

Informatienota voor de raad

Datum 4 juli 2023

Onderwerp	Vervolgproces Wet voorkeursrecht gemeenten Hudson's Bay pand
Versienummer	V3.0

Portefeuillehouder H.M.M. Schuttenbeld

Informant J. Smeets/K. Derksen

Afdeling Proces-, Programma- en Projectmanagement

Telefoon +31 6 46 37 15 38

Email J.Smeets@zwolle.nl

Bijlagen geen

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De vervolgstappen op basis van de inzet van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en het vervolgproces na het nemen van het beginselbesluit door het college van burgemeester en wethouders.

Datum 4 juli 2023

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

Op 8 mei 2023 heeft de gemeenteraad een besluit genomen tot aanwijzing van de grond waarop het voormalig Hudon's Bay pand zich bevindt, gelegen in het Broerenkwartier, als grond waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn voor de duur van maximaal drie jaar. Met de inzet van de Wvg heeft de gemeente het eerste recht van koop in het geval de huidige eigenaar het perceel wil vervreemden. De achterliggende gedachte van de inzet van de Wvg is dat de gemeente haar regierol wil versterken bij de (her)ontwikkeling van deze locatie, haar onderhandelingspositie bij de grondverwerving wil verbeteren en grondspeculatie wil voorkomen.

Op 30 mei 2023 heeft de eigenaar, CBRE, per aangetekende brief de gemeente geïnformeerd bereid te zijn om over te gaan tot vervreemding van voornoemd perceel tegen nader overeen te komen verdere voorwaarden.

Op basis van de Wvg heeft het college van burgemeester en wethouders op 4 juli 2023 het zogeheten beginselbesluit genomen. Dit besluit houdt in dat het college in beginsel bereid is in gesprek te treden met de eigenaar met als doel om perceel tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen.

Via deze informatienota informeren wij u over de vervolgstappen van de inzet van de Wvg in het kader van de verwerving van de grond en het proces dat volgt na het nemen van het beginselbesluit door het college van burgemeester en wethouders.

Kernboodschap

Door het (tijdig) nemen van bedoeld beginselbesluit tot aankoop behoudt de gemeente haar voorkeurspositie en wordt voorkomen dat de eigenaar gedurende drie jaren vrij is de met het voorkeursrecht belaste percelen aan een derde te verkopen. Aansluitend op een beginselbesluit kunnen de onderhandelingen over de voorwaarden van eventuele aankoop worden gestart.

Toelichting

Beginselbesluit college van burgemeester en wethouders

Conform de Wvg dient het college van burgemeester en wethouders binnen zes weken na dagtekening van de aangetekende brief van de eigenaar d.d. 30 mei 2023, uiterlijk 11 juli 2023 het beginselbesluit tot aankoop van het perceel kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie F, nummer 7529 te nemen. Het college heeft dit beginselbesluit in haar vergadering van 4 juli 2023 genomen.

Na het nemen van dit beginselbesluit is de gemeente voornemens na het zomerreces in onderhandeling te treden met de eigenaar van het perceel, met als doel over te gaan tot aankoop van het perceel tegen een marktconforme waarde. Met het nemen van een beginselbesluit tot aankoop willen we de gemeentelijke doelstellingen voor de herontwikkeling van het voormalige Hudson's Bay pand realiseren, te weten:

- Transformatie van het Broerenkwartier van een monofunctioneel retail gebied naar een volwaardig stuk binnenstad door het realiseren van een aantrekkelijke mix van functies zoals wonen, werken, detailhandel, horeca en cultuur te realiseren.

Datum 4 juli 2023

- De relatie tussen de hoofdwinkelstraat (Diezerstraat) en het noordelijke deel van het Stadshart versterken;
- Realiseren van 24/7 levendigheid en zorgen voor sociale cohesie in het gebied; Invulling geven aan de culturele ambities ([Cultureel Perspectief 2040](#)) en het laten doorlopen van de culturele loper door het Stadshart ([Ons Stadshart van Morgen 2030 \(2022\)](#));
- Nieuwbouw van het Fraterhuis, een rooftop bar en een publiek uitzichtpunt conform het [raadsbesluit van 19 december 2022](#).
- Een publiek toegankelijk uitzichtpunt realiseren als publiekstrekker in dit deel van de stad;
- Herinrichting van de openbare ruimte om de kwaliteit van de stad te verbeteren. Vergroening speelt daar een belangrijke rol in. Hiervoor is het nodig om de huidige fietsenstalling op het Meerminneplein te verplaatsen naar de kelder van de herontwikkeling van het Hudson's Bay pand. Dit draagt bij aan de ambitie om fietsen op het maaiveld te gaan centreren op een aantal plekken in het Stadshart. In de fietsenstalling worden tevens publieke toiletten gerealiseerd;
- Met meer regie in het proces van de herontwikkeling van het Hudson's Bay pand kan de gemeente beter sturen op de meest optimale invulling in het programma en de doelstellingen op het gebied van wonen, biodiversiteit, energieneutraliteit, circulariteit en klimaatadaptatie.
- Hiermee draagt deze ontwikkeling bij aan de ambitie om tot de beste binnensteden van Nederland te behoren.

Bovenstaande doelstellingen zijn onder meer vastgelegd in de [Eerste Ruimtelijke Visie op het Broerenkwartier \(2017\)](#) en het [Ruimtelijk Ontwikkelplan Handelshuys \(2021\)](#). Daarnaast heeft de ontwikkeling van het Hudson's Bay pand raakvlakken met de volgende vastgestelde beleidsstukken:

- [Omgevingsvisie Ons Zwolle van morgen 2030](#)
- [Ons Stadshart van Morgen 2030 \(2022\)](#)
- [Uitvoeringsagenda Ons Stadshart van Morgen 2022 - 2027 \(2023\)](#)
- [Actualisatie beleidskader detailhandel en Retail actieplan \(2017\)](#)
- [Horecavisie 2019 – 2023 \(2019\)](#)
- [Cultureel Perspectief 2040](#)
- [Woonvisie Zwolle 'Ruimte voor Wonen 2017 – 2027'](#)
- [Inkoopbeleid gemeente Zwolle, gemeente Kampen en provincie Overijssel](#)

Minnelijke onderhandelingsfase met eigenaar

Nu het college tijdig (voor 11 juli 2023) het beginselbesluit genomen heeft, kunnen partijen in onderhandeling treden over de verkoopvoorwaarden, waaronder de prijs. Aan deze onderhandelingsfase verbindt de Wvg geen wettelijke eisen of termijnen.

Bepaling aankoop prijs door de rechter

Kunnen partijen niet minnelijk tot overeenstemming komen of vindt de eigenaar het onderhandelingsproces te lang duren, dan heeft hij de mogelijkheid om het college te vragen om binnen vier weken de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs (de werkelijke waarde) te geven. De waardebepaling door de rechter geschiedt overeenkomstig de artikelen 40b tot en met 40f Onteigeningswet. Indien het college niet of niet tijdig een verzoekschrift bij de rechtbank indient, of dat verzoek weer intrekt voordat de rechtbank een beschikking over de prijs heeft gewezen, is de eigenaar gedurende drie jaren vrij om het perceel aan een derde te vervreemden.

Indien de gemeente wel tijdig een verzoek tot prijsvaststelling indient, benoemt de rechtbank een of meer deskundigen die een advies over de prijs geven. Binnen zes maanden na het verzoek dient de

Datum 4 juli 2023

rechtbank de prijs vast te stellen in een beschikking, maar dat betreft een termijn van orde die vaak niet gehaald wordt. Vervolgens is het aan de eigenaar om te beslissen of hij wil vervreemden tegen de door de rechtbank bepaalde prijs. Daarvoor heeft hij drie maanden de tijd. Indien de eigenaar binnen de termijn besluit de grond tegen de door de rechtbank bepaalde prijs te vervreemden, is de gemeente verplicht haar medewerking te verlenen aan de totstandkoming van een notariële akte tot levering.

De prijsvaststellingsprocedure kan tussentijds door het college middels schriftelijke intrekking van het verzoek worden beëindigd. De eigenaar heeft dan gedurende drie jaar na intrekking de vrijheid om tot vervreemding aan derden over te gaan.

Gevolg

Het gevolg van het door de gemeente tussentijds beëindigen van de prijsvaststellingsprocedure bij de rechtbank is dat de vervreemding van het perceel aan de gemeente enorm bemoeilijkt wordt en wellicht niet meer realistisch is. De gemeente verliest dan haar regie positie op de herontwikkeling waardoor de herontwikkeling aan de markt moet worden overgelaten. Dit kan leiden tot verdere vertraging van de herontwikkeling waardoor de huidige leegstand in het gebied en de bijbehorende verloedering langer dan noodzakelijk aanhoudt.

Financiën

Het nemen van beginselbesluit op zich brengt geen financiële consequenties met zich mee. Dat kan op een gegeven moment veranderen, doordat een prijsvaststellingsprocedure wordt gestart en/of de gemeente gehouden wordt om tot aankoop over te gaan. De kosten van de rechtelijke procedure, het deskundigenadvies alsmede de redelijkerwijs door de vervreemder voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand gemaakte kosten komen ten laste van de gemeente.

Indien gemeente en eigenaar tot overeenstemming komen over de aankoop van het gebouw, dan zal daarvoor een kredietaanvraag worden gedaan bij de gemeenteraad in het kader van deze strategische aankoop. Een deel van de nog te bepalen aankoopwaarde is al door de raad beschikbaar gesteld bij het vaststellen van het budget voor de realisatie/aankoop van het Fraterhuis in de raadsvergadering van 19 december 2022. Voor het deel van de aankoopwaarde waarvoor nog geen dekking is wordt het aanvullende krediet aangevraagd. De budgetaanvraag betreft in feite een voorfinanciering aangezien het uitgangspunt is dat de betreffende grondwaarde wordt terugverdiend doordat de plandelen waarvan de gemeente geen eigenaar wordt in de markt worden gezet.

Communicatie

Op basis van het genomen beginselbesluit door het college van burgemeester en wethouders wordt de eigenaar daarvan per aangetekende brief van op de hoogte gesteld.

Naar aanleiding van het onderhandelingsproces tussen de gemeente en CBRE DRET Custodian B.V. wordt een persbericht verstuurd over de uitkomst van de onderhandelingen (positief of negatief).

Vervolg

De gemeente bereidt zich momenteel voor op het aanstaande onderhandelingsproces met CBRE. Belangrijke onderdelen van die voorbereiding betreffen het laten opstellen van een taxatie om de marktwaarde van het huidige pand en de herontwikkelwaarde in beeld te krijgen. Tevens worden de bijbehorende risico's en beheersmaatregelen in beeld gebracht. De marktwaarde en de mogelijke risico's worden doorgerekend in een business case om de financiële effecten daarvan inzichtelijk te

Datum 4 juli 2023

maken. Daarnaast wordt advies ingewonnen over de aanbestedingstrategie en contractvormen voor het geval de gemeente overeenstemming bereikt met de eigenaar over de aankoop van het perceel/pand.

Indien gemeente en eigenaar tot overeenstemming komen, dan wordt dit aan het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad voorgelegd voor besluitvorming.

Openbaarheid

Deze nota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer