



Raadsvoorstel

Datum 20 mei 2026

Onderwerp Zwolle-Zuid/Zuid - Aankoop Hollewandsweg 22
Versienummer 2

Portefeuillehouder Dorrit de Jong

Samenvatting

Op 8 april 2025 heeft het college voor het gebied Zwolle Zuid/Zuid een voorlopig voorkeursrecht gevestigd. De gemeenteraad heeft dit voorkeursrecht vervolgens op 7 juli 2025 definitief vastgesteld, voor een periode van drie jaar. Dit voorkeursrecht verplicht eigenaren die hun perceel willen verkopen om deze eerst aan de gemeente aan te bieden. De woning met bijgebouwen en bijbehorende gronden aan de Hollewandsweg 22 (hierna: de aangeboden percelen) is op grond van dit voorkeursrecht aan de gemeente aangeboden. Het college heeft op 5 juni 2025 besloten om met de eigenaar in onderhandeling te treden over de aangeboden percelen.

De gemeente en de eigenaar hebben overeenstemming bereikt over de koopprijs en de overige voorwaarden van de verkoop van de aangeboden percelen. Omdat de raad nog geen kaders heeft vastgesteld voor verwervingen onder het voorkeursrecht beschikt het college nog niet over budget om de koopovereenkomst uit te voeren.

Met dit voorstel vraagt het college de raad om de financiële middelen voor deze verwerving beschikbaar te stellen, zodat de aankoop van de aangeboden percelen kan worden geëffectueerd.

De aankoop sluit aan bij de doelstellingen van het voorkeursrecht: het veiligstellen van strategische grondposities, het voorkomen van grondspeculatie en het tegengaan van versnippering van eigendom. Het perceel ligt op een strategische locatie binnen in het Ruimtelijk Toekomstperspectief is aangeduid als Zwolle-Zuid/Zuid.

De overeengekomen koopprijs ligt boven de getaxeerde marktwaarde, maar binnen de toegestane bandbreedte van taxaties en wordt daarom als marktconform aangemerkt. De levering vindt plaats binnen één jaar na ondertekening van de koopovereenkomst.

Financiële gevolgen

Betreft doel 313 Grondbeleid
Begroting wijzigen Ja
Budgetnummer Nog te bepalen

Bijlagen

Bijlage 1 – Memo toelichting aankoop_Voorkeursrecht ZZZ_Hollewandsweg 22 L2457 ea

Openbaarheid

☒ Openbaar
☐ Geheim



Datum

20 mei 2026

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Aankoopbudget beschikbaar stellen van € 1,25 miljoen, waarvan € 1,18 miljoen geactiveerd wordt als materiële vaste activa (MVA).
2. Voor het verschil van € 70.000 en de bijkomende kosten dekking beschikbaar stellen vanuit de incidentele middelen.



Datum 20 mei 2026

Inleiding

Op 8 april 2025 heeft het college voor het gebied Zwolle Zuid/Zuid een voorlopig voorkeursrecht gevestigd. De gemeenteraad heeft dit voorkeursrecht vervolgens op 7 juli 2025 definitief vastgesteld. Dit betekent dat een eigenaar¹ die zijn perceel wil vervreemden, dit eerst aan de gemeente moet aanbieden.

Het voorkeursrecht is ingezet om:

- Strategische grondposities veilig te stellen, zodat de gemeente regie kan voeren over de ruimtelijke inrichting van een gebied.
- Grondspeculatie te voorkomen, waarbij partijen grond aankopen met het oog op waardevermeerdering, wat de uitvoering van ruimtelijke plannen kan bemoeilijken.
- Versnippering van eigendom tegen te gaan, wat de planvorming en uitvoering van gebiedsontwikkelingen complexer maakt.

De eigenaar van Hollewandsweg 22 heeft de betreffende percelen conform het voorkeursrecht aan de gemeente aangeboden. Het college heeft op 5 juni 2025 besloten om op het aanbod in te gaan en met de eigenaar in onderhandeling te treden over de aangeboden percelen. Vervolgens zijn gemeente en eigenaar met elkaar in overleg getreden over de koopprijs en de overige voorwaarden van de verkoop.

De aankoop van onroerende zaken is een privaatrechtelijke rechtshandeling en valt daarmee in beginsel onder de besluiten waartoe het college bevoegd is. Het college kan deze bevoegdheid echter uitsluitend uitoefenen binnen de kaders die door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Omdat de raad nog geen kaders heeft vastgesteld voor verwervingen onder het voorkeursrecht beschikt het college nog niet over budget om de koopovereenkomst uit te voeren. Met dit voorstel vraagt het college de raad om de financiële middelen voor deze verwerving beschikbaar te stellen, zodat de aankoop van de aangeboden percelen kan worden geëffectueerd.

Kader

- *Vaststellen Afwegingskader voorkeursrecht RTP 2025* ([link](#))
- *Beginselbesluit tot aankoop percelen (voorkeursrecht)* ([link](#))
- *Voorkeursrechtbeschikking gebied ten zuiden van Zwolle Zuid* ([link](#))

Beoogd effect

Besluitvorming over het beschikbaar stellen van financiële middelen om de aankoop te effectueren en daarmee uitvoering te geven aan de doelstellingen van het voorkeursrecht.

Argumenten

1.1 *Het niet in eigendom hebben van het perceel kan de toekomstige ontwikkeling van het gebied belemmeren.*

Het aanbod van de eigenaar is getoetst aan de hand van het Afwegingskader voorkeursrecht RTP 2025. De aangeboden percelen liggen op een strategische locatie binnen het gebied en zullen waarschijnlijk onderdeel zijn van de toekomstige ontwikkeling van het Zwolle Zuid/Zuid. Mede vanwege deze strategische ligging is een ontwikkeling van deze percelen zonder regie vanuit gemeentelijk eigendom niet wenselijk. Een deel van de aangeboden percelen is namelijk onbebouwd. Als die

¹ Met eigenaren worden alle personen bedoeld die vallen onder de definitie van “vervreemder” in de zin van artikel 9.7 Omgevingswet.



Datum 20 mei 2026

gedeelten bij derden in eigendom blijven of komen, bestaat het reële risico dat door versnippering en grondspeculatie de gebiedsontwikkeling wordt bemoeilijkt.

1.2 Consistente gemeentelijke handelwijze.

Het vestigen van een voorkeursrecht verplicht de gemeente niet om tot aankoop over te gaan op het moment dat een perceel wordt aangeboden. Het voorkeursrecht wekt bij de huidige eigenaar echter wel de verwachting dat de gemeente de intentie heeft om tot aankoop over te gaan, mits partijen overeenstemming bereiken over de voorwaarden. In dit geval is die overeenstemming bereikt op basis van marktconforme voorwaarden. Het beschikbaar stellen van budget voor het effectueren van de aankoop is daarmee in overeenstemming met het eerdere handelen van de gemeente.

Alternatieve mogelijkheden

De gemeente kan ervoor kiezen geen middelen beschikbaar te stellen voor de aankoop. In dat geval eindigen de afspraken uit de koopovereenkomst en is de eigenaar gedurende een periode van drie jaar vrij om de aangeboden percelen aan derden te verkopen. Het voorkeursrecht blijft daarbij wel op het perceel rusten maar de aanbiedingsplicht geldt voor die periode niet.

Het is onbekend of en wanneer de huidige dan wel een nieuwe eigenaar het perceel opnieuw zal willen verkopen; dat kan binnen de hiervoor vermelde termijn gebeuren, daarna of helemaal niet (als de eigenaar niet wil verkopen). Dit kan ertoe leiden dat de aangeboden percelen niet of niet tijdig beschikbaar zijn voor de beoogde gebiedsontwikkeling in Zwolle Zuid/Zuid, of dat het in een later stadium alsnog door de gemeente moet worden aangekocht. In beide gevallen zal dit in de toekomst drukken op de gemeentelijke middelen. Deze onzekerheid kan de voortgang en samenhang van de gebiedsontwikkeling belemmeren en wordt daarom als onwenselijk beschouwd.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

De aankoop is een privaatrechtelijke aangelegenheid. Hierover heeft geen participatie plaatsgevonden.

De planvorming over de toekomstige ontwikkeling van het gebied, is een separaat proces met eigen participatie.

Communicatie

De aankoop is een privaatrechtelijke aangelegenheid. Hierover vindt geen aanvullende communicatie plaats.

De planvorming over de toekomstige ontwikkeling van het gebied, is een separaat proces met eigen communicatie.

Duurzaamheid

De aankoop is niet gebaseerd op specifieke duurzaamheidsdoelstellingen of -afwegingen.

Financiën

Het aankoopbedrag bedraagt € 1.250.000 kosten koper. Het perceel is door een externe, onafhankelijke taxateur getaxeerd op € 1.180.000. Het overeengekomen aankoopbedrag ligt daarmee boven de getaxeerde marktwaarde. Een taxatie is echter altijd een inschatting en kent daarom een bandbreedte. Voor marktconform vastgoed, zoals dit perceel, bedraagt deze bandbreedte maximaal



Datum 20 mei 2026

10%. Het overeengekomen aankoopbedrag valt binnen deze bandbreedte en wordt daarom als marktconform aangemerkt.

Strategische aankopen worden financieel verantwoord als materiële vaste activa (MVA) tegen de verkrijgingsprijs of, indien deze structureel lager is, tegen de marktwaarde. In dit geval ligt de getaxeerde marktwaarde onder de verkrijgingsprijs. Dit betekent dat het perceel tegen de lagere marktwaarde moet worden verantwoord en dat een afboeking dient plaats te vinden ter grootte van het verschil tussen de verkrijgingsprijs en de marktwaarde.

Voor het afboeken van strategische aankopen is geen structureel budget beschikbaar. Daarom wordt voorgesteld de afschrijving van € 70.000 te dekken uit de incidentele middelen.

De daadwerkelijke levering vindt plaats binnen één jaar na ondertekening van de koopovereenkomst. De bijbehorende bijkomende kosten zijn op dat moment pas definitief bekend. Het voorstel is om ook deze kosten ten laste te brengen van de incidentele middelen.

Het college wil de eigenaar zo snel mogelijk duidelijkheid geven over de voorgenomen transactie en acht het daarom niet wenselijk te wachten tot de eerstvolgende Beleidsrapportage. Om die reden is gekozen voor een separaat besluit.

Risico's

De voorgenomen aankoop loopt vooruit op de planvorming voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied Zwolle-Zuid/zuid. Hierdoor kan op dit moment nog niet met zekerheid worden vastgesteld dat het perceel daadwerkelijk noodzakelijk is voor deze ontwikkeling. Wel is het aannemelijk dat het perceel op enig moment onderdeel zal uitmaken van een toekomstige gebiedsontwikkeling.

Als gevolg hiervan kan het nodig zijn dat de aangeboden percelen, eventueel gedeeltelijk, gedurende een langere periode door de gemeente worden beheerd. De gemeente streeft naar een minimaal kostenneutraal beheer, maar de beheerfase vormt een risico.

Vervolg

Het college zal de aankoop effectueren.

De percelen zullen onderdeel worden van de gebiedsontwikkeling. Vanuit die context wordt een voorstel uitgewerkt voor de toekomstige aanwending van deze percelen. De verwachting is dat het woonhuis en mogelijk ook de overige opstallen op termijn worden doorverkocht. De onbebouwde delen van de percelen kunnen vervolgens een alternatieve invulling krijgen. Deze keuzes maken echter integraal onderdeel uit van de verdere planvorming binnen de gebiedsontwikkeling.

Openbaarheid

Deze beslisnota en alle bijlagen zijn openbaar.



voorstel

Zwolle

Datum 20 mei 2026

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer