

Proces-, Programma- en
Projectmanagement

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Stichting Zwols Kegelhuis
t.a.v. de heer E.J. Balk
Postbus 40
8000 AA ZWOLLE

Stadskantoor
Lubeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14 038
N.van.den.Poll@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Ons kenmerk	Stilohallocatie - Kegelhuis
Behandeld door	Nicolette van den Poll
Datum	26 april 2023
Onderwerp	Beantwoording van uw brieven aan de raadsfracties d.d. 23 maart 2023 en 12 april 2023

Geachte heer Balk,

Op 3 april 2023 heeft de gemeenteraad van Zwolle een besluit genomen over de sloop van de Stilohal en het tussengedeelte aan de Van Wevelinkhovenstraat 105 en 107. Naar aanleiding van het voorstel voor de kredietaanvraag, heeft u op 23 maart 2023 namens het Zwols Kegelhuis de raadsfracties een brief gestuurd. In deze brief verwoordt u hoe u kijkt naar de gang van zaken tussen de gemeente Zwolle en het Zwols Kegelhuis. Ons college heeft de raad toegezegd te reageren op uw brief.

Wij maken tevens gebruik van de gelegenheid om te reageren op uw brief aan de raadsfracties van 12 april 2023. In deze brief kondigt u aan het restaurant en de kegelbanen te verpachten voor een periode van vijftien jaar.

Wij hebben deze brief opgebouwd aan de hand van een aantal citaten uit uw brieven, waarna wij onze reactie daarop geven. De eerste vijf citaten zijn afkomstig uit uw brief van 23 maart 2023. De daaropvolgende citaten zijn afkomstig uit uw brief van 12 april 2023.

Citaat 1:

Bij vonnis dd. 27-7-2022 heeft de rechter bepaald, dat het besluit van de raad dd. 19-11-2002 dient te worden uitgevoerd, hetgeen betekent dat het Kegelhuis tot 2038 in bedrijf mag blijven en het kegelen kan worden gecontinueerd.

Het klopt dat de gemeente op grond van het vonnis veroordeeld is tot medewerking aan het verlijden van een akte van erfpacht overeenkomstig het concept uit 2006 en dat deze akte van erfpacht uitgaat van erfpacht tot 2038. Daartoe is de gemeente op dit moment gehouden en zal daaraan meewerken. Wel wijzen wij u op de procedure die aanhangig is in hoger beroep en het derhalve niet zeker is dat de gemeente gehouden is het Kegelhuis tot 2038 in erfpacht uit te geven.

In de concept-akte is bovendien een mogelijkheid van tussentijdse opzegging opgenomen voor het geval de gemeente om stedenbouwkundige en/of planologische

Datum

4 april 2023

Ons kenmerk

redenen over de gronden moet beschikken of als de erfpachtster zich in ernstige mate niet houdt aan haar verplichtingen. Een enigszins vergelijkbare bepaling gold onder het eerdere erfpachtrecht. In het licht van onze plannen om tot herontwikkeling van de Stilohallocatie te komen, betekent dit dus ook dat met deze opzeggingsbevoegdheid het niet aannemelijk is dat het Kegelhuis tot 2038 in bedrijf mag blijven.

De rechtbank heeft dit in haar vonnis ook onderkend, zoals ook blijkt uit rechtsoverweging 2.20 van het rechtbankvonnis:

“De gemeente heeft er in deze procedure nog op gewezen dat haar belang bij opzegging erin gelegen is dat zij de grond die onderwerp is van het geschil zijnde erfpachtrecht in het kader van haar gemeentelijke taken nodig heeft.....De rechtbank wijst erop dat haar oordeel weliswaar inhoudt dat de gemeente verplicht is, samen met de stichting, te zorgen voor een nieuwe erfpachtaakte met een looptijd tot 2038, maar dat dit (uiteraard) niet betekent dat de gemeente ook verplicht is dat erfpachtrecht, nadat het eenmaal verlengd is, ook die gehele looptijd in stand te houden”.

Uit deze rechtsoverweging blijkt dat de rechtbank expliciet naar de tussentijdse opzeggingsmogelijkheid verwijst. De rechtbank kan zich indenken dat de gemeente in de tussentijd omwille van stedenbouwkundige en/of planologische redenen over de gronden moet beschikken.

Citaat 2:

Na jarenlang trainen door de gemeente - waarbij de Raad tot twee keer toe met moties heeft getracht het toenmalige College te bewegen tot het uitvoeren van het besluit om de erfpacht te verlengen tot 2038 - ligt er nu een vonnis met een duidelijke uitspraak over de looptijd van de erfpacht en wel tot 2038.

Wij kunnen ons niet vinden in de term ‘trainen’ en hebben altijd constructief gehandeld.

Het klopt dat de gemeenteraad in 2017 en 2018 moties heeft aangenomen:

- In de motie van 3 juli 2017 wordt het college verzocht:
 - zich actief in te zetten om in samenspraak met het Zwols Kegelhuis te zoeken naar mogelijkheden om de kegelsport voor Zwolle te behouden;
 - zich actief in te zetten om op zoek te gaan naar alternatieve mogelijkheden voor de buurtfunctie die het Zwols Kegelhuis op dit moment vervult.
- In de motie van 12 maart 2018 wordt ons college verzocht:
 - de raad te informeren over de beschikbare alternatieven voor herhuisvesting van de Zwolsche Kegelbond;
 - daarbij inzichtelijk te maken wat de aan de alternatieven te relateren kosten zijn;
 - in overleg met de Zwolsche Kegelbond te komen tot een voorkeursoplossing;
 - deze informatie binnen redelijke termijn in de vorm van een beslisnota aan de raad voor te leggen.

In aansluiting hierop hebben wij op 26 mei 2020 een informatienota aan de raad gestuurd, waarin het resultaat van het onderzoek naar de mogelijkheden van herhuisvesting van de Zwolse kegelaars is weergegeven. In de informatienota wordt het onderzoek naar beschikbare alternatieven voor herhuisvesting verwoord en de kosten en jaarlasten die met herhuisvesting zijn gemoeid. De kernboodschap van ons college



Datum

4 april 2023

Ons kenmerk

is dat op basis van dat onderzoek herhuisvesting van de kegelaars fysiek mogelijk is, maar financieel niet haalbaar. De raad heeft hierop verder geen actie ondernomen.

Wat betreft het vonnis en de mogelijkheid tot het opzeggen van de erfpacht verwijzen wij u naar onze reactie bij citaat 1.

Citaat 3

Nochtans is ook het huidige College allesbehalve van plan aan het rechterlijk vonnis zonder slag of stoot gehoor te geven, ergo het College heeft besloten in beroep te gaan!.

De gemeente is voorlopig gehouden het vonnis op te volgen en doet dat ook wel degelijk door mee te werken aan de inschrijving van de conceptakte uit 2006 door de notaris, nadat deze door u is aangeboden. De reden dat de erfpachtakte nog niet is ingeschreven, heeft te maken met de door u voorgestelde, maar niet-toegestane wijzigingen in de akte.

Ook is de gemeente na het vonnis het gesprek met u aangegaan met de insteek om er met elkaar uit te komen. De reden dat de gemeente hoger beroep heeft ingesteld, is dat wij ons niet kunnen vinden in het vonnis en wij onze rechten willen behouden voor het geval we er onderling niet uitkomen.

Ten aanzien van de nieuwe akte van erfpacht heeft de rechtbank geoordeeld dat de door het Kegelhuis in te schakelen notaris de tekst van het concept uitsluitend op ondergeschikte punten mag aanpassen. Noemenswaardige aanpassingen zijn niet toegestaan. Duur en voorwaarden zullen in ieder geval absoluut ongewijzigd moeten blijven.

Inmiddels heeft u via de notaris een concept erfpachtakte aangeleverd, waarin u ontoelaatbare wijzigingen heeft aangebracht. Daarover is in rechtsoverweging 2.16 van het rechtbankvonnis overwogen:

'de rechtbank kan het zich indenken dat de in te schakelen notaris zich wellicht genooddaakt zal voelen om de (inmiddels vele jaren geleden opgestelde) tekst van het concept op ondergeschikte punten aan te passen om dit bij de tijd te brengen. Hiervoor geldt echter dat het tussen partijen overeengekomen concept niet noemenswaardig mag worden aangepast, en dus slechts op die punten waarvoor geldt dat dit gelet op het tijdsverloop onontkoombaar is. Duur en voorwaarden zullen in ieder geval absoluut ongewijzigd moeten blijven.'

Op grond van het vonnis is dus niet mogelijk wijzigingen aan te brengen ten aanzien van bijvoorbeeld de (vergoeding bij) tussentijdse opzegging, de boeteclausule en de hoogte van de canon. U heeft wel wijzigingen op deze punten voorgesteld. De gemeente heeft de notaris recentelijk verzocht om de erfpachtakte terug te brengen naar de staat waaraan krachtens het rechtbankvonnis uitvoering moet worden gegeven en aangegeven dat de gemeente zal meewerken aan de inschrijving binnen de gestelde termijn, zodra de notaris aangeeft dat de akte gereed is. De gemeente is in afwachting van deze akte.

Datum

4 april 2023

Ons kenmerk

Hieruit volgt overigens ook dat er in 2009 – anders dan u stelt - geen overeenstemming was over de concept-erfpactakte.

Citaat 4

Een van de partijen is de huisartsen maatschap , gevestigd aan de Turfmarkt. Op 21 december 2022 is opnieuw met de wethouder en de heer Kuik gesproken over een mogelijke vestiging van de huisartsen. De heer Kuik heeft aangegeven dat voortzetting van de erfpacht is uitgesloten is en de wethouder heeft aanvullend gemeld dat, gezien het inzakken van de woningmarkt, een termijn van 5 jaar (i.p.v. 15 jaar) voor het vestigen van de huisartsen bespreekbaar is (!!??).

Het Kegelhuis (en ook de huisartsenmaatschap), schiet daar niets mee op, omdat deze onzekere situatie het onmogelijk maakt een gezonde exploitatie voor het Kegelhuis te realiseren. Immers het verpachten cq verhuren van een deel van het Kegelhuis ten behoeve van een sluitende begroting is feitelijk onmogelijk, zolang er geen sprake is van continuïteit op termijn.

In het gesprek van 21 december 2022 tussen het Kegelhuis en de gemeente hebben wij aangegeven dat er geen sprake kan zijn van een verbouwing ten behoeve van een huisartsenpost, dit strookt ook niet met de gewenste planontwikkeling. In dat gesprek is door wethouder Schuttenbeld aan u voorgelegd, in de hoop toch minnelijk tot overeenstemming te komen, of het voor het Kegelhuis een optie zou kunnen zijn om nog 5 jaar de locatie te kunnen blijven gebruiken. De gedachte was dan overeen te komen dat als de uitvoering van de planontwikkeling start, het Kegelhuis elders gaat kegelen. Daarbij is aangegeven dat de start van de bouw de nodige voorbereidingstijd vraagt, dat de gemeente met veel planontwikkelingen tegelijk bezig is en dat er wellicht gestuurd kan worden ten gunste van het Kegelhuis zodat de locatie iets later bebouwd gaat worden. Daarbij is het voorbehoud gemaakt dat deze lijn nog wel besproken zou moeten worden met de wethouder die verantwoordelijk is voor deze gebiedsontwikkeling. In het gesprek heeft u echter aangegeven dit niet te zien zitten. Ook uw brief bevestigt dat u het aanbod van de hand heeft gewezen.

Citaat 5

A/ de gemeente Zwolle accepteert het vonnis van de rechter en werkt mee aan de verlenging c.q inschrijven van de akte van erfpacht conform het vonnis en het raadsbesluit uit 2002

B/ de gemeente Zwolle verplicht zich een onderkomen te realiseren voor de 6 kunststofbanen, bijvoorbeeld in de WRZV-hal, en verschaft het Kegelhuis de financiële ruimte om tenminste 15 jaar haar activiteiten voort te zetten.

C/ de gemeente Zwolle geeft in de tender projectontwikkelaars de ruimte om met de Kegelaars te onderhandelen over verplaatsing/verhuizing of inbedding in het bouwplan

D/ de gemeente Zwolle betaalt een nader overeen te komen vergoeding voor tussentijdse beëindiging van het erfpachtrecht en verhuis- en inrichtingskosten



Datum

4 april 2023

Ons kenmerk

Ten aanzien van voorstel A verwijzen wij u naar onze reactie bij citaat 1 en 3. De gemeente is op grond van het vonnis verplicht om medewerking te verlenen aan het vestigen van een nieuw erfpachtrecht en geeft daaraan ook gevolg.

Ten aanzien van voorstel B hebben wij u in het gesprek van 21 december 2022 op de hoogte gesteld van het (hernieuwde) onderzoek naar een vervangende locatie voor het Kegelhuis. Huisvesting van het Kegelhuis in de WRZV-hal of een van andere 7 onderzochte locaties is vanuit ruimtelijk en/of financieel oogpunt naar onze mening niet haalbaar.

Voorstel C is vanuit onder meer van uit financieel oogpunt geen optie binnen de herontwikkeling van de Stilohallocatie.

Ten aanzien voorstel D geldt dat wij daartoe niet gehouden zijn, maar niettemin bereid zijn om hierover opnieuw met u in gesprek te gaan in de hoop alsnog tot een minnelijke regeling te kunnen komen.

Citaat 6

Het bestuur heeft een verantwoordelijkheid naar de clubs en haar leden en heeft inmiddels besloten om naast het kegelen, de exploitatie van het restaurant en de banen wederom te verpachten voor een periode van 15 jaar. (tot 2038). Daarmee is de continuïteit van het Kegelhuis in zijn algemeenheid en die van de nationale Kegelsport in het bijzonder, gewaarborgd.

Dit citaat is afkomstig uit uw brief van 12 april 2023. Wij wijzen u erop dat het u niet vrijstaat om zonder voorafgaande en expliciete goedkeuring van het college aan derden rechten met betrekking tot het kegelhuis te verlenen.

Het college verleent u **geen** goedkeuring om het restaurant en de banen te verpachten, zeker niet voor de genoemde periode, nu dit niet valt te rijmen met de door de gemeente gewenste ontwikkeling ter plaatse. Risico's hierin zijn voor uw rekening.

Niettemin bestaat er wel de bereidheid om na te denken over toestemming voor een kortere duur. Daartoe kunt u een gericht verzoek bij de gemeente indienen, waarbij u aangeeft aan welke partij(en) en/of voor welke functies u ruimtes wil verpachten en voor welke periode.

Overigens wijzen wij u er ook op dat de gemeente niet instemt met investeringen in het Kegelhuis, zoals (al dan niet kleinschalige) verbouwingen of het vernieuwen van het dak.

Datum

4 april 2023

Ons kenmerk

Citaat 7

Na de uitspraak van de rechter heeft het bestuur zich constructief opgesteld en geen acties ondernomen die tot onnodige -financiële-schade zouden leiden. Desalniettemin heeft de gemeente gemeend beroep te moeten instellen, hetgeen wederom tot vertraging, schade en derving van inkomsten voor de stichting leidt.

Hiervoor is al toegelicht dat de gemeente zich niet kan vinden in het oordeel van de rechtbank in eerste aanleg en daarom hoger beroep heeft ingesteld. Niet valt in te zien dat dat tot vertraging, schade en derving van uw inkomsten leidt. U blijft het Kegelhuis immers vooralsnog gewoon gebruiken.

Wij hopen hiermee uw brieven aan de raad voldoende beantwoord te hebben.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,
namens dezen,



B.H. van Bregt
hoofd Proces-, Programma- en Projectmanagement