

Agendaformulier B&W-vergadering 17 oktober 2023

Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat Agendaletter C		
Onderwerp	Aanvraag Volkshuisvestingsfonds Hanenberglanden		
Openbaar	<i>Openbaar: ja, in principe zijn alle besluiten en bijlagen openbaar en publiceren wij die actief op enschede.nl</i>		
Organisatieonderdeel (cluster of afdeling)	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Corsanummer:	2300082072
Schrijver	F. Eekelder	Casenummer	
Urgentie			
Raadsbesluit nodig	Nee		
Raad informeren	Ja		

Mee geadviseerd door	Mariska van der Meer, Andre Kransen, Ilhan Cogas, Bas Woolderink, Karin Ligthart
Advies gemeentesecretaris	

Conceptbesluit

Voorstel portefeuillehouder om:

1. Een aanvraag bij het Volkshuisvestingsfonds in te dienen voor de buurt Hanenberglanden ter grootte van 7,66 miljoen euro;
2. In te stemmen met de benodigde gemeentelijke cofinanciering van 3,28 miljoen euro onder voorbehoud van besluitvorming door de gemeenteraad;
3. De gemeenteraad te informeren met bijgaande aanbiedingsbrief;
4. De gemeenteraad te informeren met bijgaande raadsbrief;
5. Bij toekenning van de subsidie een uitgewerkt plan met kredietaanvraag voor besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.
6. Het besluit over het collegevoorstel van maandag 9 oktober jl. in te trekken.

Publieksvriendelijke samenvatting

Tot 16 oktober 2023 kunnen gemeenten een subsidieaanvraag indienen bij het Volkshuisvestingsfonds. Het doel van het Volkshuisvestingsfonds is het bevorderen van de leefbaarheid en de veiligheid in kwetsbare gebieden. De subsidie kan worden ingezet voor herstructurering, woningverbetering van particulieren, toevoegen van woningen en de aanpassing van de openbare ruimte. De gemeente Enschede ziet in het volkshuisvestingsfonds kansen voor een versnelling van de integrale wijkaanpak voor de buurt Hanenberglanden in Stroinkslanden-Zuid. Het is niet zeker of Enschede een bijdrage vanuit het volkshuisvestingsfonds ontvangt. Om aanspraak te kunnen maken op het fonds moet de gemeente 30% van het totale bedrag co-financieren. Bij toekenning van de subsidie zal de gemeenteraad nog een besluit nemen over de gemeentelijke cofinanciering op basis van een meer uitgewerkt plan.

B&W besluit dd.

(In te vullen na de vergadering door loco-gemeentesecretaris)

Inleiding en voorgeschiedenis

Volkshuisvestingsfonds

Het Rijk heeft vanuit het volkshuisvestingsfonds (VHF) 280 miljoen euro ter beschikking gesteld. Het fonds is gericht op kwetsbare gebieden waar problemen als onveiligheid, werkloosheid, armoede, onderwijsachterstanden, woonproblematiek en een slechte gezondheid zich opstapelen. Het VHF heeft tot doel om, als onderdeel van een integrale aanpak, de leefbaarheid te verbeteren en de veiligheid te bevorderen. Primair door woningen te herstructureren, in het bijzonder de particuliere woningvoorraad, en secundair door inrichting van de omringende openbare ruimte en realisatie van maatschappelijke voorzieningen in de nabijheid van betreffende woningen. Het VHF richt zich primair op het verbeteren van de particuliere woningvoorraad. Voor de gemeente Enschede is maximaal 28 miljoen euro (10%) van het totale budget beschikbaar. De sluitingsdatum voor de aanvraag is 16 oktober 2023.

Hanenberglanden

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 staat al jaren fors onder druk. SIA en andere data van het Stadsdeelmanagement onderschrijven dit. Het gebied staat in de Stedelijke Investeringsafweging (SIA) aangeduid als urgent. Op 26 juni jl. heeft de gemeenteraad als onderdeel van de actualisatie van de SIA ingestemd met het uitwerken van een integrale wijkaanpak in Enschede-Zuid. Daarbinnen is de buurt Hanenberglanden als één van de prioriteitsgebieden aangewezen. Het volkshuisvestingsfonds biedt kansen om versneld en meerjarig invulling te geven aan de urgente fysieke en sociaal-economische opgaven in de buurt Hanenberglanden. Participatie van bewoners en partners maakt expliciet onderdeel uit van de integrale wijkaanpak.

Volkshuisvestingsfonds en Hanenberglanden

Het aantal particulieren in de buurt Hanenberglanden met een koopwoning dat door een gebrek aan financiële middelen geen mogelijkheden heeft om hun woning te verbeteren, is groot. Noodzakelijk onderhoud, het treffen van verduurzamingsmaatregelen, aanpak vochtproblematiek en lange termijn investeringen worden uitgesteld. Gevolg: verdergaande verpaupering en ongezonde woonsituaties. Er is sprake van gespikkeld bezit, waarbij in rij- en hobbykamerwoningen particuliere koop- en sociale huurwoningen door elkaar staan. Daarnaast wordt de buurt gekenmerkt door een concentratie van goedkope woningen die bewoond worden door huishoudens met een laag inkomen en (complexe) sociale problematiek. De buurt is een vrij anonieme, stenige buurt met weinig groen die geen doorgaande verbinding met het groene buitengebied kent. Er wordt veel gedeald en er zijn een aantal (criminele) jeugdgroepen actief.

Deze aspecten maken een aanvraag bij het volkshuisvestingsfonds voor Hanenberglanden kansrijk. In onze aanvraag richten we ons op de verbetering van de particuliere woningen en ingrepen in de openbare ruimte vanuit de integrale wijkaanpak.

Het rijk stelt een aantal voorwaarden in de regeling. Hanenberglanden voldoet hieraan. De belangrijkste zijn:

1. Start uitvoering activiteiten binnen 2 jaar na toekenning en afronding binnen 10 jaar. Participatie maakt onderdeel uit van de uitvoering. Dit traject wordt binnen de integrale wijkaanpak eind 2023 – begin 2024 opgestart.
2. De primaire activiteiten betreffen tenminste 50 woningen. De totale woningvoorraad in de Hanenberglanden is 393. In het gebied zijn 209 particuliere woningen geprioriteerd. Zie bijlage 3: Indicatieve kansenkaart deelgebied.
3. De cofinanciering van de gemeente op de totale kosten bedraagt minimaal 30%. We gaan bij de aanvraag uit van een dekking ter grootte van 30%. Onder het kopje kosten en financiële dekking wordt dit verder toegelicht. Door dit besluit en ondertekening van de aanbiedingsbrief geeft u, onder voorbehoud van het besluit door de gemeenteraad akkoord op de cofinanciering. Een onafhankelijke toetsingscommissie van het rijk beoordeelt de aanvragen aan de hand van een beoordelingskader. De verwachting is dat veel gemeenten een aanvraag zullen indienen en dat het beschikbare budget overvraagd wordt.

Beoogd resultaat

Binnen 10 jaar is de leefbaarheid en veiligheid in de buurt Hanenberglanden in het centrumgebied van waaruit we starten aantoonbaar verbeterd.

Concreet:

- 70% van de 209 particuliere eigenaren doet mee aan de woningverbetering:
 - gezond binnenklimaat door aanpak vochtproblematiek;
 - lager energieverbruik door duurzame maatregelen.
- De (drugs) criminaliteit is met 25% afgenomen;
- De illegale kamerverhuur is teruggebracht naar 0.
 - Samen met bewoners en partners worden interventies op de bestrijding van (drugs)criminaliteit en illegale verhuur uitgevoerd.
- Er is een groene verbinding tussen de buurt en het buitengebied.
- 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.

De middelen vanuit het volkshuisvestingsfonds worden primair ingezet op de woningverbetering van:

- 109 rijwoningen met een zadeldak;
- 100 hobbykamerwoningen.

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

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Bijdrage aan strategische opgaven en coalitieakkoord

Een verbetering van de woningen en leefomgeving om daarmee de leefbaarheid en veiligheid te verbeteren draagt bij aan de volgende strategische opgaven:

- Inclusief:
Een goed geïsoleerde- en verbeterde woning zorgt voor een lagere energierekening en stelt onderhoudskosten uit. Dit draagt bij aan de bestaanszekerheid.
- Gezondheid:
Gezond binnenklimaat woningen en stimulerende groenere woonomgeving;
- Groen & Duurzaam:
Klimaatbestendig, isoleren woningen voor lager energieverbruik, minder co2 uitstoot en lagere energielasten voor de langere termijn;
- Groen & Bio divers:
Meer groen, bloemen, bomen onder andere door de groene verbinding tussen buurt en buitengebied.
- Aantrekkelijk Enschede:
Laag percentage (drugs)criminaliteit creëert een veiligere leefomgeving en hogere waardering van de woonomgeving.

Enschede en het coalitieakkoord. Herstel van bestaanszekerheid, een stimulerende leefomgeving die uitdaagt tot gezonder leven, tegengaan van verpaupering, bestrijding van criminaliteit, en voorkomen van hittestress en energiearmoede zijn met name thema's uit het coalitieakkoord die geraakt worden.

Bijdrage woningbouwopgave

Enschede kent als omschreven in de woonvisie 2023 een woningbouwopgave in passende woningen voor ouderen, studenten, afgestudeerden, kenniswerkers en gezinnen met midden- en hoge inkomens. Het volkshuisvestingsfonds maakt een versnelling van de integrale wijkaanpak en opmaat voor de totale gebiedsontwikkeling van de Hanenberglanden mogelijk. Bij die doorontwikkeling wordt de woningbouwopgave meegenomen.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

In de fysieke aanpassingen voor de verbetering van de woningen worden isolerende maatregelen voorzien. Dak, muur en gevelisolatie en isolatieglas maakt hiervan onderdeel uit. Daarmee wordt tevens een bijdrage geleverd aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Bij de uitwerking van de ruimtelijke ontwikkeling van de buurt wordt vanuit de integrale wijkaanpak, daar waar mogelijk, gestuurd op de gemeentelijke opgaven. De thema's klimaatverandering, behoud van biodiversiteit, kwaliteit van bodem, water en lucht, (her-)gebruik van natuurlijke hulpbronnen, meervoudig ruimtegebruik en effect op leegstand, duurzame mobiliteit krijgen daarbinnen aandacht.

Indienen aanvraag en cofinanciering

Met het indienen van de aanvraag en de ondertekening van de aanbiedingsbrief zegt het College, onder voorbehoud van de besluitvorming door de gemeenteraad, toe akkoord te gaan met de benodigde cofinanciering.

De cofinanciering maakt de aanvraag compleet. Dit vergoot de kans op structurele middelen voor de beoogde meerjarige integrale wijkaanpak in de kwetsbare gebieden van Enschede.

Voor de cofinanciering moet nog wel dekking worden gevonden. Voor het deel openbare ruimte is dekking opgenomen binnen de SI. De woningverbetering en verduurzaming maken hier echter geen onderdeel van uit. Dekking voor die kosten zal worden gezocht in de richting van de SPUK of TOF gelden of een heroverweging van de kaders binnen de SI.

Argumenten

1.1 Vliegwielen Integrale wijkaanpak

Een succesvolle integrale wijkaanpak is gestoeld op het commitment van bewoners en partners.

Gesprekken met particuliere woningeigenaren over middelen voor woningverbetering uit het VHF en de samenwerking met de woningcorporatie voor een goed aanbod, doorbreekt de negatieve spiraal. Door individuele gesprekken met eigenaren worden andere problematieken zichtbaar. Bij specifieke hulpvragen kan direct worden doorverwezen. Dit versterkt het commitment van bewoners en partners.

De aanleiding om in te zetten op de urgente fysieke verbeteringen van de particuliere woningen vormt een vliegwielen in het draagvlak voor de meerjarige integrale wijkaanpak. De beslissingstermijn van het Rijk na de sluitingsdatum is maximaal 13 weken. Dit sluit naadloos aan op de planning van de integrale wijkaanpak.

1.2 Maatschappelijke impact

Met de verbetering aan de woningen om daarmee de leefbaarheid en veiligheid in de buurt te vergroten wordt maatschappelijke impact gecreëerd. De afgelopen jaren zijn geen duurzame interventies uitgevoerd om de sociale problematiek in de Hanenberglanden het hoofd te kunnen bieden. De financiële middelen vanuit het volkshuisvestingsfonds dragen direct bij aan de maatschappelijke opgave en voorkomt dat de buurt verder afglijdt.

Risico's

1.1 De kans bestaat dat de aanvraag niet wordt toegekend.

De verwachting is dat veel gemeenten een aanvraag gaan indienen. Dit verlaagt de kans op toekenning. In de aanvraag is de urgentie om de sociaal-economische en fysieke problematiek in de Hanenberglanden het hoofd te kunnen bieden benadrukt. Dit vormt de basis van een reëel geachte aanvraag. Als de aanvraag niet toegekend wordt zal de participatieve insteek en financiering voor de totale integrale wijkaanpak voor de buurt moeten worden herzien.

1.2 Bij het niet voldoen aan voorwaarden kan de subsidie worden teruggevorderd.

Als tijdens de looptijd van het project niet aan de voorwaarden van de regeling wordt voldaan, ontstaat het risico dat (een deel van) de subsidie wordt teruggevorderd. Vanwege de complexiteit van de problematiek in de buurt Hanenberglanden kunnen geen garanties worden afgegeven op het behalen van de beoogde resultaten binnen 10 jaar. We zijn hierbij voor een groot deel afhankelijk van het commitment van bewoners en partners. De middelen uit het volkshuisvestingsfonds complementeren de integrale wijkaanpak. Dit vergroot de kans op succes en verkleint het risico.

1.3 Eerste project integrale wijkaanpak

Het project Hanenberglanden is de eerste buurt in Enschede Zuid waar gestart wordt met de integrale wijkaanpak. Dit brengt onzekerheden met zich mee. De verwachting is dat we met de opgedane leerervaringen een efficiëntieslag kunnen maken voor die aanpak in andere wijken. We kiezen voor Hanenberglanden als eerste project waar we ook de particuliere voorraad gaan aanpakken. Hier gaan we dus particuliere helpen om hun woning te verduurzamen. Zolang het rijk geen middelen beschikbaar stelt voor de rest van de particuliere voorraad, zal Hanenberglanden de enige wijk blijven waar particulieren op kosten van het rijk en gemeente hun woning kunnen verduurzamen.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

De openstelling van de regeling kent een korte periode. De sluitingstermijn van de aanvraag is 16 oktober a.s. Er geldt een harde voorwaarde van minimaal 30% voor de cofinanciering door de gemeente op het totaal. Dit geeft de noodzaak weer om nu, onder voorbehoud van besluitvorming door de gemeenteraad, een besluit te nemen.

De subsidie uit het volkshuisvestingsfonds dekt 70% van de totale kosten.

De uitvraag voor de subsidie van het Volkshuisvestingsfonds heeft met name betrekking op woningverbetering en verduurzamingsplannen. Daarnaast mag 30% van het totaal besteed worden aan secundaire activiteiten (openbare ruimte, procesgelden, maatschappelijke voorzieningen). Van de totale aanvraagssom VHF moet de gemeente zelf 30% co-financieren.

De aanvraag VHF heeft betrekking op een deel van de activiteiten van de wijkaanpak Hanenberglanden. De totale wijkaanpak is veel meer omvattend. Binnen de aanvraag kan maar een deel van de activiteiten worden opgevoerd.

In de huidige aanvraag is opgenomen:

- Woningverbetering zijnde aanpak van 75% van de rijwoningen
- Woningverbetering ne verduurzaming zijnde aanpak van 75% van de Hobbykamerwoningen
- Secundaire activiteiten; Verwervingskosten (niet zijnde de aankoopwaarde van de woning) t.b.v. realisatie openbare ruimte, kosten in de openbare ruimte (incl. sloop) en procesgelden. Dit deel is gemaximeerd waardoor niet alle kosten kunnen worden meegenomen.

Voor de 3,28 miljoen cofinanciering moet dekking worden gevonden. Voor het deel openbare ruimte (incl. bijkomende verwervingskosten en sloopkosten) is dekking opgenomen binnen de SI. De woningverbetering en verduurzaming maken hier echter geen onderdeel van uit. Dekking voor die kosten zal worden gezocht in de richting van de gelden van de SPUK energiearmoede en/of isolatieaanpak of een heroverweging van de kaders van de SI. Als laatste zijn er dan nog de procesgelden welke deels kunnen worden gedekt uit de structurele middelen voor wijkaanpak Zuid en de klimaatmiddelen. Daarnaast wordt op dit moment gewerkt aan de totstandkoming van een renovatiedeal met het rijk (vanuit de TOF) om middelen ten behoeve van verduurzaming particulier woningen te bundelen om te komen tot een programmatische aanpak.

Onderdelen	Dekking VHF	Cofinanciering	Dekking cofinanciering
Verw Won incl. bijk kosten	€ 940.625	€ 403.125	SI
Sloopkosten	€ 98.623	€ 42.267	SI
Openbare ruimte	€ 301.956	€ 129.410	SI
woningverbetering	€ 2.098.040	€ 899.160	SPUK / heroverw SI
verduurzamen	€ 3.418.585	€ 1.465.108	SPUK / heroverw SI
Procesgelden	€ 804.650	€ 344.850	reserve strategische investeringsagenda DIA Zuid
	€ 7.662.478	€ 3.283.919	

Zoals in het begin aangegeven is de wijkaanpak Hanenberglanden veel meer omvattend dan de activiteiten opgenomen in de subsidieaanvraag. Voor de totale opgave in de wijk is een benodigd gemeentelijk budget noodzakelijk van tussen de 10 en 15 miljoen. Dit afhankelijk van de verdere planuitwerking. Na toekenning zal dit verder uitgewerkt worden in een concrete kredietaanvraag met benodigde dekking.

Voorbehoud gemeenteraad

De aanvraag laat toe dat de cofinanciering door de gemeente (Strategische Investeringsagenda) onder voorbehoud van besluitvorming door de raad wordt gedaan. De verwachting is dat het Rijk uiterlijk 13 weken na de sluitingstermijn een beslissing neemt op de aanvraag. Dat is begin januari 2024. De raad kan dan afwegen of zij deze wil vaststellen.

Uw aanvraag en uw principebesluit tot cofinanciering houdt dan ook geen onomkeerbaar besluit in met betrekking tot de cofinanciering. Na definitieve toekenning van de rijksbijdrage wordt dit meegenomen in het raadsvoorstel met kredietaanvraag.

Afweging en alternatieven

U kunt besluiten geen aanvraag in te dienen. In dat geval missen we de kans die een Rijksbijdrage biedt om een vliegwielt te realiseren voor de integrale wijkaanpak van Hanenberglanden.

Participatie

Vanuit het Rijk is op ambtelijk niveau via de verdiepingskamer input gegeven op de aanvraag. In de voorbereiding op de aanvraag is woningbouwcorporatie De Woonplaats nauw betrokken. De Woonplaats is de enige corporatie met woningbezit in de Hanenberglanden. Er is afstemming met De Woonplaats over de planning, communicatie en samenwerking in het deelgebied. Daarnaast zijn marktpartijen als adviesorgaan betrokken. De buurtcommissie Hanenberglanden is geïnformeerd over de aanvraag. Vanuit participatief oogpunt worden de particuliere eigenaren betrokken als er een concreet aanbod ligt.

Communicatie met direct betrokkenen:

Als de gelden worden toegekend moet er een communicatie- en participatieplan voor het project worden opgesteld.

Interne communicatie

Het voorstel is opgesteld door en afgestemd met de projectgroep-leden uit de verschillende betrokken gemeentelijke domeinen. Zij worden via de reguliere projectgroep bijeenkomsten over uw besluit geïnformeerd.

PR over besluit:

Wij adviseren u om nog niet (actief) te communiceren over de aanvraag volkshuisvestingsfonds. Het project bevindt nog in de initiatieffase.

Persbericht, ja of nee:

Nee

Vervolg

Na besluit wordt de aanvraag voor de sluitingsdatum van 16 oktober a.s. formeel ingediend bij het Rijk. De raad wordt per brief geïnformeerd over uw besluit.

Bijlage(n)

	Omschrijving	College	Raad	Niet actief publiceren	Geheim
Bijlage 1	Aanbiedingsbrief	Ja	Ja	Nee	Nee
Bijlage 2	Aanvraagformulier VHF	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 3	Indicatieve Kansenkaart deelgebied	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 4	Rekenmodel VHF	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 5	Brief gemeenteraad	Ja	Ja	Nee	Nee