Gemeente Enschede

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Investeringsplan en grondexploitatie Kennispark		
Portefeuillehouder	June Nods agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	12 januari 2022
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2100115538

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. In te stemmen met uitvoering van fase 1 van het Investeringsplan Kennispark
    a. Hiervoor krediet vast te stellen ter grootte van €6.583.000 (prijspeil 2025) met een looptijd van 6 jaar voor de realisatie van het parkeergebouw aan de Hengelosestraat
    b. Dit krediet te dekken uit de exploitatie van het parkeergebouw door het Parkeerbedrijf Enschede, met een te verwachten positief eindresultaat van €2.700.000, na een aanvankelijk aanloopverlies van €1.900.000.
    c. Over te gaan tot de investering in het parkeergebouw aan de Hengelosestraat op het moment dat een omgevingsvergunning is verleend voor het eerste bedrijfsgebouw aan de Hengelosestraat.
    d. Een aanvullend krediet van €285.000,- beschikbaar te stellen voor de kwaliteitsimpuls Institutenweg en de daarbij horende kapitaalslasten van €33.000,- per jaar te dekken uit het budget kapitaallasten zoals dat bij de Strategische Investeringsagenda is vastgesteld.
2. De aangepaste grondexploitatie B&S inclusief toelichting vast te stellen en te hernoemen naar “Kennispark”, voor deze grondexploitatie een aanvullend krediet beschikbaar te stellen ter grootte van €2.697.821, bestaande uit de totale kosten (€18.962.641) minus de eerder verstrekte kredieten van totaal (€16.264.820) en dit aanvullende krediet te dekken uit de verwachte grondopbrengsten(stijging);
3. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de bijlagen 1, 2 en 3 bij dit voorstel te weten de notitie “Verkenning parkeerconcept Kennispark”, de notitie “aanvullende toelichting bij het parkeergebouw Kennispark” en de toelichting op de grondexploitatie te bekrachtigen, vanwege artikel 25 lid 2 Gemeentewet jo. Artikel 10 lid 2b Wet openbaarheid van bestuur.
4. De hieruit voortvloeiende begrotingswijzigingen vast te stellen.

Publieksvriendelijke samenvatting
Kennispark is een belangrijke motor van de Twentse economie. Het blijkt ook een motor te zijn die blijft ronken in economisch mindere tijden en tijdens de huidige coronaperiode. Om deze positie vast te houden en te versterken willen ondernemers, Universiteit Twente (UT), gemeente en provincie verder investeren in het gebied.

Het college van B&W stelt de gemeenteraad voor om ruim 10 miljoen euro te investeren in de ontwikkeling van het Business- en Sciencepark (B&S-park). Dit park ligt direct tegenover de Universiteit Twente. Het kent op dit moment een relatief eenzijdig profiel van met name de functie ‘werken’.

Eerder, in 2018, stelden ondernemers, Universiteit Twente en de gemeente de koers vast om het B&S-park en de UT-campus tot één geheel samen te smeden. Daarvoor is het nodig het B&S een sterker ‘gezicht’ te geven en beter te verbinden met de UT. Met als doel een werkomgeving te realiseren waarmee de regio gemakkelijker talent aantrekt en vasthoudt. Want zonder talent geen innovatie, geen nieuwe werkgelegenheid en minder oplossingen voor de grote maatschappelijke vraagstukken. In het stedenbouwkundig plan en mobiliteitsplan uit 2019 heeft de gemeente deze koers uitgewerkt in concrete plannen voor het gebied. Deze plannen bieden duidelijkheid over de ruimte voor (nieuwe) ontwikkelingsprojecten.

Om deze plannen te kunnen uitvoeren is geld nodig van ondernemers, investeerders en overheden. Het college van B&W stelt de gemeenteraad voor ruim 10 miljoen euro beschikbaar te stellen voor gerichte investeringen in het (openbare) gebied. Daarmee geeft het college duidelijkheid aan ondernemers en vastgoedpartijen over wat zij wil bijdragen aan het omvormen van het gebied tot een toekomstbestendig sciencepark. Uiteindelijk leiden de

gemeentelijke investeringen tot een veelvoud van investeringen door de marktsector in vastgoed op Kennispark. Daardoor ontstaat alle ruimte voor nieuwe en groeiende ondernemingen. En die zorgen op hun beurt weer voor directe en indirecte banen voor alle opleidingsniveaus.

Inleiding

Inhoudelijke context
Het aantal banen op Kennispark is in 2020 gestegen tot meer dan 10.000. Het omzetten van kennis in nieuwe producten en ondernemingen op Kennispark leidde en leidt bovendien tot een veelvoud aan indirecte banen, bij toeleverende en ondersteunende bedrijven. Het aantal banen bij de kennisintensieve bedrijven op Kennispark groeit bovendien veel sneller dan de gemiddelde landelijke of regionale banenontwikkeling.

Kennispark is daarmee een belangrijke motor van de huidige en toekomstige Twentse economie. Het park behoort tot de tien belangrijkste kenniscampussen in Nederland. Kennispark biedt een unieke combinatie van de Universiteit Twente (de meest ondernemende universiteit van Nederland) én het direct daaraan grenzende Business & Sciencepark aan de overzijde van de Hengelosestraat. Ook het Rijk heeft dit onderkend. Dit blijkt onder andere uit de voor Kennispark beschikbaar gestelde middelen uit de regiodeal van 6,3 miljoen euro.

Het behouden en versterken van deze positie gaat niet vanzelf. Uit onderzoek blijkt dat groei van werkgelegenheid met 1.800 directe banen bij kennisintensieve bedrijven mogelijk is. Daarvoor is het nodig dat de marktsector en de gemeente blijven investeren in de doorontwikkeling van het gebied.

De ruimtelijke kaders voor Kennispark liggen vast. Het doel van dit voorstel is heldere financiële kaders vast te stellen voor de gemeentelijke rol in de verdere ontwikkeling van het gebied. Daarmee creëert de gemeente duidelijkheid richting vastgoedpartijen en ondernemers over haar eigen investeringsbereid in het gebied. Die duidelijkheid hebben deze partijen nodig om hun plannen voor nieuw of gerenoveerd vastgoed te kunnen maken en uitvoeren. Met dit raadsvoorstel laat de gemeente zien dat het haar menens is Kennispark verder te laten groeien. Voorts creëert de gemeente daarmee de condities waardoor het voor private partijen interessant is om te investeren in het gebied. Daarmee ontwikkelt de gebiedsontwikkeling Kennispark zich tot een goed voorbeeld voor privaat/publieke coalitiestedenbouw.

Bestuurlijke voorgeschiedenis
Dit besluit is een vervolg op de eerder door de gemeenteraad genomen/te nemen besluiten over Kennispark.

2018 *Gebiedsstrategie Kennispark*
De in 2018 vastgestelde gezamenlijke gebiedsstrategie van de Universiteit Twente, Ondernemers, gemeente Enschede en provincie Overijssel heeft tot doel om Kennispark als een belangrijke motor van de regionale economie verder te versterken. De strategie kent twee pijlers: 1) het versterken van het internationaal profiel en merk en 2) het bouwen aan een dynamische toplocatie.

2019 *Structuurvisie Kennispark en Beeldkwaliteitskader Business & Science-park*
Als eerste uitwerkingen van de tweede pijler zijn het beeldkwaliteitskader Business & Sciencepark en de Structuurvisie Kennispark opgesteld. In de structuurvisie is op hoofdlijnen uitgewerkt welke ruimtelijke ingrepen op Kennispark nodig zijn om een toplocatie te worden met grote aantrekkingskracht op bedrijven en talenten. ‘Ontmoeten en verbinden’ zijn daarbij de centrale thema's.

2021 *Stedenbouwkundig en Mobiliteitsplan Kennispark*
In het stedenbouwkundig en mobiliteitsplan is de globale structuurvisie verder uitgewerkt in concrete kaders en plannen voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van Kennispark. Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig en mobiliteitsplan Kennispark zijn door de Raad meerdere moties aangenomen waarvan er twee in dit voorstel zijn verwerkt:
- “Investeren aan de hand van indicatoren”
- “Faseren van & informeren Raad over ontwikkeling Kennispark

2021 *Strategische Investeringsagenda (via de gemeentebegroting 2022-2025)*
Met de vaststelling van de gemeentebegroting 2022-2025 heeft de gemeenteraad middelen beschikbaar gesteld om te investeren in de uitvoering van de Strategische Investeringsagenda, waarin het Kennispark een belangrijk onderdeel is.

De investeringen in het Business & Sciencepark op hoofdlijnen

Een samenhangend pakket
Het investeringsplan Kennispark en de grondexploitatie bevatten één samenhangend pakket aan investeringen. Dat pakket is erop gericht om uitvoering te geven aan het stedenbouwkundig plan Kennispark. We investeren in:

- het aanleggen van nieuwe en het verbeteren van bestaande openbare ruimte;
- het realiseren van mobiliteitsoplossingen (waaronder een parkeergebouw) en
- het bouwrijp opleveren van de nog uit te geven kavels.

Vanuit de grondexploitatie investeren we alleen in zaken die financieel en inhoudelijk verbonden zijn met de nog uit te geven kavels voor nieuwe bedrijven. Echter: op het B&S-park is al heel veel grond uitgegeven. Tegelijkertijd we willen we het hele gebied transformeren. Daarom is een plan nodig om ook buiten het gebied van de grondexploitatie te kunnen investeren in de ambities uit het stedenbouwkundig plan. Bovendien zijn sommige investeringen te groot om deze vanuit de relatief kleine grondexploitatie te kunnen dekken. Dit gaat vooral om het parkeergebouw aan de Hengelosestraat.
Kennispark is te groot om in één keer te transformeren. Daarom is het investeringsplan opgeknipt in drie fasen. Het is de bedoeling die verspreid over 20 jaar uit te voeren.

De eerste fase (van drie)
De eerste fase van het investeringsplan richt zich op het nieuwe hart van Kennispark rondom de Hengelosestraat. Dit is tevens het belangrijkste deelgebied in de grondexploitatie. Hier liggen immers de belangrijkste nog uit te geven kavels. Ook de grootste nog nieuw aan te leggen openbare ruimte maakt er onderdeel van uit.

Afbeelding 1: Het nieuwe hart van Kennispark



Het nieuwe hart van Kennispark: meer groen, intensievere bebouwing, ondersteunende functies en een nieuw woonconcept voor young professionals

Eendracht maakt macht: gemeentelijke investeringen hand in hand met regiodealmiddelen, private investeringen en de samenwerking met het ASR Dutch Science Park Fund
De inzet van reeds beschikbare middelen vanuit de Regiodeal Twente vergroot de kwaliteitsimpuls die we aan het gebied gaan geven. De Regiodeal maakt de realisatie van de slimme verbinding tussen UT en B&S-park mogelijk. Ook stellen deze middelen ons in staat de aanpassing van bestaande buitenruimte (privaat en publiek) te subsidiëren.

Bovendien sluiten onze investeringen in dit deelgebied aan bij de voorgenomen ontwikkeling langs de Hengelosestraat op de UT-campus en bij diverse private investeringen. De investeerders hebben de ontwikkelingen in gang gezet in het vertrouwen dat de gemeente gaat investeren in de uitvoering van het stedenbouwkundig plan. Daarbij gaat het onder andere om de volgende ontwikkelingen:

- de realisatie van het Advanced Manufacturing Center (Fraunhofer),
- de bouw van het Demcon Headquarter;
- de investeringen door de Herstructurering Maatschappij Overijssel (HMO) tussen Institutenweg en Capitool (o.a. herbouw Gerechtsgebouw Amsterdam) en
- de realisatie van een woongebouw voor young professionals door de corporatie Domijn in samenwerking met De Veste.

Daarnaast richt de in december 2021 gesloten samenwerkingsovereenkomst tussen ASR Dutch Science Park Fund, gemeente, UT en gebiedsorganisatie Kennispark zich primair op dit zelfde gebied. Voor ASR is zekerheid over de gemeentelijke investeringen een vereiste om concrete plannen te ontwikkelen op de bedrijfskavels aan de Hengelosestraat.

Uitgangspunt is dat de gemeentelijke investeringen vanuit de eerste fase investeringsplan en de grondexploitatie gepaard gaan met minimaal €100 miljoen aan private vastgoedinvesteringen.

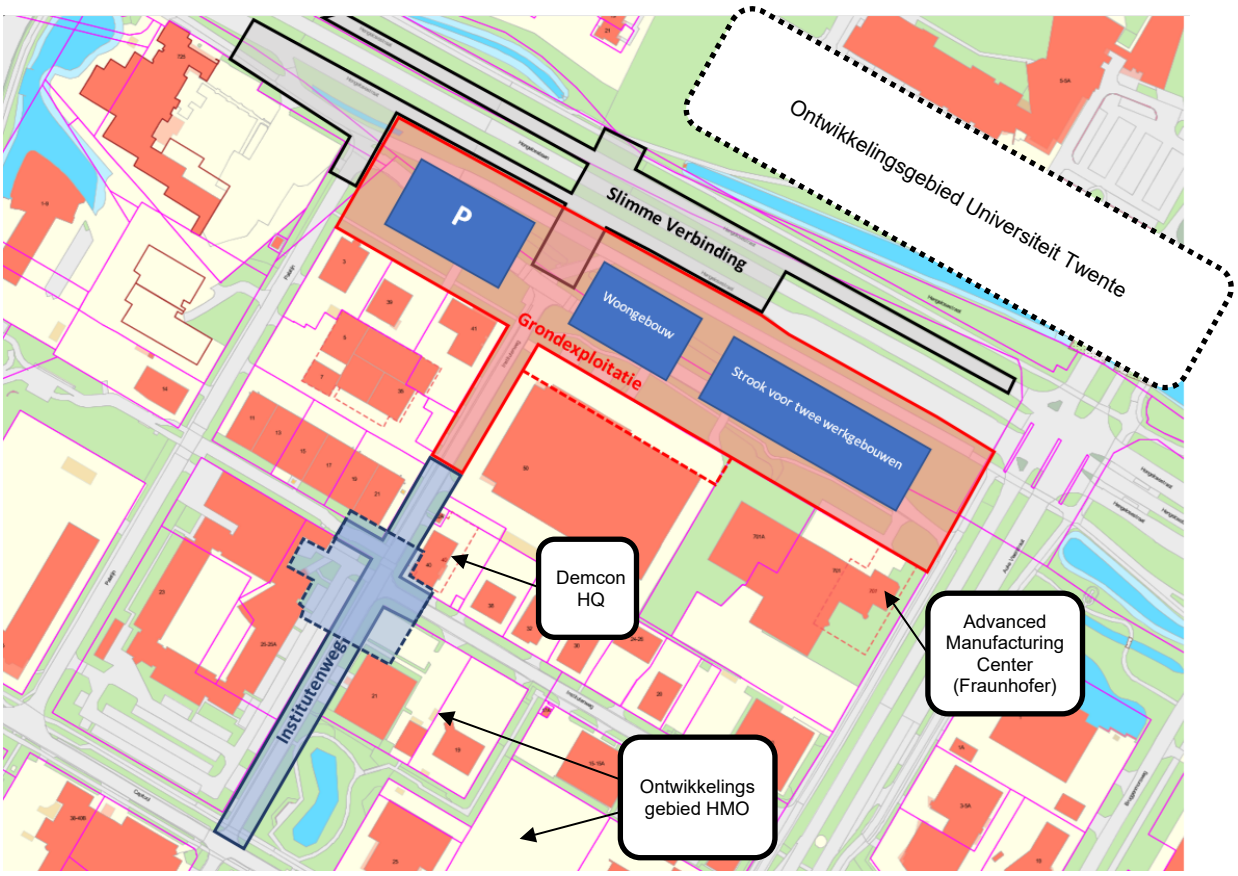
Duurzaam parkeergebouw is cruciaal
De investeringen in fase 1 hangen onderling sterk samen. De realisatie van een parkeergebouw is daarbij cruciaal. Met dit parkeergebouw concentreren we het parkeren voor alle nog uit te geven kavels aan de Hengelosestraat. Daardoor ontstaat ruimte voor:

1) Een intensievere bebouwing die ruimte biedt voor wonen, werken én voorzieningen
2) Een hoogwaardige autoluwe openbare ruimte gericht op ontmoeten en verbinden

In de ramingen voor het parkeergebouw gaan we uit van een duurzaam gebouw: circulair, modulair, energieneutraal en voorzien van een ‘groen’ dak. Het dak is ook geschikt om (gedeeltelijk) te bedekken met zonnepanelen.

We verkennen of andere partijen tegen een kostendekkende bijdrage ook hun parkeren in dit parkeergebouw willen onderbrengen, zodat een groter gebied mee gaat doen in de kwaliteitsimpuls die deze parkeeroplossing mogelijk maakt.

Afbeelding 2: de samenhang in het gebied 'B&S-park'



De samenhang van de investeringen in het gebied heeft twee componenten:

- De hoogwaardige openbare ruimte is randvoorwaardelijk om op deze locatie een woongebouw voor young professionals te realiseren.
- De realisatie van de Slimme Verbinding tussen UT en B&S-park op deze locatie versterkt zowel de aantrekkelijkheid voor bedrijven, medewerkers als bewoners van het woongebouw.

Financiële samenhang investeringen B&S-park

Ook financieel hangen de investeringen in het B&S-park sterk samen:

- Door de investering in een parkeergebouw vanuit het Investeringsplan Kennispark kunnen we in de grondexploitatie rekenen op extra opbrengsten door de intensievere bebouwing.
- Die extra opbrengsten maken het mogelijk om de investering in de hoogwaardige openbare ruimte te doen.

Het totale investeringsplaatje in het voorliggende voorstel kan als volgt worden samengevat.

*Tabel 1: Investeringsvolume Business & Sciencepark (bedragen * 1.000 euro)*

Deelproject	Totale investering	Dekking			
		Grond exploitatie	Investerings agenda	Exploitatie parkeren	Regiodeal
Parkeergebouw	6.583	-	-	6.583	-
Aanvullende investering openbare ruimte nieuwe hart	2.700	2.700	-	-	-
Oversteek Hengelosestraat (Slimme verbinding)	250	-	-	-	250
Kwaliteitsimpuls deel 1 Institutenweg	495	-	285	-	210
Totaal (* € 1.000)	**10.028**	**2.700**	**285**	**6.583**	**460**

Naar ander mobiliteitsgedrag op Kennispark

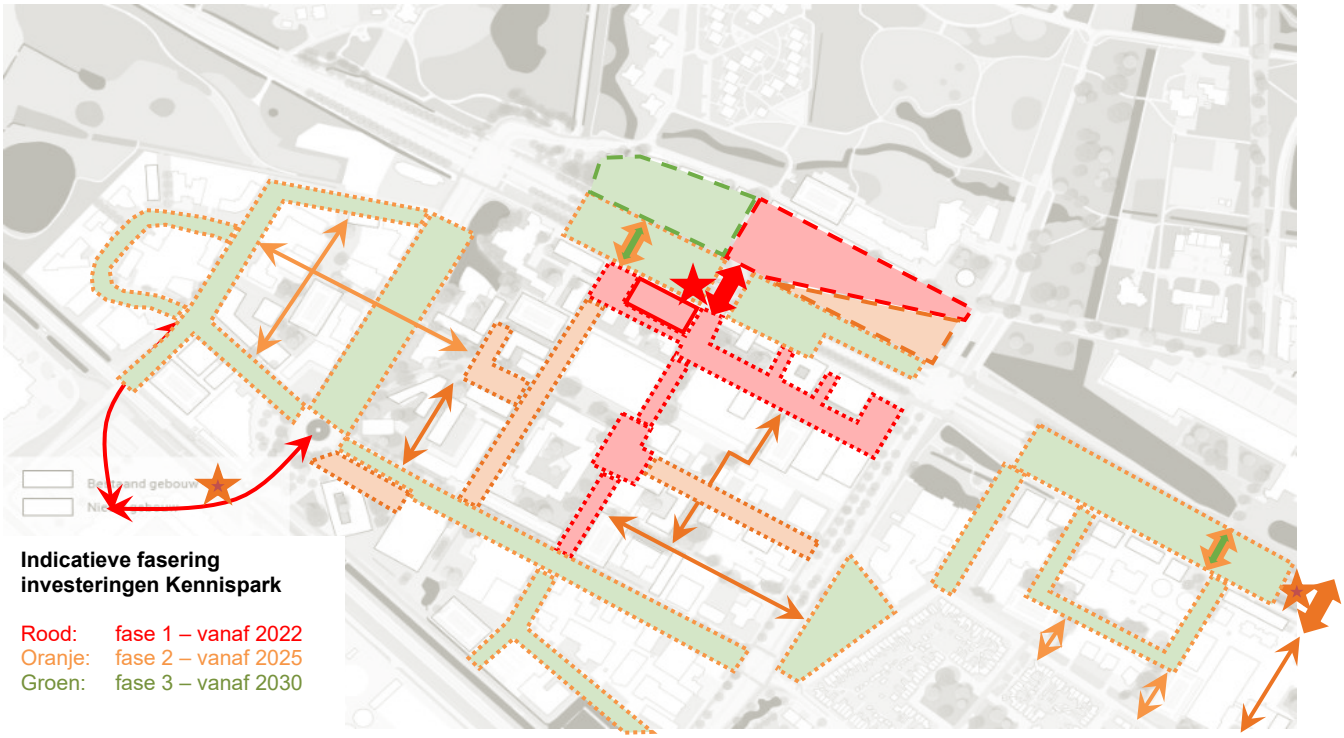
In fase 1 willen we ook een basis leggen voor het mobiliteitsconcept voor het hele gebied. Dit maakt het mogelijk dat ook initiatiefnemers buiten het nieuwe hart alvast kunnen inzetten op het stimuleren van andere mobiliteitsgedrag van hun werknemers/bezoekers. Dat kan variëren van het op afstand bij de Grolsch Veste parkeren tot andere vervoerswijzen dan de auto. Daarom bevat de eerste fase van het investeringsplan ook

middelen om mobiliteitsknooppunt (mobi-hubs) en verbeterde looproutes op Kennispark te realiseren. Deze plannen werken we in samenwerking met het gebied nog verder uit. Daarbij is samenhang met de stedelijke uitwerking van het concept van de mobi-hub van belang. Deze onderdelen leggen we in een later stadium in een apart voorstel aan de gemeenteraad voor.

Over de tweede en derde fase
In de tweede en derde fase van het Investeringsplan kan de transformatie van het bestaande B&S-park plaatsvinden vanuit het gerealiseerde nieuwe hart. Dit nieuwe hart vormt een aansprekend voorbeeld en levend bewijs dient dat op Kennispark een hogere kwaliteit mogelijk is die bijdraagt aan:
- het aantrekken en vasthouden van talent,
- versterking van het (innovatie-)ecosysteem en
- de bedrijven en instituten die daar onderdeel van uitmaken.

Het tempo van waarin we fase 2 en 3 gaan realiseren is in belangrijke mate afhankelijk van private investeringen in het gebied. Die private investeringen zijn een randvoorwaarde om vanuit de gemeente te blijven investeren in de verdere ontwikkeling van Kennispark. Zie voor de grenzen van de gebieden voor de drie fasen onderstaande afbeelding:

Afbeelding 3: Fasering investeringen in het B&S-park



Beoogd effect
Realisatie van een nieuwe hart van het Business- en Sciencepark op Kennispark dat bijdraagt aan:
- het aantrekken en vasthouden van talent;
- versterking van het (innovatie-)ecosysteem;
- de ontwikkeling van bedrijven en instituten die daar onderdeel van uitmaken.
- meer en sneller oplossingen voor grote maatschappelijke vraagstukken en
- het stimuleren van private investeringen

Door in te stemmen met dit voorstel stelt de gemeenteraad een deel van de middelen voor Kennispark vanuit de Strategische Investeringsagenda daadwerkelijk beschikbaar. Dit maakt de realisatie van de eerste fase van het Investeringsplan Kennispark mogelijk. Samen met de gewijzigde grondexploitatie stelt de gemeenteraad hiermee de financiële kaders vast. Daarmee is de gemeente in staat om in samenwerking met marktpartijen de plannen tot uitvoering te brengen. Dit is een belangrijke randvoorwaarde om private investeringen in het gebied aan te jagen.

Argumenten

1.1 Investeren in de ontwikkeling van Kennispark is investeren in de doelen van de stad
Kennispark is een economische motor voor Twente en Enschede. Het gebied draagt in belangrijke mate bij aan de doelen voor de stad. In onderstaande tabel schetsen we die concrete bijdragen:

Tabel 2 : Overzicht opgaven van de stad en de beoogde investeringen in Kennispark

Aantrekken en vasthouden talent	Bereikbaarheid van banen	Duurzame stad	Inclusieve stad
Realiseren aantrekkelijk werkomgeving Realiseren woonconcepten ter overbrugging einde studie / start onderneming	2019-2030: 50.000 m2 BVO werken 1800 directe banen 800 indirecte banen	Breeam Gebied Certificering Autoluw Kennispark Mobipunten op Kennispark Vergroenen, verkoelen, waterberging	Nieuwe huisvesting via corporaties Werk voor alle opleidingsniveaus

1.2 Investeringen in Kennispark zijn nodig om banengroei te realiseren
In de gebiedsstrategie hebben we vastgesteld dat Kennispark last heeft van de wet van de remmende voorsprong. Andere campussen en science-parken die later zijn begonnen, ontwikkelen zich sneller. We willen onze concurrentiepositie versterken. Daarvoor zijn investeringen nodig in zowel de hardware (gebouwen, openbare ruimte) als in de software (ecosysteem, community-vorming/samenwerking, profiel en merk).

Het stedenbouwkundig plan uit 2019 is de concrete uitwerking op ruimtelijk gebied. Het maakt inzichtelijk welke ruimtelijke maatregelen bijdragen aan het versterken van de concurrentiepositie van Kennispark. In dit voorstel om te investeren in de uitvoering van de eerste fase van dit plan, investeert Enschede in een toekomstbestendig Kennispark.

Het adviesbureau Buck Consultants International heeft in opdracht van de gemeente een prognose afgegeven voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid als we daadwerkelijk gaan investeren in Kennispark (in lijn met de gebiedsstrategie Kennispark). Dit bureau acht het reëel om uit te gaan van ruim 1.800 nieuwe directe kennisintensieve banen op Kennispark (zie bijgevoegde rapportage van Buck Consultants in bijlage 4). Om ruimte te bieden aan deze nieuwe en groeiende bedrijven is ongeveer 50.000 m2 nieuw bedrijfsvastgoed nodig.

1.3 De investering in een parkeergebouw is de sleutel tot de eerste fase van de gebiedsontwikkeling.
Het parkeergebouw maakt het mogelijk om in hetzelfde gebied meer bouwvolume te realiseren in combinatie met een hoogwaardige openbare ruimte. Zo ontstaat ruimte voor (een deel van) de 50.000 m2 nieuw bedrijfsvastgoed.

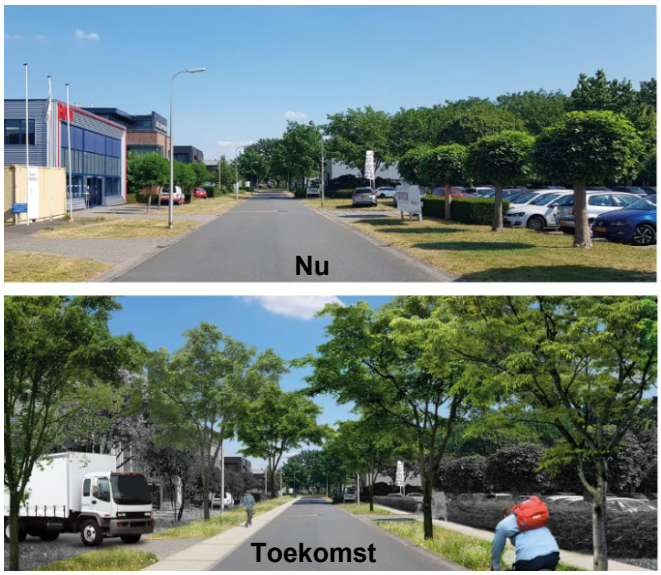
Daarnaast investeren we in de eerste fase ook in de verbinding tussen de UT en het B&S-park en in de openbare ruimte die grenst aan het nieuwe hart van Kennispark dat we zo samen met de particuliere sector realiseren.

Deze investeringen leveren een belangrijke kwalitatieve én kwantitatieve bijdrage aan de werkomgeving; een omgeving die bijdraagt aan het aantrekken en vasthouden van talent en aan de wens van bedrijven zich op deze unieke plek te vestigen.

1.4 Dit voorstel is het logische vervolg op eerder genomen besluiten over Kennispark
Het nu voorliggende voorstelt bevat de financiële kaders voor de uitvoering van de eerder door uw raad vastgestelde inhoudelijk plannen voor Kennispark.
Dit voorstel is, samen met een voorstel voor het aanpassen van het bestemmingsplan, het sluitstuk van een proces. Dit proces is gestart met de vaststelling van de gebiedsstrategie Kennispark in 2018. (Een voorstel voor een aangepaste bestemmingsplan leggen we in 2022 aan uw Raad voor.)

1.5 We hebben de investeringen geraamd op basis van uitwerkingen van het stedenbouwkundig plan

De bedragen in het Investeringsplan Kennispark hebben we gebaseerd op uitwerkingen van het stedenbouwkundig plan. Voor het parkeergebouw is een nadere verkenning van de businesscase opgesteld door het adviesbureau Spark (zie bijlage 1). Voor de aanpassing van bestaande openbare ruimte (voornamelijk wegen) zijn standaardprofielen opgesteld. Vervolgens is een raming gemaakt van de kosten per meter om de huidige wegprofielen om te bouwen naar de gewenste profielen. Ook hebben we voor het inschatten van de kosten gebruik gemaakt van de ervaring met de inrichting van het kleine voorbeeldgebied langs de Institutenweg ter hoogte van het Demcon Tech Center.

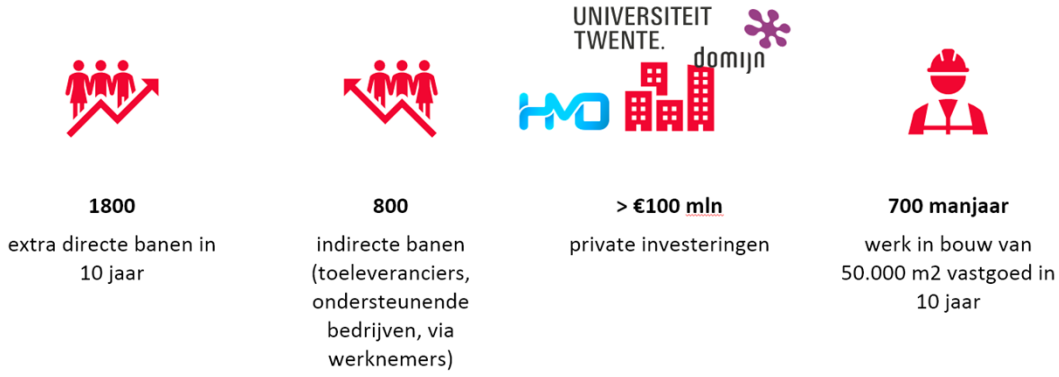


Afbeelding 3: Impressie nieuwe openbare ruimte Institutenweg

1.6 De investeringen leveren ook weer opbrengsten op

De investeringen die een intensievere bebouwing mogelijk maken, leiden bijvoorbeeld tot hogere grondopbrengsten voor de gemeente. Ook de private investeringen leveren (maatschappelijk) rendement op. Uiteindelijk leidt een florerend Kennispark op vele fronten tot opbrengsten voor de stad en de gemeente. Uitvoering van een eerste fase in de periode 2020-2030 leidt tot onder andere de volgende opbrengsten:

Afbeelding 4*: Opbrengsten van investeringen in Kennispark*



1.7 De plannen bieden goede kansen voor bijdragen vanuit Rijk en Provincie

In het Investeringsplan Kennispark lopen we niet vooruit op mogelijke bijdragen van andere overheden aan de geplande investeringen. Als we (een deel van) de kansen op dat punt kunnen verzilveren, verlaagt dit de benodigde middelen vanuit de gemeente Enschede.

Op dit punt liggen er diverse kansen:

- Kennispark Twente is de enige campus van nationaal belang in Overijssel. De toegekende regiodeal Twente, met daarin €6 miljoen Rijksbijdrage voor Kennispark, is een bewijs dat het Rijk het belang van Kennispark onderkent en in de ontwikkeling wil bijdragen.
- Het door het Rijk gelanceerde Groeifonds dat zich specifiek richt op innovatieve bedrijvigheid biedt goede kansen om een deel van de benodigde overheidsinvesteringen te dekken. Daarbij gaat het om investeringen in zowel de fysieke gebiedsontwikkeling als in het innovatie-ecosysteem. Een goed voorbeeld is de lopende lobby voor investeringen in een medisch technologisch laboratorium op Kennispark. Daarnaast lobbyen alle campussen van nationaal belang gezamenlijk richting het Rijk om het belang van investeren in de fysieke kwaliteit van innovatiecampussen te benadrukken. Het Rijk heeft de voorstellen goed ontvangen en dit biedt in de toekomst aanvullende kansen voor participatie vanuit het Rijk.
- Het ambtelijk en bestuurlijk trekkerschap (door de directeur EZ resp. wethouder Economie) van de alliantie kennisintensieve ecosystemen versterkt de positie van Enschede verder. Via deze alliantie ontstaat toegang tot de ministeries van Economische Zaken en Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Samen met

alliantiepartners en de ministeries zijn wij in gesprek over de ontwikkeling van deze ecosystemen. Deze route levert een extra ingang op richting het Groeifonds.
- Ook de provincie ziet het belang van deze ontwikkelingen en wil graag meedenken en meedoen in het verzilveren van deze kansen. Soortgelijke kansen doen zich ook voor als het gaat om de financiering van de gewenste mobi-punten op Kennispark en elders in Enschede.

1.8 Boter bij de vis

De basis onder het stedenbouwkundig en mobiliteitsplan is coalitievorming: samen plannen maken en samen investeren is de toekomst. Voor al deze kansen is het van cruciaal belang dat ook de gemeente Enschede zich bereid toont om mee te investeren in Kennispark. De gemeentelijke investeringen zijn de noodzakelijke cofinanciering voor de regiodeal Twente en toekomstige bijdragen zoals een mogelijke bijdrage uit het Groeifonds.

Als we (een deel van) de genoemde en zich nog aandienende kansen kunnen verzilveren, verlaagt dit de benodigde middelen die de gemeente Enschede zelf moet inzetten.

1.9 De complexe uitgangssituatie vraagt om een langere looptijd voor het investeringskrediet

De uitgangssituatie voor de gebiedsontwikkeling Kennispark is complex. Dit komt door het versnipperde vastgoedeigendom en het beperkte gemeentelijke grondeigendom op Kennispark. Het kost daarom veel tijd om met private partijen tot overeenstemming te komen over de realisatie van nieuw vastgoed, de renovatie van bestaand vastgoed en de aanpassingen aan de omliggende openbare ruimte. Pas als de gemeente concreet investeringsmiddelen tot haar beschikking heeft, kunnen die gesprekken succesvol zijn.

Het is daarom niet reëel dat alle investeringen uit het investeringsplan al op korte termijn worden uitgevoerd. De keuze om de grootste investering (parkeergebouw) afhankelijk te maken van private vastgoedontwikkeling versterkt dit.

Op dit moment is, volgens onze financiële verordening, een periode van 3 jaar de standaard looptijd voor een investeringskrediet. In de nieuwe financiële verordening die in januari 2022 aan de gemeenteraad wordt voorgelegd is de standaard looptijd naar 4 jaar gebracht. Gegeven de complexe uitgangssituatie en de tijd die nodig is voor succesvolle gesprekken met diverse partijen stellen wij daarom voor om de looptijd te verlengen tot 6 jaar.

1.10 Fase 1 van het Investeringsplan Kennispark is onderdeel van de Strategische Investeringsagenda

De Strategische Investeringsagenda is duidelijk over het belang van Kennispark: het is één van de belangrijke projecten in deze investeringsagenda. De kapitaals- en exploitatielasten ten gevolge van fase 1 van het Investeringsplan Kennispark maken onderdeel uit van de beschikbare structurele middelen Strategische Investeringsagenda.

1.11 Dit voorstel is in lijn met de motie “Investeren aan de hand van indicatoren”

Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan Kennispark in maart 2021 heeft de raad de motie “Investeren aan de hand van indicatoren” aangenomen. Een werkgroep bestaande uit ambtenaren en drie raadsleden heeft zich vervolgens gebogen over de vraag hoe we het beste invulling kunnen geven aan deze motie.

De uitkomst daarvan is als volgt: we gaan pas investeren in het parkeergebouw aan de Hengelosestraat als er zekerheid is over een eerste ontwikkeling van een bedrijfsgebouw doordat een omgevingsvergunning hiervoor is verleend. Daarmee hebben we de balans gezocht én gevonden tussen twee urgenties:
- Aan de ene kant willen we het leegstandsrisico van het parkeergebouw beperken en vanuit de gemeente pas investeren als de gewenste economische ontwikkeling echt op gang komt.
- Aan de andere kant is het van belang zekerheid te bieden richting de private partijen die het vastgoed aan de Hengelosestraat willen realiseren. Zij willen er zeker van zijn dat het parkeergebouw er daadwerkelijk komt als zij tot die investering overgaan en op tijd klaar is om de gebouwen in gebruik te kunnen nemen.

De bedrijfsgebouwen aan de Hengelosestraat zijn bedoeld voor kennisintensieve bedrijven die passen bij het profiel van Kennispark. Via de kaveluitgifte en de samenwerkingsovereenkomst met het ASR Dutch Science Park Fund kan de gemeente hierop sturen. De twee te realiseren gebouwen aan de Hengelosestraat zijn bestemd voor een arbeidsintensieve mix van laboratoria, bedrijfsruimten, kantoren en ondersteunende voorzieningen. Binnen de ruimtelijke kaders zal ieder gebouw ruimte bieden aan 240 tot 400 nieuwe banen bij de bedrijven die er zich vestigen.

Met dit voorstel is het college in de positie om toe te zeggen dat de gemeente zonder verdere voorwaarden, kan én zal zorgdragen voor de noodzakelijke investering in de centrale parkeeroplossing op het moment dat het eerste bedrijfsgebouw wordt gerealiseerd. Dit is noodzakelijk om marktpartijen tot die investering te verleiden.

Deze koppeling levert voor de kortere termijn een (relatief beperkt) vraagstuk op. Woningbouwcorporatie Domijn start immers (naar verwachting) in 2023 met de bouw van een woongebouw op Kennispark. De daaruit voortvloeiende (relatief kleine) parkeerbehoefte moeten we dan tijdelijke op een andere wijze oplossen, in afwachting van de realisatie van het parkeergebouw.

2.1 Met deze grondexploitatie maken we een campuswaardige herontwikkeling van het gebied aan de Hengelosestraat mogelijk

De realisatie van het parkeergebouw heeft een positieve invloed op de grondexploitatie Kennispark. Dit omdat het mogelijk wordt een intensiever en gemengder programma (o.a. wonen) te realiseren, inclusief de inrichting van een hoogwaardige openbare ruimte. Door de grondexploitatie aan te passen aan dit gewijzigde en intensievere programma komt een campuswaardige herontwikkeling van het gebied binnen bereik.

2.2 We dekken de extra investeringen in de openbare ruimte volledig uit extra grondopbrengsten.

Het intensievere programma aan de Hengelosestraat leidt tot stijgende opbrengsten. Dit komt met name door het toevoegen van een woongebouw in het gebied. De aangepaste grondexploitatie kent een behoedzaam karakter. We rekenen daarin niet met het maximaal realiseerbare bedrijfsprogramma. Het is immers op voorhand niet zeker of ontwikkelende partijen ook daadwerkelijk alle ruimte uit het bestemmingsplan gaan benutten.

Ook in deze behoedzame benadering is het mogelijk extra te investeren in de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied. Per saldo heeft het aanpassen van de grondexploitatie aan het stedenbouwkundig plan een licht positief effect op het verwachte resultaat.

3.1 Het is aan de gemeenteraad om de door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen

Het college kan geheimhouding opleggen op stukken die naar de Raad of leden van de Raad gaan.
Dat gebeurt op grond van artikel 55 van de Gemeentewet en op grond van een belang dat staat in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob). Het college maakt daarvan melding op de stukken.

Op 11 januari 2022 heeft het college geheimhouding opgelegd op de bijlage grondexploitatie, de toelichting op de grondexploitatie en de notitie “Verkenning parkeerconcept Kennispark” (Spark). De verplichting tot geheimhouding van stukken vervalt, als de Raad die niet bekrachtigt in zijn eerstvolgende vergadering, waarin (volgens de presentielijst) meer dan de helft van de Raadsleden aanwezig zijn. Dat staat in artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet.

3.2 Er zijn gronden uit artikel 10 van de Wob van toepassing

Voor het college is openbaarheid het uitgangspunt. Het is belangrijk dat inwoners zich kunnen informeren over de keuzes die de raad of het college maken. Toch stellen we voor om geheimhouding op te leggen op:

- de grondexploitatie Kennispark,
- de bijhorende bijlage grondexploitatie en de toelichting op de grondexploitatie en
- de notitie “Verkenning parkeerconcept Kennispark” (Spark)

Het college heeft op dit punt de belangen uit artikel 10 Wob afgewogen. Daarin staat dat het college tot geheimhouding kan besluiten als de economische en/of financiële belangen van de gemeente (art. 10, lid 2 onder b Wob) in het geding zijn. Deze uitzonderingsgrond is aan de orde als openbaarmaking leidt tot mogelijke aantasting van de onderhandelingspositie van de gemeente tegenover wederpartijen. Openbaarmaking kan de onderhandelingspositie van de gemeente dan zozeer schaden dat de economische of financiële belangen van de gemeente geacht moeten worden zwaarder te wegen dan het algemeen belang van openbaarmaking.

Een concreet voorbeeld in dit kader is het openbaar maken van ramingen voor civiele werkzaamheden. Het is nadelig wanneer bekend is met welke ramingen de gemeente intern rekent. Als deze ramingen bekend worden zouden aannemers hun aanbod hierop kunnen afstemmen. Ook zou verdergaande openbaarheid de onderhandelingspositie van de gemeente kunnen schaden en leiden tot aansprakelijkheidsstelling en schadeclaims van partijen waarmee in het verleden al overeenkomsten zijn gesloten.

Financiële dekking van het voorstel
Hieronder nogmaals het totaaloverzicht van de investeringen in dit voorstel. Daaronder geven we een korte toelichting per dekkingsbron. De meer gedetailleerde onderbouwingen zijn opgenomen in de bijlagen:

- notitie bureau Spark “Verkenning parkeerconcept Kennispark” (bijlage 1)
- notitie aanvullende toelichting op op het parkeergebouw Kennispark (bijlage 2)
- toelichting op de grondexploitatie (bijlage 3)

*Tabel 3: Investeringsvolume Kennispark fase 1 (bedragen * 1.000 euro excl. BTW)*

Deelproject	Totale investering	Dekking			
		Grond exploitatie	Investerings agenda	Exploitatie parkeren	Regiodeal
Parkeergebouw	6.583	-	-	6.583	-
Aanvullende investering openbare ruimte nieuwe hart	2.700	2.700	-	-	-
Oversteek Hengelosestraat (Slimme verbinding)	250	-	-	-	250
Kwaliteitsimpuls deel 1 Institutenweg	495	-	285	-	210
Totaal (* € 1.000)	**10.028**	**2.700**	**285**	**6.583**	**460**

Exploitatie parkeergebouw
Voor het parkeergebouw is door het adviesbureau Spark BV een verkenning uitgevoerd naar de business case. Uit deze verkenning volgt dat het mogelijk is om over 40 jaar tot een positief exploitatieresultaat te komen. Dit betekent dat het parkeergebouw zichzelf kan financieren en dat niet, zoals eerder wel rekening mee gehouden, een bijdrage vanuit de Strategische Investeringsagenda nodig is. Een nader toelichting op de exploitatie van het parkeergebouw is te vinden in de notitie van Spark en in de notitie aanvullende toelichting parkeergebouw Kennispark in de bijlagen.

Grondexploitatie
De belangrijkste mutatie van de grondexploitatie betreft de actualisatie van de gebiedsontwikkeling Hengelosestraat.

Het huidige financiële kader voor de grondexploitatie is vastgesteld bij het MPG 2021. Die grondexploitatie kende een verwacht exploitatieresultaat van circa € 56.000 positief op NCW per 1 1 2021. Het verwachte exploitatieresultaat van de herziene grondexploitatie verbetert met circa € 230.000 tot een positief resultaat van circa € 287.000. Deze stijging wordt vooral veroorzaakt door hogere grondopbrengsten in vergelijking met de noodzakelijke extra investeringen. Dit komt doordat het parkeren centraal opgelost wordt in de garage, waardoor er meer ruimte ontstaat voor vastgoedontwikkeling en daarmee grondopbrengst.

De herziene grondexploitatie heeft net als in het MPG 2021 een looptijd tot 2035. Op 31 oktober 2016 heeft de gemeenteraad (1600074300) ingestemd met deze langere looptijd en de daaraan verbonden beheermaatregelen in het besluit “Financiële effecten richting aan ruimte en veranderende regelgeving bbv”. Ook bij deze actualisatie zijn deze beheermaatregelen overgenomen.
Voor de financiële risico’s van de grondexploitatie Kennispark is een risicoanalyse opgesteld (zie hiervoor de toelichting). Het risicoprofiel van de grondexploitatie blijft nagenoeg gelijk aan het risicoprofiel van de grondexploitatie bij het MPG 2021. De notitie beheersregels MPG stelt dat bij het openen van een grondexploitatie sprake dient te zijn van een ten minste neutraal risicoprofiel. En dat bij een negatief risicoprofiel toegelicht wordt waarom hier van wordt afgeweken. In dit geval wordt hiervan afgeweken omdat deze grondexploitatie al geruime tijd loopt. Er is voor deze grondexploitatie dus een reeds bestaand risicoprofiel waarop voortgeborduurd wordt.

Deze geactualiseerde grondexploitatie kent net als bij het MPG 2021 als gevolg van het marktrisico een negatief risicoprofiel, maar het grondexploitatieresultaat verbetert en de herziening is reëel én behoudend opgesteld. Met deze grondexploitatie stijgt de gemeentelijke investeringskracht aanzienlijk, zonder dat dit een grote impact heeft op het risicoprofiel van de grondexploitatie. De voorgenoemde risicoanalyse maakt onderdeel uit van de MPG brede risicoanalyse en daarmee de vereiste weerstandscapaciteit van het Grondbedrijf.

Investeringsagenda
Omdat voor het parkeergebouw een sluitende businesscase is uitgewerkt, wordt alleen nog voor de investeringen in de kwaliteitsimpuls Institutenweg (eerste deel) gebruikt gemaakt van financiële ruimte in de Strategische Investeringsagenda. Voor de cofinanciering vanuit de Regiodeal heeft de gemeenteraad al krediet verleend bij de vaststelling van de gemeentebegroting 2021-2024. Daarom wordt in dit voorstel alleen krediet gevraagd voor de

gemeentelijke bijdrage vanuit de Investeringsagenda. Het benodigd uitvoeringskrediet bedraagt € 0,285 mln. De uit deze investering voortvloeiende kapitaallasten ad afgerond € 33.000 worden gedekt uit de beschikbare kapitaallasten van de strategische investeringsagenda. De Investeringsagenda bevat in fase 1 eveneens nog de opgaven verbeteren looproutes Grolsch Veste en investeren in mobiliteitshubs. Een raadsvoorstel over deze opgaven volgt naar verwachting in 2022 . De uiteindelijke claim op de investeringsagenda (€ 33.000) door dit voorstel is daarmee gering te noemen.

Kwaliteitsimpuls Insitutenweg		
Investering	€	495.132
Subsidies (regiodeal = reeds krediet)	€	210.000
Netto investering (= krediet)	**€**	**285.132**
- Afschrijving (10 jaar)	€	28.513
- Rente (1,5%)	€	4.277
Kapitaallast	**€**	**32.790**

Regiodeal
De Oversteek Hengelosestraat wordt volledig gedekt vanuit de middelen voor de Regiodeal Twente, project Slimme Verbinding. Naast de hier opgevoerde investering in de openbare ruimte, bevat dit project een aanvullende investering in voorzieningen voor ontmoeting en verbinding in de directe nabijheid van de oversteek. Het totale project Slimme Verbinding heeft een budget van €750.000,- inclusief BTW (ca. €620.000 excl. BTW). Voor de uitvoering van dit project heeft de gemeenteraad al krediet verleend bij de vaststelling van de gemeentebegroting 2021-2024

Risico's
Een gebiedsontwikkeling zoals die op Kennispark is niet zonder risico's. Uiteindelijk bepalen private partijen (kennisparkondernemers , vastgoedontwikkelaars en beleggers) of de beoogde gebiedsontwikkeling ook echt gerealiseerd wordt.

De belangrijkste risico's die zijn verbonden aan deze gebiedsontwikkeling:
- Hogere (dan geraamde) investeringskosten voor de openbare ruimte of het parkeergebouw;
- Lagere of vertraagde kaveluitgifte, waardoor de opbrengsten in de grondexploitatie lager uitvallen;
- Tegenvallende exploitatie van het parkeergebouw door lagere tarieven en/of hogere beheerlasten.

We gaan als volgt met deze risico's om:
- We hebben de grote investering in een parkeergebouw gekoppeld aan het concreet op gang komen van die gebiedsontwikkeling in de vorm van de realisatie van een eerste werkgebouw. Hiermee voorkomen we dat we gedurende een bepaalde periode een parkeergebouw exploiteren zonder dat hier noemenswaardige opbrengsten tegenover staan.
- Daarnaast hebben we in de verkenning van de businesscase van het parkeergebouw rekening gehouden met een periode van 3 jaar (2026, 2027, 2028) tussen realisatie van het eerste werkgebouw en het afronden van de hele gebiedsontwikkeling en een volledige bezetting vanaf 2030.
- Daarnaast hebben we alle investeringsonderdelen in dit voorstel behoedzaam geraamd. Dit betekent dat we de kosten voorzichtigheidshalve ruim hebben ingeschat. Ook hebben we in de grondexploitatie en bij de businesscase voor het parkeergebouw gerekend met behoedzame opbrengsten.
- In verband met het uitgestelde realisatiemoment van het parkeergebouw hebben we de prijzen hiervan bovendien geïndexeerd naar het verwachtte prijspeil in 2025.

Kortom, in de business case voor realisatie en exploitatie van de parkeergarage is met voorzichtige aannames gewerkt. Daarbovenop geldt dat er vanuit het verwachte positieve exploitatieresultaat nog enige buffer aanwezig is voor tegenvallers in de exploitatie. Daarbij kan gedacht worden aan dat het onverhoopt zo kan zijn dat de realisatie van het tweede bedrijfsgebouw langer op zich laat wachten dan waar we nu rekening mee houden en daardoor de parkeergarage gedurende langere tijd een lagere bezettingsgraad heeft. Dit scenario leidt tot ca. €170.000 lagere opbrengsten per jaar voor ieder jaar dat het tweede werkgebouw later wordt gerealiseerd. Exploitatie risico's van het parkeergebouw komen in eerste instantie ten laste van het parkeerbedrijf. De eerste buffer bestaat dan uit de geprognotiseerde winst van 2,7 miljoen euro op de exploitatie van de parkeergarage. Indien de risico's groter worden dan deze 2,7 miljoen euro kan nog bekeken worden of nadelen (tijdelijk) met de reserve parkeerbedrijf zijn op te vangen. De risico's van de exploitatie van het parkeergebouw Kennispark die genoemde geprognotiseerde winst en hoogte van de parkeerreserve ontstijgen worden vanaf het startjaar van de exploitatie meegewogen in de bepaling van het weerstandsvermogen. Dit voorkomt dat tegenvallers leiden tot de noodzaak om die binnen het Parkeerbedrijf op te vangen door maatregelen te treffen in de exploitatie van de

parkeervoorzieningen in de binnenstad. Concreet kan dit betekenen dit in enig jaar de afdracht vanuit het parkeerbedrijf richting algemene middelen wordt verlaagd. Daar is dan vanuit het weerstandsvermogen in voorzien. In de toelichting op de grondexploitatie, de notitie “Verkenning parkeerconcept Kennispark” en de notitie “Aanvullende toelichting parkeergebouw Kennispark” wordt nader ingegaan op de risico’s (bijlagen 1, 2 en 3).

Alternatieven
In dit voorstel is onderbouwd dat het voorgestelde investeringspakket vanuit de grondexploitatie en het investeringsplan Kennispark één samenhangend pakket is. Het op onderdelen niet realiseren van dit pakket maakt ook het realiseren van andere onderdelen onmogelijk of in ieder geval weinig zinvol. Het volledig afzien van investeren in de verdere ontwikkeling van Kennispark is niet in lijn met eerdere besluitvorming. We vallen dan terug op het oude plan voor de Hengelosestraat, dat de laatste 10 jaar niet tot ontwikkeling is gekomen. Er is dan weinig kans dat de ambities uit de gebiedsstrategie, structuurvisie en het stedenbouwkundig plan worden gerealiseerd. Marktpartijen zijn niet in staat om de benodigde investeringen volledig zelf te dragen. De economische ontwikkeling van Kennispark zal minder sterk zijn en in de toekomst mogelijk zelfs omslaan naar krimp omdat Kennispark niet langer kan concurreren met andere scienceparken.

Binnen dit pakket zijn voor het parkeergebouw twee alternatieven overwogen:

- Parkeergebouw door de markt laten exploiteren:
  In dat geval zal de gemeente de onrendabele top moeten afdekken. Deze is hoger dan het (tijdelijk) tekort bij exploitatie door het Parkeerbedrijf Enschede omdat een marktpartij rendement zal willen halen uit de investering en niet tegen dezelfde gunstige condities als een gemeente kan financieren. Bovendien heeft de gemeente dan minder grip op dit cruciale onderdeel in de hele gebiedsontwikkeling die ook nog verbonden is met de eigen kaveluitgifte;
- Parkeergarage direct realiseren zonder indicatoren:
  Dit heeft als voordeel dat er meer duidelijkheid wordt geboden aan de markt (de garage staat er al). Bovendien verkleint dit het risico op kostenstijgingen door hogere bouwkosten en/of veranderende regelgeving. Tegelijkertijd vergroot dit alternatief het leegstandsrisico voor het Parkeerbedrijf Enschede.

Participatie
Aan de eerdere besluiten over de gebiedsontwikkeling Kennispark ligt uitgebreide participatie met alle stakeholders en grondslag. Dit besluit betreft de gemeentelijke financiën en leent zich niet voor participatie met andere partijen.

Communicatie
Dit besluit is een belangrijk besluit voor de gebiedsontwikkeling Kennispark. In afstemming met de gebiedsorganisatie Kennispark en de overige partners zal hierover gecommuniceerd worden.

Communicatie met direct betrokkenen
idem

PR over het besluit
idem

Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving
Niet van toepassing.

Vervolg
Na dit besluit kan gestart worden met de verdere uitwerking van de projecten waarvoor de financiële middelen met dit voorstel beschikbaar zijn gesteld. Zoals in dit voorstel toegelicht is het tempo van de uitvoering in grote mate afhankelijk van het tempo van private investeringen.
Dit besluit is een belangrijk onderdeel in de financiële onderbouwing bij het Bestemmingsplan Kennispark Fase 1 dat in het eerste kwartaal van 2022 aan de raad wordt voorgelegd.

Conform de in maart 2021 aangenomen motie “Faseren van & informeren Raad over ontwikkeling Kennispark”, zal het college de gemeenteraad twee keer per jaar in de volle breedte informeren over de ontwikkeling van Kennispark. De voortgang van de investeringen die met dit voorstel mogelijk worden gemaakt, zal onderdeel zijn van die informatiemomenten.

Bijlagen

1. GEHEIM: Notitie verkenning parkeerconcept Kennispark (Spark)
2. GEHEIM: Notitie aanvullende toelichting parkeergebouw Kennispark
3. GEHEIM: Toelichting grondexploitatie
4. Rapportage Buck Consultants
5. Begrotingswijziging

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

E.A. Smit drs. Th.J.F.M. Bovens
