GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Aankoop Het Warenhuis		
Portefeuillehouder	Malkis Jajan agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	ROB	Aangeboden aan Raad	3 november 2026
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2600025333

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. een investeringskrediet van **€ 11.200.000,-** beschikbaar te stellen voor de aankoop van het Warenhuis aan de Korte Hengelosestraat 1 te Enschede;
2. de kapitaallasten en eigenaarslasten van dit aankoopkrediet te dekken uit kostprijsdekkende verhuur;
3. de begroting overeenkomstig te wijzigen.

Inleiding en voorgeschiedenis
Enschede groeit. Een groeiende stad vraagt naast woningen ook om voldoende maatschappelijke en culturele voorzieningen. Plekken waar inwoners elkaar ontmoeten, sporten, cultuur beleven, hun talenten ontwikkelen en ondersteuning vinden wanneer dat nodig is. Met Het Warenhuis wordt invulling gegeven aan deze ambitie.

De gemeente Enschede wil de huisvesting van Concordia, Theater Sonnevanck en de Bibliotheek Enschede-Haaksbergen in het voormalige V&D-pand aan de Korte Hengelosestraat (Het Warenhuis) realiseren. Hiervoor is subsidie toegekend door het Rijk in het kader van de Impulsaanpak Winkelgebieden, met als doel het versterken van de ruimtelijke en economische kwaliteit, het reduceren van winkelleegstand en het toevoegen van publieksfuncties, conform het transitieplan Stadsblok-Korte Hengelosestraat. 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 en de gemeente waarin partijen hebben vastgelegd 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. Op 27 oktober 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor de verdere uitwerking van de plannen voor Het Warenhuis. Met dit besluit heeft de raad invulling gegeven aan de ambitie, zoals hierboven genoemd. Het voorbereidingskrediet maak het mogelijk om het ontwerp verder uit te werken, de samenwerking tussen partijen vorm te geven en de voorbereidingen voor de aanbesteding van de transformatie op te starten (corsanr 250002561).

Sindsdien zijn belangrijke stappen gezet in de verdere planvorming. Er is in januari 2026 een Samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de culturele partners en de gemeente voor afspraken over de uitvoering. De culturele partners, de gemeente en de betrokken externe adviseurs hebben gewerkt aan de uitwerking van het programma, de exploitatie, de samenwerking en het ontwerpproces voor de fysieke transformatie van het gebouw.

Met voorliggend voorstel wordt uitvoering gegeven aan de eerder door de raad ingezette koers. Het college stelt voor het Warenhuis aan te kopen en hiervoor een investeringskrediet beschikbaar te stellen. De aankoop van het pand vormt een logische vervolgstap in het ontwikkelproces.
Hiermee geeft de gemeente Enschede invulling aan haar verplichting uit de in 2025 aangegane koopovereenkomst. Met deze investering bouwt Enschede bovendien niet alleen aan meer woningen en een groeiende stad, maar ook aan de kwaliteit van leven en samenleven. Zo zorgen we ervoor dat maatschappelijke voorzieningen mee ontwikkelen met de groei van de stad en passen bij wat buurten, wijken en Enschede als geheel nodig hebben.

In oktober 2025 heeft uw raad besloten dat het voorstel voor het definitieve krediet (aankoop- en verbouwingskrediet) in november 2026 zou worden voorgelegd. Deze planning hing samen met de afspraak met de eigenaar dat de gemeente het pand uiterlijk 30 november 2026 aankoopt. Wij hebben u in juni 2026 per brief geïnformeerd over het maken van een noodzakelijke knip in deze besluitvorming. Het uitstellen van de aankoop is om meerdere redenen onwenselijk. Door het pand te kopen voorkomen we een situatie waarin we de eigenaar verder moeten compenseren voor leegstand en pakken we regie in dit belangrijke deel van onze binnenstad. Hiermee geeft de gemeente uitvoering aan haar verplichtingen uit de koopovereenkomst die zij op 23 oktober 2025 met de eigenaar van het gebouw is aangegaan. Om de koop te faciliteren hebben we de besluitvorming over het Warenhuis als volgt geknipt:

- Besluit over de aankoop van het pand zijnde het besluit dat nu voorligt.;
- Besluit over het definitieve krediet voor de verbouwing in het 2e kwartaal van 2027.

Publieksvriendelijke samenvatting
De gemeente wil het voormalige V&D-pand aan de Korte Hengelosestraat aankopen. Het plan is om hier Bibliotheek Enschede-Haaksbergen, Concordia en Theater Sonnevanck samen te huisvesten. Met de aankoop krijgt de gemeente zeggenschap over deze belangrijke plek in de binnenstad. De gemeenteraad wordt nu gevraagd een krediet van € 11,2 miljoen beschikbaar te stellen voor de aankoop Het uitgangspunt is dat de aankoopkosten via de systematiek van kostprijsdekkende huur worden gedekt. De plannen worden de komende periode verder uitgewerkt. Over de verbouwing, de definitieve invulling en de bijbehorende kosten neemt de raad later een afzonderlijk besluit.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
Deze ontwikkeling sluit aan bij de ambitie uit het coalitieakkoord "Stad van Twente, kracht van Nederland" om te investeren in een aantrekkelijke, bruisende stad waar cultuur, ontmoeting, ontwikkeling van talent en een sterke binnenstad elkaar versterken. Het Warenhuis brengt deze opgaven samen en versterkt zowel het culturele aanbod als de ontmoetingsfunctie van de stad. Daarmee is het niet alleen een huisvestingsproject, maar ook een investering in de toekomst van het culturele en maatschappelijke netwerk van Enschede. Met de aankoop van het Warenhuis verkrijgt de gemeente zeggenschap over een beeldbepalende en strategische locatie in de binnenstad. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om het gebouw te transformeren tot een toekomstbestendige huisvesting voor culturele partners en daarmee een belangrijke impuls te geven aan de culturele infrastructuur van Enschede.

Argumenten

1.1 Aankoop geeft uitvoering aan de eerder door de raad vastgestelde koers voor Het Warenhuis
Met het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet op 27 oktober 2025 heeft de raad ingestemd met de verdere uitwerking van Het Warenhuis als gezamenlijke huisvesting voor Bibliotheek Enschede-Haaksbergen, Concordia en Theater Sonnevanck. Sindsdien zijn het ontwerp, de samenwerking tussen partijen en de exploitatie verder uitgewerkt. De aankoop van het Warenhuis vormt de volgende stap in dit proces en geeft uitvoering aan de eerder door de raad ingezette koers.

Door het voormalige V&D-pand een nieuwe culturele en publieke functie te geven wordt langdurige leegstand aangepakt en krijgt het gebouw opnieuw een betekenisvolle rol in de binnenstad. Tegelijkertijd krijgt het Rijksmonument hiermee een duurzame, waardevolle en publiek toegankelijke functie. Door de culturele partners gezamenlijk te huisvesten ontstaan kansen voor samenwerking, kruisbestuiving en gezamenlijke programmering. Hierdoor ontstaat meer maatschappelijke waarde dan wanneer organisaties afzonderlijk gehuisvest blijven.

Met deze ontwikkeling wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan een levendige, toegankelijke en toekomstbestendige binnenstad. De ontwikkeling van Het Warenhuis vormt bovendien een belangrijke voorwaarde voor behoud van de toegekende Rijksbijdrage uit de Impulsaanpak Winkelgebieden.

1.2 Aankoop past binnen de contractuele afspraken en is noodzakelijk voor de voortgang van het project
De gemeente heeft op 23 oktober 2025 een koopovereenkomst gesloten voor de aankoop van Het Warenhuis. Op grond van deze overeenkomst dient de eigendomsoverdracht uiterlijk op 3 december 2026 plaats te vinden. Voor het kunnen effectueren van deze aankoop is een investeringskrediet noodzakelijk. Indien de gemeente niet meewerkt aan de eigendomsoverdracht kan de verkoper aanspraak maken op de contractueel overeengekomen boete.

1.3 Gemeentelijk eigendom biedt blijvende maatschappelijke en financiële meerwaarde
Met de aankoop van Het Warenhuis verkrijgt de gemeente langdurige zeggenschap over een strategisch gelegen vastgoedobject in de binnenstad. Het gemeentelijk vastgoedbedrijf werkt op basis van het principe van kostprijsdekkende verhuur. Hierdoor worden uitsluitend de werkelijke eigenaars- en exploitatiekosten doorberekend aan de gebruikers van het gebouw.
Bij eigendom door een marktpartij zal naast deze kosten ook een marktconform rendement moeten worden gerealiseerd. Dit leidt op langere termijn tot hogere huisvestingslasten voor de culturele partijen of tot een hogere subsidiebehoefte vanuit de gemeente. Door zelf eigenaar te zijn, houdt de gemeente meer invloed op de maatschappelijke invulling van het gebouw en op de betaalbaarheid van de huisvesting voor de gebruikers. Bovendien blijft het pand na afloop van de financieringsperiode eigendom van de gemeente en behoudt de gemeente een strategische vastgoedpositie met blijvende waarde.

Risico's

2.1 De financiële haalbaarheid van de transformatie is nog niet definitief vastgesteld
Met dit voorstel wordt uitsluitend besloten over de aankoop van Het Warenhuis. De verdere uitwerking van het definitief ontwerp, de exploitatie en de businesscase bevindt zich nog in ontwikkeling. Hierdoor bestaat nog onzekerheid over zowel de uiteindelijke investeringskosten als de exploitatie van Het Warenhuis.
De huidige uitwerking laat zien dat het realiseren van het volledige ambitieniveau mogelijk niet binnen de beschikbare financiële kaders past. Om de financiële haalbaarheid van het project te verbeteren wordt de komende periode gewerkt aan:

- het verlagen van de investeringskosten van de transformatie;
- het verbeteren van de exploitatie van Het Warenhuis;
- het aantrekken van aanvullende financieringsbronnen.

Het risico bestaat dat aanvullende maatregelen nodig zijn om te komen tot een financieel haalbaar plan. Dit kan gevolgen hebben voor het programma, de omvang van functies en het ambitieniveau van Het Warenhuis. Aanpassingen in het ontwerp kunnen bijdragen aan een lagere kostprijsdekkende huur, maar gaan mogelijk ten koste van de functionaliteiten en ambities zoals deze momenteel zijn voorzien.
De raad wordt in het tweede kwartaal van 2027 gevraagd een besluit te nemen over het uitvoeringskrediet, de definitieve businesscase en de bijbehorende financiële consequenties.

2.2 Externe ontwikkelingen kunnen invloed hebben op de financiële haalbaarheid
Naast de keuzes binnen het project kunnen ook externe ontwikkelingen van invloed zijn op de uiteindelijke investerings- en exploitatiekosten. Daarbij kan worden gedacht aan ontwikkelingen in rente, inflatie, bouwkosten, arbeidsmarktkrapte, beschikbaarheid van materialen, energiekosten en het uiteindelijke aanbestedingsresultaat.

2.3 Dekking via kostprijsdekkende huur is nog niet volledig geborgd
Het uitgangspunt is dat de kapitaallasten en eigenaarslasten van Het Warenhuis worden gedekt via de systematiek van kostprijsdekkende huur. Een deel van deze dekking is reeds geborgd door bestaande huurafspraken. Voor een belangrijk deel van de beoogde invulling moeten de definitieve huurafspraken met de culturele partners nog worden uitgewerkt en vastgelegd. Wel zijn met de culturele partners samenwerkingsovereenkomsten gesloten waaruit de intentie tot het aangaan van een huurrelatie blijkt.
Indien de uiteindelijke kostprijsdekkende huur niet passend blijkt binnen de financiële mogelijkheden van de culturele partners, kan aanvullende financiering noodzakelijk zijn of zullen nadere keuzes moeten worden gemaakt ten aanzien van de invulling van het gebouw.
Voor het pand zijn eerder verschillende alternatieve invullingen onderzocht. Hieruit blijkt dat er ook bij een andere programmatische invulling mogelijkheden bestaan om invulling te geven aan de beoogde doelen voor

deze locatie. Daarbij blijft de huisvesting van de Bibliotheek een belangrijk uitgangspunt, mede gelet op de voorwaarden die samenhangen met de toegekende Rijksbijdrage. Indien een passende alternatieve invulling niet mogelijk blijkt, kan het pand verkocht worden.

Kosten en financiële dekking van het voorstel
De in de koopovereenkomst overeengekomen aankoopprijs bedraagt **€ 11.200.000,-.** De aankoop van Het Warenhuis wordt opgenomen binnen de gemeentelijke vastgoedexploitatie. Het gemeentelijk vastgoedbedrijf werkt op basis van de systematiek van kostprijsdekkende huur. De kosten die samenhangen met eigendom en onderhoud van een gebouw worden via de huurprijs toegerekend aan de huurder(s). Binnen de vastgestelde systematiek worden de kosten over een periode van 30 jaar vooraf ingeschat en terugverdiend via de huur. De gemeente is voornemens de kapitaallasten die voortvloeien uit het investeringskrediet en eigenaarslasten die voortvloeien uit het eigendom en de exploitatie van het gebouw te dekken uit de kostprijsdekkende huur welke na gereedkomen van het project wordt gerekend aan de huurders van Het Warenhuis.

Afweging en alternatieven
Met dit voorstel wordt de raad gevraagd een besluit te nemen over de aankoop van Het Warenhuis en de daarvoor benodigde kredietverlening. De verdere uitwerking van het ontwerp, de businesscase en de exploitatie bevindt zich nog in ontwikkeling. De raming van de transformatie is gebaseerd op het voorlopig ontwerp (VO) en wordt de komende periode verder uitgewerkt binnen het bouwteam.
Om deze reden wordt een onderscheid gemaakt tussen de aankoop van het pand en de besluitvorming over de transformatie. De aankoop van Het Warenhuis is noodzakelijk vanwege de contractuele verplichtingen die de gemeente met de verkoper is aangegaan. Tegelijkertijd biedt eigendom van het gebouw de mogelijkheid om het ontwerpproces verder te brengen, aanvullende onderzoeken uit te voeren en ontwerpkeuzes te toetsen aan de bestaande situatie.
Een alternatief zou zijn om de aankoop uit te stellen totdat de businesscase en het definitief ontwerp volledig zijn uitgewerkt. Gelet op de contractuele afspraken met de huidige eigenaar is dit geen reëel alternatief.
De raad wordt in een later stadium gevraagd een besluit te nemen over het uitvoeringskrediet, de definitieve businesscase en de realisatie van de transformatie. Op dat moment kan de raad, op basis van de uitgewerkte plannen en financiële inzichten, een integrale afweging maken over de verdere ontwikkeling van Het Warenhuis.
De beoogde ontwikkeling van Het Warenhuis biedt daarnaast een oplossing voor de huisvestingsvraagstukken van Bibliotheek Enschede-Haaksbergen, Concordia en Theater Sonnevanck. Indien deze ontwikkeling niet doorgaat, blijven deze huisvestingsvraagstukken bestaan en zullen voor de drie instellingen andere oplossingen moeten worden gezocht. Voor de huisvesting van de openbare bibliotheek heeft de gemeente daarbij een wettelijke verantwoordelijkheid.

Participatie
Er vindt intensief afstemming en overleg plaats in de projectgroep Warenhuis en een afstemmingsoverleg waarin de culturele partijen zijn vertegenwoordigd. De culturele partijen zijn eveneens vertegenwoordigd in het bouwteam dat werkt aan de ontwerpopgave. In de afgelopen periode, na het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet, is hard gewerkt door alle betrokken partijen. De aanbesteding van de architect en aannemer zijn in goede samenspraak tot stand gekomen. Het ontwerpproces is vormgegeven door vijf sessies met de culturele partijen en hun medewerkers om zo veel mogelijk die gezamenlijkheid te benadrukken en het ontwerp vanuit perspectief van de gebruikers te maken.

In de stuurgroep Warenhuis (waarin de culturele partijen vertegenwoordigd zijn) zijn de voorliggende stukken besproken. Onder begeleiding van HEMM hebben de Bibliotheek Enschede-Haaksbergen, Sonnevanck en Concordia hun exploitaties geüpdatet.

Communicatie
De betrokken culturele partijen en verkopende partij zijn op de hoogte van het voorliggende voorstel. Het raadsvoorstel is openbaar en op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Aanvullende communicatie richting specifieke doelgroepen is niet nodig. Bij eventuele vragen van inwoners en media wordt toegelicht dat de aankoop een vervolg is op de ambities voor dit deel van de stad en op de eerder ingezette lijn voor Het Warenhuis. Daarbij wordt duidelijk onderscheid gemaakt tussen de aankoop van het gebouw en de latere besluitvorming over de verbouwing, de definitieve invulling en de bijbehorende kosten.

Vervolg
Na besluitvorming over de aankoop van Het Warenhuis wordt het ontwerp- en ontwikkelproces verder voortgezet. In de komende periode worden het definitief ontwerp, de businesscase en de exploitaties van de culturele partijen verder uitgewerkt. Hierbij wordt specifiek aandacht besteed aan het terugdringen van de investeringskosten, het verbeteren van de exploitaties door o.a. uitwerken en kwantificeren van synergievoordelen en het aantrekken van aanvullende financieringsbronnen.
De komende periode wordt daarom langs drie sporen gewerkt:

- het verlagen van de investeringskosten van de transformatie teneinde de kostprijs dekkende huur binnen de in het raadsbesluit van 2025 afgesproken kaders te brengen;
- het terugdringen van het geprognosticeerde exploitatietekort;
- het aantrekken van aanvullende middelen via subsidies, fondsen en mogelijke samenwerkingspartners.

De uitkomsten hiervan worden verwerkt in een geactualiseerde businesscase. Op basis daarvan wordt de raad in het tweede kwartaal van 2027 gevraagd een besluit te nemen over het uitvoeringskrediet voor de verbouwing, de definitieve exploitatieopzet en de eventuele structurele financiële consequenties van de transformatie.

Bijlagen

	Omschrijving	**College**	**Raad**	**Niet actief publiceren**	**Geheim**
Bijlage 1	Begrotingswijziging Aankoop Warenhuis	Ja	Ja	Ja	Ja

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de Secretaris,
M.W. de Graaf

de Burgemeester,
R.W. Bleker