

Intentieovereenkomst “Convenant” (concept)

Aanpak kantorenleegstand Zwolle

Partijen

1. De provincie Overijssel, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Y.J. van Hijum, gedeputeerde van Economie, Energie en Innovatie, hierna te noemen ‘provincie Overijssel’;
2. de Gemeente Zwolle rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. De Heer, wethouder Economie, Vastgoed, Sport, Recreatie, Stadshagen, Toerisme en Evenementen, hierna te noemen ‘gemeente Zwolle’;
3. de Herstructureringsmaatschappij Bedrijventerreinen Overijssel N.V., gevestigd te Zwolle, (Wipstrikkerallee 95), rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.G.M. Wiendels, statutair directeur, hierna te noemen ‘HMO’;

Gezamenlijk te noemen ‘partijen’, komen overeen als volgt:

Considerans

1. De provincie Overijssel stimuleert de aanpak van kantorenleegstand in Overijssel. Zij geeft daarmee uitvoering aan de door Provinciale Staten vastgestelde Kaderstelling leegstand Kantoren (14.11.2012, PS/2012/875). De aanpak van Gedeputeerde Staten is om:
 - a. (innovatieve) pilots en experimenten van marktpartijen en gemeenten te faciliteren door middel van subsidies;
 - b. een zinvolle (financiële) partner te kunnen zijn als leegstaande kantoren, andere provinciale belangen hinderen, en hiertoe heeft GS de inzet gevraagd en gefaciliteerd van de HMO.
2. HMO, in 2009 opgericht door de provincie Overijssel ten behoeve van de herstructurering van bedrijventerreinen, is sinds 2014 eveneens actief in de aanpak van kantorenleegstand in de vijf grote steden van Overijssel, waaronder Zwolle. HMO zoekt in haar projecten naar strategische economische ontwikkelingen in de steden, om vervolgens te bezien hoe deze ontwikkeling kan worden ondersteund middels (procesmatige en/of financiële) interventie op locatieniveau. Drijfveer van HMO is om gebieden economisch vitaal te maken, omdat naar mening van HMO fysieke vraagstukken in het gebied (waaronder kantorenleegstand) op enig moment opgelost kunnen worden als er voldoende motieven zijn of ontstaan voor publieke en private partijen om in het gebied te investeren.
3. De gemeente Zwolle pakt de kantorenleegstand aan middels een samenhangend pakket van maatregelen (vastgesteld door de Gemeenteraad in 2011): monitoring van leegstand, actieve gebiedsgewijze samenwerking met eigenaren, transformatie, investeren in gebiedskwaliteit, promotie, acquisitie en accountmanagement en het opleggen van inspanningsverplichtingen

aan eigenaren en gebruikers inzake kantoorpanden die leeg komen te staan doordat zij nieuwbouw in gebruik nemen. Voorts werkt de gemeente conform opgave op basis van het formeren van een transitieteam en een regioprofiel in de aanpak van de kantorenleegstand. Middels een samenwerking met de Rijksoverheid en de provincie Overijssel krijgt het concreet vorm.

4. In het bijzonder heeft de samenwerking met de Rijksoverheid nader vorm en inhoud gekregen middels een convenant, gesloten op 25 september 2014, tussen het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en de gemeente, waarin afspraken worden gemaakt over de samenwerking tussen partijen om de herhuisvesting van rijksdiensten en de afstoot van de overtoollige rijksgebouwen mogelijk te maken, waarbij de gemeente uitvoering kan geven aan haar leegstandsbeleid en zorg kan dragen voor een goede ruimtelijke ordening.
5. HMO is na beoordeling van de kantorenleegstand in Zwolle tot de opvatting gekomen dat de doelstellingen van het RVB van grote ruimtelijk-economische betekenis zijn voor Zwolle, de regio Zwolle en de provincie, aangezien de concentratie van Rijksdiensten in grote mate bijdraagt aan positionering en profilering van Zwolle als regionale dienstestad, en anderzijds omdat deze beweging ook gevolgen heeft voor de aanwezigheid van Rijksdiensten in de overige steden in Overijssel. De RVB wil Rijksdiensten concentreren in het kantorengedebiet Hanzeland, gelegen in de Zwolse spoorzone, maar deze beweging gaat gepaard met het afstoten van locaties in Zwolle en elders in de provincie en resulteert uiteindelijk in afname van voor Rijksdiensten in gebruik zijnde vloeroppervlaktes. Ondanks de uiteindelijke afname van vloeroppervlak ziet HMO in de opgave van de RVB een 'economische ontwikkelingsroute' die kan bijdragen aan het aanpakken van leegstandsvraagstukken en versterking van identiteit en profiel van het strategisch belangrijke kantorengedebiet Hanzeland.
6. De afstootopgave van de RVB manifesteert zich in Zwolle onder andere aan de Drijbersingel, waar het kantoor van de Belastingdienst is gevestigd. Deze locatie wordt in 2017 afgestoten en is naar de mening van partijen geschikt voor transformatie naar wonen. Partijen hebben de ambitie deze ontwikkeling te ondersteunen en te faciliteren.
7. Zwolle beschikt voorts over twee andere prominente kantorenlocaties, te weten Oosterenk en Voorsterpoort. Op beide locaties is relatief veel leegstand aan de orde, waardoor bij gemeente, provincie en HMO de ambitie is ontstaan om deze ontwikkeling te keren. Oosterenk is een locatie met een steeds sterker worden accent op 'zorg', en dat heeft zich recent gemanifesteerd in de gebiedsontwikkeling 'Health Innovation Park', waarbij diverse private partijen betrokken zijn. De huidige huisvesting van Waterschap Groot Salland zou tevens passend binnen het zorgprofiel in transitie gebracht kunnen worden. Voorsterpoort wordt gekenmerkt door twee forse kantorenlocaties met ABN Amro en Electrabel als hoofdgebruikers, waarvan de huurcontracten binnen enkele jaren aflopen. Het risico van grootschalige leegstand is hier evident. Partijen hebben de ambitie om het profiel van deze locaties te versterken, oplopende leegstand te voorkomen en te werken aan de vestiging van bedrijfsactiviteiten met landelijke uitstraling.
8. Gemeente, provincie en HMO wensen hun ambities inzake de kantoorgebieden Hanzeland, Oosterenk, Voorsterpoort en Singelkwartier (Drijbersingel, Wevelinkhovenstraat en aanverwante kantoorlocaties) in samenhang te brengen. Centraal daarbij staan het thematiseren van

de gebieden en het verdichten en verkleinen van de kantorenvorraad (ter verhoging van de kwaliteit), in combinatie met het (bij gebleken noodzaak) strategisch bijbouwen in Hanzeland.

9. Partijen wensen de beschikbare capaciteit en geoormerkte financiële middelen op efficiënte wijze in te zetten passend binnen het werkproces van de partners. Daarbij voorzien zij voor HMO een regisserende rol.
10. HMO heeft de bereidheid deze regierol te vervullen, na te gaan hoe zij de belangen van de verschillende stakeholders in het gebied kan (ver)binden en een passende ruimtelijk-economische ontwikkeling van de gebieden kan stimuleren. Indien tot business cases kan worden gekomen die passen binnen de beleidskaders van HMO, is HMO ook investeringsbereid.
11. De gemeente Zwolle is bereid in overleg met provincie en HMO na te gaan hoe zij haar publiek- en privaatrechtelijke positie optimaal kan benutten ten behoeve van de ontwikkeling van adequate planconcepten en business cases. Het door de gemeente gesloten convenant met het RVB vormt een belangrijk kader voor de ontwikkeling en uitvoering van activiteiten als bedoeld in de voorliggende intentieovereenkomst.
12. Partijen wensen hun intenties en werkafspraken in deze overeenkomst schriftelijk vast te leggen.
13. Ten behoeve van de kennistransfer wensen partijen een communicatieplan op te stellen.

Artikelen

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

- a) Partijen leggen met ondertekening van deze overeenkomst de intentie vast om gezamenlijk te komen tot een kantoren revitaliseringsprogramma voor een geregisseerde aanpak kantorenleegstand in Zwolle. Het projectplan dient bij te dragen aan de ambities van de partijen in termen van economische vitaliteit, sociale veiligheid, leefbaarheid, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.
- b) Hanzeland wordt vanuit het convenant met het Rijkvastgoed Bedrijf en het afstoten van het belastingkantoor aan de Drijbersingel beschouwd als een strategisch belangrijk vraagstuk, en dat betekent dat partijen in Hanzeland zoeken naar aangrijpingspunten om de kantorenleegstand in prioriteit aan te pakken.
- c) Partijen concentreren zich overkoepelend op de strategisch belangrijke gebieden Hanzeland, Oosterenk, Singelkwartier (Drijbersingel, Van Wevelinkhovenstraat en aanverwante kantoorlocaties) en het kantoorgebied binnen Voorsterpoort. In deze gebieden hebben partijen de reële ambitie om voor het jaar 2018 minimaal 60.000 m² bvo aan kantorenleegstand te onttrekken door onder andere het toepassen van stedelijke herverkaveling, transformatie en vermindering van programma. kan er in alle realiteit gewerkt worden aan het elimineren van minimaal 60.000 m² aan kantorenleegstand.

Artikel 2: Resultaat

- a) Op basis van deze intentieovereenkomst wordt door partijen, met als penvoerder HMO, een planconcept opgesteld voor de ontwikkeling van de kantorenclusters. Dit planconcept bevat tenminste de volgende onderdelen:
 - a. Vaststelling van de plangebieden;
 - b. Doelstellingen van partijen met betrekking tot het aanjagen van clusters en transities;
 - c. Mate waarin het plan bijdraagt aan de aanpak van de kantorenleegstand in de gebieden;
 - d. Business case op hoofdlijnen;
 - e. Analyse van de haalbaarheid;
 - f. Vorm en inhoud van de gebiedsorganisatie (inclusief samenwerking met nader te definiëren stakeholders);
 - g. Planning/fasering met betrekking tot de uitvoering;
 - h. Kennisdeling.
- b) Het planconcept vormt de basis voor nadere besluitvorming van partijen met betrekking tot uitwerking en uitvoering van het planconcept. Het planconcept wordt vervolgens onder regie van HMO uitgewerkt tot bidbook.
- c) Streefdatum voor oplevering van het planconcept is 31 augustus 2015.

Artikel 3: Organisatie en samenwerking

- a) HMO voert regie en stelt in overleg met partijen een stuurgroep en projectgroep samen die tot taak krijgt het planconcept zoals bedoeld in artikel 2 op te stellen. De projectgroep wordt daartoe door partijen gemandateerd. Van deze projectgroep kunnen desgewenst ook externe deskundigen deel uitmaken.
- b) Voor de uitvoering van de werkzaamheden van de projectgroep wordt een nader plan van aanpak opgesteld door HMO.
- c) Op basis van het plan van aanpak stellen partijen op voorstel van HMO een budget en een werkverdeling vast voor uitvoering van de werkzaamheden die dienen te leiden tot opstelling van het planconcept en bidbook.

Artikel 4: Kosten en opbrengsten

- a) De kosten voor opstelling van het planconcept komen, binnen vastgesteld budget, voor rekening van HMO. Uitzondering is dat elke partij haar eigen inzet bekostigt.
- b) In het planconcept zal een afspraak worden opgenomen over de dekking van de kosten in de uitvoeringsfase.

Artikel 5: Gemeentelijk beleidskader

- a) De provincie Overijssel toetst het planconcept aan de aanpak van kantorenleegstand.
- b) De gemeente Zwolle toetst het planconcept als bedoeld in artikel 2 aan het gemeentelijke beleidskader dat als randvoorwaarde in acht dient te worden genomen bij de realisatie van het planconcept.
- c) Onder beleidskader wordt verstaan: het gemeentelijk beleid en regelgeving, en alle daarmee samenhangende beleidsopvattingen, die van invloed kunnen zijn op de haalbaarheid (in de ruimste zin van het woord) van het planconcept.

Artikel 6: Overige bepalingen

- a) De intentieovereenkomst eindigt op 31 december 2016.
- b) De intentieovereenkomst treedt in werking direct na ondertekening door partijen.
- c) Partijen kunnen deze overeenkomst tussentijds, gemotiveerd en naar de eisen van redelijkheid en billijkheid beëindigen als de beoogde doelstellingen naar de mening van één of beide partijen niet haalbaar lijken te zijn.
- d) Partijen vrijwaren elkaar van aanspraken en claims naar aanleiding van deze intentieovereenkomst.

Aldus overeengekomen te Zwolle op2015

Provincie Overijssel

Gemeente Zwolle

**Herstructureringsmaatschappij
Bedrijventerreinen
Overijssel N.V.**

De heer E. Van Hijum

De heer R. De Heer

De heer J.G.M. Wiendels

