GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad D

Onderwerp	Kredietaanvraag voor de verbouwing van de Kwekerij tot de Stadskas (DCW)		
Portefeuillehouder	Arjan Kampman agendaletter (D)		
Organisatieonderdeel	Cluster Beschut	Aangeboden aan Raad	23 september 2025
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2500022495

Wij stellen u voor te besluiten om:
1. In te stemmen met het door het Vastgoed en Facilitair Bedrijf Enschede (VFBE) realiseren van de verbouwing van de Stadskas als vervanging van de huidige Kwekerij van DCW;
2. Hiervoor een investeringskrediet van 14.350.000 euro beschikbaar te stellen. Daarvan is 13.600.000 euro voor gebouw gebonden investeringen en 750.000 euro voor niet-gebouw gebonden investeringen. De hieruit voortvloeiende lasten te dekken uit de hiervoor binnen de begroting van het product SW en Nieuw Beschut beschikbare budgetten en de reserve Infrastructuur SW;
3. De gemeentebegroting dienovereenkomstig te wijzigen.

Inleiding en voorgeschiedenis
De Kwekerij voldoet niet meer aan de eisen
DCW, het werkontwikkelbedrijf van de gemeente Enschede, werkt vanuit twee locaties: de Spoordijkstraat (inpak- en textielwerk) en de Blijdensteinbleekweg, locatie ‘Kwekerij’ (groenwerkzaamheden en horeca). Deze laatstgenoemde locatie is verouderd en voldoet niet meer aan de (Arbo)eisen van deze tijd. Het gebouw is energie-intensief, kent forse beperkingen in functionaliteit en biedt onvoldoende geschikte werkplekken. Daarmee is het niet duurzaam, niet toekomstbestendig en steeds minder een passende werkomgeving voor de doelgroep en medewerkers.

Het gebouw is onderdeel van de gemeentelijke vastgoedportefeuille, maar voldoet niet aan de uitgangspunten van het Beleidskader Vastgoed 2021. De gemeente heeft hierin een duidelijke ambitie uitgesproken: maatschappelijk vastgoed moet energieneutraal, functioneel en van maatschappelijke waarde zijn. Om aan deze uitgangspunten te voldoen, is renovatie van de locatie ‘Kwekerij’ noodzakelijk. Daarbij wordt circa 6.000 m² van de huidige kas (12.500 m²) gesloopt. Gedurende de renovatie wordt, indien nodig, voor medewerkers tijdelijke huisvesting geregeld op de Spoordijkstraat of via een gehuurde locatie; de benodigde middelen hiervoor zijn in de begroting opgenomen.

De Kwekerij draagt bij aan het realiseren van voldoende ontwikkelplekken
De Kadernota 2025–2035: Perspectief op de sociale arbeidsmarktinfrastructuur in Enschede en het werkontwikkelbedrijf DCW, die tegelijkertijd met dit voorstel aan uw Raad wordt voorgelegd, onderstreept de urgentie om nu te investeren. Het aantal inwoners dat gemeentelijke ondersteuning nodig heeft, neemt de komende jaren structureel toe. Dit wordt mede veroorzaakt door een toename van meervoudige problematiek en sociaaleconomische achterstanden binnen de doelgroep. Zonder aanvullende maatregelen zal het tekort aan ontwikkelplekken volgens een prognose van onderzoeks- en adviesbureau Berenschot oplopen tot ruim 100 plekken. Dit zet zowel de wettelijke verplichting (art. 10b Participatiewet: beschut werk) als de gemeentelijke beleidsdoelstellingen op het gebied van re-integratie (EAA) onder druk.

De herontwikkeling van de Kwekerij naar de Stadskas biedt een oplossing voor dit tekort omdat het aantal werkplekken groeit van 75 naar 250. Daarmee wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen en wordt tegelijk een veilige en passende leer- en werkomgeving geboden aan doelgroepen die elders onvoldoende kans krijgen, zoals jongeren uit het praktijkonderwijs, het speciaal voortgezet onderwijs, inburgeraars en inwoners met een grote afstand tot de arbeidsmarkt.

De Stadskas als toekomstbestendige voorziening
De centrale ligging en beschikbare ruimte maken het terrein geschikt om uit te groeien tot een toekomstbestendige voorziening binnen de sociale arbeidsmarktinfrastructuur. De Stadskas wordt een innovatieve ontwikkel- en ontmoetingsplek waar sociale en ecologische duurzaamheid samenkomen. Hier krijgen inwoners de kans vaardigheden te ontwikkelen die hen voorbereiden op kansrijke beroepen. Waar reguliere werkgevers beperkte mogelijkheden bieden om tot een aanbod van passend werk komen, creëert de Stadskas aanvullende ontwikkelplekken

Meerwaarde voor de buurt en de stad
De herontwikkeling heeft daarnaast meerwaarde voor de directe omgeving en de stad als geheel. De Stadskas wordt een open en toegankelijke plek, die de wijk verrijkt en nieuwe kansen biedt voor ontmoeting, samenwerking en lokale betrokkenheid. Zo ontstaat een levendig buurtpunt met een winkel waar producten uit eigen werkplaats worden verkocht, een rustplek voor fietsers langs de F35 en vergaderruimten die ook door maatschappelijke partners en gemeentelijke collega's gebruikt kunnen worden. Het wordt een plek waar bewoners trots op kunnen zijn: een duurzame en uitnodigende voorziening die de buurt versterkt. De Stadskas kan ook een rol spelen in de ambitie om eigen bomen te kweken om daarmee Enschede verder te vergroenen.

Inpassing in ruimtelijke plannen
De herontwikkeling van de Stadskas sluit naadloos aan bij het omgevingsplan van de Groene Scheg. Dit plan stimuleert duurzame en groene initiatieven binnen het gebied, waarbij behoud van natuur en versterking van de leefomgeving centraal staan. De Stadskas wordt zodanig ontwikkeld dat zij bijdraagt aan deze doelstellingen, met aandacht voor milieuvriendelijke bouw en een groene inrichting die harmonieert met de omliggende natuur. Zo wordt de visie van de Groene Scheg actief ondersteund en versterkt.

Financiële randvoorwaarden en Rijksbudget
Het Rijk zet stevig in op het versterken van de sociale arbeidsmarktinfrastructuur en stelt de komende jaren middelen beschikbaar om gemeenten te ondersteunen. Gemeenten worden opgeroepen bij te dragen aan het realiseren van extra werkplekken via werkontwikkelbedrijven, bedoeld voor mensen die (nog) niet in aanmerking komen voor beschut werk, maar wel tijdelijke ondersteuning nodig hebben. Via dit Impulsbudget en aanvullende bijdragen kunnen gemeenten investeren in duurzame werkplekken, betere doorstroom naar regulier werk en een toekomstbestendige inrichting van werkontwikkelbedrijven. De ontwikkeling van de Stadskas sluit naadloos aan bij deze landelijke beweging én bij de strategische koers van de gemeente Enschede: het versterken van de sociale arbeidsmarktinfrastructuur, het creëren van ontwikkelkansen en het realiseren van een inclusieve arbeidsmarkt.

Haalbaarheid en planning
Ter voorbereiding op de kredietaanvraag is een uitgebreid voortraject doorlopen. In 2024 is een aanbesteding gehouden om een architect te selecteren, wat heeft geleid tot een keuze uit drie ingediende schetsontwerpen. Tegelijkertijd is een verkenning opgestart voor de benodigde vergunningen, zodat het project efficiënt en binnen de geldende kaders kan worden gerealiseerd. Het komende jaar (2026) wordt gebruikt voor verdere voorbereiding, waaronder uitwerking van tekeningen, aanbestedingen en vergunningentrajecten. De start bouw is voorzien begin 2027 en de oplevering begin 2028.

Publieksvriendelijke samenvatting
DCW-locatie 'Kwekerij' wordt herontwikkeld zodat meer inwoners beter ondersteund kunnen worden richting werk. In onze gemeente helpt het werkontwikkelbedrijf DCW (onderdeel van de gemeente Enschede) jaarlijks zo'n 700 inwoners, die (nog) niet direct regulier werk kunnen doen of zich verder moeten ontwikkelen. DCW biedt werk- en ontwikkeltrajecten, zodat inwoners stap voor stap hun positie op de arbeidsmarkt kunnen versterken.
Eén van de locaties waar die ondersteuning nu wordt geboden – de 'Kwekerij' aan de Blijdensteinbleekweg,– is sterk verouderd. Daarom wordt deze locatie herontwikkeld tot de 'Stadskas': met moderne werk- en ontmoetingsplekken met een centrale ligging en ruime opzet, waar duurzaamheid en inclusiviteit centraal staan.

Het aantal werkplekken groeit daarbij van 75 naar 250. Inwoners kunnen er nieuwe vaardigheden leren en werkervaring opdoen. Met dit voorstel investeert de gemeente in betere ondersteuning, zodat meer mensen kunnen meedoen. De Stadskas biedt ook voordelen voor de buurt: het wordt een open plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en samenwerken, met een winkel met producten uit de werkplaats en een rustpunt voor fietsers langs de F35. Het Rijk ondersteunt deze ontwikkeling en stelt hiervoor extra geld beschikbaar.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
De verbouwing van de locatie Kwekerij tot de Stadskas draagt bij aan de realisatie van meerdere gemeentelijke ambities. Het besluit sluit aan bij strategische opgaven op het gebied van inclusie, duurzaamheid en vastgoedbeleid. Door te investeren in een toekomstbestendige voorziening ontstaat niet alleen een energieneutraal gebouw, maar ook een plek die maatschappelijke meerwaarde biedt voor inwoners en de wijk.

Bijdragen aan strategische doelen:
Strategische opgaven 'Inclusief Enschede'
Het voorstel draagt bij aan de strategische opgaven 01.01: Iedereen heeft de mogelijkheid om in zijn levensonderhoud te voorzien en 03.03: Iedereen ontwikkelt zijn talenten (door). Dit gebeurt door de vergroting van kansengelijkheid: er wordt ruimte geboden aan talentontwikkeling en maatschappelijke participatie, waardoor sociale en economische achterstanden verminderen. Daarnaast wordt de bestaanszekerheid versterkt door betere toegang tot werk en ondersteuning via de uitbreiding van ontwikkel- en werkplekken.

Strategische opgave: Groen en duurzaam Enschede
Het voorstel draagt bij aan de strategische opgave *01.01: We verlagen de CO_2-uitstoot onder andere door energiebesparing* uit de ambitie dat de gemeente klimaatneutraal wordt. Dit gebeurt door de realisatie van een energieneutraal gebouw. De verduurzaming van het vastgoed levert daarmee niet alleen een structurele bijdrage aan de klimaatdoelen, maar verlaagt ook de exploitatielasten en versterkt de gemeentelijke voortrekkersrol in de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed.

Argumenten
1.1 *Aanpak van verouderde gebouwen is noodzakelijk*
De huidige huisvesting is technisch en functioneel afgeschreven. De gebouwen zijn slecht geïsoleerd, verbruiken veel energie en verkeren in een slechte staat van onderhoud. Een structurele ingreep is onvermijdelijk: hoe dan ook dient de Kwekerij verbouwd te worden. De huidige situatie is niet langer verantwoord; doorgaan op dezelfde voet is geen optie.

1.2 *De Kwekerij draagt bij aan het realiseren van voldoende ontwikkelplekken*
Het aantal inwoners dat ondersteuning nodig heeft, zal de komende jaren structureel toenemen, zoals onderstreept wordt in de 'Kadernota 2025–2035: Perspectief op de sociale arbeidsmarktinfrastructuur in Enschede en de positie van het werkontwikkelbedrijf DCW'. Zonder aanvullende maatregelen ontstaat er volgens prognoses een tekort van ruim 100 ontwikkelplekken. De herontwikkeling van de Kwekerij naar de Stadskas biedt hier een oplossing voor: het aantal werkplekken groeit van 75 naar 250. Daarmee kan de gemeente voldoen aan de wettelijke verplichtingen uit art. 10b Participatiewet (beschut werk) en aan de eigen beleidsdoelstellingen op het gebied van re-integratie (EAA). Tegelijkertijd wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke ambitie om inwoners met een afstand tot de arbeidsmarkt een veilige, passende en toekomstbestendige leer- en werkomgeving te bieden.

1.3 *Nieuwe werksoorten voor duurzame participatie*
De nieuwe infrastructuur maakt het mogelijk om een breder scala aan werksoorten aan te bieden, zoals werken in de openbare ruimte (groen), circulair handwerk, stadslandbouw, kleinschalige horeca en ambachtelijke activiteiten. Deze vormen van werk sluiten beter aan bij de talenten van mensen met een grotere afstand tot de arbeidsmarkt en versterken hun doorstroom naar kansrijke sectoren. Tegelijkertijd draagt de locatie bij aan vergroening en maatschappelijke zichtbaarheid, waarmee DCW stevig wordt verankerd in de stedelijke samenleving.

