

Raadsplein besluitvormend

Datum 5 oktober 2015

onderwerp Intentieovereenkomst "Convenant" HMO/Provincie
 Overijssel/gemeente Zwolle
portefeuillehouder Rene de Heer
informant Jansen, DJMCS (Dennis) 2512
eenheid/afdeling Ontwikkeling OWA

Voorgesteld besluit raad

Het voornemen van het college van B&W om op 24 september 2015 de intentieovereenkomst "Convenant" tussen de provincie Overijssel, de Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) en de gemeente Zwolle door wethouder René de Heer te laten ondertekenen.



Informatienota voor de raad

Datum 25 augustus 2015

Onderwerp	Intentieovereenkomst "Convenant" HMO/Provincie Overijssel/gemeente Zwolle
Versienummer	V0.2

Portefeuillehouder wethouder de Heer

Informant D.J.M.C.S. Jansen

Eenheid/Afdeling Ontwikkeling/OW

Telefoon 038 498 2512

Email D.Jansen@zwolle.nl

Bijlagen (01) Convenant Manifest kantorenleegstand Zwolle

Wij stellen u voor onder embargo tot 24 september 2015 kennis te nemen van:

Het voornemen van het college van B&W om op 24 september 2015 de intentieovereenkomst "Convenant" tussen de provincie Overijssel, de Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) en de gemeente Zwolle te ondertekenen.

Datum 25 augustus 2015

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

Op 25 september 2014 is het convenant "Rijkshuisvesting en afstootopgave rijkskantoren en de gemeente Zwolle" door minister Blok en burgemeester Henk Jan Meijer in Zwolle ondertekend. Daarmee is de samenwerking tussen rijksoverheid, provincie Overijssel en de gemeente Zwolle officieel gestart. Deze samenwerking betreft de huisvestingsopgave van het Rijk en het voorkomen van kantorenleegstand in Zwolle.

Tijdens deze samenwerking op het kantorendossier zijn partijen als het Kadaster en de Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) in beeld gekomen. Dit heeft ertoe geleid dat de gemeente Zwolle, provincie Overijssel de HMO wensen hun ambities inzake de aanpak van de leegstand en kwaliteitsverbetering van de kantoorgebieden Hanzeland, Oosterenk, Voorsterpoort en Singelkwartier (Drijbersingel, Wevelinkhovenstraat en aanverwante kantoorlocaties in Zwolle) door expliciete samenwerking te versterken.

Deze informatienota informeert u over de volgende logische stap in de ontwikkeling van het Zwolse kantorenbeleid en gericht op het bundelen van krachten ten aanzien van de aanpak van de kantorenleegstand. Synergie wordt met name verwacht door de gezamenlijke inzet van capaciteit en middelen.

De 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.

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 beoogd (innovatieve) pilots en experimenten van marktpartijen en gemeenten te faciliteren door middel van subsidies en 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. In navolging van de succesvolle werkwijze van HMO bij de herstructurering van werklocaties, zetten wij een soortgelijk vehikel in voor herstructurering van leegstand op kantorenlocaties. Dit gebeurt in kansrijke gebieden onder de voorwaarde dat anderen ook bijdragen (co-financiering).

De gemeente Zwolle heeft in de afgelopen 5 jaren naast actief accountmanagement en acquisitie een samenhangend pakket van maatregelen ontwikkeld om de kantorenleegstand te bestrijden (pro actieve aanpak kantorenleegstand 2011, Informatienota leegstandsmanagement kantoren Zwolle 2012, Informatienota update kantorenmarkt en leegstandsmanagement 2013, Convenant Rijksvastgoedbedrijf(RVB) en gemeente Zwolle 2014). In het Convenant met het RVB zijn afspraken gemaakt met provincie Overijssel en de gemeente Zwolle om strategische samenwerking aan te gaan over de rijkshuisvesting in Zwolle en daarbij gemeenschappelijke doelen en -voordelen te verwezenlijken. Het gaat hierbij om optimalisatie van de rijkshuisvesting en het bestrijden van de kantorenleegstand in Zwolle.

Het Zwolse leegstandsmanagement kantoren heeft de afgelopen 5 jaar de volgende belangrijkste resultaten opgeleverd:

- Uitgebreid netwerk tussen stad en de Zwolse kantorenmarkt (eigenaren en huurders)
- Strategisch netwerk tussen Zwolle en het Rijk, provincie en HerstructureringsMaatschappij Overijssel (HMO)
- Vestiging van belangrijke werkgevers en concentratie van nieuwe werkplekken in Zwolle, ca.3.000 fte en 19.000 m2 bvo kantoren in totaal. Voorbeelden zijn: hoofdkantoor Vitens, hoofdkantoor Landal Green Parks, Waterschap, Royal Haskoning DHV, Abbot en de vestiging van het Politie Diensten Centrum (PDC) in 2016.
- Transformatie van ca. 12.000 m2 lege kantoren aan de Burgemeester Drijbelsingel 23 en de Dr.Stolteweg op Oosterenk(Health Innovation Park)

Bijgevoegd document intentieovereenkomst "Convenant" is de schriftelijke vastlegging van deze intenties en werkafspraken. De gemeente Zwolle is bereid in overleg met provincie en HMO te onderzoeken hoe zij haar publiek- en privaatrechtelijke positie optimaal kan benutten ten behoeve van de ontwikkeling van adequate planconcepten en business cases die bijdragen aan het verminderen van de kantorenleegstand in Zwolle.

Kernboodschap

Het doel van deze intentieovereenkomst is het substantieel terugdringen van de kantorenleegstand in de genoemde Zwolse kantorengebieden. Verwacht wordt dat dit effect wordt bereikt door:

- thematisering van de gebieden;
- verdichting en verkleining van de kantorenvorraad door transformatie en herontwikkeling (verhoging kwaliteit);
- Eventueel in combinatie met het strategisch bijbouwen in Hanzeland (bij gebleken noodzaak)

Door het efficiënt inzet van gezamenlijke inspanningen en financiële middelen is de verwachting dat de kantorenleegstand in Zwolle op termijn substantieel kan dalen met 60.000 m2 b.v.o. (= 45% van 132.000 m2 leegstand kantoren, 2014.)

Consequenties

1.1 De intentie-overeenkomst "Convenant" is in lijn met het Zwolse coalitie-akkoord 2014-2018

Dit akkoord vraagt om vernieuwende oplossingen bij de aanpak van de leegstand en is in deze een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid van alle betrokken partijen. Door het sluiten van deze intentie-overeenkomst tussen HMO, provincie en de gemeente Zwolle en het vorig jaar ondertekende convenant met de Rijksoverheid en de provincie Overijssel wordt hier uitvoering aan gegeven.

1.2 De intentie-overeenkomst "Convenant" is de basis voor een gezamenlijk kantoren revitaliseringsprogramma in Zwolle

Hiermee wordt invulling gegeven aan 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. Het door de gemeente gesloten convenant met het RijksVastgoedBedrijf(RVB)

vormt een belangrijk kader voor de ontwikkeling en uitvoering van activiteiten als bedoeld in de voorliggende intentieovereenkomst "Convenant".

1.3 De intentie-overeenkomst "Convenant" heeft de ambitie om de kantorenleegstand in Zwolle met 60.000 m2 bvo te verminderen

De focus ligt op de strategisch belangrijke werkgebieden Hanzeland, Oosterenk, Singelkwartier (Drijbersingel, Van Wevelinkhovenstraat en aanverwante kantoorlocaties) en het kantorencluster binnen Voorsterpoort. In deze gebieden hebben partijen de reële ambitie om voor het jaar 2018 minimaal 60.000 m2 b.v.o. aan kantorenleegstand te onttrekken door onder andere het toepassen van stedelijke herverkaveling, transformatie en vermindering van programma.

1.4 De intentie-overeenkomst "Convenant" bevordert kennistransfer

Kennis die wordt opgedaan in de gezamenlijke aanpak van de kantorenleegstand, zoals verwoord in deze overeenkomst, wordt middels een communicatieplan onder de aandacht gebracht.

1.5 Financiën

De wens is om beschikbare capaciteit en geoormerkte financiële middelen op efficiënte wijze in te zetten passend binnen het werkproces van de samenwerking. Daarbij voorzien partners voor HMO een regisserende rol. 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. De provincie Overijssel draagt bij middels de subsidie aanpak leegstand kantoren Overijssel.

Het college heeft de intentie om 1 euro per m2 opgeloste leegstand in Zwolle bij te dragen aan de kosten die de uitvoering van dit convenant met zich mee brengt. De inschatting is dat als gevolg van de uitvoering van deze intentieovereenkomst "Convenant" 60.000 m2 leegstaande kantoren in de stad wordt opgelost binnen de looptijd van deze overeenkomst. De maximale bijdrage van de gemeente Zwolle bedraagt derhalve maximaal 60.000 euro en wordt bekostigd uit het bestaande kantorenbudget. Bij de vaststelling van "de Kadernota Kantorenlocaties Zwolle 2011 – 2020" in 2011 door uw raad is dit budget structureel in de begroting opgenomen.

Communicatie

HMO, provincie Overijssel en gemeente zijn in overleg over programma en locatie ten behoeve van de ondertekening in Zwolle. De intentie is om deze ondertekening landelijk onder de aandacht te brengen op een aansprekende locatie in Zwolle. Gasten worden uitgenodigd om de ondertekening bij te wonen, een inhoudelijk aspect (bv stedelijke herverkaveling) van de intentieovereenkomst "Convenant" wordt door een gastspreker gepresenteerd en afsluitend vindt er een netwerkbijeenkomst plaats.

Ten behoeve van de kennistransfer wordt na de zomer een communicatieplan opgesteld waarbij de afdeling communicatie betrokken is.

Datum 25 augustus 2015

Vervolg

Na ondertekening van de intentieovereenkomst “Convenant” wordt ambtelijk verder samengewerkt aan de uitvoering van dit document.

Openbaarheid

Het embargo tot 24 september 2015 is opgelegd omdat op deze datum voorzien is in een gezamenlijk persmoment en besluitvorming binnen de provincie Overijssel nog moet plaatsvinden. Het eerder naar buiten komen kan de positie van de betrokken partijen schaden.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw R.E. Riemersma MCM, secretaris

Besluit

Jaargang

Onderwerp

Intentieovereenkomst "Convenant" HMO/Provincie Overijssel/gemeente Zwolle

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 30-06-2015

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 5 oktober 2015,

de voorzitter,

de griffier,