



**CONCEPT  
INTENTIEOVEREENKOMST  
Herhuisvesting rijkskantoren en grootschalige woningbouw  
gemeente Zwolle**

**Partijen:**

**GEMEENTE ZWOLLE**

**en**

**DE STAAT DER NEDERLANDEN  
MINISTERIE VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE  
ORDENING  
RIJKSVASTGOEDBEDRIJF**

**en**

**DE STAAT DER NEDERLANDEN  
MINISTERIE VAN VOLKSHUIVESTING EN RUIMTELIJKE  
ORDENING**

**15 juli 2024  
Concept versie 4.0,**

## INTENTIEOVEREENKOMST

### Partijen:

- I. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE ZWOLLE**, gevestigd en kantoorhoudende aan de xx, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer xx, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder mevrouw G. Rots, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van ..... met kenmerk ....., hierna ook te noemen de "**Gemeente**";

en

- II. de publiekrechtelijke rechtspersoon **DE STAAT DER NEDERLANDEN (MINISTERIE VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING, RIJKSVASTGOEDBEDRIJF)**, gevestigd en kantoorhoudende aan het Korte Voorhout 7, 2511 CW 's-Gravenhage (correspondentieadres: Postbus 20011, 2500 EA 's-Gravenhage) ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 50200097, op grond van het Mandaatbesluit VRO 2023, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur-generaal Vastgoed en Bedrijfsvoering Rijk – Rijksvastgoedbedrijf mevrouw ir. Y.L. van der Brugge-Wolring, handelend op grond van de aan haar gemandateerde beslissings- en ondertekeningsbevoegdheid, hierna te noemen "**RVB**"; aanhef wijzigen in Minister

en

- III. de publiekrechtelijke rechtspersoon **DE STAAT DER NEDERLANDEN (MINISTERIE VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING)**, gevestigd en kantoorhoudende aan de Turfmarkt 147, 2511 DP 's-Gravenhage (correspondentieadres: Postbus 20011, 2500 EA 's-Gravenhage) ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 50200097, op grond van het Mandaatbesluit VRO 2023, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar waarnemend directeur-generaal Volkshuisvesting en Bouwen de heer drs. C.B.F. Kuijpers, handelend op grond van de aan hem gemandateerde beslissings- en ondertekeningsbevoegdheid, hierna te noemen "**VRO**";

de Gemeente, RVB en VROVRO hierna ieder afzonderlijk ook te noemen "**Partij**" en gezamenlijk ook te noemen "**Partijen**".

### Overwegingen:

#### ALGEMEEN

- A. Het RVB en de gemeente Zwolle hebben in 2014 een convenant ondertekend met als doel de optimale herhuisvesting van rijksdiensten en de zorgvuldige afstoot (beperken van de leegstand) van kantoren;
- B. Dit convenant is ondertussen gedateerd en de ambities van beide partijen reiken intussen verder dan alleen het herhuisvesten van Rijksdiensten en afstoten van overtollige kantoorpanden. Deze intentieovereenkomst vervangt het eerder gesloten

convenant.

- C. Het Rijk, de provincies en de gemeenten in Nederland hebben de opgave om tot en met 2030 landelijk minimaal 900.000 nieuwe woningen te realiseren.
- D. VRO heeft met de gemeente Zwolle nadere afspraken gemaakt over de financiële steun en de woningbouwopgave.
- E. Zwolle is een van de 17 NOVEX grootschalige woningbouwgebieden. Binnen de MIRT-afspraken 2022 draagt de gemeente Zwolle zorg voor de realisatie van 8800 woningen tot en met 2030. Vanuit diverse subsidieregelingen ondersteunt het Rijk Zwolle in deze opgave.
- F. VRO ondersteunt de gemeente Zwolle in zijn regie op de grootschalige woningbouw en levert ondersteuning bij de realisatie van de woningbouwopgave met financiële middelen, kennis en ontwikkeling van samenwerking tussen publieke en private betrokkenen..
- G. De gebiedsontwikkelingen in de Spoorzone en het Stadshart zijn niet alleen complex, maar zijn vooral ook van grote (boven)regionale betekenis en is daarom een voorbeeldproject binnen een van de 17 NOVEX-gebieden. Gelet op de betekenis is ook een pakket van regionale mobiliteitsmaatregelen verbonden aan de woningbouwopgave. Het deelproject Noorderkwartier maakt een onderdeel uit van deze opgave voor Zwolle.
- H. Het doel is om de rijkskantoren in de Spoorzone te verduurzamen en te concentreren. Het gevolg hiervan is dat de eigendommen in het Noorderkwartier vrij komen. De ambitie is om hier een gemengd stedelijk gebied te realiseren met onder meer (betaalbare) woningbouw, conform de afspraken grootschalige woningbouw vanuit VRO met de gemeente Zwolle.
- I. Het RVB heeft met het rijksvastgoed in Zwolle ambities, onder andere op het gebied van duurzaamheid, energietransitie, biodiversiteit, klimaat adaptatie en openheid gebouwen met aandacht voor de omgeving, deels geborgd in beleid middels een RVB-routekaart 2.0.
- J. De gemeente Zwolle beschouwt de Rijksoverheid als een belangrijke werkgever voor inwoners van de gemeente Zwolle en de gehele regio Zwolle. Partijen zetten zich in op behoud en mogelijk uitbreiding van de werkgelegenheid die passen bij de ambities van de stad en die voor een belangrijk deel landen in de Spoorzone.
- K. Partijen hebben aangegeven de langdurige betrokkenheid en samenwerking te willen continueren ten einde bovengenoemde afstoot, (her)huisvesting en woningbouw zo goed mogelijk te coördineren, op elkaar af te stemmen en te effectueren, rekening houdend met elkaars belangen;
- L. Partijen wensen, gegeven ieders belangen, verantwoordelijkheden en bevoegdheden, samen te werken in de verdere planontwikkeling en realisatie. Zodoende wensen Partijen hun afspraken over de wijze waarop invulling wordt gegeven aan het beoogde onderzoek naar de samenwerking schriftelijk vast te leggen in deze intentieovereenkomst.

## **SPOORZONE**

- A. Het RVB wil in de Spoorzone Rijksdiensten concentreren in Hanzelaan 280 en 310, na grootschalige renovatie en verduurzaming met een duidelijke fasering van oplevering: eerst H280, daarna H310. De huidige panden in het Noorderkwartier blijven tot de eindoplevering Spoorzone mede nodig als tijdelijke huisvesting;
- B. Het RVB en de gemeente hebben met een tweetal private partijen in coalitieverband een intentieovereenkomst gesloten omtrent de ontwikkelingen in Hanze Oost (Hanzelaan 310) en werken samen aan een gebiedsvisie. Deze gebiedsvisie wordt vastgesteld door de gemeenteraad van Zwolle in 2024;
- C. Ontwikkelingen in de Spoorzone worden uitgevoerd binnen het ontwikkelkader Spoorzone 2020. De hierin gestelde ambities en kaders worden gehanteerd bij de renovatie van Hanzelaan 280 en 310.
- D. De gemeente faciliteert de renovatie van de Hanzelaan 280 en 310.

## **NOORDERKWARTIER**

- A. RVB is langjarig betrokken bij het Noorderkwartier op de wijze zoals nader wordt geformuleerd in de nog op te stellen samenwerkingsovereenkomst met de gemeente (en overige partijen).
- B. Het RVB en de gemeente (en drie private partijen) hebben een 31 oktober 2022 een intentieovereenkomst gesloten omtrent de ontwikkelingen in het Noorderkwartier en hebben vervolgens een gebiedsvisie opgesteld. Deze gebiedsvisie is vastgesteld door de gemeenteraad van Zwolle (juli 2023).
- C. In de Gebiedsvisie voor Noorderkwartier komen diverse beleidsdoelen van Rijk en gemeente samen waaronder betaalbaar wonen en werken, klimaatadaptatie, waterveiligheid, hergebruik bestaande panden en mobiliteitstransitie (stomp-principe). De gebiedsvisie is een co-productie tussen gemeente, RVB en marktpartijen. Momenteel worden de zakelijke afspraken omtrent deze ontwikkeling vastgelegd en op basis daarvan wordt de Gebiedsvisie uitgewerkt in een Ruimtelijk Ontwikkel Plan (ROP) = vo stedenbouwkundig plan).
- D. In het Noorderkwartier heeft het RVB een drietal panden, te weten Drijbersingel (Pand belastingdienst), Van Wevelinkhovenstraat (Pand Diezeveste) en Eikenstraat (Pand Collectie Overijssel) in eigendom, die het RVB op den duur wil afstoten. Voor de eerste twee panden is reeds een officieel afstootbesluit, voor het pand van de Collectie Overijssel nog niet. Deze gebouwen en gronden zijn binnen het Noorderkwartier conform de Gebiedsvisie bestemd voor woningbouw, betaalbare werkruimte, kantoren en maatschappelijke functies;
- E. Ten tijde van vaststelling van de intentieovereenkomst was voor de posities van de rijkskantoren van het RVB het vertrekpunt dat deze in 2027 beschikbaar zouden komen voor de gebiedsontwikkeling Noorderkwartier. Medio 2023 heeft RVB aangegeven 2027 niet te halen, en mogelijk medio 2032 haar posities beschikbaar te kunnen stellen als de renovatie van rijkskantoren in de Spoorzone zijn afgerond.

**Partijen zijn het volgende overeengekomen:**

## 1. Doel, looptijd en einde convenant

- 1.1 Partijen beogen gedurende de looptijd (zie paragraaf 1.3) van deze intentieovereenkomst gezamenlijk verder uit te werken te realiseren:
- a. De herhuisvesting van de aanwezige rijksdiensten in de gemeente Zwolle, met als uitgangspunt een concentratie binnen de gemeente Zwolle van een duurzame rijkskantoorfunctie in de Spoorzone plaatsvindt en waarbij het streven is om dit uiterlijk medio 2032 te hebben gerealiseerd.
  - b. Het vrijspelen van de kantoren in de locatie Noorderkwartier, welke mede nodig zijn om de grootschalige woningbouwopgave van Zwolle mogelijk te maken.
- 1.2. Met de ondertekening van deze intentieovereenkomst vervalt het Convenant "Rijkshuisvesting en afstootopgave rijkskantoren en de gemeente Zwolle" d.d. 25 september 2014.
- 1.3. Deze intentieovereenkomst treedt in werking nadat deze door Partijen is ondertekend en eindigt uiterlijk op 31 december 2032 of zodra Partijen een nadere overeenkomst ondertekenen waarbij deze Overeenkomst komt te vervallen.
- 1.4. Indien en zodra te voorzien is dat om welke reden dan ook de samenwerking niet leidt tot hetgeen Partijen bij het aangaan van de Overeenkomst voor ogen heeft gestaan zullen Partijen eerst met elkaar in overleg treden over de voortzetting van de samenwerking alvorens over te gaan tot opzegging c.q. ontbinding.
- 1.5. Iedere Partij heeft het recht deze intentieovereenkomst eenzijdig met onmiddellijke ingang bij aangetekende brief (tussentijds) op te zeggen.
- 1.6. Indien deze intentieovereenkomst eindigt door tussentijdse beëindiging, komen alle kosten die Partijen reeds hebben gemaakt in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst voor eigen rekening. Een Partij is nimmer aansprakelijk voor door een andere Partij geleden schade of gemaakte kosten en ieder der Partijen is vrij om zich uit het overleg terug te trekken.
- 1.7. De duur van deze intentieovereenkomst kan worden verlengd indien Partijen daarmee allen schriftelijk voor afloop van de einddatum, zoals genoemd in artikel 1.3, instemmen.

