

Voorstel Gemeenteraad F

Onderwerp	Vaststelling Subsidieverordening Volkshuisvestingsfonds Hanenberglanden		
Portefeuillehouder	Marc Teutelink agendaletter (F)		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	22 januari 2026
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2600000469

Wij stellen u voor te besluiten om:

De “Subsidieverordening Volkshuisvestingsfonds Hanenberglanden” vast te stellen.

Inleiding en voorgeschiedenis

De gemeente Enschede zet zich in voor sterke, leefbare wijken waar bewoners zich thuis voelen. Hanenberglanden is één van de wijken waar we samen met bewoners en partners werken aan verbetering. Dankzij belangrijke stappen in 2023, 2024 en 2025 kunnen we nu écht aan de slag.

In december 2023 ontvingen we goed nieuws: onze subsidieaanvraag bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) is gehonoreerd. Het gaat om een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds (VHF), 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. Voorwaarde voor deze bijdrage was dat de gemeente zelf ook financiële middelen beschikbaar stelt. Dit voorstel vloeit voort uit het raadsvoorstel voor het totale pakket van het Volkshuisvestingsfonds, waarmee de gemeenteraad op 1 juli 2024 heeft ingestemd. Hiermee is voldaan aan de gestelde cofinancieringseis.

De subsidieverordening Volkshuisvestingsfonds (VHF) is tot stand gekomen na een intensief participatie- en communicatietraject met woningcorporatie De Woonplaats, diverse partners en bewoners. Het gezamenlijke uitgangspunt is helder: zoveel mogelijk bewoners laten meedoen via een collectief aanbod voor huur- en koopwoningen. Daarmee zetten we een belangrijke stap om Hanenberglanden aantrekkelijker, veiliger en toekomstbestendig te maken.

De inzet richt zich op het opknappen van verouderde hobbykamer- en puntdakwoningen, met speciale aandacht voor eigenaar-bewoners. Dit doen we in samenwerking met De Woonplaats en bewoners via een collectief aanbod, waarbij huur- en koopwoningen in één keer worden aangepakt. De Woonplaats neemt daarbij de verantwoordelijkheid voor haar huurwoning bezit. Alleen eigenaar-bewoners kunnen gebruik maken van de subsidie. Zo geven we de buurt nieuw perspectief en zorgen we ervoor dat Hanenberglanden aantrekkelijk blijft voor huidige én toekomstige bewoners.

Belangrijkste punten en voorwaarden voor deelname:

- De subsidie is uitsluitend beschikbaar voor eigenaar-bewoners.
- Het maximale subsidiebedrag bedraagt € 45.000,- inclusief btw.
- De eigen bijdrage bedraagt 10%.
- De woning heeft een WOZ-waarde lager dan € 477.000,- (peildatum 1 januari 2024).
- Voor puntdakwoningen geldt: de eigenaar-bewoner is verplicht het dak te vervangen.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

De verbetering van de woningvoorraad en de openbare ruimte in Hanenberglanden sluit naadloos aan bij de strategische opgaven van Enschede:

- Inclusief Enschede – een wijk waar iedereen mee kan doen en zich welkom voelt.
- Groen & Duurzaam – energiezuinige woningen voor een toekomstbestendige leefomgeving.
- Aantrekkelijk Enschede – een fijne plek om te wonen, nu en in de toekomst.

Publieksvriendelijke samenvatting

De gemeente Enschede wil sterke, leefbare wijken waar bewoners zich thuis voelen. Hanenberglanden is één van die wijken. Om dat te bereiken wordt een subsidieverordening vastgesteld voor woningverbetering in deze specifieke wijk. In 2023 is onze subsidieaanvraag bij het Rijk voor het Volkshuisvestingsfonds goedgekeurd. Dankzij dit fonds kunnen we niet alleen woningen, maar ook de openbare ruimte verbeteren. De gemeenteraad heeft in 2024 extra geld beschikbaar gesteld, waardoor we nu echt van start kunnen gaan. Voor bewoners betekent dit dat we verouderde hobbykamerwoningen en puntdakwoningen opknappen. Dit doen we in samenwerking met De Woonplaats en bewoners via een collectief aanbod waarbij huur- en koopwoningen in één keer worden aangepakt. De Woonplaats neemt daarbij de verantwoordelijkheid voor haar huurwoning bezit. Alleen eigenaar-bewoners kunnen gebruik maken van de subsidie. Zij kunnen een maximale subsidie krijgen van € 45.000 inclusief btw, met een eigen bijdrage van 10 procent. De woning moet een WOZ-waarde hebben lager dan € 477.000 (peildatum 1 januari 2024) en bij puntdakwoningen is vervanging van het dak verplicht.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

De verbetering van de woningvoorraad en de openbare ruimte in Hanenberglanden sluit naadloos aan bij de strategische opgaven van Enschede:

- Inclusief Enschede – een wijk waar iedereen mee kan doen en zich welkom voelt.
- Groen & Duurzaam – energiezuinige woningen voor een toekomstbestendige leefomgeving.
- Aantrekkelijk Enschede – een fijne plek om te wonen, nu en in de toekomst.

Argumenten

1.1 Hanenberglanden staat voor een nieuwe toekomst

De wijk kent grote sociale- en fysieke uitdagingen zoals verouderde woningen en een minder aantrekkelijke woonomgeving. Door nú te investeren, geven we Hanenberglanden weer perspectief en zorgen we dat het een aantrekkelijke plek blijft voor huidige én toekomstige bewoners.

1.2 Samen maken we het verschil

De bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds maakt het mogelijk om samen met bewoners en partners te werken aan een buurt waar iedereen zich thuis voelt. Hanenberglanden krijgt hiermee de aandacht die het verdient, en dat is een grote stap vooruit.

2.1 Duidelijkheid creëren en het voorkomen van misverstanden

Door de afspraken met De Woonplaats schriftelijk vast te leggen, weet iedere partij precies wat hun verantwoordelijkheden, bevoegdheden en verwachtingen zijn. Dit helpt om conflicten te voorkomen, de transparantie te waarborgen, vertrouwen op te bouwen en de risico's te beperken.

Risico's

1.1 Beheersmaatregelen financiële risico's

De uitvoering van de subsidieverordening Volkshuisvestingsfonds Hanenberglanden wordt volledig gefinancierd uit de toegekende specifieke uitkering (SPUK) van het Rijk en de gemeentelijke cofinanciering, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juli 2024.

Voor deze subsidieregeling geldt een vast subsidieplafond van € 7.880.893,-. Er is geen sprake van een openeinderegeling. Met het vaststellen van deze subsidieverordening worden geen aanvullende financiële verplichtingen aangegaan boven dit plafond.

De gemeente loopt geen uitvoerings- of projectrisico's. Eventuele financiële risico's beperken zich tot mogelijke correcties of terugvorderingen door het Rijk indien niet wordt voldaan aan de voorwaarden van de SPUK. Deze risico's worden gemitigeerd door adequaat toezicht en verantwoording, conform de bepalingen in de subsidieverordening.

1.2 Beheersmaatregelen juridische risico's

De gemeente Enschede treedt binnen dit project uitsluitend op als subsidieverlener en toezichthouder op de rechtmatige besteding van middelen. De uitvoering van het project, waaronder de selectie van uitvoerende partijen en de contractvorming, ligt volledig bij woningcorporatie De Woonplaats.

1.3 Er is een financiële bijdrage van bewoners nodig

Een van de voorwaarden voor deelname is een eigen bijdrage van 10%. In deze buurt wonen relatief veel huishoudens met een laag inkomen, waardoor zij mogelijk niet kapitaalkrchtig genoeg zijn om deze bijdrage te leveren. Dit vormt een risico voor het behalen van de beoogde aantallen woningverbeteringen.

Woningverbetering omvat in de praktijk ook energetische maatregelen. Hierdoor is het mogelijk om verschillende duurzaamheidssubsidies te stapelen, zoals de Investeringsubsidie Duurzame Energie (ISDE) en de Lokale Aanpak Isolatie (SPUK-LAI), in combinatie met middelen uit het Volkshuisvestingsfonds. Daarnaast bieden we de mogelijkheid tot voorfinanciering van de ISDE-subsidie. Verder kan het Nationaal Warmtefonds uitkomst bieden via een rentevrije of aflossingsvrije lening. Deze maatregelen verlagen het financiële risico voor bewoners en vergroot het aantal potentiële deelnemers.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

De uitvoering wordt gedekt uit:

• Bijdrage Volkshuisvestingsfonds (BZK) ter grootte van	€ 5.516.625,-
• Cofinanciering door de gemeente Enschede ter grootte van	€ 2.364.268,-
• Totaal	€ 7.880.893,-

Het subsidieplafond voor woningverbetering is daarmee vastgesteld op € 7.880.893,- inclusief btw. Dit is de som van de totale kosten voor woningverbetering ter grootte van € 8.756.548,- minus 10% eigen bijdrage van eigenaar- bewoners ter grootte van € 875.655,-.

Afweging en alternatieven

Een mogelijk alternatief is om géén subsidieverordening vast te stellen. Dit betekent dat er geen juridische basis is om subsidies te verstrekken aan de beoogde doelgroep. Het directe gevolg hiervan is dat de beschikbare middelen niet kunnen worden ingezet en terug moeten naar het Rijk.

Participatie

De buurtcommissie Hanenberglanden en woningcorporatie De Woonplaats zijn vanaf de subsidieaanvraag bij het Rijk actief betrokken bij het proces. Hun gezamenlijke inbreng vormt niet alleen de basis voor onze aanpak, maar ook een belangrijke bron van input voor de subsidieverordening.

Daarnaast hebben we gedurende het traject ingezet op een open en transparante samenwerking met bewoners en andere lokale stakeholders. Dit betekent dat we:

- Regelmatig overlegmomenten hebben georganiseerd om ideeën, zorgen en wensen op te halen.
- Heldere communicatiekanalen hebben ingericht, zodat betrokkenen en bewoners op de hoogte blijven van de voortgang en besluiten.

Deze participatieve aanpak continueren we en zorgt ervoor dat het project breed gedragen wordt en aansluit bij de behoeften van de buurt. Het versterkt het vertrouwen in de uitvoering en vergroot de kans op een succesvolle realisatie.

Communicatie

Een transparante en tijdige communicatie met alle direct betrokkenen is cruciaal voor het succes van dit besluit. Wij hanteren een proactieve aanpak waarbij betrokkenen continu worden geïnformeerd over de voortgang, planning en mogelijke impact. Dit doen wij via diverse kanalen, zoals bijeenkomsten, digitale platforms, brieven en persoonlijke gesprekken, zodat er ruimte is voor vragen en feedback.

De communicatie wordt verzorgd in heldere, begrijpelijke taal, zodat informatie toegankelijk is voor alle doelgroepen. Om continuïteit en betrouwbaarheid te waarborgen, wijzen wij vaste contactpersonen aan en verstrekken wij periodieke updates via een nieuwsbrief.

Doel van deze aanpak:

- Het opbouwen van vertrouwen
- Het verminderen van onzekerheid
- Het bevorderen van samenwerking

Door deze aanpak streven wij naar een breed draagvlak.

Interne communicatie

De totstandkoming van de subsidieverordening is zorgvuldig afgestemd met de projectgroep leden, juristen en het subsidiebureau. Na het raadsbesluit worden deze betrokkenen direct geïnformeerd over het genomen besluit en de vervolgstappen.

Daarnaast wordt een bredere interne communicatiestrategie ingezet om alle relevante afdelingen tijdig op de hoogte te brengen van de inhoud en consequenties van de verordening.

Dit omvat:

- Publicatie op intranet met een korte toelichting en antwoorden op veel gestelde vragen.
- Informerende sessies voor medewerkers die direct met subsidies werken, zodat zij goed voorbereid zijn op vragen van inwoners en organisaties.
- Afstemming met teamleiders om eventuele procesaanpassingen binnen de organisatie te borgen.

Door deze aanpak zorgen we voor transparantie, eenduidige informatie en een soepele implementatie binnen de organisatie.

Persbericht, ja of nee:

Nee. Er wordt geen afzonderlijk gemeentebreed persbericht uitgebracht. Gezien het karakter van de regeling en de directe betrokkenheid van bewoners wordt ingezet op gerichte wijkcommunicatie en directe informatievoorziening aan belanghebbenden.

Deze aanpak sluit aan bij het participatieve karakter van het project en voorkomt onnodige verwachtingen buiten het projectgebied.

Vervolg

De bewoners van Hanenberglanden en onze samenwerkingspartners worden geïnformeerd over uw besluit. Bij een positief besluit starten wij direct met de voorbereidingen voor de uitvoering van de beoogde woningverbeteringen in Hanenberglanden. Uw gemeenteraad wordt regelmatig op de hoogte gehouden van de voortgang.

Bijlagen

1. Subsidieverordening Volkshuisvestingsfonds Hanenberglanden
2. Raadsbesluit

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de Secretaris

de Burgemeester,

M.W. de Graaf

R.W. Bleker