Gemeente Enschede

Voorstel Gemeenteraad D

Onderwerp	Grondexploitatie Versnelling gebiedsontwikkeling Cromhoff		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (D)		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	10 maart 2022
Stuknummer (Invulling door Griffie)		Corsanummer	2200062258

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De grondexploitatie “versnelling Cromhoff” vast te stellen en het verwachte tekort ten laste te brengen van de reserve grondbedrijf;
2. Voor deze grondexploitatie een krediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 13.129.654 en dit krediet te dekken uit de grondopbrengsten, de provinciale subsidie en de reeds daarvoor gereserveerde en nog te doteren middelen aan de reserve grondbedrijf, zoals nader gespecificeerd in bijlage 3.
   Het per 1-1-2018 verstrekte krediet Wegener in te trekken.
3. De hieruit voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen (zie bijlage 3).

Inleiding
Cromhoff is één van de door uw raad aangewezen prioritaire projecten welke een belangrijke bijdrage moeten leveren aan de versnelling van de Enschedese woningbouwopgave. De ontwikkelvisie “Cromhoff Enschede, Back to Basic “ is op 25 oktober 2021 unaniem door uw raad vastgesteld. Deze visie geeft de kaders waarbinnen de plannen voor de transformatie van het gebied verder uitgewerkt worden samen met de ontwikkelpartners. De vaststelling van deze visie is het startsein voor de transformatie van het gebied tot één van de meest onderscheidende en gevarieerde grootstedelijke woonmilieus van Enschede. Om te komen tot de feitelijke start van de bouw moeten er nog een aantal (procedurele) stappen gezet worden. Het gaat hierbij onder meer over het sluiten van overeenkomsten met marktpartijen, het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure en het verlenen van de omgevingsvergunningen.

Dit voorstel gaat over het openen van de grondexploitatie “Versnelling Cromhoff” en het beschikbaar stellen van het krediet om de eerste fase van de gebiedsontwikkeling nu al versneld op te kunnen starten. Met deze investering maken we de locatie (het deel wat we de ruggegraat van het plan noemen) klaar voor de toekomstige ontwikkeling passend binnen de ontwikkelvisie, wat een versnelling van de gebiedsontwikkeling oplevert. Wij maken het gebied voor zover mogelijk nu al gereed voor de start van de bouw van de woningen. In feite gaat het hier om een stuk waardecreatie op voornamelijk eigen gronden van de gemeente waarmee we vooruitlopend op de definitieve planvorming nu al organisch kunnen starten. Hierbij kan gedacht worden aan slopen van verouderde (delen van) gebouwen, het opknappen van bestaande cultuurhistorische panden/hallen, het opschonen van het terrein, het saneren van gronden, de start van de aanleg van groen, water en de geplande (robuuste) fietsroute etc. Maar ook willen we door middel van placemaking en tijdelijk gebruik het gebied nu al organisch laten groeien naar het uiteindelijke Cromhoff.

U neemt nu géén besluit over het woningbouwplan, woningbouwprogramma, de definitieve grondexploitatie, de samenwerking met partners of het bestemmingsplan. Over deze onderdelen zult u op een later moment besluiten.

Provincie Overijssel investeert mee in het versnellen van de woningbouwopgave
De provincie Overijssel is vanaf het begin een belangrijke partner geweest bij het maken van de ontwikkelvisie. Cromhoff is één van de sleutelprojecten uit de regionale woonagenda Twente waar voor een groot gedeelte de versnelling van de woningbouwopgave gerealiseerd moet worden. Cromhoff is een organische gebiedsontwikkeling, waarbinnen de oplevering van de eerste woningen in 2024 is voorzien. Ook voor die tijd willen we de potentie van deze rauwe, groene ontwikkelingslocatie al laten zien, door onder meer placemaking en programmering van de bestaande gebouwen. Dit voornemen is een belangrijke reden geweest voor de provincie om in het project te willen investeren. In het kader van het programma Ruimte, Wonen en Retail heeft de provincie drie miljoen euro uitgetrokken om het gebied zo snel mogelijk al onderscheidend ten opzichte van andere gebieden

in de stad op de kaart zetten, met als doel het aanjagen en versnellen van de woningbouwopgave. De ontwikkelaars, gemeente en provincie gaan daarom de komende jaren samen investeren om Cromhoff aan stad te binden en verbinden. De provincie heeft als voorwaarde gesteld dat deze investering in een periode van 3-4 jaar moet plaatsvinden. Nadere informatie kunt in vinden in bijlage 2 “De startmotor voor Cromhoff - Stedelijk arrangement Enschede”. Deze bijdrage van de provincie helpt enorm om de hoge ambties voor Cromhoff waar te maken en om nu al belangrijke stappen te zetten in de versnelling van de opgave.

