



## Raadsvoorstel

Datum 28 september 2026

**Onderwerp** Verzoek tot opheffing van geheimhouding Noorderkwartier

Versienummer

**Portefeuillehouder** Johran Willegers

### Samenvatting

Het college van de gemeente Zwolle heeft twee Woo-verzoeken ontvangen met betrekking tot de samenwerkingsovereenkomsten die gesloten zijn voor de ontwikkeling van woningbouw in het Noorderkwartier Zwolle. Deze overeenkomsten zijn geheim. Volgens jurisprudentie moet een Woo-verzoek met betrekking tot geheime informatie tevens opgevat worden als een verzoek tot opheffing van die geheimhouding. Omdat de geheime informatie met de raad is gedeeld, is de raad bevoegd te beslissen over de geheimhouding. Daarom wordt u voorgesteld een besluit te nemen over het opheffen en/of in stand houden van de geheimhouding.

### Financiële gevolgen

Betreft doel 643 Informatievoorziening

Begroting wijzigen Nee

Budgetnummer

### Bijlagen

Bijlage 1: Samenwerkingsovereenkomst Noorderkwartier Zwolle

Gemeente Zwolle – Rijksvastgoedbedrijf met bijlagen (GEHEIM m.u.v. bijlagen 1, 2, 6)

Bijlage 2: Samenwerkingsovereenkomst Noorderkwartier Zwolle, Gemeente Zwolle –Kondor Wessels Projecten (KWP) met bijlagen (GEHEIM m.u.v. bijlagen 1, 2, 4, 7)

Bijlage 3: Samenwerkingsovereenkomst Noorderkwartier Zwolle Gemeente Zwolle- VanWonen met bijlagen (GEHEIM m.u.v. bijlagen 1, 2, 4, 7)

Bijlage 4: Risicoparagraaf Samenwerkingsovereenkomsten Noorderkwartier incl. bijlagen (GEHEIM)

### Openbaarheid

☒ Openbaar

☐ Geheim

### De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Op grond van artikel 89, lid 4 Gemeentewet de geheimhouding op te heffen ten aanzien van bijlagen 1 (Kaart plangebied Noorderkwartier inclusief aanduiding Rijksplot), 2 (Ruimtelijk Ontwikkelplan) en 6 (Indicatieve planning op hoofdlijnen) bij de samenwerkingsovereenkomst Noorderkwartier gemeente Zwolle en Rijksvastgoedbedrijf.



Datum 28 september 2026

2. Op grond van artikel 87 Gemeentewet met een beroep op de economische of financiële belangen van de gemeente (artikel 5.1 lid 2 sub b Woo) en bescherming van andere dan in artikel 5.1 lid 1 sub c Woo genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens (artikel 5.1 lid 2 sub f Woo) de geheimhouding in stand te houden voor de samenwerkingsovereenkomst Noorderkwartier gemeente Zwolle en Rijksvastgoedbedrijf met uitzondering van de bijlagen genoemd onder beslispunt 1. Deze geheimhouding in stand te houden tot en met afronding van de zakelijke afspraken met het Rijksvastgoedbedrijf in de gebiedsontwikkeling Noorderkwartier, doch uiterlijk tot 1 januari 2038.
3. Op grond van artikel 87 Gemeentewet met een beroep op de economische of financiële belangen van de gemeente (artikel 5.1 lid 2 sub b Woo) en bescherming van andere dan in artikel 5.1 lid 1 sub c Woo genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens (artikel 5.1 lid 2 sub f Woo) de geheimhouding in stand te houden voor de samenwerkingsovereenkomsten gemeente Zwolle met KWP en VanWonen, de bijlagen 3, 5, 6, 8 en 9 bij deze overeenkomsten en de risicoparaagraaf Samenwerkingsovereenkomsten Noorderkwartier met bijlagen. Deze geheimhouding in stand te houden tot 1 december 2031.



Datum

28 september 2026

**Inleiding**

De gemeente Zwolle heeft twee Woo-verzoeken ontvangen met betrekking tot de samenwerkingsovereenkomsten die gesloten zijn voor de ontwikkeling van woningbouw in het Noorderkwartier. Dit gaat in totaal om drie overeenkomsten. Op 30 september 2025 en 24 februari 2026 is door het college geheimhouding opgelegd op deze overeenkomsten op grond van artikel 87 Gemeentewet met een beroep op artikel 5.1, lid 2, sub b en f Wet open overheid.

Volgens vaste jurisprudentie moet een Woo-verzoek met betrekking tot geheime informatie tevens opgevat worden als een verzoek tot opheffing van die geheimhouding. Het college heeft de geheime informatie met de besluiten van 30 september 2025 en 24 februari 2026 met uw gemeenteraad gedeeld. Op grond van artikel 89, lid 4 Gemeentewet is in dergelijke gevallen enkel de gemeenteraad bevoegd om de geheimhouding op te heffen. Daarom wordt u voorgesteld een besluit te nemen over het opheffen en/ of in stand houden van de geheimhouding.

**Kader**

Gebiedsvisie Noorderkwartier  
Ruimtelijk Ontwikkelplan Noorderkwartier  
Wet open overheid (Woo)

**Beoogd effect**

Een besluit te nemen over de geheimhouding van de samenwerkingsovereenkomsten Noorderkwartier.

**Argumenten***1.1 Openbaarmaking schaadt de belangen van gemeente en andere betrokken partijen niet*

Op 30 september 2025 is op de samenwerkingsovereenkomst gemeente Zwolle – Rijksvastgoedbedrijf en alle bijbehorende bijlagen geheimhouding opgelegd. Naar aanleiding van de ontvangen Woo-verzoeken is alle informatie opnieuw beoordeeld. Bij deze beoordeling kwam naar voren dat enkele bijlagen zich lenen voor (gedeeltelijke) openbaarmaking. Dit zijn bijlagen 1, 2 en 6. In deze bijlagen staat, bijvoorbeeld, informatie omschreven met betrekking tot grondposities, planning en het Ruimtelijk Ontwikkelplan. Een deel van de inhoud van deze bijlagen is inmiddels al in de openbaarheid gekomen of kan via openbaar toegankelijke bronnen (kadaster) worden geraadpleegd. Openbaarmaking van deze informatie schaadt de gemeente of andere betrokken partijen niet in hun belangen. Daarom wordt voorgesteld de geheimhouding op deze informatie op te heffen.

*2.1 en 3.1 Openbaarmaking schaadt financieel en economisch belang gemeente en het belang van bescherming concurrentiegevoelige bedrijfsgegevens*

Bij het opleggen van de geheimhouding op de samenwerkingsovereenkomsten met KWP en VanWonen is al per bijlage beoordeeld of deze zich leenden voor openbaarmaking. Bij het opleggen van geheimhouding op de overeenkomsten op zowel 30 september 2025 als 24 februari 2026 is een beroep gedaan op artikel 5.1, lid 2, sub b en f van de Wet open overheid. Dat betekent dat openbaarmaking van deze overeenkomsten de economische en financiële belangen van de gemeente kan schaden en/ of de overeenkomsten, bijlagen of risicoparagraaf concurrentiegevoelige bedrijfsinformatie bevatten.

Met de ontvangst van de twee Woo-verzoeken is opnieuw beoordeeld in hoeverre deze belangen nog aan de orde zijn. Deze belangen worden gewogen tegen de belangen van de verzoekers en het belang



Datum 28 september 2026

van openbaarheid. Naar het oordeel van het college behoeft de informatie nog steeds bescherming en moet de geheimhouding in stand gehouden worden. Openbaarmaking van de informatie leidt er namelijk toe dat marktpartijen inzicht krijgen in gemaakte afspraken met betrekking tot financiën en exploitatie van de woningbouwontwikkeling in het Noorderkwartier. Deze informatie kan door andere marktpartijen gebruikt worden in hun onderhandelingen met de gemeente en dat kan de onderhandelingspositie van de gemeente schaden. Dit belang is groot, gezien de onderhandelingen die momenteel, of in de toekomst, (gaan) lopen met andere marktpartijen in het kader van gebiedsontwikkeling. Bedrijfsinformatie uit de samenwerkingsovereenkomst, zoals bijvoorbeeld informatie over taxaties, analyses en verwachte rendementen is te beschouwen als concurrentiegevoelige bedrijfsgegevens. Openbaarmaking hiervan kan de concurrentiepositie van de betrokken ontwikkelaars schaden.

De samenwerkingsovereenkomst met het Rijksvastgoedbedrijf blijft langer geheim dan de samenwerkingsovereenkomsten met KWP en VanWonen. Reden daarvoor is dat met het Rijksvastgoedbedrijf afspraken worden gemaakt over herontwikkeling van de posities met Rijkseigendom, terwijl een belangrijk deel van deze posities pas na 2032 voor herontwikkeling in aanmerking komt en de programmatische en financiële haalbaarheid van herontwikkeling pas dan echt kan worden bepaald. De uitgangspunten kunnen te zijner tijd nog ter discussie worden gesteld als het financiële resultaat voor het Rijksvastgoedbedrijf en /of voor de Gemeente tot een onhaalbare herontwikkeling leidt.

Om bovenstaande redenen wordt voorgesteld om de geheimhouding op de documenten die daarin inzage geven in stand te houden.

### **Alternatieve mogelijkheden**

Er kan besloten worden tot volledige geheimhouding of volledige openbaarmaking. Beide alternatieven worden afgeraden vanwege voornoemde argumenten.

### **Maatschappelijk draagvlak & participatie**

n.v.t.

### **Communicatie**

Het besluit wordt aan de Woo-verzoekers medegedeeld.

### **Duurzaamheid**

Niet van toepassing.

### **Financiën**

Dit voorstel heeft geen impact op financiën.

### **Risico's**

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

### **Vervolg**

Het besluit wordt aan de Woo-verzoekers medegedeeld. De geheime bijlagen die nu openbaar worden gemaakt worden met het besluit op de Woo-verzoeken gepubliceerd op onze website. De overige genoemde documenten blijven geheim.



Datum 28 september 2026

**Openbaarheid**

Dit raadsvoorstel is openbaar.

De samenwerkingsovereenkomst Noorderkwartier Zwolle Gemeente Zwolle – Rijksvastgoedbedrijf met bijlagen is geheim (m.u.v. van bijlagen 1, 2, 6) tot en met afronding van de zakelijke afspraken met het Rijksvastgoedbedrijf in de gebiedsontwikkeling Noorderkwartier, doch uiterlijk tot 1 januari 2038.

De samenwerkingsovereenkomst Noorderkwartier Zwolle, Gemeente Zwolle –Kondor Wessels Projecten (KWP) met bijlagen is geheim (m.u.v. bijlagen 1, 2, 4, 7) tot en met afronding van de zakelijke afspraken met KWP in de gebiedsontwikkeling Noorderkwartier, doch uiterlijk tot 1 december 2031.

De samenwerkingsovereenkomst Noorderkwartier Zwolle Gemeente Zwolle- VanWonen met bijlagen is geheim (m.u.v. bijlagen 1, 2, 4, 7) tot en met afronding van de zakelijke afspraken met VanWonen in de gebiedsontwikkeling Noorderkwartier, doch uiterlijk tot 1 december 2031.

De risicoparaagraaf Samenwerkingsovereenkomsten Noorderkwartier incl. bijlagen is geheim tot en met afronding van de zakelijke afspraken met KWP en VanWonen in de gebiedsontwikkeling Noorderkwartier, doch uiterlijk tot 1 december 2031.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer