

Overdracht College-Raad

Datum 2 februari 2017

onderwerp	Transitieteam leegstand
portefeuillehouder	Rene de Heer
informant	Groot, Lisa de (2454)
afdeling	Human Resources

Voorgesteld besluit raad

Kennis te nemen van de succesvolle uitkomsten van de pilot met het Transitieteam Leegstand.

Informatienota voor de raad

Datum 24 januari 2017

Onderwerp	Transitieteam Leegstand
Versienummer	

Portefeuillehouder R. de Heer

Informant P.E. de Groot
Eenheid/Afdeling Advies en Faciliteiten/AF
Telefoon 038 498 2454
Email PE.de.Groot@zwolle.nl
Bijlagen

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

- De succesvolle uitkomsten van de pilot met het Transitieteam Leegstand.

Datum 24 januari 2017

- [Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

Transformatie van leegstaande gebouwen vindt volop plaats in Zwolle. De gemeente maakt transformatie mogelijk, mede dankzij het Transitieteam. De werkzaamheden van dit team zijn inmiddels goed ingebed in de lijnorganisatie, bijvoorbeeld bij het gidsteam en in het vernieuwde proces voor nieuwe ruimtelijke initiatieven. In het coalitieakkoord stond de ambitie om leegstand actief aan te pakken. In het voorjaar van 2015 heeft uw raad ingestemd met de oprichting van een Transitieteam. Het ging hierbij om een pilot. Deze nota informeert u over de succesvolle bijdrage die de pilot heeft geleverd aan de aanpak van leegstand en transformatie van gebouwen.

De aanleiding voor deze pilot waren vijf (organisatorische) verbeterpunten als het gaat om de aanpak van leegstand. Deze punten staan beschreven in de notitie 'Leegstand als kans!' uit december 2014.

- Explicietere aanduiding van gebieden en sectoren waar de vraagstukken het grootst zijn.
- Vergroting van de interne afstemming tussen de verschillende thema's die te maken hebben met leegstand en transitie.
- Versterken van de match tussen vraag en aanbod van beschikbare ruimte vanuit een 'kansenperspectief'.
- Actiever experimenteren met vernieuwende instrumenten: uitnodigen en faciliteren.
- Vergroten pro-activiteit van de gemeentelijke rol bij (tijdelijke) ruimtelijke initiatieven gericht op het terugdringen van leegstand.

Het afgelopen jaar is de leegstandsopgave veel meer een transformatieopgave geworden. Waar leegstand een probleem is, is transformatie een kans. Bij transformatie van gebouwen gaat het om kansen en mogelijkheden voor ander gebruik. De visie op transformatie van kantoren naar woningen 'Zwolle Transformeert' getuigt hiervan. Veel mensen, buiten en binnen de gemeentelijke organisatie zijn doordrongen van deze kansen en zetten zich met enthousiasme in voor transformatie. Het transitieteam heeft zich gericht op de transformatie van gebouwen.

Kernboodschap

De pilot is succesvol geweest. Er vindt volop transformatie plaats. De visie 'Zwolle Transformeert', waar het Transitieteam aan meegewerkt heeft, heeft daar een verdere boost aan gegeven. Deze visie is in de zomer ter informatie naar uw raad gestuurd. De visie beschrijft vier prioritaire gebieden voor de transformatie van kantoren naar woningen: binnenstad, singel, Oosterenk en Hanzeland. In deze gebieden is de opgave groot, maar ook de kans voor succesvolle transformatie. Deze visie is zeer positief ontvangen door ontwikkelaars en op social media. De visie getuigt ook van het feit dat de leegstandsopgave veel meer een transformatie-opgave is geworden. In de gebieden die de visie 'Zwolle Transformeert' noemt, is de gemeente uitnodigend naar particulieren om te transformeren en omarmt de gemeente het experiment. De visie sluit mooi aan op bijvoorbeeld de gebiedsontwikkeling in de Spoorzone.

Het afgelopen jaar is er voor 38 initiatieven voor transformatie van bedrijfsruimte en kantoren naar woningen een vergunning verleend. Deze initiatieven zijn verspreid over de stad en variëren in omvang. Het gaat om de transformatie naar een aantal appartementen, bijvoorbeeld aan de

Thorbeckegracht, de Oude Vismarkt, de Grote Markt en de Bredesteeg, maar ook om grote transformaties, zoals het geval is bij Les Pavillons, in Hanzeland.

Er lopen nu zes concept-aanvragen voor grotere transformaties. Naast deze transformaties van kantoren naar woningen, hebben we ook nieuwe matches gemaakt tussen leegstaande panden en initiatieven. Denk hierbij aan het Broerenkwartier, waar leegstaande panden tijdelijk zijn gevuld door afspraken te maken met verhuurders over tijdelijke verhuur en tarieven.

Het Transitieteam heeft aan de oppervlakte gebracht dat er veel mensen binnen en buiten de gemeentelijke organisatie betrokken zijn bij de transformatieopgave. Hierdoor heeft het Transitieteam het denken in kansen voor leegstand verder aangewakkerd. Het Transitieteam heeft door de organisatie van netwerkbijeenkomsten eraan bijgedragen dat het netwerk verbeterd is, de rollen van spelers en betrokken in dit proces duidelijker zijn geworden waardoor de informatievoorziening beter en soepeler verloopt. Dankzij het Transitieteam wordt er nu gewerkt aan de verbetering van de digitale informatievoorziening over transformatieinitiatieven. Daarnaast heeft het team door onder andere gebruik van Facebookpagina informatie opgehaald over nieuwe initiatieven.

Het Transitieteam is betrokken geweest bij de oprichting van het gidsteam dat nu een reguliere rol vervuld in de organisatie. Het gidsteam is onderdeel van het programma Initiatiefrijk Zwolle. Bij het gidsteam komen initiatieven uit de stad binnen. Het team helpt om maatschappelijke initiatieven uit de stad verder te brengen. Daarnaast heeft het gidsteam een rol om terugkerende belemmeringen te signaleren en te agenderen. De informatie die door het Transitieteam is verzameld is ingebracht in het gidsteam. Het gidsteam is inmiddels zelf goed vindbaar en zichtbaar.

Niet alleen is het netwerk verbeterd, ook is de werkwijze voor de begeleiding van nieuwe ruimtelijke initiatieven (zoals transformaties van kantoren) geëvalueerd. Uit deze evaluatie kwamen verbeterpunten voor het proces zelf en voor de sturing op het proces. De leegstands- en transformatieopgave is nu ingebed in het geactualiseerde werkproces voor ruimtelijke initiatieven. Ook maakt de nieuwe werkwijze duidelijk hoe het gidsteam, dat zich op allerlei initiatieven richt, zich verhoudt tot nieuwe ruimtelijke initiatieven. Deze nieuwe werkwijze wordt binnenkort operationeel. Hierdoor is aandacht voor leegstand structureel geïntegreerd in de organisatie.

De accountmanagers van de gemeente Zwolle hebben een uitgebreid netwerk in de stad. Zij werken voortdurend aan een goed zicht op leegstand in de stad en mogelijke vestigers. Zij zetten zich ervoor in om initiatieven te verbinden met geschikte locaties. Zij helpen bedrijven met het doorlopen van de juiste procedures en zijn betrokken bij het werkproces ruimtelijke initiatieven.

Een voorbeeld hiervoor is de transformatie van Les Pavillons aan de Noordzeelaan. De kantoren Paris en Lyon stonden al geruime tijd leeg. Deze kantoren worden getransformeerd naar 114 huurwoningen. Initiatiefnemer Van der Horst heeft via de accountmanager kantoren contact gelegd met de gemeente Zwolle. Door het verbeterde interne netwerk konden snel en makkelijk de juiste disciplines aan tafel komen om dit initiatief mogelijk te maken, aansluitend bij de gewenste werkwijze.

Een ander voorbeeld is Brainz, dat eind maart de deuren opent aan het Lubeckplein 68. Dit pand staat al heel lang leeg. Sinds de oplevering is het heel even verhuurd geweest. Brainz is een samenwerking van Citydeveloper-s, Windesheim, de gemeente Zwolle en de provincie Overijssel. In Brainz ontmoeten studenten, ondernemers en overheid elkaar om samen te werken en kennis uit te wisselen. De wens

Datum 24 januari 2017

om dit pand te benutten voor innovatie en ontmoeting leefde al lang. Door verbetering van het interne en externe netwerk kwamen de juiste personen aan tafel.

Daarnaast is er gewerkt aan een Leegstandskaart. Deze kaart moet inzichtelijk maken waar er leegstand is van kantoren in de gemeente. Hiervoor is het nodig dat de bestanden waarop de kaart is gebaseerd, actueel is. De afgelopen tijd is er gewerkt aan de actualisatie van de BAG. GBLT en gemeente Zwolle werken samen in een kwaliteitsteam om ervoor te zorgen dat de kwaliteit van gegevens geborgd wordt, zodat de koppeling van het WOZ-bestand aan de BAG goed verloopt. Voor 1 maart 2017 moet GBLT aansluiten op de landelijke voorziening WOZ. Als dat gebeurd is, zijn **de** bestanden van BAG en WOZ gekoppeld. Vervolgens kan de registratie van bedrijven bij de Kamer van Koophandel gekoppeld worden aan deze bestanden. Zo komt er een actuele leegstandskaart, met onderscheid in zekere leegstand en mogelijke leegstand. De laatste categorie wordt gecontroleerd in overleg tussen gegevensbeheerders en accountmanagers.

Consequenties

De transformatieopgave krijgt op veel plekken in de stad vorm. Er zijn veel initiatiefnemers die willen transformen. De gemeente faciliteert hierin. Het Transitieteam was ingesteld om deze initiatieven verder te helpen, de informatievoorziening en de interne afstemming te verbeteren. Het afgelopen jaar is de transitieopgave goed ingebed in de reguliere processen en netwerken. De pilot kan dus afgerond worden.

Openbaarheid

Deze informatienota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester