

Voorstel Gemeenteraad D

Onderwerp	Vaststellen subsidieverordening Volkshuisvestingsfonds Tweekelerveld fase 1		
Portefeuillehouder	Arjan Kampman agendaletter (D)		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	12 mei 2026
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2600012362

Wij stellen u voor te besluiten om:

- de "Subsidieverordening Volkshuisvestingsfonds Tweekelerveld fase 1" vast te stellen.

Inleiding en voorgeschiedenis

In Tweekelerveld werken we aan een veilige, leefbare en gezonde wijk. Dit doen we door fysieke en sociale opgaven met elkaar te verbinden in een integrale, gebiedsgerichte aanpak.

Als onderdeel van deze aanpak heeft de gemeente in september 2024 een subsidieaanvraag ingediend bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) voor een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds (VHF). Dit is een fonds dat gemeenten ondersteunt bij het verbeteren van de particuliere woningvoorraad en de openbare ruimte, met als doel de leefbaarheid en veiligheid in buurten te versterken.

In december 2024 ontvingen wij het bericht dat de aanvraag volledig werd gehonoreerd. Dit betekende een maximale subsidie van ruim 11 miljoen euro om te investeren in de wijk Tweekelerveld. Een belangrijke voorwaarde voor deze bijdrage is dat de gemeente zelf ook financiële middelen beschikbaar stelt. Daarom is een kredietvoorstel aan de gemeenteraad voorgelegd.

Op 2 juni 2025 heeft de gemeenteraad hiermee ingestemd. Daarmee is voor de eerste fase voldaan aan de cofinancieringseis. Hierdoor is er voor de eerste fase ruim 6,6 miljoen euro beschikbaar voor het verbeteren van de particuliere woningvoorraad in het vooraf geselecteerde focusgebied.

Uiteindelijk komt er ruim 13 miljoen euro beschikbaar, wanneer de gemeente ook investeert in het verbeteren van de openbare ruimte (Sterrenpark) en de realisatie van een belangrijke maatschappelijke voorziening voor de wijk (Huis van de Wijk). Deze investeringsbesluiten worden op een later moment aan de raad voorgelegd. Daarmee wordt gefaseerd voldaan aan de cofinancieringseis. Deze fasering biedt ook de mogelijkheid een evaluatiemoment in te bouwen.

Na het raadsbesluit in juni 2025 zijn de voorbereidingen gestart worden en zijn de volgende acties uitgevoerd:

- Woningeigenaren in het focusgebied die mogelijk voor de regeling in aanmerking komen zijn schriftelijk en via deur aan deuracties geïnformeerd over de toekomstige regeling. Zij konden zich alvast aanmelden als geïnteresseerde.
- Er is een klankbordgroep van woningeigenaren samengesteld. Deze groep bewoners is onder andere betrokken geweest bij een aanbestedingsprocedure voor de selectie van een bouwbedrijf en het meedenken over het inrichten van een succesvolle klantreis voor deze subsidie.
- Er is een gemeentelijk energieadviseur aangenomen die binnen dit project de eerste technische opnames bij woningen verricht. Tijdens deze opname wordt vastgesteld of de woning in aanmerking komt voor subsidie en worden mogelijke woningverbeteringsmaatregelen vastgelegd in een woonplan.

De regeling helpt om energiekosten te verlagen en woningen gezonder en comfortabeler te maken. Ook draagt de aanpak bij aan de leefbaarheid en veiligheid in de wijk. Het verbeteren van particuliere woningen is onderdeel van een bredere gebiedsaanpak voor Tweekelerveld, waarbij bewoners actief worden betrokken.

Na vaststelling van de subsidieverordening ontvangen woningeigenaren die mogelijk in aanmerking komen een brief. Zij kunnen zich vervolgens aanmelden. De eerste woningopnames staan gepland voor augustus 2026.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Met deze subsidieregeling investeert de gemeente in de (kwetsbare) particuliere woningvoorraad in Tweekelerveld. Dit sluit aan op en draagt bij aan alle strategische opgaven van Enschede.

- **Inclusief Enschede**
Een goed geïsoleerde woning zorgt voor lagere energielasten en helpt energiearmoede tegen te gaan. Goede ventilatie draagt bij aan een gezond binnenklimaat. De regeling draagt bij aan bestaanszekerheid voor een doelgroep die niet zelfstandig kan verduurzamen.
- **Groen & Duurzaam**
Door beter geïsoleerde woningen neemt het energieverbruik af. Dit leidt tot een lagere uitstoot van CO₂.
- **Aantrekkelijk Enschede**
Door te investeren in de bestaande particuliere woningvoorraad wordt gewerkt aan toekomstbestendige woonmilieus. De VHF-regeling is gericht op gebieden waar leefbaarheid en veiligheid onder druk staan. Tweekelerveld is door de gemeente aangewezen als prioriteitsgebied. Met deze regeling wordt bijgedragen aan een gezonde, veilige en leefbare wijk.

Argumenten

Argumenten

- 1.1. De Algemene subsidieverordening gemeente Enschede 2022 (Asv 2022) schrijft voor dat de raad een bijzondere subsidieverordening vaststelt*
In artikel 3 van de Asv 2022 is bepaald dat de raad bevoegd is om een bijzondere subsidieverordening vast te stellen en daarin te regelen welke activiteiten voor de subsidieverstrekking in aanmerking komen en daarvoor beoogde doelen en doelgroepen aan te wijzen. Het college van B&W kan op basis hiervan beslissen op individuele subsidieaanvragen.
- 1.2. De VHF subsidieregeling is onderdeel van de gebiedsaanpak Tweekelerveld*
In de gemeentebegroting 2026 is de aanpak leefbaarheid Volkshuisvestingsfonds (VHF) opgenomen als specifiek actiepoint binnen de gebiedsgerichte aanpak in Tweekelerveld. In dit actiepoint is afgesproken dat een subsidieverordening aan de raad wordt voorgelegd. Met dit voorstel wordt hier uitvoering aan gegeven.
- 1.3. Een positief besluit helpt ons te voldoen aan de voorwaarden voor de VHF subsidie vanuit de rijksoverheid*
Wanneer de raad positief besluit over de subsidieverordening, kunnen de eerste woningopnames starten en kunnen individuele subsidieaanvragen worden ingediend. Dit is noodzakelijk om te voldoen aan de voorwaarden van de rijksoverheid. Die voorwaarden schrijven voor dat gemeenten binnen twee jaar na toekenning van de subsidie moeten starten en binnen tien jaar de uitvoering afronden.
- 1.4. De VHF subsidieregeling zorgt voor (maatschappelijke) impact*
Door individuele gesprekken met particuliere woningeigenaren over de mogelijkheden voor woningverbetering wordt eventueel ook andere problematiek zichtbaar. Bij specifieke hulpvragen kan gericht worden doorverwezen naar passende instanties. Hiermee kan de regeling bijdragen aan bredere maatschappelijke effecten binnen de wijk.
- 1.5. De raad heeft eerder cofinanciering beschikbaar gesteld*
In mei 2025 is de raad in de Stadsdeelcommissie Noord uitgebreid geïnformeerd over de voorgestelde aanpak en voorwaarden. In juni 2025 heeft de raad besloten om cofinanciering beschikbaar te stellen. De uitgangspunten en voorwaarden zijn vervolgens juridisch uitgewerkt in de subsidieverordening die nu ter besluitvorming voorligt.

Risico's

2.1 Als de beoogde resultaten niet (volledig) worden behaald, kan (een deel van) de rijkssubsidie worden teruggevorderd.

Aan de toegekende subsidie zijn voorwaarden verbonden. Op voorhand kunnen geen harde garanties worden gegeven dat alle beoogde resultaten binnen tien jaar worden behaald. De gemeente is onder andere afhankelijk van het draagvlak onder bewoners en van de daadwerkelijke investeringen die op woningniveau nodig zijn. Hierdoor bestaat het risico dat (een deel van) de subsidie wordt teruggevorderd.

Uit gesprekken met het ministerie blijkt echter dat in overleg en met gegronde redenen kan worden afgeweken van de oorspronkelijke aanvraag. Voorwaarde is dat de middelen op een goede en verantwoorde manier worden ingezet voor de verbetering van Tweekelerveld. Om deze reden wordt het risico op (volledige) terugvordering als beperkt ingeschat.

2.2 Prijsstijgingen

In de oorspronkelijke subsidieaanvraag zijn de verwachte kosten opgenomen op basis van de kennis van dat moment. De markt laat echter een voortdurende stijging zien van materiaal- en loonkosten. Hierdoor kan niet worden gegarandeerd dat alle vooraf geraamde woningverbeteringen binnen het beschikbare budget kunnen worden uitgevoerd. De prijzen van de aannemer worden jaarlijks geïndexeerd en door de gemeente beoordeeld op marktconformiteit.

2.3 Er is een financiële bijdrage van bewoners nodig.

Voor deelname geldt een eigen bijdrage van 10%, die vooraf moet worden betaald.

In Tweekelerveld wonen relatief veel huishoudens met een laag inkomen. Mogelijk zijn zij niet altijd in staat deze eigen bijdrage te betalen. Dit kan een risico vormen voor de deelnamebereidheid en het behalen van de beoogde aantallen. Om dit risico te verkleinen, is het mogelijk om subsidies te stapelen. De landelijke ISDE en de gemeentelijke isolatiebonussen kunnen worden ingezet om de eigen bijdrage te verlagen. Daarnaast wordt een ontzorgingsroute uitgewerkt, waarbij het aanvragen en verrekenen van subsidies vooraf wordt geregeld.

2.4 Nog besluitvorming over cofinanciering fase 2 nodig

In de subsidieaanvraag is voor de vereiste cofinanciering ook gerekend met investeringen in de projecten Sterrenpark (openbare ruimte) en Huis van de Wijk (maatschappelijke voorziening). Deze investeringen zijn gereserveerd in de strategische investeringsagenda voor Tweekelerveld.

Deze projecten zijn nog in voorbereiding en de financiële uitgangspunten worden op een later moment aan de raad voorgelegd. Hierdoor is formeel nog geen besluit genomen over de volledige cofinanciering van de VHF-subsidie. Vanuit de subsidievoorwaarden van de rijksoverheid is het echter toegestaan om gefaseerd besluiten te nemen over de cofinanciering.

Deze fasering biedt bovendien de mogelijkheid om een evaluatiemoment in te bouwen en om de regeling in een latere fase (fase 2) open te stellen voor de hele wijk Tweekelerveld. Het subsidieplafond voor fase 1 is afgestemd op de cofinanciering waarmee de raad eerder heeft ingestemd.

2.5 Eerdere inzet middelen investeringsagenda vraagt (mogelijk) flexibiliteit in planning en dekking

De dekking van dit voorstel wordt deels gefinancierd vanuit de strategische investeringsagenda, zoals vastgesteld door de gemeenteraad in 2025. De benodigde middelen zijn binnen deze agenda beschikbaar, waarbij de verwachte inzet van middelen zich naar huidige inzichten eerder voordoet dan oorspronkelijk voorzien. Dit kan ertoe leiden dat binnen de meerjarige fasering van de strategische investeringsagenda een herschikking in de planning van toekomstige projecten nodig is, dan wel dat tijdelijk alternatieve dekking wordt ingezet totdat middelen vanuit de investeringsagenda beschikbaar komen.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

De subsidie van het VHF wordt in combinatie met eigen middelen ingezet voor de verbetering van particuliere woningen in de wijk Tweekelerveld. De doorlooptijd van het totale project is maximaal 10 jaar. De doorlooptijd van de eerste fase duurt naar verwachting maximaal 2 jaar. Het financiële overzicht van dit voorstel is als volgt:

ROB-Gebieds- & Projectontwikkeling Mark Jansen (projectmanager)

Kosten		Dekking	
Woningverbetering particuliere woningen	€ 7.420.562	Subsidie volkshuisvestingsfonds	€ 4.674.954
Proceskosten, communicatie, participatie en onderzoeken	€ 635.940	Strategische investeringsagenda	€ 2.003.552
		Eigen bijdrage woningeigenaren	€ 742.056
		Proceskosten reguliere middelen	€ 150.000
		Proceskosten strategische investeringsagenda	€ 485.940
Totaal	€ 8.056.502	Totaal	€ 8.056.502

Afweging en alternatieven

De middelen vanuit het Volkshuisvestingsfonds mogen uitsluitend worden ingezet voor de wijk Tweekelerveld, conform de ingediende aanvraag en bijbehorende onderbouwing. De raad kan besluiten om de subsidieverordening niet vast te stellen. In dat geval ontbreekt de juridische basis om subsidies te verstrekken aan de beoogde doelgroep. Daarmee laat de gemeente een belangrijke kans liggen om kwetsbare particuliere woningen in Tweekelerveld te verbeteren.