## 2. Uitgangspunten en randvoorwaarden Spoorzone en Noorderkwartier

- 2.1 Voor de **Spoorzone** spreken partijen de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden af.:
1. De renovatie van Hanzelaan 280 en 310 wordt zoveel als mogelijk uitgevoerd binnen de gestelde ambities en kaders uit het ontwikkelkader Spoorzone 2020 en de aanvulling en uitwerking daarvan zoals in de op te stellen Gebiedsvisies voor Hanze Oost en Hanzehoven.
  2. Gedurende de looptijd van deze intentieovereenkomst onderzoeken Partijen de meest geëigende en de voor alle Partijen acceptabele samenwerkingsvorm ter borging van een duurzame samenwerking met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van de gebiedsontwikkeling Spoorzone. Dat geldt ook voor samenwerking met derden in de Spoorzone.
  3. RVB en de gemeente Zwolle delen actief met elkaar een planning van herhuisvesting van de kantoorfuncties en over de aanpalende maatregelen en ontwikkelingen die voor de ontwikkeling van het gebied van belang zijn. Dit met als doel transparante en efficiënte

besluitvorming te bevorderen.

4. Het RVB heeft op 8 juli 2024 een PID Hanzelaan vastgesteld met daarbij een planning voor realisatie. De planning is als bijlage 2 toegevoegd en vormt de planning voor de gezamenlijke inspanning en maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst.
5. Het RVB spant zich in om de herhuisvesting van rijkskantoren voor medio 2032 (PID planning) na oplevering van de Hanzelaanpanden te realiseren.
6. De gemeente Zwolle spant zich maximaal in om de herhuisvesting Hanzelaan 280 en 310 mogelijk te maken.

2.2 Voor het **Noorderkwartier** spreken partijen de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden af:

1. De aanwezige panden (Drijbersingel en Diezeveste) van het Rijk in het Noorderkwartier worden, na oplevering van de gerenoveerde panden in de Spoorzone en de concentratie van de rijksambtenaren in de Spoorzone, overtollig en door het RVB afgestoten en verkocht. Hierna kunnen de ambities uit de gebiedsvisie Noorderkwartier en uit het (nog op te stellen) Ruimtelijk Ontwikkelplan worden waargemaakt. Waarbij voor dit deel van de stad wordt voldaan aan de afspraken voor grootschalige woningbouw. Het RVB en de gemeente werken nog aan afspraken die aansluiten bij de regionale woondeal (zie 2.2.4).
2. Voor het Pand Collectie Overijssel (Eikenstraat) maken het RVB en de gemeente Zwolle de volgende afspraak: zodra de huur door HCO opgezegd wordt start het RVB het proces van verkoop zoals omschreven in de Regeling Beheer Onroerende Zaken. Als streefdatum wordt uitgegaan van start bouw (herontwikkeling HCO-locatie) 1/1/2029 of zoveel eerder als mogelijk is. De specifieke afspraken voor het Noorderkwartier worden in een aparte overeenkomst opgenomen tussen het RVB en de gemeente (zie 2.2.4).
3. Daarbij streeft het RVB ernaar om voor alle hierboven genoemde panden het af te stoten vastgoed zo spoedig mogelijk beschikbaar stellen voor de ontwikkeling van het plan Noorderkwartier (afstootbeslissing).
4. RVB maakt met de gemeente Zwolle nadere afspraken over de herontwikkeling en planning van verkoop in het Noorderkwartier.
5. Gedurende de looptijd van deze intentieovereenkomst onderzoeken RVB en de gemeente Zwolle de meest geëigende en de voor alle Partijen acceptabele samenwerkingsvorm ter borging van een duurzame samenwerking met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van de gebiedsontwikkeling Noorderkwartier.
6. Voornoemde stukken zijn Partijen genoegzaam bekend en worden derhalve niet als bijlage aan deze intentieovereenkomst gehecht.

### 3. Positie van Partijen

- 3.1 Partijen zullen al datgene doen respectievelijk nalaten, hetgeen redelijkerwijs van hen kan worden gevergd, ter bevordering respectievelijk belemmering van de onderzoeken zoals bedoeld in deze intentieovereenkomst.

- 3.2 Het in deze intentieovereenkomst bepaalde laat de (publiekrechtelijke) positie, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van iedere Partij afzonderlijk onverlet. In geen geval zal het bepaalde in deze intentieovereenkomst een Partij belemmeren in de uitoefening van haar publieke taak en staat het een Partij dusdoende vrij om de haar toekomende publiek- en administratiefrechtelijke bevoegdheden ter uitoefening van die taak aan te wenden.
- 3.3 Partijen verplichten zich over en weer om elkaar steeds zo spoedig mogelijk te informeren over zaken waarvan zij weten of hadden moeten weten dat deze van belang zijn voor de andere partij.
- 3.4 Partijen verplichten zich over en weer jegens elkaar om, in de mate waarin zulks in de gegeven omstandigheden in redelijkheid gevegd zal kunnen worden, al datgene te doen respectievelijk na te laten, daaronder mede begrepen het sluiten van nadere overeenkomsten, hetgeen de herhuisvesting van de rijksdiensten, de renovatie van de rijkskantoren en daaraan gekoppelde woningbouwontwikkelingen zal kunnen bevorderen respectievelijk belemmeren.
- 3.5 RVB en de gemeente Zwolle delen actief met elkaar een planning van de uitvoering van hun taken uit deze Overeenkomst.
- 3.6 De gemeente Zwolle en het RVB organiseren intern voldoende capaciteit en prioriteit om de gemaakte afspraken te continueren.

#### 4. Organisatie

- 4.1 Om het doel van de intentieovereenkomst te bereiken, is door Partijen een **regietafel** ingericht die bestaat uit door iedere Partij aan te wijzen vertegenwoordigers. Partijen leveren de hiervoor benodigde expertise en capaciteit. Partijen worden in de regiegroep vertegenwoordigd door:
- a. namens de Gemeente: accounthouder RVB en programmamanager Stedelijke Regie
  - b. namens het RvB: Afdeling Gebieden en Portefeuillemanagement
  - c. namens VRO: de regisseur grootschalige woningbouw.

De regiegroep is verantwoordelijk voor de bewaking van de voortgang van de afspraken in deze overeenkomst. Daarnaast kijkt de regiegroep naar andere maatschappelijke ontwikkelingen waar het RVB, het Rijk en de gemeente een gedeeld belang hebben.

De stuurgroepen Spoorzone en Noorderkwartier kennen elk hun eigen escalatielijn. De regiegroep heeft geen rol in de voortgang van deze projecten, zoals benoemd in deze intentieovereenkomst.

- 4.2 De regietafel vergadert circa twee keer per jaar of zoveel meer als dat Partijen noodzakelijk achten.
- 4.4 In geval van geschilpunten redenen de DG Volkshuisvesting en Bouwen en/of de DG Rijksvastgoedbedrijf van het ministerie VRO en een vertegenwoordiging van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle met elkaar in gesprek.

Aldus overeengekomen en opgemaakt te Zwolle, d.d. 15 september 2024

**Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle**  
namens deze,

\_\_\_\_\_  
De wethouder de xx

**Namens de Staat der Nederlanden**, de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

\_\_\_\_\_ Nog in te vullen

***NB: concept intentieovereenkomst onder voorbehoud departementale goedkeuring, goedkeuring college B&W Zwolle en juridische toetsing.***

***Bijlage 1: Convenant Rijkshuisvesting en afstootopgave rijkskantoren d.d. 25 september 2014***

***Bijlage 2: Overzicht en visualisatie Portefeuille schuifplan Rijkskantoren d.d. 26 augustus 2024***