Publieksvriendelijke samenvatting
Cromhoff gaat iets nieuws toevoegen aan Enschede: een gevarieerd grootstedelijk woon- en werkmilieu aan de Singel én in een unieke groene setting. Maar daarop vooruitlopend gaan we de komende jaren Cromhoff al klaar maken om direct te kunnen starten, zodra de ontwikkelingplannen zijn goedgekeurd. Denk aan het slopen van verouderde (delen van) gebouwen, het opknappen van bestaande cultuurhistorische panden/hallen, het opschonen van het terrein, het saneren van gronden, de start van de aanleg van groen en water etc. Maar ook willen we door middel van placemaking en tijdelijk gebruik het gebied nu al organisch laten groeien. Aan de gemeenteraad wordt gevraagd hiervoor krediet beschikbaar te stellen. Al eerder heeft de Provincie aangegeven mee te willen investeren in Enschede in deze fase van Cromhoff.

Beoogd effect
Met de vaststelling van de grondexploitatie ‘Versnelling Cromhoff’ kan het college op korte termijn met behulp van de provinciale subsidie en de marktpartijen in het gebied werkzaamheden uitvoeren waarmee het gebied versneld gereed gemaakt wordt voor woningbouw. Samen met de mogelijkheden voor de tijdelijke programmering en placemaking wordt het gebied op de kaart gezet als bijzondere woongebied.

Argumenten

1.1. De gebiedsontwikkeling Cromhoff is onderdeel van de Strategische Investeringsagenda
Cromhoff is in de Strategische Investeringsagenda benoemd als 1 van de 9 prioritaire projecten welke gaan helpen bij de versnelling van de woningbouw en de groei van Enschede. Met behulp van deze grondexploitatie kan het gebied versneld gereed gemaakt worden voor het toekomstig gebruik waardoor de start van de bouw en de uiteindelijke oplevering van de woningen versneld zal worden.

1.2. Door deze investering kunnen we het gebied nu al versneld ‘klaarstomen’ voor de uiteindelijke transformatie naar wonen en voorsorteren op het hoge ambitieniveau uit de ontwikkelvisie
Bij de uitvoering van de visie zit de grootste uitdaging in het op langere termijn vasthouden van het hoge ambitieniveau in combinatie met het rendabel houden van het plan voor Cromhoff. Om dit te kunnen realiseren is het nodig (en met behulp van de provinciale subsidie ook mogelijk) om nú al te investeren in het neerzetten van “de ruggengraat” van het plan: het concept “Cromhoff Enschede Back to Basic”! Dit vraagt om lef van ons als partijen om het gebied waar de “reuring” moet gaan ontstaan vooruitlopend op de rest van het gebied tot ontwikkeling te laten komen. Het gebied waar cultuurhistorie, klimaatadaptatie en biodiversiteit samenkomen.

1.3 Door deze investering wordt er waardecreatie gerealiseerd in het plangebied
De grondexploitatie maakt (in lijn met de voorwaarden van de provinciale subsidie) investeringen mogelijk in elementen die voorwaardelijk zijn voor de woningbouwontwikkeling. De subsidie is verleend voor een breed investeringsplan voor de komende 3-4 jaar. Dit investeringsplan past volledig in de ontwikkelvisie. Deze subsidie is van groot belang voor het project. Het stelt ons enerzijds namelijk in staat om snel te komen tot zichtbare investeringen, placemaking en daarmee waardecreatie. Anderzijds heeft het een positief effect op de haalbaarheid van het plan. De investeringen zijn namelijk grotendeels ‘no regret’ investeringen. Ofwel investeringen die voorwaardelijk zijn voor de planontwikkeling (bijv. sloop niet behoudenswaardige opstallen, verbinding met de stad en het opschonen van het terrein).

De startmotor (en ruggengraat) van deze ontwikkeling ligt rondom de invulling van het industrieel erfgoed van Tubantia, het groene hart en de verbinding met de rest van de stad. Het Tubantia kantoor, de hallen en de drukpershal hebben het rauwe karakter dat past bij een broedplaats met een mix van wonen, werken, cultuur en voorzieningen. Door de komende jaren al gericht te investeren in een (tijdelijk) programma, bestaande gebouwen geschikt te maken voor een nieuwe toekomst en te starten met bijvoorbeeld sloop en sanering wordt stapje voor stapje gebouwd aan een succesvolle ontwikkeling. Concreet maken de onderstaande activiteiten onderdeel uit van het investeringsplan, welke uitvoeriger zijn beschreven in de bijlage:

1. **Een plek vol reuring maken**
- Voorbereiden en aanjagen van de programmering niet-wonen (cultuur & voorzieningen).

2. **Een veilige plek maken**
- Wind- en waterdicht maken en verfraaien Drukpershal
- Wind- en waterdicht maken Janninkshallen
- Slopen panden rond Drukpershal en Janninkshallen
- Opschonen terrein: wegnemen belemmeringen onder meer hekken en verharding. Aanbrengen tijdelijke verharding. Opschonen en toegankelijk maken van het Groene Hart. Uitvoering noodzakelijke saneringen.
- Veilig maken “monumentale muur”

3. **Een plek van verbinding maken**
- Groen- en wateropgave
- Verbinding naar de stad (fietspad)
- Multifunctionele inrichting plein achter drukpershal als ‘balkon’
- Erfgoedinclusieve kwaliteitsimpuls (incl onderzoek) van panden, muur en gebied.

Het plan kan pas écht tot ontwikkeling gebracht worden als de “ruggengraat” van het plan vooruitlopend op de bouw van de woningen gerealiseerd is. Want juist dit kloppend hard maakt dat we een bijzonder leef -en woonklimaat kunnen maken waarmee we inspelen op de behoefte om talent vast te houden aan de stad. We realiseren een woonmilieu waarbij we in de tijdelijkheid het gebied op de kaart te zetten met een vorm van placemaking die deze talentdoelgroep “warm” maakt voor de plek. Door hier nu al mee te beginnen maken we het gebied gereed om uiteindelijk te kunnen versnellen met deze woningbouw voor een onderscheidende doelgroep in Enschede.

1.4 Door placemaking en tijdelijke programmering wordt het bestaande erfgoed opgewaardeerd
Erfgoed als drijvende kracht is een van de ontwikkelprincipes van het plan. Juist in de komende fase van placemaking zijn de Drukpershal, de Janninkhallen en het Wegener kantoor belangrijke aanjagers om kleur en karakter te geven aan het gebied. Inwoners van Enschede en daarbuiten laten we kennismaken met het gebied door vooruitlopend op de planontwikkeling de bestaande gebouwen in te zetten voor tijdelijke functies en evenementen.

1.5 Voor het grondexploitatietekort is dekking aanwezig.
De grondexploitatie versnelling Cromhoff heeft geen sluitend grondexploitatieresultaat. Voor het grondexploitatietekort is echter dekking aanwezig. In bijlage 3 wordt de dekking van dit tekort nader uiteengezet.

2.1 Krediet is nodig om de versnelling op gang te brengen en de subsidie van € 3 mln te behouden.
De subsidie is verleend voor een aantal specifieke activiteiten en voorwaarden. Om deze activiteiten uit te kunnen voeren én om de verkregen subsidie uit te kunnen geven is het nodig dat uw raad krediet verleend.

Risico’s

- Op dit moment hebben we nog geen overeenstemming met marktpartijen over de samenwerkingsovereenkomst voor het integrale gebied. Door deze grondexploitie voor de aanloopfase te openen gaan we al wel voor-investeren in het gebied. We voeren op dit moment constructieve gesprekken met marktpartijen om te komen tot een samenwerking. Met het openenen van deze grondexploitatie kunnen vooruitlopend op de defintieve besluitvorming en grondexploitatie investeringen in het gebied gedaan worden (passend binnen het ontwikkelkader Cromhoff Back to Basic). Deze investeringen voegen waarde aan de gronden toe en zijn noodzakelijk om te komen tot woningbouw, ongeacht of we wel/niet met (deze) marktpartijen tot een samenwerkingsovereenkomst komen. De grondexploitatie maakt alleen publieke investeringen mogelijk die voorwaardelijk zijn om de ambities uit het ontwikkelkader waar te kunnen maken. Doordat de provincie bereid is om mee te investeren, worden de risico’s aanzienlijk gereduceerd.

- De provinciale subsidie is verleend onder een aantal voorwaarden. Dan gaat het bijvoorbeeld om de te verrichten activiteiten en om de tijd waarbinnen deze activiteiten verricht moeten worden. Deze grondexploitatie stelt ons in staat om in lijn met de subsidiebeschikking te komen tot de noodzakelijke activiteiten. Er bestaat vanzelfsprekend een risico dat activiteiten niet (op tijd) afgerond kunnen worden waardoor (een deel van) de subsidie ingetrokken zou kunnen worden. Na vaststelling van het onderhavige krediet is dit risico gering. Daarnaast hebben we veelvuldig contact met de provincie, wat ons in staat stelt

om indien mogelijk snel in overleg te treden. Voor een nadere specificatie van de risico's wordt verwezen naar de toelichting op de grondexploitatie.

Financiële dekking van het voorstel
Voor de financiële dekking van dit voorstel wordt verwezen naar de geheime toelichting op de grondexploitatie (bijlage 3).

Gevolgen Vennootschapsbelasting (VPB)
Voor elke nieuw te openen grondexploitatie moet worden getoetst of deze gevolgen heeft voor de VPB. Voor het gehele MPG geldt dat het de verwachting is dat het grondbedrijf per 31-12-2021 niet VPB plichtig is. Het openen van de grondexploitatie Versnelling Cromhoff verandert deze situatie niet.

Alternatieven
Het alternatief is om op dit moment geen grondexploitatie versnelling Cromhoff te openen en daarmee geen krediet beschikbaar te stellen. Dit betekent dit dat we nog geen voorbereidende werkzaamheden in het gebied kunnen uitvoeren en daarmee niet niet nu al het gebied organisch kunnen laten groeien tot de toekomstige woonwijk.

Dit betekent ook dat we formeel de inmiddels reeds (gedeeltelijk) ontvangen subsidie niet mogen uitgeven. Waardoor investeren in het gebied ook onmogelijk wordt en de versnelling van de woningbouwopgave niet gerealiseerd kan worden binnen het project Cromhoff.Ook bestaat het risico dat niet voldaan kan worden aan de subsidievoorwaarden, waardoor deze terugbetaald moet worden. In dat geval zal door het wegvallen van de subsidie, een toekomstige grondexploitatie naar verwachting een groter tekort laten zien (€ 3 mln aan subsidie kan immers niet langer ingezet worden). .

Participatie
n.v.t.

Communicatie
n.v.t.

Vervolg
Na vaststelling van de grondexploitatie wordt gestart met het maken van een operationeel plan en een planning om de activiteiten uit te kunnen voeren en in overleg met de provincie te kunnen monitoren.

Parallel hieraan werken we samen met marktpartijen aan de samenwerkingsovereenkomst voor de 1ste fase van de ontwikkeling Cromhoff. Deze overeenkomst zal de basis vormen voor de verdere uitwerking van bouwplannen, de definitieve raadskaders en het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan, de definitieve financiële kaders en het definitieve woningbouwplan/-progamma worden op een later moment ter besluitvorming bij uw raad terug voorgelegd .

Bijlagen
1. Ontwikkelvisie Cromhoff Enschede, Back to Basic, 25 oktober 2021.
2. Subsidieaanvraag: De startmotor voor Cromhoff – Stedelijk arrangement Enschede
3. GEHEIM: toelichting grondexploitatie en besluit versnelling cromhoff (incl. begrotingswijziging)

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris, **de Burgemeester,**

E.A. Smit R.W. Bleker
