

POSTADRES
Postbus 20
7500 AA ENSCHEDE

BEZOEKADRES

TELEFOONNUMMER
14053

Aan de Gemeenteraad

DATUM
20 maart 2025

ONS KENMERK
2500006256

BEHANDELD DOOR
AB van den Heuvel - Jacobs

UW BRIEF VAN

UW KENMERK

DOORKIESNUMMER
06 - 30 39 39 48

ONDERWERP
Stand van zaken De Kop

Geachte leden van de Raad,

Middels deze brief informeren wij u over de voortgang van het project De Kop en de vervolgstappen die het college beoogt te nemen.

Voorgeschiedenis

De Kop is een van de belangrijke grote binnenstedelijke ontwikkellocaties in Enschede en onderdeel van de Strategische Investeringsagenda. In 2018 sloot de gemeente een samenwerkingsovereenkomst met LIFE voor de ontwikkeling van een nieuw woongebied, maar LIFE kreeg de plannen financieel niet haalbaar. Ondanks de toevoeging van Ten Brinke als partner in 2019 en jarenlange onderhandelingen, kwam er geen haalbaar plan. In november 2022 besloot het college daarom de samenwerking te beëindigen en nam de gemeente de regie over deelplannen 2, 3 en 4.

Een belangrijke stap hierin was de aankoop van het ING-pand op 17 juli 2023. Een cruciale locatie voor de ontwikkeling van De Kop. ING kan het pand tijdelijk blijven gebruiken terwijl het een nieuwe locatie zoekt. Met deze aankoop vergrootte de gemeente haar rol in de ontwikkeling van Kop Boulevard. Ook startte de gemeente met het opstellen van een gebiedsvisie.

Voor deelplan 1 voerde de gemeente in 2024 intensieve gesprekken met Ten Brinke en LIFE/Redevco over een anterieure overeenkomst. Er waren vergevorderde onderhandelingen met Woonzorg als koper, maar uiteindelijk werd geen akkoord bereikt. De gemeente blijft in gesprek met de ontwikkelaar en hoopt op een doorstart met een nieuwe afnemer. De gemeente speelt hierin een faciliterende rol. Tegelijkertijd wordt actief gewerkt aan de verdere ontwikkeling van deelplannen 2, 3 en 4.

Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling: complex maar noodzakelijk

De stagnatie van deelplan 1 staat niet op zichzelf. Hoogstedelijke gebiedsontwikkeling is complex. Zowel in Enschede als in de rest van Nederland. Tegelijkertijd is de woningnood hoog en zijn projecten als De Kop essentieel om de woningmarkt in beweging te krijgen.

Complexiteit binnenstedelijke ontwikkeling

Binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen kennen veel obstakels, zoals lange procedures, stikstofregels, netcongestie, en relatief lage opbrengsten. De markt bepaalt wanneer zij projecten financieel haalbaar vindt, waardoor alleen rendabele plannen tot ontwikkeling worden gebracht. Overheden spelen vaak een risicodragende rol en moeten voorwaarden scheppen om ontwikkelingen aantrekkelijker te maken als publieke belangen hierom vragen. Hoewel dit helpt, blijft de regie op snelheid beperkt.

Woningbouwopgave Enschede

De woningmarkt is krap en Enschede wil doorgroeien naar 170.000 inwoners. Tot 2032 moeten 9.300 woningen worden gebouwd (Woonvisie 2024). Maar de realisatie blijft achter door stijgende kosten, regelgeving en financieringsproblemen. De Kop kan met ruim 500 woningen een belangrijke bijdrage leveren aan deze ambitie. Steeds meer mensen willen stedelijk wonen. En dit project draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt en de verdichting en levendigheid van de binnenstad. Daarom is het belangrijk dat de gemeente gaat bijsturen.

Koerswijziging noodzakelijk voor De Kop

In 2022 is besloten om alle focus te leggen op een snelle realisatie van deelplan 1. De gemeente heeft hier de kaders geschapen voor de marktpartij om het plan tot ontwikkeling te brengen. Het is nu aan de markt om een geschikte afnemer te vinden. Voor de gemeente resteert hier enkel nog een faciliterende rol. Het college vindt het belangrijk om nu ook deelplan 2, 3 en 4 versneld tot ontwikkeling te brengen. Hoewel de marktomstandigheden nog altijd veel uitdagingen kennen denkt het college succesvol bij te kunnen dragen aan versnelling op de resterende deelplannen en gelooft nog altijd in de ambitie om De Kop op een kwalitatieve manier tot ontwikkeling te brengen.

Ongewijzigd doorgaan of temporiseren onwenselijk

We kunnen ervoor kiezen om te wachten tot de markt voor hoogstedelijke ontwikkelingen weer aantrekt. Dit betekent dat er de komende jaren geen woningen gebouwd worden in dit gebied. Gezien de grote urgentie voor het bouwen van woningen is dit geen wenselijk scenario. Ook kunnen we het Ontwikkelplan uit 2018 opnieuw in de markt zetten. De afgelopen jaren is echter gebleken dat de oorspronkelijke uitgangspunten niet het gewenste resultaat hebben opgeleverd. Het plan ging uit van een faciliterende rol voor de gemeente, wat destijds aantrekkelijk leek vanwege de beperkte financiële risico's. In de praktijk blijkt dit echter minder effectief. Het is de markt niet gelukt om de juiste condities te creëren en de risico's kwamen alsnog grotendeels bij de gemeente te liggen. Het lijkt niet realistisch dat voortzetting op basis van dezelfde uitgangspunten de beste keuze is.

Inzetten op versnellen met nieuwe ontwikkelstrategie

De ontwikkeling van De Kop vereist een langere adem dan in 2018 gedacht. Maar we hebben er vertrouwen in dat dit gebied succesvol kan worden ontwikkeld. De Kop is een belangrijke locatie in het hart van Enschede met grote ontwikkelpotentie. Door forse investeringen in de openbare ruimte buiten het plangebied is al een betere bereikbaarheid en uitstraling gerealiseerd aan deze kant van de stad. Daarnaast heeft de gemeente regie gekregen op de ontwikkeling van deelplan 2, 3 en 4 omdat ze eigenaar is van deze gronden. Om snel een succesvolle ontwikkelstrategie op te stellen is het van belang dat we leren van onze ervaringen uit de afgelopen jaren. Het college wil de complexiteit voor de markt verminderen, zodat zij instappen op deze ontwikkeling.

Uitgangspunten nieuwe ontwikkelstrategie

Om te komen tot een nieuwe ontwikkelstrategie leren we van de ervaringen die we de afgelopen jaren hebben opgedaan en kijken we hoe andere partijen het doen. Het college stelt een aantal uitgangspunten voor om te komen tot een nieuwe ontwikkelstrategie die leidt tot een succesvolle tender voor de resterende deelplannen. Er is een bijlage met nadere informatie - waar het college geheimhouding op heeft gelegd - beschikbaar bij de griffie op de gebruikelijke wijze.

Meer regie door de gemeente

De Kop is vanaf de start vooral ingestoken op basis van faciliterend grondbeleid. Uit de afgelopen 6 jaren blijkt dat de markt niet zelfstandig in staat is gebleken om deze ontwikkeling te realiseren. Dit is de reden dat het college op 8 november 2022 besloot om haar faciliterende rol te verlaten en een actieve rol te pakken in De Kop. Het college stelt voor deze lijn verder te versterken in de nieuwe ontwikkelstrategie.

Verklein de ontwikkelrisico's voor de markt

Voor een succesvolle en snelle ontwikkeling van deelplan 2,3 en 4 helpt het als de gemeente de complexiteit voor de marktpartijen verkleint. Dit vergroot de kans op een succesvolle tender en een snelle realisatie van de bouwplannen. Hierbij denken we aan het mogelijk maken van een gefaseerde ontwikkeling, een omgevingsplan vast te stellen voorafgaand aan het starten van de tenderprocedure en een bestemmingsplan met een zekere flexibiliteit.

Gebruik maken van lessen van derden

Op dit moment denken vrijwel alle gemeenten in Nederland (maar ook daarbuiten) na over de vraag hoe binnenstedelijke herontwikkeling versneld kan worden. Ook marktpartijen buigen zich over deze vraag. Voor het opstellen van een nieuwe ontwikkelstrategie voor De Kop is het goed om te kijken welke inzichten zij ons kunnen geven. Zo gaan we leren van de lessen van de gebiedsontwikkeling Vallastaden, gaan we in gesprek met marktpartijen en bekijken we aan de hand van succesvolle tenders bij andere gemeenten wat we hiervan kunnen leren. Daarnaast heeft de Provincie Overijssel aangeboden om het 'Expertteam Woningbouw' in te zetten voor het project De Kop en hiervoor de bekostiging voor haar rekening te nemen. Het Expertteam Woningbouw valt onder de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) en bestaat uit een team van RVO-adviseurs en een pool van onafhankelijke deskundigen. Zij helpen gemeenten, provincies en woningcorporaties om woningbouwprojecten te versnellen.

Planning bestuurlijke besluitvorming

De komende periode staat in het teken van het creëren van alle randvoorwaarden voor een succesvolle tender voor deelplan 2,3 en 4. De gemeente werkt aan een ontwikkelstrategie voor deelplan 2, 3 en 4 van het project De Kop. Hierin wordt nagedacht hoe we op een zo succesvol mogelijke wijze het project kunnen aanbieden aan de markt. Ook worden de (nieuwe) uitgangspunten voor de ontwikkeling van De Kop opgesteld in de vorm van een gebiedsvisie voor het projectgebied en haar omgeving en een stedenbouwkundig kader voor deelplan 2, 3 en 4. Deze worden na de zomer voorgelegd aan uw gemeenteraad inclusief financieel kader. Vooraf gaan we graag met u in gesprek over de uitgangspunten van de gebiedsvisie.

Samen vooruit

Met bovenstaande ontwikkelingen en plannen benadrukken we onze inzet om De Kop verder te brengen. We zijn ons bewust van de uitdagingen die voor ons liggen en de tijd die al verstreken is. Maar we blijven vastberaden stappen zetten. De aankomende periode staat in het teken van concrete keuzes en het verder uitwerken van strategieën die versnelling mogelijk maken. Daarbij kijken we nadrukkelijk naar bewezen successen elders. En naar nieuwe manieren van samenwerken. Het college is er van overtuigd dat we De Kop succesvol tot ontwikkeling kunnen brengen. Samen met uw raad werken we aan een haalbare, ambitieuze aanpak die recht doet aan de unieke kansen die De Kop biedt voor de stad.

Hoogachtend,

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

(E.A. Smit)

(R.W. Bleker)