

Interne gedragslijn mogelijke aankoop woningen omgeving De Revelhorst

definitief 27 november 2025

Aanleiding

De door de gemeenteraad van Zutphen op 26 mei 2025 (nummer 2025-M0017 “Vangnet / aankoopgarantie gemeente bij voorgenomen uitbreidingen Omgevingsvisie”) aangenomen motie en de in dit kader gedane bestuurlijke toezeggingen hebben geleid tot deze vrijwillige gedragslijn. In deze gedragslijn wordt omschreven hoe het college van burgemeester en wethouders handelt bij de eventuele aankoop van woningen nabij bedrijventerrein De Revelhorst.

Doel en juridisch kader

Deze gedragslijn en het hierin opgenomen stappenplan beschrijven de uitvoering van het privaatrechtelijk vangnet voor bewoners in de nabije omgeving van het bedrijventerrein De Revelhorst. Dit vangnet voorziet, binnen een aantal randvoorwaarden, in vrijwillige aankoop van woningen door de gemeente tegen 100% van de onafhankelijk getaxeerde actuele marktwaarde. De juridische basis voor deze gedragslijn met stappenplan ligt in artikel 160, eerste lid, onder d van de Gemeentewet. Het college heeft op grond van die bepaling de bevoegdheid om te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen. De gemeenteraad is bevoegd inzake het budgetrecht van de gemeente (artikel 189 Gemeentewet). Aankopen dienen binnen de gestelde financiële kaders en beleid (strategisch grondbeleid) te passen.

Randvoorwaarden en uitgangspunten

Bij de toepassing van deze gedragslijn gelden de volgende randvoorwaarden:

- Deze gedragslijn geldt alleen indien en voor zover de raad van de gemeente Zutphen budget beschikbaar heeft gesteld voor aankoop en beheer van de woning(en) met ondergrond (hierna ook: object(en)).
- Deze gedragslijn geldt alleen voor een natuurlijke persoon die op 26 mei 2025 (datum vaststelling Omgevingsvisie Zutphen) blijkens de kadastrale registers eigenaar is van een object op een adres, zoals vermeld in bijlage 1.

In afwijking van het voorgaande kan ook van het stappenplan gebruik worden gemaakt:

1. Door de eigena(a)r(en) van Vierakkersestraatweg 10. Voor dit adres geldt, dat voor 26 mei 2025 de (ver)koopovereenkomst binnen de familie was getekend. Deze overeenkomst is bij akte inmiddels notarieel gepasseerd. Het is de enige overeenkomst die hiervoor in aanmerking komt en is door bewoners naar voren gebracht. Gemeente accepteert geen verdere aanvullingen op deze uitzondering;
 2. Indien door vererving (overlijden huidige eigena(a)r(en)) de erfgena(a)m(en) de nieuwe eigena(a)r(en) worden (de zogenaamde plaatsinvulling onder algemene verkrijging).
- Als woning wordt in deze gedragslijn alleen aangemerkt een object dat met de functie Wonen is aangeduid in het Omgevingsplan Landelijk Gebied (vastgesteld 8 juli 2024 en inmiddels onherroepelijk) en waarvan het eigendomsbewijs en de eventuele hypothecaire financiering op naam staat van een of meer natuurlijke personen.
 - Deze gedragslijn is niet van toepassing op:
 - een object dat niet voldoet aan de hiervoor vermelde definitie van woning;
 - een rechtspersoon;
 - een natuurlijke persoon die na 26 mei 2025 het vol eigendom heeft verkregen van een of meer in bijlage 1 vermelde woning(en) (met ondergrond),
 - een natuurlijke persoon die van deze woning(en) (met ondergrond) gebruik kan maken krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, zoals bijvoorbeeld huur, pacht, erfpacht of bruikleen.

- Deze gedragslijn geldt alleen voor de aankoop door de gemeente Zutphen van vol en onbezwaard eigendom dat vrij van huur en gebruik is. De gedragslijn geldt niet voor de aankoop van beperkte rechten.
- De eigena(ar)en van een woning (met ondergrond) op een in bijlage 1 aangegeven adres kan/kunnen zich tot en met 25 mei 2029 (herijking Omgevingsvisie) bij de gemeente melden om het betreffende object te koop aan te bieden aan de gemeente. Bij de aanmelding kunnen ook onbebouwde gronden in de onmiddellijke nabijheid van het desbetreffende object worden aangeboden.
- Begin 2029 wordt deze gedragslijn en het stappenplan geëvalueerd en mogelijk stopgezet, herijkt of voortgezet. Mocht voor deze datum de gemeente een concreet gebiedsplan met een ontwerp-omgevingsplan ter inzage leggen, vervalt deze gedragslijn en heeft een eigenaar/ bewoner de rechten die in de Omgevingswet zijn opgenomen (zienswijzen, beroep, nadeelcompensatie, mogelijke volledige schadeloosstelling, als een object gelet op de beoogde ontwikkeling niet gehandhaafd kan worden). Op basis van het gebiedsplan en/ of ontwerp-omgevingsplan is duidelijk wat de concrete effecten op het gebied zullen zijn.
- Uitgangspunt voor de minnelijke aankoop is de actuele marktwaarde, waarbij de Omgevingsvisie 2040 wordt weggedacht. Uitgangspunt is nadrukkelijk niet een volledige schadeloosstelling of een waarde waarbij met mogelijke planologische ontwikkelingen rekening wordt gehouden.
- Een eigenaar en de gemeente werken actief mee aan het te doorlopen proces. Dit is in het belang van beiden. De gemeente spant zich maximaal in voor een zorgvuldig, tijdig en goed te doorlopen proces. Partijen spreken af, indien nodig, een escalatiemogelijkheid in te brengen om het zorgvuldige, tijdige en goede proces bij één partij of beide partijen te borgen.
- Hardheidsclausules:
 1. Als het stappenplan is doorlopen zonder dat overeenstemming is bereikt, kan de eigenaar, mits sprake is van uitzonderlijke persoonlijke omstandigheden, zoals ernstige ziekte, echtscheiding of overlijden, nogmaals een beroep doen op deze gedragslijn en daartoe het stappenplan doorlopen.
 2. Als in een individuele situatie, waarbij de functie wonen ontbreekt en er wel een bedrijfswoning aanwezig is, sprake is van uitzonderlijke persoonlijke omstandigheden, kan de gemeente deze gedragslijn in die specifieke uitzonderlijke situatie toepassen. Het gaat in beide gevallen in casu om zeer bijzondere klemmende omstandigheden.