1.4 *Financieel haalbaar dankzij rijksmiddelen*
Voor deze herontwikkeling zijn rijksmiddelen beschikbaar gesteld die specifiek bedoeld zijn om werkontwikkelbedrijven toekomstbestendig te maken. Deze externe financiering maakt het mogelijk om de noodzakelijke investeringen op een verantwoorde wijze te realiseren. Door nu te handelen wordt optimaal gebruik gemaakt van deze financiële kans en – uitgaande van bestendiging van dit rijksbeleid - wordt versnelling aangebracht in de gewenste transitie.

Risico's
Aanbesteding kan hoger uitvallen dan de raming
Hoewel in de voorbereiding al maatregelen zijn genomen om risico's te beperken, blijft de kans bestaan dat de aanbesteding duurder uitvalt dan de huidige begroting. Dit risico wordt beperkt door:

- Een taakstellend budget op te nemen in de aanbesteding.
- Een externe deskundige te betrekken bij de ontwikkelingen en voortgang tijdens de realisatie.
- Met aannemers af te spreken dat meerwerk alleen mogelijk is na expliciete toestemming van VFBE/DCW.

Op basis van de werkelijke kosten bij oplevering en de geldende parameters (o.a. rente, onderhouds- en eigenaarslasten) stelt VFBE de uiteindelijke huurprijs vast.

Aanvullende omzet blijft achter
Het risico van het niet volledig realiseren van de aanvullend verwachte omzet is gemitigeerd doordat voorzichtigheidshalve gerekend is met een omzet per medewerker dat lager ligt dan het huidige gemiddelde.

Onvoorziene kosten
Zowel in de raming van het investeringsbedrag als in de exploitatiebegroting zijn bedragen opgenomen voor onvoorzien (circa 8-10%).

Kosten en financiële dekking van het voorstel
De Stadskas kan met de extra rijksmiddelen worden gerealiseerd binnen de bestaande budgetten die horen bij de sociale arbeidsmarktinfrastructuur. Hierna wordt kort toegelicht welke investeringsbedragen nodig zijn en wat de consequentie is voor de exploitatie van de Kwekerij.

<u>Benodigde investeringen</u>
De volgende investeringen zijn nodig om de Stadskas als in dit voorstel geschetst te realiseren:
- Gebouw gebonden: de investering in het fysieke gebouw bedraagt op basis van de huidige ramingen (prijspeil augustus 2025) circa 13.600.000 miljoen euro. Deze investering wordt gedaan door het Vastgoed & Facilitair Bedrijf Enschede (VFBE). De hieruit voortvloeiende kostprijsdekkende huur bedraagt circa 750.000 euro per jaar, ingaande 2028, gerekend over een standaard huurperiode van 30 jaar en zal door VFBE in rekening worden gebracht bij DCW. Voor deze kosten is binnen het product SW en Nieuw Beschut budget beschikbaar (zie 'gevolgen voor de exploitatie').
- Niet-gebouw gebonden: voor de overige losse inrichting is naar schatting een investeringskrediet benodigd van 750.000 euro. Het gaat hier bijvoorbeeld om de keukeninrichting, magazijnstellingen, inrichting van werkplekken, kantine en dergelijke. Deze investeringen worden bekostigd door DCW. Dit leidt tot hogere kapitaallasten. Voor de dekking van deze lasten is bij de Jaarrekening 2024 reeds de reserve Infrastructuur gevormd van 880.000 euro. Dit bedrag is toereikend. De op termijn eventuele noodzakelijke vervanging van deze inventaris loopt mee in het normale onderhouds- en investeringsprogramma, waarvoor een structureel kapitaallasten budget beschikbaar is.

<u>Gevolgen voor de exploitatie</u>
Zoals aangegeven kan de toekomstige exploitatie van de Stadskas worden uitgevoerd binnen de bestaande budgetten.

Lasten:
De nieuwe huurprijs die door VFBE in rekening wordt gebracht bedraagt straks circa 750.000 euro per jaar. Dat is zo'n 400.000 euro meer dan de in de begroting beschikbare kostprijsdekkende huur voor de Kwekerij die VFBE in rekening zou brengen bij overname van het pand in de huidige situatie. De Stadskas biedt straks ruimte voor een uitbreiding van zo'n 175 werkplekken. Daarmee zullen, naast de hogere huisvestingskosten, ook de uitvoeringskosten toenemen met circa 500.000 euro. Meer mensen aan het werk hebben, betekent immers ook meer kosten voor werkbegeleiders en productieleiders of bijvoorbeeld meer kosten voor materiaal. Anderzijds nemen er ook lasten af voor een totaal van 150.000 euro. Bijvoorbeeld de energielasten, omdat de nieuwe kas kleiner wordt en het hoofdgebouw energieneutraal. Ook valt een deel van de kosten voor onderhoud en afschrijving in de begroting van DCW vrij, omdat dit straks deel uitmaakt van de huurprijs. Per saldo stijgen de lasten voor huur en uitvoering dan met circa 750.000 euro.

Baten:
De hogere lasten kunnen worden gedekt uit verschillende budgetten, verhoogde opbrengsten en (rijks)bijdragen. Deze bedragen ook 750.000 euro. Het betreft voornamelijk de volgende onderdelen:

- Aanvullende specifieke rijksbijdragen (300.000 euro) voor bestaande doelgroepen én voor uitbreiding van de specifieke doelgroep 'Loonkostensubsidie' waarvoor de Stadskas een werkplek biedt (het zogeheten '10.000-banen-plan'). Met deze extra middelen zet het Rijk landelijk in op de uitbreiding en verbetering van de sociale infrastructuur. De uitbreiding en bijbehorende exploitatie van de Kwekerij maken onderdeel uit van de totale begroting van de sociale arbeidsmarktinfrastructuur. Die is opgemaakt als onderdeel van de gelijknamige Kadernota sociale arbeidsmarktinfrastructuur. Deze kadernota wordt gelijktijdig met dit voorstel om een Stadskas te realiseren ter besluitvorming aan uw Raad voorgelegd. Op deze plaats wordt daar naar verwezen. Daarin wordt eveneens geschetst dat het totaal van alle toekomstige ontwikkelingen past binnen de beschikbare financiële kaders
- Een hoger aantal werkplekken genereert een hogere productiecapaciteit en daardoor een hogere omzet (250.000 euro).
- Als hiervoor genoemd kan een deel van de hogere kapitaallasten gedekt worden uit de daarvoor bestemde reserve Infrastructuur (60.000 euro).
- Het participatiebudget vergoedt een deel van de kosten voor re-integratie van inwoners (15.000 euro).
- Overige bestaande exploitatiebudgetten (125.000 euro).

Afweging en alternatieven
Verbouwing van de Kwekerij
De verbouwing is gekozen als meest geschikte oplossing, omdat de huidige locatie technisch en functioneel is afgeschreven. De herontwikkeling past binnen het bestemmingsplan en sluit aan bij de inzet van het Rijk om de sociale arbeidsmarktinfrastructuur te versterken met beschikbare middelen voor gemeenten. Daarnaast combineert de verbouwing noodzakelijke renovatie met uitbreiding van capaciteit en verbetering van arbeidsomstandigheden, waardoor een toekomstbestendige en kostenefficiënte oplossing ontstaat.

Verplaatsing of nieuwbouw
De verbouwing van de Kwekerij sluit beter aan bij de gemeentelijke duurzaamheidsambities en de groeiende vraag naar ontwikkelwerkplekken. Door op de huidige locatie te blijven, kunnen noodzakelijke renovaties worden gecombineerd met uitbreiding van de capaciteit en verbetering van de arbeidsomstandigheden.

Participatie
Bij de totstandkoming van deze nota is de Ondernemingsraad (OR) van de gemeente betrokken. De OR heeft de plannen gewogen en heeft een positief advies uitgebracht, waarmee de betrokkenheid van medewerkers en vertegenwoordiging van hun belangen gewaarborgd is.

Communicatie
Buurtbewoners van de locatie Kwekerij worden actief betrokken bij het vervolgproces. Via inloopavonden worden zij uitgenodigd om mee te denken over de inrichting en het gebruik van het terrein.

Vervolg
Na goedkeuring van de kredietaanvraag wordt een aanbesteding opgestart, waarbij de eerder uitgevoerde voorbereidende werkzaamheden als uitgangspunt dienen. De planning voorziet in de start van de verbouwing begin 2027, met oplevering in 2028.

Bijlagen
- Raadsbesluit
- Schetsontwerp
- Persbericht

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

E.A. Smit R.W. Bleker