsen, omdat het nodig is slagvaardig op te treden en zo de betreffende woningeigenaren duidelijkheid te bieden. Daarom hebben we ervoor gekozen de Raad voor de zomer te informeren dat het aankoopproces wordt opgestart. Wanneer de exact financiële consequenties hiervan in beeld zijn, leggen we de Raad een voorstel voor.

2.1 *We vinden het belangrijk de gemeenteraad te informeren*
Naast bovenstaand beslispunt willen we de Raad ook informeren over de voortgang van de bredere aanpak Pathmos en omgeving Warmoesstraat.
Gemeente en De Woonplaats werken samen aan een integraal toekomstplan voor de hele wijk Pathmos, in lijn met het rapport van Arcadis. Deze aanpak richt zich op thema's als klimaatadaptatie, wonen, groen, leefbaarheid, cultuurhistorie en aandacht voor de huidige identiteit van de wijk en buurt. In bijgevoegde raadsinformatiebrief is een schets van het plangebied opgenomen. Pathmos en de Warmoesstraat moeten in 2050, net als alle andere buurten in Nederland, helemaal klimaatneutraal zijn. In het plan komt te staan hoe we de wijk Pathmos klaar maken voor de toekomst. Voor de Warmoesstraat maken de gemeente en woningcorporatie De Woonplaats ook een gezamenlijk plan. Het integrale plan moet eind 2026 klaar zijn. We betrekken bewoners actief hierbij. Participatie zal een belangrijk onderdeel zijn van hoe we het plan gaan maken.
De Woonplaats neemt, in overleg met de gemeente, voor het eind van 2025 een besluit over de 62 getroffen huurwoningen. De Woonplaats onderzoekt verschillende opties. Dat varieert van herstellen tot sloop met óf zonder nieuwbouw. Hierbij wordt wederom de hulp van Arcadis ingeschakeld. Ze doen een aanvullend onderzoek naar de mogelijkheden voor de verschillende locaties en nemen daarbij de effecten van de maatregelen van de gemeente mee. Uiteraard zal er ook bij dit besluit aandacht zijn voor de cultuurhistorie van de buurt. Het definitieve plan voor de wijk moet daarna verder uitgewerkt worden. Maar dit geeft bewoners nog dit jaar helderheid over wat er gebeurt met de lege woningen.
In de tussentijd gebeurt er veel om de leefbaarheid in de wijk te verbeteren. Het is belangrijk om de Raad hiervan op de hoogte te stellen. En omdat de dekking loopt via de Algemene Reserve waarvan de onttrekking een raadsbesluit vergt wordt dit ook aangekondigd.

Risico's

1.1.1 Gezien de maatschappelijke gevoeligheid van de situatie is er sprake van verhoogd politiek en publiek afbreukrisico
Daarom zetten we in op proactieve communicatie met de direct betrokken bewoners, waarbij het persoonlijke contact centraal staat. Heldere uitleg over hoe het aanbod is bepaald, de motieven van de gemeente en het vrijwillige karakter is essentieel. Voorlichting aan de gemeenteraad, op hoofdlijnen én met ruimte voor vertrouwelijke toelichting indien nodig. Voorbereiding op mediabelangstelling in samenhang met de betrokken wethouders.

1.1.2 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.
De redenatie zoals eerder in dit collegevoorstel verwoord (en van toepassing is op 5 woningeigenaren) geldt voor de andere particuliere woningeigenaren niet. Mocht de toekomst toch wat anders uitwijzen en deze redenatie voor andere particuliere woningeigenaren in Pathmos van toepassing worden dan gaan we met hen hierover in gesprek.

1.1.3 *Er is een risico op (vermeende) precedentwerking ten opzichte van vergelijkbare situaties in de toekomst (niet alleen in de getroffen wijken, maar ook daarbuiten).*
Het zou kunnen dat inwoners die in de toekomst te maken krijgen met waterschade bij naastgelegen panden of andere omstandigheden die zorgen voor (ernstig) verminderd woonperspectief (in de wijken Pathmos/Stadsveld, maar ook in andere delen van de gemeente) dit besluit aanhalen om aanspraak te maken op een soortgelijk aanbod. Er is dus een breder risico op precedentwerking bij schade als gevolg van wateroverlast binnen de gemeente bij wateroverlast in andere delen van Enschede. De situatie die zich nu heeft voorgedaan is volgens ons echter dermate uniek, dat wij nu verwachten dat eenzelfde situatie zich niet snel weer zal voordoen. Hier speelt een dusdanige aantasting van het woongenot van deze inwoners dat wij menen nu een stap naar voren te moeten doen. Ook de keus om aanvullende kosten te vergoeden kan er toe leiden dat bij andere vrijwillige aankopen door de gemeente elders in de stad er de vraag komt die kosten te vergoeden. Door de unieke dringende situatie in Pathmos maken we een uitzondering op de normale manier waarop de gemeente met deze kosten omgaat.

1.1.4 *De snelheid van de beslissing zou de zorgvuldigheid van de beslissing kunnen schaden.*
De betreffende bewoners in Pathmos en Stadsveld hebben behoefte aan duidelijkheid op korte termijn. Uit het oogpunt van zorgvuldigheid hadden we er voor kunnen kiezen te wachten met dit besluit en de beslissing over de toekomst van de 62 sociale huurwoningen tot duidelijk is wat het ontwikkelperspectief voor de lange termijn is. Daarmee zouden we echter het risico lopen dat we te weinig snelheid maken en dat mensen te lang in onzekerheid achterblijven. Daarom ligt nu een voorstel voor over de particuliere woningen. We hebben daarnaast afgesproken om nog dit jaar een besluit te nemen over de toekomst van de 62 sociale huurwoningen.

1.1.5 *Feitelijk (beheers)risico van de woningen.*
Als de gemeente zelf de woningen aankoopt is zij als eigenaar verantwoordelijk voor de woningen. Dit is een risico van feitelijke aard dat kan worden ondervangen door het inschakelen van een goede leegstandsbeheerder. We onderzoeken of we hierover met De Woonplaats afspraken kunnen maken.

1.2.1 *Er kan beeldvorming ontstaan rondom het doen van een aanbod tot aankoop*
Door het doen van een vrijblijvend aanbod aan de particuliere woningeigenaren zou het beeld kunnen ontstaan dat de gemeente bewust vroegtijdig anticipeert op een mogelijk noodzakelijke verwerving (onteigening) welke kan ontstaan uit het onderzoek naar de toekomst. Dit is niet het geval en is nadrukkelijk niet de bedoeling van het voorstel. Daarom informeren we de woningeigenaren en omgeving zo transparant mogelijk, is het aanbod volledig vrijblijvend en krijgen woningeigenaren ruim de tijd (tot eind 2026) om al dan niet met het aanbod akkoord te gaan. Het aanbod is bedoeld als een optie die rust en perspectief kan brengen voor woningeigenaren. We adviseren woningeigenaren daarnaast nadrukkelijk om juridisch advies in te winnen voor ze het aanbod al dan niet accepteren.

1.2.2 *Didam-arresten spelen in de toekomst een rol bij (door)verkoop door gemeente*
In het geval de gemeente de woningen in de toekomst op enig moment weer doorverkoopt zijn de zogeheten Didam-arresten van de Hoge Raad van belang. Samengevat is in die rechtspraak geoordeeld dat overheden bij de verkoop van onroerende zaken op grond van het gelijkheidsbeginsel de gelegenheid moeten bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen op basis van een openbare, transparante, non-discriminatoire en objectieve selectieprocedure. Dat betekent dat een gemeente in principe niet één op één in onderhandeling kan treden over de verkoop. Onder omstandigheden kan worden afgeweken van dat uitgangspunt. Er hoeft geen mededingingsruimte te worden geboden als op voorhand vaststaat óf redelijkerwijs mag worden aangenomen dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de overeenkomst over de onroerende zaak. Over het risico bij toekomstige verkoop aan De Woonplaats, geldt dat hier mogelijk kan worden betoogd dat De Woonplaats de enige serieuze gegadigde is voor de aankoop van de woningen bij de herontwikkeling van het gebied.

1.4.1 *Financieel risico: we lopen vooruit op een formeel raadsbesluit*
Voor het inzetten van de Algemene Reserve is een raadsbesluit noodzakelijk. We gaan nu actie ondernemen vooruitlopend op dit raadsbesluit. Daarmee nemen we een risico. Tegelijkertijd verwacht de Raad van het college dat zij slagvaardig optreedt in zulke situaties. Om de gemeenteraad zo snel mogelijk op de hoogte te brengen van het besluit zullen de fractievoorzitters onder embargo worden geïnformeerd en informeren we de gemeenteraad via de bijgesloten raadsinformatiebrief.

2.1 *Er zijn geen risico's bij het informeren van de gemeenteraad.*
Er zijn geen risico's bekend bij het actief informeren van de gemeenteraad.

Kosten en financiële dekking van het voorstel
Gelet op het onvoorziene karakter en het belang van slagvaardig optreden wordt voorgesteld de Algemene Reserve als dekking in te zetten. Op dit moment is nog geen duidelijkheid over de hoogte van het financiële effect. Zodra dit er is komen we met een concreet voorstel naar de Raad.

Afweging en alternatieven
We zouden er voor kunnen kiezen om geen aanbod tot aankoop te doen. De gemeente heeft namelijk geen wettelijke verplichting om in situaties als deze een dergelijk aanbod te doen. Tegelijkertijd heeft de gemeente een duidelijke verantwoordelijkheid voor het welzijn van haar inwoners en is er ook geen andere instantie die wel een verplichting heeft om een stap naar voren te zetten in deze situatie. In dit unieke geval oordeelt het college daarom dat het doen van een aanbod tot aankoop nodig is vanuit het oogpunt van de menselijke maat.

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 met direct betrokkenen:
Er is een communicatieplan gemaakt. Waarbij aandacht is voor de direct betrokkenen, andere bewoners, de gemeenteraad en de pers.

Persbericht: ja

- De direct betrokkenen zijn op het moment van publicatie persoonlijk geïnformeerd via een brief die is overhandigd door een ambtenaar. Verdere communicatie is maatwerk.
- Aanvullend worden alle mensen uit Pathmos en de Warmoesstraat per brief geïnformeerd over de voortgang van de bredere aanpak Pathmos en omgeving Warmoesstraat.
- De Raad wordt door middel van bijgevoegde raadsinformatiebrief geïnformeerd en de pers aan de hand van een persbericht.

Vervolg
4 Raadsinformatiebrief

Bijlage(n)

	Omschrijving	College	Raad	Niet actief publiceren	Geheim
Bijlage 1	Raadsinformatie brief	Ja	Ja	Nee	Nee