



Raadsbrief

Datum 29 januari 2025

Onderwerp Ontruiming en sloop Kegelhuis aan de Van Wevelinkhovenstraat 103
Versienummer 1.1
Portefeuillehouder Paul Guldemon

Samenvatting

Op 25 juni 2024 heeft het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden geoordeeld dat Stichting Zwols Kegelhuis (hierna: “**de Stichting**”) sinds 1 januari 2012 zonder recht of titel gebruik maakt van de accommodatie aan de Van Wevelinkhovenstraat 103 (hierna: “**het Kegelhuis**”). Het gerechtshof heeft de Stichting bevolen het Kegelhuis uiterlijk 1 september 2024 te ontruimen en ontruimd op te leveren en ter beschikking te stellen aan de gemeente Zwolle. Ook is de Stichting door het gerechtshof veroordeeld tot betaling van de proceskosten. Nadien heeft de Stichting eind augustus 2024 een kort gedingprocedure gestart waarin onder meer werd geëist dat de gemeente het arrest van het gerechtshof van 25 juni 2024 niet ten uitvoer zou brengen. Bij vonnis van de rechtbank Overijssel van 6 december 2024 zijn alle door de Stichting in kort geding naar voren gebrachte vorderingen afgewezen.

In deze raadsbrief informeren wij u (nogmaals kort) over het traject dat heeft geleid tot het arrest van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 25 juni 2024 en het vonnis in kort geding van de rechtbank Overijssel van 6 december 2024. Ook informeren wij u in deze raadsbrief over de aanstaande ontruiming en sloop van het Kegelhuis.

Bijlagen

1. Arrest gerechtshof Arnhem-Leeuwarden d.d. 25 juni 2024
2. Vonnis rechtbank Overijssel d.d. 6 december 2024

Openbaarheid

- ☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

- Deze raadsbrief over: Ontruiming en sloop Kegelhuis aan de Van Wevelinkhovenstraat 103



Datum

29 januari 2025

Inleiding

De gemeente Zwolle heeft in 1967 percelen grond aan de Van Wevelinkhovenstraat 103 in erfpacht uitgegeven aan Stichting Zwols Kegelhuis. Op de percelen grond heeft de Stichting conform de bij de erfpacht gemaakte afspraken een gebouw ten behoeve van de kegelsport gebouwd. De erfpacht zou oorspronkelijk 30 jaar duren. De door de stichting te betalen canon voor de erfpacht bedroeg één “gulden” en bij het aangaan van de erfpacht is afgesproken dat bij het eindigen van de erfpacht de door de Stichting gerealiseerde gebouwen en de hele inventaris van het Kegelhuis (inclusief de kegelbanen), zonder dat daarvoor een vergoeding verschuldigd is, in eigendom overgaat naar de gemeente. Na herhaalde stilzwijgende verlenging van de erfpacht heeft de gemeente de erfpacht in december 2010 opgezegd per 1 januari 2012. Ter voorkoming van een (nieuwe) stilzwijgende verlenging van de erfpacht heeft de gemeente de opzegging in juni 2012 bekrachtigd. De Stichting is het Kegelhuis vervolgens zonder recht of titel blijven gebruiken.

Na de opzegging van de erfpacht heeft de gemeente in 2012 de bereidheid gehad de erfpachtovereenkomst te verlengen tot 1 juli 2022. Hiervoor is een voorstel gedaan aan de Stichting waarop de Stichting niet heeft gereageerd. Vanuit de gemeente is nadien niet meer aangedrongen op het aangaan van een nieuwe erfpachtovereenkomst voor de locatie aan de Van Wevelinkhovenstraat. Naar aanleiding van twee moties van de raad uit 2017 en 2018 is nog wel samen met de Stichting en de Zwolse Kegelbond gezocht naar alternatieven voor huisvesting voor het Zwolse kegelen. Dit heeft niet geleid tot een haalbaar alternatief voor het Kegelhuis. Zie voor informatie hierover de [informatienota voor de raad van 26 mei 2020](#).

In verband met de voorgenomen herontwikkeling van de Stilohallocatie heeft de gemeente de Stichting begin 2021 gesommeerd het Kegelhuis te ontruimen. Aangezien de Stichting daarop te kennen gaf geen gehoor te zullen geven aan de sommatie is de gemeente in april 2021 bij de rechtbank Overijssel een procedure tot ontruiming van het Kegelhuis begonnen. Bij vonnis van juli 2022 heeft de rechtbank de vordering van de gemeente tot ontruiming van het Kegelhuis afgewezen. In hoger beroep is de vordering van de gemeente door het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden op 25 juni 2024 wel gehonoreerd en heeft het gerechtshof bevestigd dat de Stichting vanaf 1 januari 2012 zonder recht of titel gebruik heeft gemaakt van het Kegelhuis. Het gerechtshof heeft de Stichting bevolen het Kegelhuis te ontruimen en het Kegelhuis uiterlijk op 1 september 2024 ter beschikking te stellen aan de gemeente.

Het college heeft daarop besloten vast te houden aan ontruiming van het Kegelhuis uiterlijk op 1 september 2024. De gemeente heeft aan de Stichting nog wel het aanbod gedaan om beperkt uitstel van de ontruimingsdatum te verlenen als de Stichting voor de ontruiming iets meer tijd nodig had en hen gevraagd daartoe een verzoek te doen. De stichting heeft echter niet meer gereageerd op het aanbod. Ook heeft de Stichting geen gehoor gegeven aan het verzoek om de verschuldigde proceskosten te voldoen.

Na het arrest van het gerechtshof op 25 juni 2024 is de Stichting eind augustus 2024 een kort gedingprocedure bij de rechtbank Overijssel gestart waarbij de Stichting, samengevat, vorderde dat de gemeente zou worden veroordeeld om de uitvoering van het arrest van het gerechtshof te staken en gestaakt te houden en om opnieuw in onderhandeling te treden met de Stichting over verlenging van de erfpacht tot 2038. In afwachting van het vonnis in de kort gedingprocedure is de ontruiming, die uiterlijk 1 september 2024 zou plaatsvinden, opgeschort.



Datum 29 januari 2025

De vorderingen van de Stichting zijn onlangs, bij vonnis van 6 december 2024, door de rechtbank Overijssel afgewezen. Tegen dit vonnis is de stichting op 3 januari 2025 weer in hoger beroep gegaan. De eerste rolzitting in deze hoger beroepsprocedure zal medio april 2025 plaatsvinden. De uitspraak in hoger beroep is naar verwachting pas in het vierde kwartaal van 2025 bekend.

Het door de Stichting ingestelde hoger beroep tegen het in kort geding gewezen vonnis van de rechtbank Overijssel staat niet in de weg aan het tot uitvoering brengen van het arrest van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden. Beslissingen uit dit arrest staan onherroepelijk en bindend vast. De Stichting dient het Kegelhuis derhalve te ontruimen en aan de gemeente ter beschikking te stellen.

De kwestie rondom de Stichting en het Kegelhuis kent een lange voorgeschiedenis. In de [informatienota voor de raad van 20 april 2023](#) kunt u een uitgebreid feitenrelaas lezen. De standpunten van de Stichting en de gemeente over het langdurig verlengen van het gebruik van het Kegelhuis en het door de gemeente betalen van een afkoopsom bij het beëindigen van dit gebruik, liggen zover van elkaar verwijderd dat een minnelijk vergelijk hierover de afgelopen vele jaren niet mogelijk is gebleken. De nu ontstane situatie, met een onherroepelijk en bindend arrest van het gerechtshof, noopt tot het inzetten van een helder vervoltraject met ontruiming en sloop van het Kegelhuis. Ook voor de herontwikkeling van de Stilohallocatie, waar de locatie van het Kegelhuis onderdeel van uitmaakt, is het belangrijk dat de gemeente spoedig de beschikking krijgt over het Kegelhuis. De onduidelijkheid over het kunnen beschikken over de locatie van het Kegelhuis heeft in de weg gestaan aan de gewenste voortgang van de herontwikkeling van de Stilohallocatie. Het ontruimen en slopen van het Kegelhuis is essentieel om voortgang in de herontwikkeling van de Stilohallocatie te krijgen en vast te kunnen houden.

Recent heeft uw raad een brief ontvangen van de Stichting. In deze raadsbrief wordt vanuit de zijde van het college ook ingegaan op enkele in de brief van de Stichting aan de orde gestelde onderwerpen.

Kader

- het feitenrelaas over het verloop rondom de erfpachtovereenkomst met stichting Zwols Kegelhuis, zie [informatienota voor de raad van 20 april 2023](#);
- Arrest gerechtshof Arnhem-Leeuwarden d.d. 25 juni 2024;
- Vonnis rechtbank Overijssel d.d. 6 december 2024;

Kernboodschap

Om in verband met de voorgenomen herontwikkeling van de Stilohallocatie over het Kegelhuis te kunnen beschikken is de gemeente in april 2021 een procedure tot ontruiming van het Kegelhuis begonnen. In hoger beroep heeft het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden op 25 juni 2024 de vordering tot ontruiming gehonoreerd en het Kegelhuis bevolen het Kegelhuis te ontruimen en uiterlijk op 1 september 2024 ter beschikking te stellen aan de gemeente. In afwachting van het vonnis in de door de Stichting aangespannen kort gedingprocedure heeft de gemeente de ontruiming tijdelijk opgeschort. Nu het vonnis van de rechtbank Overijssel op 6 december 2024 bekend is geworden en de vorderingen van de Stichting zijn afgewezen, wordt nu alsnog tot ontruiming overgegaan. De Stichting is inmiddels verzocht om het Kegelhuis uiterlijk 3 februari 2025 vrijwillig ontruimd te hebben en vooraf aan de advocaat van de gemeente te bevestigen dat het Kegelhuis tijdig wordt ontruimd. Ook is aan de Stichting (bij brief van 20 december 2024) de gelegenheid geboden om de in het Kegelhuis aanwezige kegelbanen en nuttige inventaris uit het gebouw te halen en om niet in eigendom te verkrijgen. Indien de Stichting het Kegelhuis niet vrijwillig ontruimd, zal op 4 februari aanstaande gedwongen ontruiming met behulp van de



Datum 29 januari 2025

deurwaarder plaatsvinden. Na ontruiming wordt het Kegelhuis, rekening houdend met alle daarvoor geldende regels, zo spoedig mogelijk gesloopt. In de periode tussen ontruiming en sloop van het Kegelhuis kan de gemeente eventueel nog in het Kegelhuis aanwezige inventaris en kegelbanen (laten) verwijderen.

Toelichting

De locatie van het Kegelhuis maakt onderdeel uit van de voor de bouw van woningen te herontwikkelen Stilohallocatie. Zolang de gemeente niet kan beschikken over het Kegelhuis kan de gemeente niet beschikken over het gehele plangebied voor de herontwikkeling van de Stilohallocatie. Dit heeft de afgelopen jaren geleid tot vertraging in het ontwikkelproces. Om voortgang in het proces van de herontwikkeling van de Stilohallocatie te kunnen krijgen is het nodig om te kunnen beschikken over het Kegelhuis. Een scenario voor de herontwikkeling van de Stilohallocatie waarbij het Kegelhuis blijft staan is bij de doorrekening ervan financieel niet haalbaar gebleken. Ook ruimtelijk brengt een dergelijk scenario veel beperkingen met zich mee.

Voorafgaand aan de sloop van het Kegelhuis dienen nog verschillende onderzoeken plaats te vinden. Het gaat daarbij in elk geval om een destructief onderzoek naar de aanwezigheid van asbest en een onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde diersoorten. Afhankelijk van de uitkomsten van deze onderzoeken kan het noodzakelijk zijn om (mitigerende) maatregelen te nemen en/of de sloop uit te stellen. Dit kan tot vertraging van de sloop van het Kegelhuis leiden. Zelfs bij het spoedig ontruimen van het Kegelhuis kan het nog geruime tijd duren voordat het Kegelhuis kan worden gesloopt en de locatie beschikbaar is voor herontwikkeling.

Het gebouw van het Kegelhuis zal nadat het is ontruimd tijdelijk leeg staan. In verband met het voorkomen van onveilige situaties en ongeoorloofd gebruik (bijvoorbeeld brand en kraak) dient het gebouw zodra aan de wettelijke eisen daarvoor is voldaan gesloopt te worden. In de tussentijd zullen de ramen van het gebouw dichtgetimmerd worden, zullen hekken rondom het gebouw worden geplaatst en zal camerabewaking ingezet worden.

In de erfpachtaakte uit 1967 is vastgelegd dat de gemeente bij het eindigen van de erfpacht eigenaar wordt van de in het Kegelhuis aanwezige inventaris inclusief de kegelbanen. Aan de Stichting is evenwel de gelegenheid geboden om de in het Kegelhuis aanwezige kegelbanen en inventaris weg te nemen en om niet in eigendom te verkrijgen. De Stichting heeft niet gereageerd op het aanbod hiervoor. Indien de Stichting de inventaris en de kegelbanen niet voorafgaand aan de ontruiming uit het Kegelhuis haalt, kan de gemeente in de periode tussen ontruiming en sloop van het Kegelhuis de in het Kegelhuis nog aanwezige inventaris en kegelbanen alsnog (laten) verwijderen.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Met de Stichting heeft afgelopen jaren veelvuldig overleg plaatsgevonden over het vinden van een voor zowel de Stichting als de gemeente in redelijkheid passende oplossing voor het huisvestingsvraagstuk van de Zwolse kegelaars. Participatie is in dit proces verder niet aan de orde.

Communicatie

In de afgelopen jaren heeft regelmatig communicatie met de Stichting en uw raad over het Kegelhuis plaatsgevonden. In dit stadium is geen actieve communicatie met derden noodzakelijk.



Datum

29 januari 2025

Financiën

De ontruiming van het Kegelhuis en het verwijderen van kegelbanen en inventaris brengen kosten met zich mee. Deze kosten worden gedekt uit de staat van baten en lasten, programma erfpacht algemeen. De Stichting is veroordeeld om proceskosten aan de gemeente te vergoeden. De gemeente kan de kosten van de ontruiming en opslag van zaken van de Stichting en eventuele verdere maatregelen verhalen op de Stichting. Bij het succesvol verhalen van de proceskostenvergoeding en de gemaakte kosten worden deze ten goede van de staat van baten en lasten, programma erfpacht algemeen gebracht. De kosten van de sloop van het gebouw van het Kegelhuis worden gedekt uit het krediet voor de herontwikkeling van de Stilohallocatie. Hiervoor is krediet aangevraagd in Berap-2 van 2024.

Risico's

Aan het ontruimen en slopen van het Kegelhuis kleven juridisch gezien weinig risico's. We voeren immers een onherroepelijk arrest van het gerechtshof uit. Dit is in beginsel rechtmatig. Alleen wanneer de gemeente door het arrest uit te voeren misbruik van haar bevoegdheid maakt, kan dit anders zijn en kan een verplichting tot vergoeding van schade ontstaan. Dit risico is klein, omdat van misbruik van bevoegdheid niet snel sprake is. Daarvan is alleen sprake als de gemeente onvoldoende belang heeft bij uitvoering van het arrest en de gemeente gelet hierop in redelijkheid niet tot de ontruiming en/of sloop had kunnen komen.

Vervolg

Bij het uitblijven van de bevestiging van de Stichting dat zij het Kegelhuis vrijwillig ontruimen zal de gedwongen ontruiming van het Kegelhuis met behulp van de deurwaarder bij exploit worden aangezegd aan de Stichting en zal begin februari een gedwongen ontruiming van het Kegelhuis plaatsvinden. Na de ontruiming zullen verschillende onderzoeken in verband met de sloop van het gebouw van het Kegelhuis plaatsvinden. Na het nemen van de uit de onderzoeken naar voren gekomen maatregelen zal als aan de wettelijke eisen en voorschriften daarvoor is voldaan, het gebouw van het Kegelhuis zo spoedig mogelijk worden gesloopt. De gemeente zal ook nog verweer voeren in het door de Stichting tegen het vonnis in kort geding ingestelde hoger beroep. De herontwikkeling van de Stilohallocatie zal, nu er geen onduidelijkheid meer bestaat over het kunnen beschikken over de locatie van het Kegelhuis, verder worden voortgezet.

Openbaarheid

Deze raadsbrief en de bijlagen zijn openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Frank Wijnandts