

**Agendaformulier B&W-vergadering 6 februari 2024**

|                                                   |                                                      |                     |            |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------|------------|
| <b>Portefeuillehouder</b>                         | Jeroen Diepemaat Agendaletter C                      |                     |            |
| <b>Onderwerp</b>                                  | Woningbouwimpuls Centrumkwadraat Noord               |                     |            |
| <b>Openbaar</b>                                   | <i>Openbaar: ja, met uitzondering van bijlage(n)</i> |                     |            |
| <b>Organisatieonderdeel (cluster of afdeling)</b> | Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer           | <b>Corsanummer:</b> | 2400002385 |
| <b>Schrijver</b>                                  | E.R. Smits                                           | <b>Casenummer</b>   | BV24000016 |
| <b>Urgentie</b>                                   |                                                      |                     |            |
| <b>Raadsbesluit nodig</b>                         | Nee                                                  |                     |            |
| <b>Raad informeren</b>                            | Ja                                                   |                     |            |

|                                  |                                                                                                                          |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mee geadviseerd door</b>      | Okke Hefti (GPO), Hanneke Wielink (Bureau subsidies), Monique Jansen (GPO), Shauny Plettenburg (GPO), Tom Brughuis (SBF) |
| <b>Advies gemeentesecretaris</b> |                                                                                                                          |

**Conceptbesluit**

1. Een aanvraag in te dienen voor Centrumkwadraat Noord voor de Regeling Woningbouwimpuls 6e tranche.
2. De gemeenteraad bij aanbestedingsbrief te informeren over dit besluit.
3. De portefeuillehouder Stedelijke Ontwikkeling te mandateren om bijgevoegde aanbestedingsbrief aan de gemeenteraad - indien nodig - te wijzigen en te ondertekenen namens het college.

**Publieksvriendelijke samenvatting**

De gemeente heeft besloten een aanvraag in te dienen voor de 6e tranche van de Woningbouwimpuls. Het Rijk heeft voor deze tranche in totaal 300 miljoen euro beschikbaar gesteld. Enschede vraagt een bijdrage van 6,5 miljoen euro voor Centrumkwadraat Noord waarin verschillende projecten en initiatieven in de noordzijde van Centrumkwadraat in zijn samengebracht. Eerder is al een subsidie aanvraag voor de woningbouwimpuls in de 1<sup>e</sup> tranche voor Centrumkwadraat gehonoreerd. Dit betrof de zuidzijde van de Molenstraat en het gebied rondom Stationsplein.

Deze aanvraag heeft betrekking op de noordzijde van Centrumkwadraat waarin onder andere de projecten zitten op de hoek Boddenkampsingel/ Hengelosestraat (voormalige Bleekergarage), Joan Coststraat, Driehoek Noord, Coberco loftappartementen, Visserijstraat en Performance Factory. Het gaat om de ontwikkeling van meer dan 500 woningen waarvan meer dan 50% in het betaalbare segment zitten (sociale huur en midden huur/koop max 390.000 euro). Het is niet zeker of Enschede een bijdrage krijgt. De verwachting is dat veel gemeenten in Nederland een aanvraag zullen indienen.

**B&W besluit dd.**

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

## Inleiding en voorgeschiedenis

### Woningbouwimpuls

Het Rijk heeft in totaal 1,25 miljard euro ter beschikking gesteld o de bouw van tenminste 65.000 betaalbare woningen te stimuleren in ons land. De doelen van het rijk zijn naast het versnellen van de woningbouw ook het realiseren van betaalbare woningen en een goede leefomgeving. Er zijn inmiddels 5 tranche vanuit de Woningbouwimpuls (WBI) beschikbaar gesteld. Enschede is daarin verschillende keren succesvol geweest, ook voor de 1<sup>e</sup> fase Centrumkwadraat met projecten aan de Molenstraat zuidzijde en rond het Stationsplein. Het Rijk stel nu in de 6<sup>e</sup> tranche WBI in totaal 300 miljoen beschikbaar. Naar verwachting is dit voorlopig de laatste tranche van deze regeling.

In totaal heeft Enschede voor 5 projecten in de stad de afgelopen periode een succesvol een aanvraag toegekend gekregen voor een bedrag van 16,8 miljoen euro.

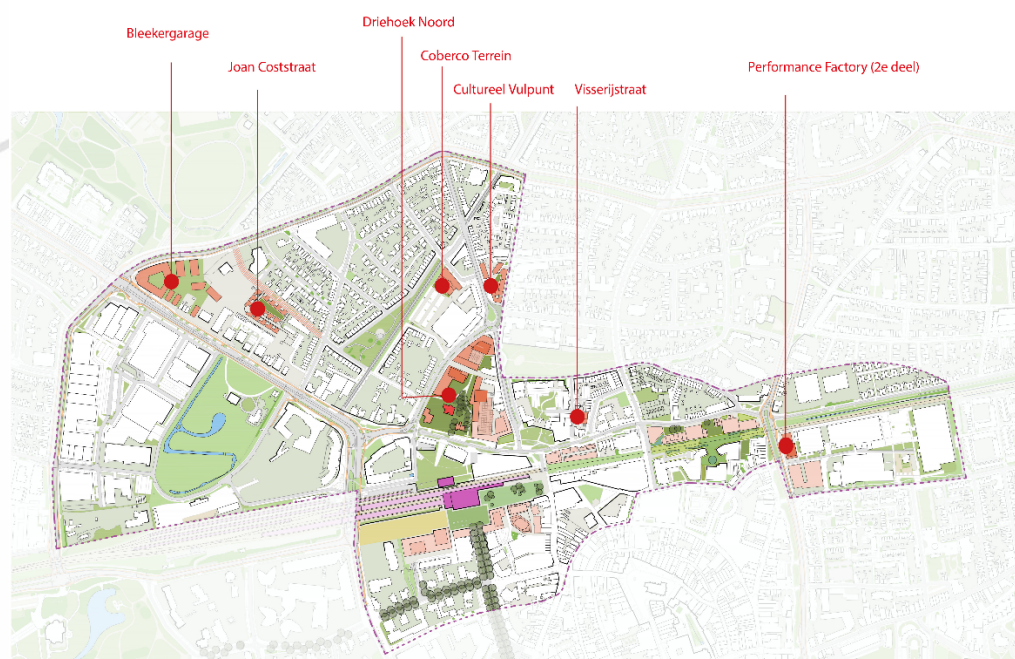
### Centrumkwadraat

Eind 2019 is door u het Ambitiedocument Centrumkwadraat vastgesteld. Wij willen hier samen met onze partners een hoog stedelijk woon/ werkgebied realiseren dat bijdraagt aan de opgaven van het aantrekken en vasthouden van talent, de bereikbaarheid van banen en een groene en gezonde stad. Centrumkwadraat is een belangrijke binnenstedelijke ontwikkeling welke ook naadloos past binnen de ambities die zijn geformuleerd in de visie Spoorzone Hengelo Enschede. Deze is in mei 2023 vastgesteld als belangrijke bouwsteen voor de omgevingsvisie.

De ontwikkeling van Centrumkwadraat is complex. Dat geldt voor een belangrijk deel ook voor de projecten die onder Centrumkwadraat Noord nu voor de aanvraag 6<sup>e</sup> tranche Woningbouwimpuls worden ingediend. Bestaand vastgoed moet worden verworven en deels worden gesloopt dan wel getransformeerd, er zijn vaak hoge boekwaarden en bestaand openbaar gebied moet worden aangepast en ingepast in bestaande structuren. Verduurzaming, klimaatadaptatie en vergroening zijn daarbij belangrijke thema's. Daarnaast kennen dit soort ontwikkelingen vaak een lange doorlooptijd waardoor baten laat kunnen worden geïnd, terwijl de (hoge) kosten wel worden gemaakt. De gemeente heeft in deze gebied vaak maar beperkt grondpositie en moet deze soms eerst verwerven om een gebiedsontwikkeling op gang te brengen. De kosten van deze verwerving kunnen maar zeer beperkt worden terugverdiend bij een verkoop weer van de grond.

De vastgoedontwikkelingen sec zijn rendabel te krijgen binnen het kader van onze ambities maar er blijft dan onvoldoende over om publieke investeringen mee te financieren. Met de investeringsagenda heeft de gemeente financiële middelen vrijgespeeld voor de belangrijke majeure projecten in Enschede waaronder ook Centrumkwadraat. Een extra bijdrage vanuit de WBI kan mogelijk de financiële haalbaarheid van verschillende deelprojecten in Centrumkwadraat Noord verder worden vergroot.

In totaal hebben wij 7 deelprojecten samengevoegd onder de noemer van Centrumkwadraat Noord. Zie hiervoor onderstaand kaartje.



Afbeelding: Deelprojecten Centrumkwadraat Noord

## *Woningbouwimpuls en Centrumkwadraat Noord*

Het Rijk stelt een aantal voorwaarden aan de regeling. Centrumkwadraat Noord voldoet hieraan. De belangrijkste zijn:

1. Minimum toe te voegen woningen is 200. In de aanvraag gaan we uit van de bouw van 558 woningen (netto toevoeging) in het plangebied van Centrumkwadraat Noord en de daarin benoemde deelprojecten.
2. Tenminste 50% van die woningen zijn betaalbaar, dat wil zeggen woningen in de sociale huur, middenhuur of koopwoningen tot € 390.000,--. De aanvraag voldoet hieraan.
3. Start bouw binnen drie jaar na toekenning. Dat zou betekenen voor voorjaar 2027. Het voornemen bestaat om in de eerste helft van 2024 te starten met de bouw van de woningen in de Joan Coststraat. Dus hier wordt aan voldaan.
4. Het moet gaan om een publiek tekort (dus niet een tekort in de private businesscase). Onze aanvraag heeft betrekking op publieke investeringen zoals het openbaar gebied of parkeervoorzieningen.
5. Er is cofinanciering van mede overheden voor tenminste 50%. In onze aanvraag gaan wij uit van een cofinanciering door gemeente en de provincie. Bij de financiële dekking van het voorstel wordt dit verder toegelicht.

Om te komen tot haalbare businesscases in de verschillende deelprojecten in Centrumkwadraat Noord wordt u voorgesteld een aanvraag in te dienen voor een bijdrage uit de zesde tranche Woningbouwimpuls. Overigens geldt dat niet elk deelproject afzonderlijk een tekort kent en dus ook niet automatisch in aanmerking komt voor een (gedeeltelijke) bijdrage mocht er subsidie worden toegekend. Eventuele cofinanciering door de gemeente kan pas definitief worden toegezegd door de gemeenteraad in het kader van de besluitvorming over de grondexploitatie.

Het verkrijgen van een bijdrage van het Rijk maakt het mede mogelijk om de verschillende deelprojecten uit Centrumkwadraat Noord te kunnen gaan realiseren met een hoog aandeel betaalbare woningen met behoud van de ambities voor Centrumkwadraat.

## **Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven**

Centrumkwadraat Noord sluit aan bij de strategische opgaven: aantrekkelijk Enschede, groen Enschede en duurzaam Enschede. We willen in Enschede talent aantrekken en vasthouden en de baankansen versterken. In Enschede kun je gezond en prettig wonen en werken (de groene duurzame stad).

## **Argumenten**

### **1.1 Met het indienen van een aanvraag Woningbouwimpuls maakt de gemeente kans op Rijksmiddelen om de doelen van de stad te realiseren.**

Centrumkwadraat Noord is dé ontwikkeling aan de noordzijde van het station en binnen de Spoorzone Hengelo Enschede waar een hoogstedelijk woon-/werkmilieu de komende jaren moet worden ontwikkeld dat er nu niet of nog onvoldoende is in Enschede en Twente. Daarmee is Centrumkwadraat een middel om de strategische opgaven en doelen van de stad te behalen zoals het aantrekken en vasthouden van talent en verbetering van de baankansen. Om een sluitende businesscase te maken in combinatie met een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling met een hoog aandeel betaalbare woningen, zijn publieke investeringen noodzakelijk. De Woningbouwimpuls biedt de mogelijkheid om die publieke investering deels te dekken uit een bijdrage van het rijk.

### **1.2 Een bijdrage van het Rijk draagt bij aan een landelijke woningbouwopgave.**

Met het realiseren van Centrumkwadraat draagt Enschede bij aan het oplossen van de landelijke woningbouwopgave. Het gebied maakt ook onderdeel uit van de woondeal Twente die de Twentse gemeenten met de provincie hebben gesloten. De druk op de woningmarkt blijft onverminderd hoog. De omvang en programma sluiten goed aan op de woningmarkt in de stad en de regio.

### **1.3 Het indienen van een aanvraag is nog geen besluit tot realisering van de verschillende deelprojecten binnen Centrumkwadraat Noord.**

Als de aanvraag wordt toegewezen is er geen automatische verplichting om de aangewezen deelprojecten te realiseren. Hiervoor zijn meer besluiten nodig zoals bijvoorbeeld het vaststellen van een sluitende grondexploitatie of het afsluiten van een exploitatieovereenkomst in geval van een particuliere ontwikkeling.

De gemeenteraad is daarnaast bevoegd in het kader van het vaststellen van een omgevingsplan. De Raad wordt daarom nu ook vroegtijdig geïnformeerd over deze subsidie aanvraag.

## 1.4 De gemeenteraad wordt door een brief geïnformeerd over uw besluit.

Het indienen van de aanvraag raakt indirect de bevoegdheden van de raad. Als het Rijk de aanvraag toewijst zal de gemeente binnen drie jaar overgaan tot de realisering van de eerste projecten binnen het gebied dat nu wordt aangevraagd. De raad is hierin bevoegd met betrekking tot de ruimtelijke ordening, het mogelijke vaststellen van een grondexploitatie. Daarom wordt de raad vroegtijdig geïnformeerd.

## Risico's

### 1.1 De kans bestaat dat de aanvraag niet wordt toegewezen

Deze 6<sup>e</sup> tranche WBI is in totaal 300 miljoen euro. Naar verwachting is dit voorlopig de laatste tranche die vanuit het Rijk kan worden verwacht. Het is nog niet bekend wat een nieuw kabinet gaat betekenen. De verwachting is dat veel gemeenten zullen inschrijven.

### 1.2 Bij het niet voldoen aan de voorwaarden kan de subsidie vervallen

Indien tijdens de looptijd van de subsidieperiode om welke reden dan ook niet aan de voorwaarden van de regeling wordt voldaan, ontstaat de kans dat de subsidie vervalt. Het risico zit niet zo zeer in de start bouw maar wel in de tijdige afronding in de verschillende deelprojecten. Vanwege het huidige stadium van de planvorming bij een deel van de projecten in Centrumkwadraat Noord en de samenwerking met betrokken marktpartijen is op dit moment geen garantie af te geven voor binnen 10 jaar realiseren van de 564 woningen. De complexiteit van de locaties dan wel de huidige marktomstandigheden kunnen hierop van invloed zijn.

## Kosten en financiële dekking van het voorstel

De ontwikkeling van Centrumkwadraat vindt gefaseerd plaats. Dit geldt ook voor de onder de noemer van Centrumkwadraat Noord gebundelde deelprojecten. In deze fase worden 558 woningen gerealiseerd. Een deel van deze woningen zal de gemeente zelf realiseren via actief grondbeleid, voor een ander deel zal de realisatie plaats vinden door middel van faciliterend grondbeleid. Het meest complexe deelproject betreft de ontwikkeling van Driehoek Noord. Dit gebied wordt de komende jaren gefaseerd ontwikkeld tot een nieuw hoogstedelijk woon- en werkmilieu. Ook het 'Cultureel Vulpunt' aan de Deurningerstraat is een deelproject waar we een actieve grondpolitiek willen toepassen om een herontwikkeling van deze locatie voor elkaar te krijgen. We doen dit samen met woningcorporatie de Woonplaats.

De totale businesscase kent een tekort van 13,2 miljoen euro. Van dit tekort vragen we 6,5 miljoen euro als subsidie aan. Een hoger bedrag wordt als minder kansrijk gezien gegeven de beoordelingswijze van de Woningbouwimpuls subsidie aanvragen door het ministerie BZK. Een hoge bijdrage per woning heeft minder kans op het ontvangen van een subsidie.

De gemeente heeft de cofinanciering opgenomen in de stedelijke investeringsagenda. Deze is door de Raad op 26 juni 2023 vastgesteld. Daarmee is er voldoende cofinanciering beschikbaar om het tekort op de subsidieaanvraag WBI te dekken. Het deelproject 'Cultureel Vulpunt' aan de Deurningerstraat is aan de subsidieaanvraag WBI toegevoegd. Dit is een wijziging ten opzichte van het programma en de projecten zoals opgenomen in de investeringsagenda. Tegelijkertijd is het een gebied dat onderdeel uit maakt van Centrumkwadraat en aansluit bij de Driehoek Noord. Deze effecten zullen meegenomen bij de actualisatie van de investeringsagenda. Het betekent wel dat dit effecten kan hebben op de uiteindelijke fasering cq ambities van de verschillende deelprojecten in Centrumkwadraat.

In onderstaande tabel staat het overzicht weergegeven:

Kasstroom project op huidig prijspeil in euro's  
Kasstroom project inclusief inflatie in euro's

|             |
|-------------|
| -13.120.305 |
| -13.206.738 |

Publiek tekort is contante waarde netto kasstroom op prijspeil

|          |            |
|----------|------------|
| 1-7-2024 | 13.250.858 |
|----------|------------|

Gemeentelijke bijdragen en subsidies  
Bijdragen en subsidies overige overheden  
Gevraagde bijdrage woningbouwimpuls

|          |           |
|----------|-----------|
| 1-7-2024 | 6.750.858 |
| 1-7-2024 | 6.500.000 |

|        |                                           |
|--------|-------------------------------------------|
| 558    | Aantal nieuwe woningen (netto toevoeging) |
| 11.649 | € per nieuwe woning                       |

## Afweging en alternatieven

U kunt besluiten geen aanvraag in te dienen. In dat geval zal er geen bijdrage komen voor Centrumkwadraat Noord. De plannen voor sommige deelprojecten zullen dan mogelijk moeten worden aangepast om zonder bijdrage tot een haalbare businesscase te komen (geen ontwikkeling deelprojecten) dan wel zullen volledig door de gemeente zelf gedekt moeten worden.

## Participatie

Er is geen participatie geweest met inwoners of bedrijven. Wel zijn de woningcorporaties Domijn en de Woonplaats betrokken en is er afstemming geweest met de provincie Overijssel. Zij hebben een steunverklaring afgegeven voor deze aanvraag.

## Communicatie met direct betrokkenen:

De collega's van de provincie en het Rijk worden informeel per mail geïnformeerd over uw besluit.

## Interne communicatie

Het voorstel is opgesteld door en afgestemd met de direct betrokken projectgroep leden vanuit de verschillende betrokken gemeentelijke afdelingen. Zij worden via de reguliere kanalen geïnformeerd over uw besluit.

## PR over besluit:

Gezien het vroege stadium van de aanvraag en de onzekerheid over de toekenning adviseren wij om niet actief hierover te communiceren. Voor 1 deelproject loopt gelet op de stand van zaken een eigen communicatie traject (Joan Coststraat).

*Persbericht, ja of nee:nee*

## Vervolg

De aanvraag wordt formeel ingediend op de door het Rijk bepaalde manier. De raad wordt per brief geïnformeerd over uw besluit.

## Bijlage(n)

|           | Omschrijving                     | College | Raad | Niet actief publiceren | Geheim |
|-----------|----------------------------------|---------|------|------------------------|--------|
| Bijlage 1 | Aanbiedingsbrief aanvraag WBI    | Ja      | Ja   | Nee                    | Nee    |
| Bijlage 2 | Aanvraagformulier Incl. bijlagen | Ja      | Nee  | Nee                    | Nee    |
| Bijlage 3 | Raadsbrief                       | ja      | ja   | Nee                    | Nee    |
|           |                                  |         |      |                        |        |