Bij een negatief besluit zal de toegekende subsidie moeten worden terugbetaald. Eventuele wijzigingen die de raad voorstelt in de verordening of in de aanpak zullen afzonderlijk op hun merites moeten worden beoordeeld.

Participatie

Participatie speelt een belangrijke rol binnen de gebiedsaanpak Tweekelerveld. Er is al een stevige basis gelegd in de samenwerking met bewoners, woningcorporaties, welzijnspartners en andere partijen in de wijk. Voor dit project is hier verder op voortgebouwd:

- In september 2025 is een informatiebrief gestuurd aan circa 900 woningeigenaren in het focusgebied. Zij konden zich aanmelden als geïnteresseerde en zich opgeven voor deelname aan de klankbordgroep.
- Er zijn deur-aan-deuracties uitgevoerd om zoveel mogelijk woningeigenaren te informeren en de aanmelding als geïnteresseerde te stimuleren.
- In totaal hebben 193 woningeigenaren zich aangemeld als geïnteresseerde. Deze groep heeft de afgelopen maanden meerdere digitale nieuwsupdates ontvangen.
- Er is een projectpagina aangemaakt op Jij Maakt Enschede, waarop regelmatig updates en nieuwe informatie worden geplaatst. De pagina: [VHF - Tweekelerveld - Jij Maakt Enschede](#).
- Er zijn ook enkele updates gepubliceerd in de wijkkrant.
- Er is een klankbordgroep opgericht bestaande uit circa 15 woningeigenaren. Deze groep is drie keer bijeengekomen en heeft actief meegedacht over de subsidieregeling. De opgehaalde input is onder andere gebruikt bij de aanbestedingsprocedure en het maatregelenpakket.

De gemeente streeft ernaar bewoners ook in de verdere uitvoering actief te blijven betrekken. Dit gebeurt onder andere via periodiek overleg met de klankbordgroep. Deze inzet is belangrijk voor het behalen van de beoogde resultaten en een hoge deelnamebereidheid.

Communicatie

Ja, via brieven, e-mails, deur aan deuracties, wijkkrant en afstemmingsoverleg klankbordgroep [VHF - Tweekelerveld - Jij Maakt Enschede](#)
<https://jijmaaktenschede.nl/tweekelerveld/vhf>

Vervolg

Na vaststelling, publicatie en inwerkingtreding van de subsidieverordening volgt verdere communicatie richting woningeigenaren die mogelijk in aanmerking komen voor de regeling. Zowel woningeigenaren die zich eerder hebben aangemeld als geïnteresseerde als woningeigenaren die zich nog niet hebben aangemeld, ontvangen een nieuwe brief.

Na aanmelding worden woningeigenaren bezocht door de gemeentelijke energieadviseur voor een woningopname. De eerste woningopnames starten naar verwachting in augustus 2026. De eerste offertes van Hegeman Bouwgroep worden in september verwacht. Vanaf dat moment kunnen ook de eerste subsidieaanvragen bij de gemeente worden ingediend.

De planning is afhankelijk van de voortgang. Voor de uitvoering van fase 1 wordt uitgegaan van een maximale looptijd van twee jaar. Daarna vindt een evaluatiemoment plaats en wordt waar nodig bijgestuurd. Voor fase 2 zal de raad opnieuw een subsidieverordening moeten vaststellen.

Bijlagen

Bijlage 1	Subsidieverordening Volkshuisvestingsfonds Tweckelerveld fase 1
Bijlage 2	Kredietvoorstel project Volkshuisvestingsfonds Tweckelerveld juni 2025

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de Secretaris,

de Burgemeester,

M.W. de Graaf

R.W. Bleker