

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Vorbereidingskrediet aanbesteding transformatie Warenhuis		
Portefeuillehouder	Malkis Jajan agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	17 september 2025
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2500025961

Wij stellen u voor te besluiten om:

- a. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van maximaal € 1,74 miljoen voor het uitwerken van het ontwerp tot en met het definitief ontwerp (DO) en bestek, als voorbereiding op de aanbesteding van de transformatie en inrichting van Het Warenhuis.*
- b. Dit voorbereidingskrediet te dekken door kostprijsdekkende huur, indien het project wordt gerealiseerd.*
- c. Dit voorbereidingskrediet te dekken, indien na aanbesteding blijkt dat het project financieel niet haalbaar is binnen de gestelde kaders en het pand niet wordt aangekocht, door:*

- 1/3 van de voorbereidingskosten (€ 581.000,-) conform de afspraken in de intentieovereenkomst door te leggen aan de Bibliotheek, Sonnevanck en Concordia.*
- 2/3 van de voorbereidingskosten (€ 1,2 miljoen) conform de afspraken in de intentieovereenkomst met de Bibliotheek, Concordia en Sonnevanck ten laste te brengen van het product Cultuur Evenementen en Citymarketing. Hierdoor ontstaat er een tekort bij CEC. Dit tekort wordt geaccepteerd en mag niet leiden tot bijsturing in de bestaande plannen en budgetten van CEC.*

- d. 1. Incidenteel een bedrag van € 500.000,- te reserveren voor de transitie kosten van het project Warenhuis. Deze reservering ten laste brengen van de begroting CEC-jaarschijf 2025 en de budgetten "Decentralisatie uitkering Bibliotheek" en "Transitiekosten Culturele Instellingen" en deze toe te voegen aan de reserve 'Nog uit te voeren werkzaamheden'.*

- e. 2. Structureel met ingang van 2027 de door het Rijk toegezegde bijdrage van ca. € 490.000,- per jaar voor openbare bibliotheken, te oormerken als dekking voor de realisatie van het project Warenhuis.*

Inleiding en voorgeschiedenis

De gemeente Enschede wil de huisvesting van Concordia, Theater Sonnevanck en de Bibliotheek Enschede-Haaksbergen in het voormalige V&D pand aan de Korte Hengelosestraat (Het Warenhuis) realiseren.

Hiervoor is subsidie toegekend door het Rijk in het kader van de Impulsaanpak Winkelgebieden, met als doel het versterken van de ruimtelijke en economische kwaliteit, het reduceren van winkelleegstand en het toevoegen van publieksfuncties, conform het transitieplan Stadsblok-Korte Hengelosestraat.

Het onderzoek naar de haalbaarheid van Het Warenhuis bevindt zich in een afrondende fase. Op 10 december 2024 ([Brief aan de raad 10 dec 2024](#)) is het proces geschetst dat moet leiden tot een voorstel aan de gemeenteraad inzake de haalbaarheid van Het Warenhuis. En op **8 juli 2025** ([Brief aan de raad: 8 juli 2025](#)) is een intentieovereenkomst ondertekend door de culturele partijen, de bibliotheek en de gemeente waarin partijen vastgelegd hebben welke stappen nog moeten worden gezet om te (kunnen) komen tot een samenwerkingsovereenkomst betreffende de realisatie en exploitatie van het Warenhuis. Waaronder dat de Gemeente het pand koopt van de huidige eigenaar.

Publieksvriendelijke samenvatting

De gemeente Enschede wil het oude V&D-pand aan de Korte Hengelosestraat nieuw leven inblazen. Bibliotheek Enschede-Haaksbergen, Concordia en Theater Sonnevanck hebben een plan gemaakt om hier een levendige culturele plek van te maken, genaamd Het Warenhuis.

Het pand staat al lange tijd leeg. Door het te kopen en te verbouwen, krijgt het een waardevolle invulling én wordt de binnenstad aantrekkelijker. De drie culturele organisaties willen hier samenwerken en onder één dak activiteiten aanbieden voor jong en oud.

De gemeente heeft onderzocht of dit plan haalbaar is. De conclusie is dat het binnen het beschikbare budget mogelijk lijkt. De initiatiefnemers zijn enthousiast en willen graag verder. Daarom vraagt de gemeente nu geld aan de gemeenteraad om de plannen verder uit te werken en te starten met de voorbereidingen voor de verbouwing. Na het verlenen van het voorbereidingskrediet ziet het proces er als volgt uit:

1. opstarten aanbestedingsstrategie en procedure:	november 25 - maart 26
2. planuitwerking door bouwteam: SO t/m DO:	februari 26 - oktober 26
3. toetsing of DO binnen financiële kaders uitvoerbaar is:	september 26 - oktober 26
4. raadsvoorstel definitief krediet obv sluitende BC:	oktober 26 - november 26
5. gunning werk:	november 26 - december 26
6. uitvoering werkzaamheden:	2027

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

De ontwikkeling van Het Warenhuis sluit naadloos aan op de vijf strategische opgaven van Enschede: goed bestuur, talent aantrekken en vasthouden, een inclusieve stad en een groene, duurzame stad. Door het monumentale pand nieuw leven in te blazen met culturele en publieke functies, wordt niet alleen leegstand aangepakt, maar ook ontmoeting, participatie en talentontwikkeling gestimuleerd. De vergroening van het gebied draagt bij aan klimaatadaptatie en biodiversiteit en zorgt voor een toekomstbestendige binnenstad. Zo werkt Enschede aan een levendige, toegankelijke en veerkrachtige stad voor iedereen.

Argumenten

a.1 Het voorbereidingskrediet is noodzakelijk om de plannen uit te werken tot de aanbesteding

Op basis van gangbare kengetallen voor complexe renovatieprojecten en de aanvullende eisen die gelden voor rijksmonumenten, zijn de verwachte kosten geraamd voor het traject vanaf Voorlopig Ontwerp (VO) tot en met het Definitief Ontwerp (DO)/het bestek. Tijdens de voorbereiding wordt gestuurd om deze kosten zo laag mogelijk te houden. Deze kosten zijn onderdeel van de stichtingskosten en worden na oplevering van het Warenhuis verrekend in de kostprijsdekkende huur.

a.2 De plannen worden gerealiseerd binnen de inhoudelijke kaders die de raad heeft meegegeven

De raad heeft op 15 november 2023 de motie: [Huisvesting culturele instellingen aangenomen](#). Het college heeft onderzocht of het mogelijk is om de Bibliotheek te verhuizen naar het Warenhuis. Uit het ambitieplan Warenhuis blijkt de meerwaarde van de Bibliotheek in het Warenhuis. Hiermee geeft de Bibliotheek invulling aan haar vijf maatschappelijke functies, in het bijzonder mensen kennis laten maken met kunst en cultuur. Het overgrote deel van de raad heeft de wens uitgesproken dat de Bibliotheek onderdeel wordt van het Warenhuis. Met dit besluit wordt hiervoor de volgende stap richting realisatie gezet.

a.3. De adviezen uit het rapport van Berenschot over aankoop pand en verkleinen vierkante meters Bibliotheek zijn verwerkt in de plannen

Berenschot heeft advies uitgebracht over de huisvesting van culturele instellingen. Uit dat advies kwam naar voren dat het wenselijk is dat de gemeente eigenaar wordt van het pand waar het Warenhuis in gerealiseerd wordt. Er is inmiddels mondeling overeenstemming bereikt met de eigenaar van het Warenhuis over de aankoop van het pand. Er wordt nu gewerkt aan het opstellen van de koopovereenkomst met ontbindende voorwaarden van onder andere financiering. Ook heeft de Bibliotheek kritisch gekeken naar haar eigen vierkante meters en dit teruggebracht. De Bibliotheek wil gaan samenwerken met andere partners die invulling geven aan de overige vierkante meters die de Bibliotheek niet gaat gebruiken.

a.4. Er is een positief advies vanuit de externe toetsingen van het ingediende plan Warenhuis

De culturele instellingen hebben hun plan ingediend. Dit bestaat uit de verbouwingskosten, het inhoudelijke plan, de exploitatie, onderhoud en beheer en organisatie. Deze plannen zijn getoetst door bureau Berenschot (programmering, samenwerking, exploitatie, beheer), bureau 4advies (inrichtingskosten) en Kienhuis (verbouwingskosten/stichtingskosten). De adviezen zijn waar nodig verwerkt in de definitieve begroting en plannen. Het oordeel van Berenschot luidt:

"(...) voor het Warenhuis is een goed plan is opgesteld. Wij beoordelen het als goed en compleet. Het ambitiedocument geeft niet alleen duidelijk de ambities weer, maar besteedt terecht ook ruime aandacht aan de manier waarop de samenwerking inhoudelijk én qua gebouwbeheer wordt georganiseerd. Bovendien wordt de ruimtelijke indeling helder weergegeven en is er aandacht voor zowel de mogelijkheden van synergie als de afspraken die er onderling zullen gelden om het geheel te laten functioneren. Daarbij is er niet alleen aandacht voor de exploitatie van de organisaties die het concept gaan dragen, maar ook voor het gebouwbeheer (...)."

Uit de toetsing op de 10 kritische succesfactoren voor een Multifunctionele Accommodatie scoren in de stoplichtrapportage nog een aantal zaken oranje. De partners gaan de komende tijd benutten om deze punten verder uitwerken. Doel is dat bij het besluit over het definitieve krediet alle punten op groen staan. Dit alles tezamen geeft ons vertrouwen in de plannen.

a.5. Door het voormalige V&D-pand een nieuwe culturele en publieke functie te geven, wordt leegstand aangepakt en krijgt het gebouw een betekenisvolle rol in de stad.

Het project draagt bij aan een levendige, toegankelijke en toekomstbestendige binnenstad, met ruimte voor ontmoeting, cultuur en participatie. Om dit te realiseren hebben we ook subsidie van het rijk ontvangen (3,2 miljoen euro). Deze subsidie moet een bijdrage leveren aan een compacte, levendige binnenstad. Door de realisatie van Het Warenhuis wordt deze plek weer levendig en krijgt de directe omgeving van het pand een boost. Om de subsidie te behouden zal het Warenhuis gerealiseerd moeten worden. De subsidie is ook noodzakelijk om het Warenhuis te realiseren. Tevens is vereist dat meerdere externe partijen mede investeren in het upgraden van dit deel van de binnenstad. Door het wegvallen van Prestissimo als externe partner, zal nu de Bibliotheek mede-investeerder van het Warenhuis zijn. Daarmee wordt de subsidie veiliggesteld.

a.6. Versterking van culturele samenwerking

De samenwerking tussen Bibliotheek Enschede-Haaksbergen, Concordia en Theater Sonnevand versterkt het culturele ecosysteem van Enschede en biedt kansen voor gezamenlijke programmering en vergroting van het publieksbereik.

b.1. Verantwoorde financiering met blijvende meerwaarde

De verbouwing van Het Warenhuis wordt gefinancierd door de gemeente en doorbelast aan de culturele instellingen via kostprijsdekkende huurprijzen. Gedurende de looptijd van de financiering worden de investeringskosten terugverdiend via deze huurinkomsten. Na afloop van de financieringsperiode is de lening volledig afgelost, blijft de gemeente eigenaar van het pand en resteert een strategisch gelegen gebouw met blijvende restwaarde.

Een vergelijking van scenario's toont aan dat gemeentelijke aankoop op lange termijn financieel gunstiger is dan het huren van een pand van een externe partij. Deze keuze draagt bij aan structurele waarde opbouw en versterkt de regierol van de gemeente in het culturele domein.

c.1 In de intentieovereenkomst zijn afspraken vastgelegd over verdeling van de kosten bij niet doorgaan

Op 10 juli 2025 heeft het college met de instellingen een intentieovereenkomst gesloten. Hierin is vastgelegd wat de kostenverdeling is van de voorbereidingskosten. In de stuurgroep Warenhuis op 3 september – waar de culturele instellingen en gemeente in vertegenwoordigd zijn – is besloten dat de verdeling van de kosten wanneer het Warenhuis niet door gaat op deze wijze plaats vindt. De culturele instellingen zijn zich bewust van dit risico. Wanneer nodig kunnen over de betaling maatwerkafspraken gemaakt worden in relatie tot de gemeentelijke subsidie die zij ontvangen. Als het Warenhuis niet doorgaat ontstaat voor elke organisatie een nieuwe situatie rondom de huisvesting en toekomstscenario's.

d.1. De culturele instellingen vragen een incidentele bijdrage voor transitiekosten

De culturele instellingen verwachten incidentele kosten voor hun transitie naar samenwerking binnen het nieuwe Warenhuis. Hiervoor hebben ze 500.000 euro geraamd. Het is niet toegestaan volgens BBV-regels om deze kosten te activeren. Daarom wordt voorgesteld om een aparte incidentele bijdrage beschikbaar te stellen, gefinancierd uit de decentralisatie-uitkering 2025 voor de Bibliotheekvoorziening en het transitiebudget 2025. De middelen worden toegevoegd aan een bestemmingsreserve en toegekend op basis van een plan van aanpak. De Bibliotheek krijgt een nieuwe rol als hoofdhuurder en exploitant, wat organisatorische aanpassingen vereist. Op basis van een concreet plan neemt het college een besluit over het inzetten van deze middelen.

d.2. Deze middelen heeft de Bibliotheek nodig om de stijgende huisvestingslasten in het Warenhuis op te vangen

Door de verhuizing van de Bibliotheek naar het Warenhuis stijgen de huisvestingslasten structureel. Uit de meerjarenbegroting van de Bibliotheek blijkt dat zij extra middelen nodig hebben om gestegen huisvestingslasten op te vangen/te dekken. Hiervoor vragen zij de rijksmiddelen die de gemeente ontvangt in te zetten. Vanaf 2027 ontvangen wij structurele middelen in het gemeentefonds. Deze middelen oormerken wij dus vanaf 2027 voor het Warenhuis, dat betekent dat die middelen door uw college en raad niet meer op een andere wijze kunnen worden ingezet.

Risico's

1.1. Als het Warenhuis niet doorgaat zijn de voorbereidingskosten niet gedekt

Als het Warenhuis uiteindelijk niet gerealiseerd wordt, zijn de voorbereidingskosten – zoals die voor het definitief ontwerp en de aanbesteding – al gemaakt. Pas na deze voorbereidingsfase wordt duidelijk wat de daadwerkelijke stichtingskosten zijn. Mocht uit de definitieve calculatie blijken dat deze kosten hoger uitvallen dan verwacht, dan kan dit voor zowel de gemeente als de betrokken culturele instellingen aanleiding zijn om af te zien van realisatie. De kans hierop achten wij klein. In de voorlopige ramingen is gewerkt met realistische kengetallen en een risicomarge, zoals bevestigd door Kienhuis Bouwmanagement.

In het uiterste geval dat het Warenhuis financieel niet haalbaar blijkt, blijven de voorbereidingskosten wel staan. Door nu een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen, loopt de gemeente het risico dat deze kosten uiteindelijk ten laste komen van het product CEC. Dit risico doet zich alleen voor als, om welke reden dan ook, geen uitvoeringskrediet beschikbaar komt voor de daadwerkelijke realisatie van het Warenhuis. In dat geval kunnen de voorbereidingskosten niet worden geactiveerd en gedekt uit de structurele huurinkomsten, en moeten zij direct worden afgeboekt. De impact van dit risico wordt meegenomen in de eerstvolgende actualisatie van het benodigde weerstandsvermogen van de gemeente.

1.2. Uitkomst aanbesteding

De daadwerkelijke kosten van verbouwing en inrichting worden pas duidelijk na aanbesteding. Er is een risico dat deze hoger uitvallen dan geraamd. Ook deze fase zal opnieuw aan college en raad worden voorgelegd in het vervolgtraject. Daarom werken we met een voorbereidingskrediet en gaan we gefaseerd stappen zetten om te komen tot een Definitief Ontwerp (DO). Per fase herijken wij of het plan nog binnen de financiële kaders past. Zo niet dan kan tijdig geschakeld worden om kosten te beperken.

1.3. Samenwerking tussen instellingen

De voortgang en het succes van het project zijn mede afhankelijk van de onderlinge samenwerking tussen de drie instellingen. Heldere afspraken en governance zijn essentieel. Dit zal in de komende periode verder uitgewerkt worden in een samenwerkingsovereenkomst tussen de culturele partijen en de bibliotheek.

1.4. Marktentwikkelingen en bouwkosten

Fluctuaties in bouwkosten en economische omstandigheden kunnen van invloed zijn op de haalbaarheid en financiering van het project. Om hier zorgvuldig mee om te gaan, is gekozen voor een besluitvorming in twee fasen:

Fase 1: Instemming met de realisatie van Het Warenhuis, inclusief het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet. Dit krediet wordt gebruikt om een definitief ontwerp (DO) op te stellen en te toetsen of het project binnen de financiële kaders uitvoerbaar is.

Fase 2: Op basis van het DO wordt een geactualiseerde investeringsraming opgesteld. Als deze binnen de kaders blijft, volgt het besluit tot reservering van de daadwerkelijke investeringskosten. Daarna kan de aanbesteding starten, gevolgd door de uitvoering van de verbouwing.

Deze aanpak biedt de raad de mogelijkheid om op basis van actuele en onderbouwde informatie een weloverwogen besluit te nemen over de definitieve investering.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Dekking is als volgt:

Incidenteel in 2025 totaal € 500.000,- ten laste van de begroting CEC en budgetten:

a. Transitiekosten Culturele Instellingen 2025: € 22.873,-;

b. Decentralisatie-uitkering Bibliotheekvoorziening 2025: € 477.127,-.

Structureel met ingang van 2027 de te ontvangen algemene uitkering bibliotheekvoorziening van ca € 490.000,-.

Mocht het project na de voorbereidingsfase onverhoopt niet doorgaan. Dan neemt de gemeente 2/3 van voorbereidingskosten (€ 1,2 miljoen) voor haar rekening, conform de afspraken in de intentieovereenkomst met de Bibliotheek, Concordia en Sonnevand. zal de gemeente dit ten laste brengen van het product Cultuur Evenementen en Citymarketing. Hierdoor ontstaat er een tekort bij CEC. Dit tekort wordt geaccepteerd en mag niet leiden tot bijsturing in de bestaande plannen en budgetten van CEC. Deze werkwijze komt overeen met andere grote investeringsprojecten binnen de gemeente Enschede in Multifunctionele accommodaties.

Afweging en alternatieven

Niet van toepassing.

Participatie

Op diverse momenten is het initiatief gecommuniceerd met de omwonenden.

We hebben de plannen gedeeld en besproken met het binnenstadsoverleg en het strategische cultuurberaad.

Communicatie met direct betrokkenen:

Met de direct betrokkenen is zeer regelmatig overleg over de voortgang van het proces en over de aan te leveren informatie.

Vervolg

Na het verlenen van het voorbereidingskrediet ziet het vervolgproces er als volgt uit:

- | | |
|--|---------------------------|
| 1. opstarten aanbestedingsstrategie en procedure: | november 25 - maart 26 |
| 2. planuitwerking door bouwteam: SO t/m DO: | februari 26 - oktober 26 |
| 3. toetsing of DO binnen financiële kaders uitvoerbaar is: | september 26 - oktober 26 |
| 4. raadsvoorstel definitief krediet obv sluitende BC: | oktober 26 - november 26 |
| 5. gunning werk: | november 26 - december 26 |
| 6. uitvoering werkzaamheden: | 2027 |

Bijlagen

	Omschrijving	College	Raad	Niet actief publiceren	Geheim
Bijlage 1	Brief minister van OCW	Ja	Ja	Nee	Nee
Bijlage 2	Rapport Berenschot	Ja	Ja	Nee	Nee

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____
de loco-Secretaris, de Burgemeester,

E.A. Smit

R.W. Bleker