Stappenplan

- 1) Een eigenaar of de eigenaren (hierna: de eigenaar) biedt het object of de objecten (hierna: het object), vrij van huur en gebruik, te koop aan bij de gemeente. Dit kan per email of brief, waarbij naar deze gedragslijn wordt verwezen. Bij deze aanbieding kunnen tevens onbebouwde gronden worden aangeboden in de onmiddellijke nabijheid van de desbetreffende woning (met ondergrond).
Voorafgaand aan deze aanbieding heeft de eigenaar het object minimaal 3 maanden op de openbare markt aangeboden, waarbij ondanks een actuele verkoopwaarde geen overeenstemming met een koper is ontstaan. Dit proces is van belang om de woningmarkt te bedienen en geen (privaatrechtelijk) voorkeursrecht of iets dergelijks op te leggen. De gemeente verlangt dat de eigenaar als eerste zelfstandig de kopersmarkt met maximale inspanning benadert.
- 2) Bij de aanbieding verklaart de eigenaar in te stemmen met deze gedragslijn en dit stappenplan.
- 3) De gemeente bevestigt per email of brief de ontvangst van de aanbieding.
- 4) Zowel de eigenaar als de gemeente stellen voor eigen rekening, ieder een eigen taxateur aan die is ingeschreven bij het NRTV, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed. De kosten van de taxatie door de eigenaar komen voor rekening van de gemeente als overeenstemming over de aankoop wordt bereikt.

- 5) Beide taxateurs komen zelfstandig op basis van de gebruikelijke werkwijze tot een (actuele) marktwaarde, waarbij de Omgevingsvisie Zutphen is weggedacht. Hierbij geldt dat beide taxateurs absolute transparantie in de onderbouwing van taxatie geven.
- 6) Beide taxateurs overleggen met elkaar om tot vergelijk te komen over de uitgangspunten, referentieobjecten en de uiteindelijke taxatie(waarde). Zowel de eigenaar als de gemeente spannen zich hiervoor maximaal in.
- 7) Mochten de hiervoor bedoelde taxateurs samen niet tot een gezamenlijk vastgestelde (taxatie)waarde kunnen komen, dan wordt door hen gezamenlijk een derde onafhankelijke taxateur aangesteld. De eigenaar kan afzien van deze stap, waarbij het proces op basis van deze gedragslijn stopt. De derde taxateur is ingeschreven bij het NRTV, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed. Inschrijving bij het Register DOBS (Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding) en/ of een registratie bij het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen op het gebied van taxaties onroerende zaken (gebouwen) in het landelijk gebied zijn hierbij een mogelijke extra waarborg. De derde taxateur moet het pleit beslechten en bepaalt eigenstandig zonder mededinging van uitgebrachte taxaties de uiteindelijke (taxatie)waarde. Deze taxatie is bindend voor beide partijen. De kosten van deze derde taxateur zijn voor rekening van de gemeente.
- 8) Beide partijen hebben bij de uitkomst van de derde taxateur de verplichting tot aankoop c.q. verkoop.
- 9) Bij bereiken van overeenstemming, eventueel na het inschakelen van een derde taxateur, stelt de gemeente de koopovereenkomst op en wijst de notaris aan. De gemeente kan in de overeenkomst, zoals te doen gebruikelijk, een (formeel) voorbehoud maken van besluitvorming door college en raad en ten aanzien van onder andere onderzoek naar bodemgesteldheid, kabels en leidingen, asbest en erfdiensbaarheden.
- 10) Notariële levering vindt plaats binnen minimaal drie maanden en uiterlijk 6 maanden na koopovereenkomst. De notariskosten, kosten van kadaster (inclusief inmeten) en de kosten van de derde taxateur zijn voor rekening van de gemeente.
- 11) Na notariële levering is de gemeente, binnen de grenzen van de geldende wet- en regelgeving, volledig vrij in de aanwending van het object en eventuele onbebouwde gronden.

Bijlage 1 Overzicht adressen

Nr.	Adres
1	Den Elterweg 101
2	Den Elterweg 101a
3	Den Elterweg 101b
4	IJsselweg 18
5	IJsselweg 18a
6	IJsselweg 20
7	Lansinkweg 4
8	Lansinkweg 6
9	Vierakkersestraatweg 10
10	Vierakkersestraatweg 10a
11	Vierakkersestraatweg 8
12	Vierakkersestraatweg 4
13	Vierakkersestraatweg 6