Corsanummer: 2200112080

Op 22 november 2022 zijn bij de raadsgriffie vragen binnen gekomen van mevrouw Margriet Visser-Voorn van de fractie Enschede Anders gericht aan de voorzitter van de Raad op grond van ex artikel 35 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de Raad. Het college van Burgemeester en Wethouders beantwoordt de vragen als volgt.

Geacht college,

De ontwikkeling van de Kop Boulevard ( later De Kopgenoemd) was de belangrijkste centrumontwikkeling in Oost Nederland voor de komende jaren zo stelde het college .Het zou “Het Manhattan aan de boulevard” worden.

De gemeente is voor de integrale ontwikkeling van De Kop in 2018 een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met LIFE. De raad werd begin oktober 2019 geïnformeerd dat de Ten Brinke Group erbij was gehaald vanwege de groei van de economie en de sterk stijgende bouwkosten. Vandaar dat er nog eens kritisch naar de bouwplannen moest worden gekeken.

In het plangebied van drie hectare zouden in eerste instantie 530 appartementen komen.

Op 12 maart 2018 ( net voor de gemeenteraadsverkiezingen 2018) moest met stoom en kokend water de besluitvorming van het raadsvoorstel Grondexploitatie en Investeringskrediet Herontwikkeling Kop Boulevard nog plaatsvinden.

Een week daarvoor hadden enkele fracties (EA, CDA en D66, later gesteund door alle fracties) gevraagd om een risicoanalyse van De Kop.

Ernst en Young (EY) voerde in zeer korte tijd een high-level risicoscan Kop van de Boulevard uit.  Nu 4 jaar later is de samenwerkingsovereenkomst uit 2018 door het college ontbonden.

Betreffende beantwoording schriftelijke vragen van mevrouw  Margriet Visser-Voorn (Enschede Anders) inzake Vragen raadslid Visser-Voorn inzake De Kop.

1. In 2018 hebben de gemeente en LIFE een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Nu blijkt dat  in hetzelfde jaar LIFE al heeft aangegeven geen uitvoering te kunnen geven aan deze overeenkomst. Op welke wijze en wanneer is in 2018  de raad geïnformeerd dat LIFE geen uitvoering kon geven aan de overeenkomst?

LIFE heeft op 19 december 2018 een eerste signaal ambtelijk afgegeven dat men intern aan het onderzoeken was of een aanpassing van het plan mogelijk zou zijn gezien de stijging van de bouwkosten.  Dit is in het maart 2019 door hen ook bestuurlijk medegedeeld. De wethouder heeft de stadsdeelcommissie hier ter vergadering over geïnformeerd op 14 mei 2019. In mei 2019 zijn hierover ook artikel 35 vragen over beantwoord. De raad is per brief geïnformeerd op 8 oktober 2019.

2. EY gaf aan dat de planning ambitieus was. De verwerving van ING past binnen de voorliggende planning stelde het college.  Hierbij is rekening gehouden met verschillende scenario’s. Met welke scenario’s is er rekening gehouden?

Er is rekening gehouden met de scenario’s minnelijke verwerving en onteigening.

3. Om het risico rondom de infrastructurele werken te beperken zijn de grootste investeringen onderbouwd door specialisten zegt het college. Deze onderliggende ramingen zijn niet verstrekt aan EY gezien de korte tijd, maar zijn wel beschikbaar. Waarom zijn deze “ramingen” toen niet verstrekt aan EY?

In de brief van 12 maart 2018 is aan uw raad gecommuniceerd dat de onderliggende ramingen in verband met de korte tijd van het onderzoek niet zijn verstrekt aan EY. Voor het onderzoek van EY waren deze ramingen ook niet direct van belang.

4. In de risicoscan geeft EY aan dat er nog geen definitieve afspraken zijn gemaakt mbt duurzaamheid en de opbrengsten. De samenwerkingsovereenkomst moest sowieso nog getekend worden, terwijl het college wilde dat de raad akkoord zou gaan met het raadsvoorstel op 12 maart 2018. Pas op 15 maart 2018 zou de ondertekening plaats gaan vinden. Welke afspraken zijn er daadwerkelijk vastgelegd?
   In 2018 / 2019 was al duidelijk dat LIFE, met Ten Brinke aangaven dat de bouwkosten alleen maar groter werden en daarmee de financiële haalbaarheid van het project onder druk is komen te staan. Het college stelde dat de opbrengsten vrijwel 100% zeker zijn. Graag de onderbouwing.

De concept-samenwerkingsovereenkomst heeft na de commissie Centrum van 5 maart 2018 voor uw raad ter inzage gelegen. Op 15 maart 2018 is de overeenkomst getekend.

In het Ontwikkelplan zijn de kaders vastgelegd waarbinnen de ontwikkeling moet plaatsvinden. Het ontwikkelplan gaat in op o.a. programma, ruimtelijke kwaliteit, planning, mobiliteit, parkeren, duurzaamheid, openbare ruimte en beeldkwaliteit. In de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over taakverdeling, verplichtingen en verantwoordelijkheden en financiën.

Met de ondertekening van de overeenkomst op 15 maart 2018 zijn alle gemeentelijke (grond)opbrengsten contractueel vastgelegd. Alle (financiële) afspraken waren dus vastgelegd uitgaande van een haalbare gebiedsontwikkeling waarbij uiteindelijk tot ontwikkeling en daarmee opbrengsten wordt gekomen. Aangezien er geen bestemmingsplan in procedure is gebracht (omdat LIFE niet aan de voorwaarden kon voldoen) heeft de grondverkoop niet plaatsgevonden. De grondopbrengsten zijn hierdoor nooit ontvangen. De gemeente heeft wel haar grondposities behouden.

5. Het college geeft aan dat er geen scenario’s waren uitgevoerd met een langere looptijd. Het college heeft opgenomen in de SOK dat er in dat geval “gepraat” gaat worden over een hogere exploitatiebijdrage. Welke concrete afspraken zijn daarover zijn gemaakt met LIFE en Ten Brinke?

In de Samenwerkingsovereenkomst is bepaald dat LIFE een exploitatiebijdrage dient te betalen aan de gemeente ter dekking van de gemeentelijke plankosten. Dit bedrag dekt in principe de plankosten die de gemeente maakt om het project De Kop te kunnen realiseren. LIFE heeft deze exploitatiebijdrage betaald. Als gevolg van de heronderhandelingen heeft de gemeente extra plankosten gemaakt. In de gesprekken met LIFE hebben wij € 200.000 ingebracht als nog te vergoeden kosten door LIFE. Door het beëindigen van de onderhandelingen is het proces voor 3 van de 4 deelplannen voortijdig gestopt. De tot nu toe gemaakte plankosten kunnen worden gedekt uit de reeds door LIFE betaalde exploitatiebijdrage. De extra plankosten worden dus niet meer in rekening gebracht bij LIFE/Ten Brinke en leiden ook niet tot een extra verlies voor de gemeente.

6. EY adviseerde in 2018 om een nadere en diepere risicoanalyse uit te (laten) voeren. Is dit gebeurd? Zo ja, door wie? Wat waren de uitkomsten? Zo nee, waarom niet?

Met het raadsbesluit en het ondertekenen van de overeenkomst lagen de juridische verhoudingen en risicoverdeling tussen partijen vast. Zowel de raad als het college heeft het niet nodig geacht om na het raadsbesluit een nadere en diepere risicoanalyse uit te laten voeren. De belangrijkste risico's waren immers in beeld.

In het raadsvoorstel uit 2018 zijn de belangrijkste risico's benoemd. Ook zat er een uitgebreide risicoparagraaf in de toelichting bij de grondexploitatie. Daarnaast voorziet de overeenkomst in diverse ontbindingsmogelijkheden.

Jaarlijks is de risicoanalyse in het kader van de MPG herziening geactualiseerd. Dit is aan de raad gerapporteerd middels Projectview. Hieruit is op te maken dat het risicoprofiel in de jaren daarop is gestegen.

7. De gemeente heeft de afgelopen jaren intensief gesproken en onderhandeld met LIFE en daarna LIFE/ Ten Brinke om een nieuw evenwicht te vinden tussen financieel haalbaar en een kwalitatief goed plan. In de brief van 15 februari 2022 werd aangegeven door het college dat er overeenstemming was bereikt met LIFE en Ten Brinke over aanpassingen van het plan en fasering van de deellocaties. Welke aanpassingen in het plan waren er gekomen?

Er was op dat moment overeenstemming over het proces en de fasering. Deelplan 1 zou als eerste worden ontwikkeld en daarna zouden deelplan 2, 3 en 4 nader worden uitgewerkt. Hiertoe zouden partijen een exploitatieovereenkomst sluiten voor deelplan 1 en een intentieovereenkomst voor deelplan 2, 3 en 4. Maar uiteindelijk zijn partijen bij de uitwerking niet tot overeenstemming gekomen. Eventuele aanpassingen aan het ontwikkelplan zouden overigens altijd eerst ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

8. De nieuwe overeenkomsten worden ter besluitvorming voorgelegd aan het college. Onderdeel van de overeenkomst is een nieuw ambitiedocument voor De Kop. Dit ambitieplan vervangt het ontwikkelplan uit maart 2018. Hiermee stelt het college dat ook de integraliteit van het plan is geborgd. Hoe ziet dit ambitieplan eruit? Is dit plan naar de raad gekomen? Zo ja, wanneer? Zo nee, waarom niet? Hoe was in februari 2022 de integraliteit gewaarborgd?

Partijen zijn er niet in geslaagd om tot overeenstemming te komen over nieuwe overeenkomsten en een nieuw ambitiedocument. Er is dus ook geen plan voorgelegd aan de gemeenteraad. De integraliteit zou geborgd worden in het nieuwe ambitiedocument.

9. Tijdens de Stadsdeelvergadering Centrum van 15 februari 2022 doet wethouder Diepemaat een mededeling over de ontwikkelingen van De Kop over de nieuwe afspraken tussen gemeente , LIFE en Ten Brinke. Tijdens deze mededeling werd ingegaan op vooral het versnellen van deelgebied 1. Welk goedgekeurd plan voor deelgebied 1 ligt er nu en hoe ziet dit plan eruit? Hoeveel sociale huurwoningen zitten in deelplan 1?

   Ook ging wethouder Diepemaat tijdens de vergadering in op vragen van enkele raadsfracties mbt deelgebied 2, 3 en 4. Wethouder Diepemaat: "Die deelgebieden gaan door, de garantie is er door de overeenkomst die is afgesloten". Ook vwb de parkeergarage was er "voldoende garantie". Dan ontvangt de raad de brief van 10 november 2022, waarin wordt aangegeven dat de gemeente de samenwerkingsovereenkomst eenzijdig ontbindt. Het blijkt dat de werking van het samenwerkingsovereenkomst meerdere keren door de gemeente is verlengd en dat de laatste verlenging afliep per 1 december 2021. Partijen hebben in begin 2022 nog een laatste poging gedaan om in goed overleg tot overeenstemming te komen. Dit is niet

gelukt. Hoe is het dan mogelijk dat het college op 15 februari 2022 aangeeft dat er “voldoende garantie” is? De verlenging liep af per 1 december 2021. Wanneer is de raad geïnformeerd dat de werking van het samenwerkingsovereenkomst meerdere keren is verlengd? Waarom geeft de wethouder in Stadsdeelvergadering Centrum d.d. 21 december 2021 aan, dat er geen nieuwe info is mbt De Kop is, terwijl de verlenging ondertussen was afgelopen?

De gemeente was in gesprek met de ontwikkelende partijen over o.a. het programma en het ontwerp van het gebouw voor deelplan 1. Er is op dit moment nog geen zicht op overeenstemming over het totale plan voor deelplan 1. Maar de gemeente hoopt binnen afzienbare termijn de gesprekken over de ontwikkeling van deelplan 1 weer voort te zetten.

Op basis van de samenwerkingsovereenkomst is de gemeente gerechtigd om - in het geval dat de LIFE niet kon of wilde voldoen aan bepaalde voorwaarden uit de overeenkomst - na het aflopen van een bepaalde termijn de overeenkomst te ontbinden. Gezien het belang van het project heeft het college LIFE een aantal keren extra tijd gegeven om te onderzoeken of het mogelijk was te komen tot een aangepast ontwikkelplan en juridisch kader. De overeenkomst bood het college deze mogelijkheid en dit kan dan ook gezien worden als reguliere uitvoering van de gesloten overeenkomst. De raad is geïnformeerd over de vertraging van het project als gevolg van de heronderhandelingen.

Met het oog op het aflopen van de verlenging heeft de gemeente in oktober 2021 een finaal bod gedaan aan LIFE/Ten Brinke. In januari 2022 zijn met LIFE/ten Brinke deze uitgangspunten voor de nieuwe afspraken vastgelegd. Partijen hebben echter nadien geen overeenstemming weten te bereiken bij de uitwerking van deze afspraken.

10. Welke financiële gevolgen heeft het ontbinden van de samenwerkingsovereenkomst naast de 800.000 euro en de 2,1 miljoen nog meer?

De financiële gevolgen van het ontbinding van de overeenkomst worden op dit moment geraamd op de door u genoemde € 2,9 mln. Dit betreft een raming. Kosten als gevolg van eventuele juridische procedures zijn hierin niet meegenomen.

We gaan in gesprek met het ministerie van BZK over de gevolgen voor de Woningbouwimpuls. Deze middelen zijn echter nog niet aangewend. Eventuele (gedeeltelijke) terugbetaling zal dus niet leiden tot een groter tekort.

11. Wat zijn de gevolgen voor LIFE / Ten Brinke? Zijn er voor hen contractuele financiële gevolgen? Welke afspraken zijn er gemaakt? Ook vwb de parkeergarage De Zuidmolen / Qpark.

Door ontbinding vervallen alle onderlinge afspraken uit de overeenkomst. Contractueel hebben zowel gemeente als LIFE bij ontbinding van de overeenkomst geen recht op vergoeding van kosten en/of eventuele schade.

12. Het Rijk heeft Enschede 3 miljoen gegeven voor De Kop en Ledeboer. De subsidie was er opgericht op de woningbouw te versnellen. De subsidie kan worden ingezet voor de openbare ruimte en gebruikt worden om het publieke tekort af te dekken. Welk bedrag had het college ingezet voor Ledeboer en hoeveel voor De Kop? Het Rijk geeft altijd in de subsidieverlening de voorwaarden aan. Ook als het geld niet ingezet kan worden Wat waren de voorwaarden?

De gemeente dient binnen 10 jaar woningen te realiseren in het gebied Boulevard zone, waarvan een bepaald aandeel betaalbare woningen. Daarnaast dient er binnen 3 jaar gestart te worden met de bouw van de eerste woningen. Met de start bouw van Ledeboer is aan deze laatste voorwaarde voldaan. Voorts staat in de beschikking aangegeven waar de subsidie aan besteed dient te worden. Dit betreft werkzaamheden aan de openbare ruimte, zowel in De Kop als Ledeboer.

13. Door het afbreken van de onderhandelingen (de ontwikkelaar had de lead, behalve bij aankoop ING, dat was actief grondbeleid van de gemeente) stelt het college dat zij nu meer opschuift naar nog meer actief grondbeleid. EA gaat ervan uit dat voordat er actief grondbeleid wordt gevoerd, het college eerst met de raad in gesprek gaat over welke financiële consequenties dit meebrengt. Klopt dit, of denkt het college daar anders over?

De gemeente is in onderhandeling met ING over aankoop van het pand. Indien de gemeente actief gronden – zoals de ING locatie - aan wil kopen, wordt dit ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

14. Het loslaten van de integrale ontwikkeling heeft mogelijk gevolgen voor het handelingskader van deelgebied 1. Wat zijn de gevolgen?

Deelplan 1 kan zelfstandig ontwikkeld worden.

15. Wat zijn de gevolgen van het Didam-arrest mbt aankoop ING? Het college kan niet meer 1 op 1 verkopen , maar moet mededingingsruimte creëren. Wat zijn de gevolgen mbt het voorkeursrecht op de ING locatie?

Didam heeft geen gevolgen voor aankoop van het ING-pand door de gemeente. Het Didam arrest gaat over gemeentelijke grondverloop en niet over aankoop.

16. Aangezien al bekend was dat de onderhandelingen zeer stroef verliepen , waarom is toch gekozen voor sloop van het SLO pand? Dit pand had met gemak gerenoveerd en geschikt gemaakt kunnen worden voor appartementen voor huiszoekenden, statushouders en studenten. Een argument zoals de wethouder aangaf: “Er zit schimmel tot het dak” is geen reden om niet te gaan renoveren. Hoeveel inwoners ervaren al niet jarenlang schimmel in huis, vanwege het grondwater…

Het pand was in slechte staat. Een groot deel van het gebouw stond al vele jaren leeg, waardoor het opnieuw in gebruik nemen van het pand niet mogelijk was.

17. In de stukken zitten de bijlage1: Memo college, bijlage 2:Memo college en bijlage 3: Brief aan LIFE. Wat maakt dat het college de raad niet actief informeert over de inhoud van deze bijlagen, maar alleen een brief voor de raad voldoende vindt?

Deze bijlagen bevatten informatie over de gevoerde onderhandelingen en de financiële positie van de gemeente. Openbaarmaking van deze informatie schaadt de belangen van de gemeente in het vervolgproces van De Kop. Het college is vanzelfsprekend bereid om alle documenten die de gemeenteraad wenst in te zien, onder oplegging van geheimhouding te delen met uw raad.

Enschede, 7 december 2022

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

E.A. Smit R.W. Bleker