voorstel

Zwolle

Raadsbrief over artikel 45 vragen

Datum	1 juli 2025
Onderwerp	Beantwoording artikel 45 vragen van Swollwacht over strategische verwerving Rode Hal
Versienummer	1
Portefeuillehouder	Dorrit de Jong

Bijlagen
Artikel 45 vragen

Ontwerp besluit
1. De raad wordt voorgesteld kennis te nemen van de beantwoording van de artikel 45 vragen over strategische verwerving Rode Hal (vraag 1 t/m 8).

Datum 1 juli 2025

Inleiding

De fractie Swollwacht heeft op 6 juni 2025 schriftelijke vragen gesteld. Dit naar aanleiding van de publicatie van het persbericht dat gemeente Zwolle op 27 mei heeft gepubliceerd over de verwerving van de Rode Hal binnen de gebiedsontwikkeling Spoorzone. Uit het artikel wordt duidelijk dat gemeente het gebouw heeft aangekocht van NS Vastgoed om op die manier regie te krijgen over de toekomstige invulling. De Spoorzone is als gebied in transitie en om daaraan bij te dragen is het voornemen om de hal te programmeren met culturele en publieke functies. Passend bij de ambities van de Spoorzone en de plek waar de Rode Hal staat; op een zichtbare en herkenbare plek, direct bij de entree van het gebied, voor veel bezoekers de eerste kennismaking met de Spoorzone. In deze raadsbrief worden acht van de negen vragen over de strategische verwerving van de Rode Hal beantwoord. De negende vraag wordt in een aparte raadsbrief onder geheimhouding beantwoord.

Kernboodschap

Vraag 1 t/m 8 worden hieronder beantwoord.

Vraag 1:
Waarom is niet per onderdeel van het besluit beoordeeld of geheimhouding noodzakelijk was?

Antwoord:
Er is per onderdeel beoordeeld of geheimhouding noodzakelijk was, waarbij onderscheid is gemaakt tussen de stukken die onderdeel uitmaken van het verkoopproces en stukken die onderdeel uitmaken van het besluitvormingsproces (het raadsvoorstel en de financiële bijlage).

Op het moment van het in procedure brengen van het collegevoorstel voor besluitvorming in college vonden de afrondende gesprekken inzake de koop met NS Vastgoed plaats. Om de gemeente in deze afrondende gesprekken niet in een nadelige onderhandelingspositie te brengen is ervoor gekozen om op het gehele college- en raadsvoorstel inclusief bijlage geheimhouding op te leggen. Daarbij is in overweging genomen de door NS opgelegde geheimhouding op het gehele verkoopproces. Om de onderhandelingen te kunnen starten dienden wij deze standaard verkoopvoorwaarde vanuit NS te accepteren; dat hebben wij gedaan.

Het tot stand komen van de koopovereenkomst is onderdeel van het verkoopproces. In de koopovereenkomst is van gemeentezijde het voorbehoud gemaakt dat de koopovereenkomst pas tot stand zou komen als uw raad het daarvoor benodigde krediet beschikbaar zou stellen. Dat samen heeft gemaakt dat de afweging is gemaakt om op het gehele raadsvoorstel en bijlage geheimhouding op te leggen.

Vraag 2:
Waarom ontbreekt een einddatum bij de geheimhouding, zoals de wet vereist

Antwoord:
De geheimhouding is in deze casus gekoppeld aan een tweetal gebeurtenissen, namelijk het passeren van de akte en het gereedkomen van de door de gemeente te verrichten werkzaamheden om de Rode Hal geschikt te maken voor een publieksfunctie. Conform het bepaalde in het Protocol geheimhouding gemeente Zwolle 2023, is het geoorloofd een conditie waaronder de geheimhouding wordt opgeheven als termijn op te nemen (dit valt onder een zogenaamde horizonbepaling).

De geheimhouding wordt opgeheven nadat de akte van levering is gepasseerd en de door de gemeente te verrichten werkzaamheden om de Rode Hal geschikt te maken voor een publieksfunctie zijn gerealiseerd. In de koopovereenkomst zijn afspraken gemaakt over werkzaamheden ten behoeve van het zelfstandig maken van de Rode hal, die door NS Vastgoed voor het passeren van de akte van levering worden verricht. Het vastgoed moet worden gesplitst van de naastgelegen hal. Het passeren van de akte van levering door de notaris is mede afhankelijk van deze door NS Vastgoed uit te voeren werkzaamheden. Een exacte datum is op dit moment nog niet bekend, daarom is de termijn van geheimhouding in dit geval gekoppeld aan de hiervoor beschreven gebeurtenis, namelijk het passeren van de akte van levering. Ook ten aanzien van de eerste door de gemeente te verrichten werkzaamheden om de Rode Hal geschikt te maken voor een publieksfunctie, is op dit moment geen exacte einddatum aan te geven omdat de de leveringsdatum nog niet bekend is en de aanbesteding nog dient plaats te vinden. Daarom is ook voor dit onderdeel gekozen de termijn van geheimhouding te koppelen aan een gebeurtenis, namelijk het gereedkomen van de werkzaamheden.
Wij kunnen wel een indicatie geven van de globale planning. Samengevat onderscheiden wij de volgende momenten in de komende periode:

- Juni 2025 — Deze maand is de koopakte ondertekend
- September 2025 — Deze maand is het passeren van de akte van levering voorzien
- Juli 2026 — De verwachting is dat de werkzaamheden om de Rode Hal geschikt te maken als publieksfunctie rond juli 2026 worden afgerond.

Na het passeren van de akte van levering zijn de verkoopvoorwaarden van de Rode Hal raadpleegbaar in de openbare registers van het Kadaster. Zodra ook de werkzaamheden door de gemeente zijn afgerond, wordt het raadsvoorstel en de bijlage openbaar.

Vraag 3:
Waarom werd de raad pas na het persbericht geïnformeerd over wat openbaar mocht zijn?

Antwoord:
De communicatieparagraaf uit het raadsvoorstel is onvolledig geweest. De zin die ontbreekt is: Het gaat hier om een vastgoedverwerving, waarover geen details openbaar worden gemaakt voordat de juridische levering via de notaris heeft plaatsgevonden. *Wel mag na positieve besluitvorming door uw Raad worden gecommuniceerd over het feit dat de Rode Hal is verworven. Dit zal gebeuren via een persbericht vanuit gemeente.*

Vraag 4:
Hoe wordt de geheimhouding vóór het passeren van de akte juridisch onderbouwd?

Antwoord:
De verkoopovereenkomst is tot stand gekomen nadat uw raad positief heeft besloten op het beschikbaar stellen van het benodigde krediet. Pas op het moment dat de akte van levering is getekend en is ingeschreven in het Kadaster is er voor beide partijen definitieve zekerheid over de juridische levering. Tot het moment dat de akte van levering is ingeschreven in de openbare registers bij het Kadaster bestaat immers de mogelijkheid dat de koop en levering alsnog niet doorgaat. In zo'n situatie hebben verkoper en koper er belang bij dat de koopprijs en voorwaarden niet bekend zijn bij derden in verband met mogelijke toekomstige onderhandelingen in dit kader is op grond van artikel 87 juncto 88 lid 2 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b (de economische belangen van de

gemeente Zwolle) en f (de bescherming van concurrentiegevoelige bedrijfsgegevens van NSV) geheimhouding opgelegd.

Vraag 5:
Wanneer is het passeren van de akte gepland?

Antwoord:
Nu uw raad in haar vergadering van 26 mei jl. heeft besloten tot beschikbaar stellen van het krediet heeft ondertekening van de koopovereenkomst door beide partijen plaatsgevonden en is de koop tot stand gekomen. Vastgelegd is dat NS Vastgoed binnen 14 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst opdracht zal verstrekken voor de werkzaamheden ten behoeve van het zelfstandig maken van de Rode hal, die voorafgaand aan de levering door haar moeten plaatsvinden. Het vastgoed moet namelijk nog door NS Vastgoed worden gesplitst van de bij haar in eigendom blijvende naastgelegen hal. NS Vastgoed heeft aangegeven dat deze werkzaamheden circa drie maanden in beslag nemen. Het passeren van de akte van levering vindt zo spoedig mogelijk na gereedkoming van de werkzaamheden voor het zelfstandig maken van de hal plaats. Dit zal naar verwachting in september 2025 zijn.

Vraag 6:
Blijft de geheimhouding gelden ná het passeren van de akte? Zo ja, op grond van welke juridische onderbouwing en tot wanneer?

Antwoord:
Op grond van artikel 87 juncto 88 lid 2 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b (de financiële belangen van de gemeente Zwolle) blijft de geheimhouding op de totale kredietaanvraag, waaronder de verwervingswaarde gelden tot zowel het passeren van de akte van levering alsook de door de gemeente te verrichten werkzaamheden om de Rode Hal geschikt te maken voor een publieksfunctie zijn gerealiseerd. Dit is naar verwachting medio 2026. Dit omdat het krediet bestaat uit twee samenhangende onderdelen; het krediet voor verwerving en het krediet voor de eerste verbouwingswerkzaamheden. In verband met de nog door de gemeente te voeren aanbestedingsprocedure ten aanzien van deze werkzaamheden heeft de gemeente een financieel belang om de hoogte van het totale krediet, inclusief de raming van de kosten van de werkzaamheden geheim te houden, omdat dit anders de aanbesteding negatief kan beïnvloeden.

Vraag 7:
Hoe wordt de geheimhouding op het verbouwingskrediet onderbouwd?

Antwoord:
Zie antwoord onder vraag 6.

Vraag 8:
Wanneer wordt de geheimhouding op dit krediet opgeheven?

Antwoord:
Zie antwoord onder vraag 6.

Datum 1 juli 2025

Openbaarheid
Deze raadsbrief is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer