



Raadsbrief

Datum 25 oktober 2024

Onderwerp Intentieovereenkomst Herhuisvesting rijkskantoren en grootschalige woningbouw gemeente Zwolle

Versienummer

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Samenvatting

Met bijgevoegde Intentieovereenkomst 'Herhuisvesting rijkskantoren en grootschalige woningbouw gemeente Zwolle' wordt gestuurd op een verbeterde samenwerking en gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de te behalen planningen en resultaten op het gebied van realisatie van (grootschalige) woningbouw, renovatie/herontwikkeling van bestaand vastgoed en werkgelegenheid. De overeenkomst wordt aangegaan tussen het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO voorheen BZK), Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en Gemeente Zwolle.

Meer specifiek wordt tempo en focus gehouden op de verhuizing van RVB vastgoed van Noorderkwartier naar Spoorzone. Het RVB heeft in juli 2023 aangegeven dat de panden van het Rijksvastgoedbedrijf binnen het plangebied Noorderkwartier pas na 2032 vrijkomen, waar eerder was aangegeven dat dit in 2027 het geval zou zijn. Dit heeft veel consequenties voor de planning en haalbaarheid van Noorderkwartier. Het vrijspelen van de panden in het Noorderkwartier hangt samen met het renoveren en beschikbaar komen van twee panden in de Spoorzone.

Bijlagen

Bijlage 1: 20241001 concept-intentieovereenkomst Herhuisvesting rijkskantoren en grootschalige woningbouw gemeente Zwolle

Openbaarheid

- ☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De intentieovereenkomst Herhuisvesting rijkskantoren en grootschalige woningbouw gemeente Zwolle.

Datum 25 oktober 2024

Inleiding

Met bijgevoegde Intentieovereenkomst tussen het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO voorheen BZK), Rijksvastgoedbedrijf en Gemeente Zwolle wordt gestuurd op een verbeterde samenwerking en gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de te behalen plannings- en resultaten op het gebied van realisatie van (grootschalige) woningbouw, renovatie/herontwikkeling van bestaand vastgoed en werkgelegenheid.

Kader

[Gebiedsvisie Noorderkwartier](#)

Kernboodschap

Met het ondertekenen van de Intentieovereenkomst Herhuisvesting rijkskantoren en grootschalige woningbouw gemeente Zwolle wordt gestuurd op een verbeterde samenwerking en gezamenlijke verantwoordelijkheid van VRO, RVB en de gemeente Zwolle voor de te behalen plannings- en resultaten op het gebied van realisatie van (grootschalige) woningbouw, renovatie/herontwikkeling van bestaand vastgoed en werkgelegenheid. Meer specifiek wordt tempo en focus gehouden op de verhuizing van RVB vastgoed van Noorderkwartier naar Spoorzone. Dit brengt de realisatie van een centrum stedelijk gebied met circa 750 woningen in Noorderkwartier een stap dichterbij en geeft een kwaliteitsimpuls aan de Spoorzone.

Toelichting

Meer specifiek wordt tempo en focus gehouden op de verhuizing van RVB vastgoed van Noorderkwartier naar Spoorzone. Op 17 juli 2023 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie Noorderkwartier vastgesteld. Momenteel is het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) in de afrondingsfase. De verwachting is dat deze eind dit jaar aan het college ter besluitvorming wordt aangeboden en begin 2025 aan de raad. Het plan is in samenspraak met de stad (veel participatie) en de eigenarencoalitie bestaande uit Rijksvastgoedbedrijf (RVB), VanWonen, KWP, Lenferink en deltaWonen (namens de Zwolse corporaties) tot stand gekomen.

Het RVB heeft in juli 2023 aangegeven dat de panden van het Rijksvastgoedbedrijf (Belastingdienst Drijbersingel en Diezerveste en pand Collectie Overijssel) binnen het plangebied Noorderkwartier pas na 2032 vrijkomen, waar eerder was aangegeven dat dit in 2027 het geval zou zijn. Dit heeft veel consequenties voor de planning van Noorderkwartier. Eind 2023 heeft hierover een gesprek plaatsgevonden met het RVB, VRO en gemeente Zwolle. In dit overleg heeft VRO aangegeven veel belang te hechten aan versnelling van de woningbouw in Zwolle en het Noorderkwartier. Binnen de MIRT-afspraken 2022 draagt de gemeente Zwolle zorg voor de realisatie van 8800 woningen tot en met 2030; Noorderkwartier is onderdeel van deze opgave. Vanuit diverse subsidieregelingen ondersteunt het Rijk Zwolle in deze opgave. Het vrijspelen van de panden in het Noorderkwartier hangt samen met het renoveren en beschikbaar komen van twee panden in de Spoorzone. VRO heeft voorgesteld een overeenkomst op te stellen tussen VRO, RVB en Gemeente Zwolle om dit contractueel vast te leggen. Met deze overeenkomst wordt tempo en focus gehouden op de verhuizing van RVB vastgoed van Noorderkwartier naar Spoorzone. In de Spoorzone heeft de RVB twee posities, Hanzelaan 280 en 310. De RVB gaat flink investeren in beide panden en zorgt hierdoor voor een grote kwaliteitsimpuls in het gebied. Ook het behouden van kantoorruimte voor rijksambtenaren in de Spoorzone past binnen de plannen. Deze verbouwingen moeten gerealiseerd zijn voordat het Noorderkwartier kan worden vrijgespeeld. Hanzelaan 280 is een solitaire ontwikkeling van de RVB, Hanzelaan 310 is onderdeel van de coalitie Hanze Oost.



Datum

25 oktober 2024

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Op het voorliggende besluit (instemming Intentieovereenkomst) heeft geen participatie plaatsgevonden. Op de uitwerking van het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) van de gebiedsontwikkeling Noorderkwartier, loopt een uitgebreid en zorgvuldig participatieproces. Mede door het participatie- en communicatieproces is er draagvlak voor deze ontwikkeling. De verbouwingen van de panden in de Spoorzone zal de participatie plaatsvinden in de verschillende coalities.

Communicatie

De ondertekening van de overeenkomst, indien mogelijk in bijzijn van de minister van VRO, zal de nodige publiciteit opleveren, waarbij de samenwerking tussen overheidspartijen wordt benadrukt in versnellen van de woningbouw in Zwolle.

In de uitwerking van het Noorderkwartier van het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) wordt het participatie- en communicatieproces voortgezet.

De communicatie omtrent de verbouwingen in de Spoorzone zal plaatsvinden in het Spoorcafé.

De directe omgeving, belangenverenigingen en stakeholders worden op verschillende momenten door initiatiefnemer worden betrokken bij de uitwerking van de volgende fase.

Financiën

Het aangaan van deze overeenkomst heeft geen financiële consequenties voor de Gemeente Zwolle. Specifieke anterieure afspraken voor het programma en kostenverhaal Noorderkwartier worden in een aparte overeenkomst opgenomen tussen het RVB en de gemeente.

Risico's

Consequenties van de vertraging van de huisvesting van RVB is dat circa 250 woningen in Noorderkwartier pas na 2032 gerealiseerd kunnen worden, terwijl deze onderdeel maken van de afspraken met het Rijk om 8.800 woningen tot 2030 te realiseren. Met deze intentieovereenkomst is het voor het Rijk inzichtelijk dat er een samenhang is tussen beide belangen (kantoorhuisvesting Rijksambtenaren en woningbouwversnelling).

Vervolg

De aanwezige panden (Drijbersingel en Diezerveste) 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 verkocht. Hierna kunnen de ambities uit de gebiedsvisie Noorderkwartier en uit het Ruimtelijk Ontwikkelplan worden waargemaakt

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. Als streefdatum wordt uitgegaan van start bouw (herontwikkeling HCO-locatie) 1/1/2029 of zoveel eerder als mogelijk is. Dit hangt samen met de verhuizing van Collectie Overijssel naar Deventer. Specifieke anterieure afspraken voor het programma en kostenverhaal Noorderkwartier worden in een aparte overeenkomst opgenomen tussen het RVB en de gemeente.

Voor de panden in de Spoorzone zal de gemeente de RVB maximaal faciliteren om de verbouwingen mogelijk te maken.



voorstel

Zwolle

Datum 25 oktober 2024

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

waarnemend secretaris, Frank Wijnandts