

Marktconsultatie – Verkenning verkoop gemeentelijk vastgoed Zaanstraat 12 te Enschede (beoogde ontwikkeling: gezondheidscentrum)

Aanleiding en doel marktconsultatie

De gemeente Enschede (hierna: 'de Gemeente') organiseert deze marktconsultatie ter verkenning van de belangstelling in de markt met het oog op een mogelijke verkoop van het gemeentelijk vastgoedobject aan de Zaanstraat 12 te Enschede (hierna: 'het Pand'), waarbij verkoop uitsluitend wordt overwogen indien en voor zover de koper zorgdraagt voor de ontwikkeling en realisatie van een gezondheidscentrum.

De marktconsultatie heeft tot doel te onderzoeken of er meerdere serieuze gegadigden zijn die, onder de hieronder beschreven uitgangspunten en randvoorwaarden, geïnteresseerd zijn in aankoop van het Pand en ontwikkeling en realisatie van een gezondheidscentrum. De uitkomst van deze marktconsultatie wordt betrokken bij de verdere besluitvorming over de wijze waarop de Gemeente haar voornemen al dan niet verder vormgeeft. Deze marktconsultatie is verkennend van aard en kwalificeert nadrukkelijk niet als een selectie- of aanbestedingsprocedure.

Achtergrond

In Enschede is sprake van een tekort aan huisartsen, waardoor de toegankelijkheid en continuïteit van de huisartsenzorg onder druk staat. Om deze problematiek het hoofd te bieden, is tussen onder meer zorgverzekeraar Menzis, Huisartsenzorg Twente (HZT), de Enschedese Huisartsen Vereniging (EHV) en de Gemeente een convenant 'Toekomstbestendige huisartsenzorg voor iedere Enschedeër' gesloten.

Binnen deze samenwerking wordt onder meer ingezet op passende en toekomstbestendige huisvesting van huisartsen. In stadsdeel Enschede-Noord is momenteel sprake van een relatief beperkte beschikbaarheid van huisartsenzorg. Het Pand wordt door de Gemeente beschouwd als een locatie die geschikt gemaakt kan worden voor de realisatie van een gezondheidscentrum, dat bijdraagt aan het voorkomen dan wel verminderen van het huisartsentekort in dit deel van de stad.

Omschrijving van het Pand en beoogde ontwikkeling

Het Pand heeft momenteel een brede maatschappelijke bestemming. De Gemeente beoogt een planologische ontwikkeling waarbij het gebruik primair wordt gericht op eerstelijns gezondheidszorg in de vorm van een gezondheidscentrum. Gedacht wordt aan een verzamelgebouw gezondheidscentrum, met huisvesting van maatschappelijke functies zoals (huis)artsenpraktijken, praktijkruimtes, apotheek en medische dagbehandeling. Een zorginstelling wordt niet mogelijk gemaakt met de beoogde ontwikkeling.

De gemeente is inmiddels gestart met het proces om het bestemmingsplan dat voor het Pand geldt om te zetten naar het omgevingsplan. Hierbij wordt de beleidsregel 'Ruimtelijk sturen op maatschappelijke functies' toegepast. Daarmee zal de huidige brede maatschappelijke bestemming niet meer van toepassing zijn en zal de functie(s) zoals hierboven omschreven vastgelegd worden.

Binnen het Pand is op dit moment een huisartsenpraktijk gevestigd die – voor zover bij de Gemeente bekend – de intentie heeft daar bij realisatie van een gezondheidscentrum gevestigd te blijven. De Gemeente acht deze aanwezigheid van waarde voor de verdere invulling van het gezondheidscentrum en wil dit – binnen de grenzen van haar rol en bevoegdheden – faciliteren.

Voorgenomen uitgiftevoorwaarden

De Gemeente denkt bij een eventuele verkoop van het Pand aan de volgende voorgenomen randvoorwaarden, die richtinggevend zijn voor deze marktconsultatie en die uiteindelijk planologisch worden verankerd bij de verdere uitwerking.

1. Aankoop en ontwikkeling van het Pand en realisatie van het gezondheidscentrum vinden plaats voor eigen rekening en risico van de koper, al dan niet in samenwerking met een eindbelegger.
2. Het Pand wordt ontwikkeld tot een gezondheidscentrum, deze zal primair bestaan uit praktijkruimte(n) voor huisartsen en daarnaast kunnen onder meer ook vergelijkbare, lichte maatschappelijke medische functies zoals apotheken, praktijkruimtes en medische dagbehandeling toegevoegd worden.
3. Minimaal 40% van het netto vloeroppervlak wordt benut voor huisartsenzorg.

4. Binnen het Pand worden minimaal twee (2) huisartsenpraktijken gerealiseerd.
5. De koper beschikt over aantoonbare samenwerkingsafspraken met Menzis, die vanuit haar wettelijke zorgplicht bijdraagt aan de realisatie van het gezondheidscentrum, teneinde het huisartsentekort in Enschede tegen te gaan.
6. De koper beschikt over aantoonbare ervaring in het samenwerken met de beoogde gebruikers van het Pand, te weten zorgverleners die passen binnen het beoogde gebruik als gezondheidscentrum (waarbij aantoonbare ervaring met huisartsen als primaire gebruikers zwaarwegend is).
7. Levering van het Pand vindt plaats tegen (tenminste) de getaxeerde marktwaarde en in de (feitelijke en juridische) staat waarin deze zich bij totstandkoming van een koopovereenkomst bevindt, dat wil zeggen 'as is where is' en (gedeeltelijk) in verhuurde staat.
8. De beoogde overdrachtsdatum is indicatief gesteld op uiterlijk eind september 2026.
9. In de koopovereenkomst zal het gebruik van het Pand overeenkomstig en in voorbereiding op de realisatie van de planologisch beoogde hoofdfunctie (gezondheidscentrum) privaatrechtelijk geborgd worden.
10. Een Bibob-toets maakt onderdeel uit van het verkoopproces conform het gemeentelijk beleid.

Nadere voorwaarden kunnen onderdeel uitmaken van een eventuele koopovereenkomst.

Uitvraag marktconsultatie

Geïnteresseerde partijen worden uitgenodigd binnen 20 kalenderdagen na de datum van deze publicatie, derhalve uiterlijk 1 april 2026, een korte schriftelijke interesseverklaring per e-mail (gericht aan e-mailadres: vastgoedbedrijf@enschede.nl) in te dienen, bestaande uit:

1. een beknopte toelichting op de geïnteresseerde partij(en) met daarbij behorende KvK-uitreksel(s);
2. een beknopte toelichting op de interesse in aankoop en ontwikkeling van het Pand en realisatie van het gezondheidscentrum;
3. een globale beschrijving van de wijze waarop aan de functionele en ruimtelijke randvoorwaarden kan worden voldaan;
4. een toelichting op de (beoogde of bestaande) samenwerking met Menzis, zoals hiervoor bedoeld onder Voorgenomen uitgiftevoorwaarden (punt 5).
5. een toelichting op de ervaring in samenwerking met de beoogde gebruikers van het Pand, zoals hiervoor bedoeld onder Voorgenomen uitgiftevoorwaarden (punt 6).

De marktconsultatie is niet bedoeld voor het indienen van biedingen of uitgewerkte plannen.

Vervolg

Op basis van de uitkomsten van deze marktconsultatie zal de Gemeente bezien op welke wijze zij een eventuele verkoop verder vormgeeft. Indien uit de marktconsultatie blijkt dat sprake is van meerdere serieuze gegadigden, kan de Gemeente besluiten een nadere procedure te volgen. De Gemeente behoudt zich het recht voor om af te zien van verkoop of het traject aan te passen.

Tot slot

Dit is geen biedingsprocedure. Aan deelname aan deze marktconsultatie kunnen geen rechten of aanspraken worden ontleend. Deelname leidt niet tot enige verplichting tot verkoop.