

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Vorbereidingskrediet aanbesteding transformatie Warenhuis aanpassing		
Portefeuillehouder	Malkis Jajan agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	17 oktober 2025
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2500029063

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. 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.
2. Dit voorbereidingskrediet te dekken door kostprijsdekkende huur, indien het project wordt gerealiseerd.
3. Incidenteel een bedrag van € 500.000,- te reserveren voor de transitiekosten 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'.
4. De hieruit voortvloeiende wijzigingen in de gemeentebegroting aan te brengen.

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 Hengelsestraat (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 Hengelsestraat.

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 Hengelsestraat 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

1.1 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.

1.2 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.

1.3. 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 schriftelijk 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 en afspraken omtrent financiële compensatie in de vorm van een reserveringsvergoeding als de aanbestedingsprijs binnen de vooraf gestelde kaders past, maar de gemeenteraad alsnog tegen het plan stemt. Verder 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.

1.4. 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.

1.5. 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 vereist de subsidie 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.

1.6. 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.

2.1. 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.

3.1. 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.

Risico's

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

Als het Warenhuis niet wordt gerealiseerd, blijven de voorbereidingskosten van maximaal € 1,74 miljoen ongedekt. Deze kosten zijn al gemaakt voordat duidelijk is of het project financieel haalbaar is. Hoewel de kans op afblazen klein is, bestaat het risico dat de gemeente deze kosten moet afboeken als er geen uitvoeringskrediet beschikbaar komt.

De voorgestelde dekking vervalt dan, waardoor de kosten drukken op een ontoereikend budget. De raad kan nu geen besluit nemen om een toekomstig tekort te accepteren. In dat geval wordt opnieuw een voorstel aan de raad voorgelegd, waarin wordt voorgesteld om 1/3 van de kosten door te belasten aan de Bibliotheek, Sonnevand en Concordia, en 2/3 ten laste te brengen van het project CEC. Dit leidt tot een tekort binnen CEC, waarvoor de raad op dat moment een afweging moet maken.

De instellingen zijn zich bewust van dit risico en er kunnen maatwerkafspraken worden gemaakt over betaling, bijvoorbeeld in relatie tot gemeentelijke subsidies. Als het project niet doorgaat, ontstaat voor alle betrokken organisaties een nieuwe situatie rondom huisvesting en toekomstscenario's.

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. Financieel risico bij afwijzing na succesvolle aanbesteding

Indien de raad na een succesvolle aanbesteding alsnog besluit het project niet door te zetten, ontstaat het risico op een redelijke financiële compensatie aan de verkoper vanwege leegstand. In dit geval wordt opnieuw een voorstel aan de raad voorgelegd, over de hoogte van deze compensatie. Deze compensatieregeling treedt alleen in werking als na aanbesteding blijkt dat de transformatie binnen de financiële kaders past, maar de gemeenteraad bij de definitieve kredietaanvraag alsnog besluit het project niet door te zetten. Omdat de eigenaar gedurende de aanbesteding geen andere invulling aan het pand kan geven en kosten van leegstand draagt, acht het college het in dat geval redelijk een financiële compensatie in de vorm van een reserveringsvergoeding te bieden. De hoogte van deze onderbouwde reserveringsvergoeding is gemaximeerd op € 420.000,--.

1.4. 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.

1.5. Markontwikkelingen 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.

3.1 Het is nu nog niet mogelijk om de Rijksmiddelen die de gemeente vanaf 2027 ontvangt voor de zorgplicht Bibliotheek te oormerken voor de realisatie van het Warenhuis

De Bibliotheek geeft aan dat zij vanaf de realisatie van het Warenhuis een bedrag van €490.000 per jaar nodig heeft om een sluitende businesscase te hebben. Zij stellen voor om hiervoor de structurele rijksmiddelen in te zetten die de gemeente vanaf 2027 ontvangt voor de wettelijke zorgplicht rond bibliotheekvoorzieningen (zie bijgevoegde brief van de Minister).

Op dit moment kunnen deze rijksmiddelen nog niet specifiek worden toegekend aan het Warenhuis. Binnen de gemeenteraad is afgesproken dat bij de zomernota jaarlijks een integrale afweging wordt gemaakt over de inzet van middelen. Bovendien is 2026 een verkiezingsjaar, waardoor een nieuwe gemeenteraad kan besluiten om deze rijksmiddelen anders te gebruiken.

In het voorstel voor het definitieve krediet in 2026 wordt daarom aan de raad voorgesteld om deze rijksmiddelen in te zetten voor het Warenhuis. Als de raad besluit om de middelen voor een ander doel te gebruiken, kan het Warenhuis niet worden gerealiseerd.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Dekking is als volgt:

Het voorbereidingskrediet ter hoogte van € 1.74 mln te dekken door kostprijsdekkende huur, indien het project wordt gerealiseerd. 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.

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,-.

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 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

In het raadsvoorstel uitvoeringskrediet Warenhuis neemt uw raad een besluit over het inzetten van de Rijksmiddelen die de gemeente ontvangt voor de zorgplicht Bibliotheek voor het Warenhuis.

Mocht het Warenhuis niet gerealiseerd worden, wordt er een separaat voorstel aan uw raad voorgelegd over de financiële afhandeling. De lijn die het college hierin voorstelt is om de kosten te verdelen volgens de afspraken in de intentieovereenkomst. De gemeente neemt 2/3 van deze kosten voor haar rekening. Deze komen ten laste van het product Cultuur Evenementen en Citymarketing. Hierdoor ontstaat er een tekort bij het Product Cultuur Evenementen en Citymarketing. Dit tekort wordt geaccepteerd.

Bijlagen

Brief minister van OCW
Rapport Berenschot
Begrotingswijziging

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

E.A. Smit

R.W. Bleker