

Raadsvoorstel

Raadsvergadering Debat en Beslút	: 18 februari 2026
Petear	: 4 februari 2026
Agendapunt	: 2.2/3.3
Nummer	:
Datum voorstel	: 21 januari 2026
Onderwerp	: Verwerving percelen grond nabij De Ekers te Joure
Zaaknummer	: Z.874702
Portefeuillehouder	: De heer R.M. van Iddekinge

Voorstel:

1. In te stemmen met de aankoop van de percelen grond nabij De Ekers conform Nota Grondbeleid 2024-2028, onder de voorwaarden zoals aangegeven in de koopovereenkomst.
2. Voor deze aankoop een krediet te verstrekken (€1.810.000) en de daarbij behorende rentelasten (€72.400) te verwerken in eerst volgend P&C document.

Inleiding - Ynliding

De aan te kopen grond is aansluitend aan het bedrijventerrein De Ekers gelegen. De kavelverkoop voor De Ekers 3B start binnenkort. Na deze fase heeft de gemeente geen grond meer op voorraad voor uitbreiding van De Ekers.

De voorgenomen uitbreiding van De Ekers maakt onderdeel uit van de in 2023 vastgestelde "Regionale afspraak bedrijventerreinen Zuidwest Fryslân". In de in 2005 vastgestelde Integrale visie Heerenveen/ Skarsterlân 'Ruimte voor de Toekomst' is de voorgestane uitbreiding van De Ekers aangegeven in de Structuurvisie 2015-2030. De te verwerven grond is gelegen binnen de begrenzing van deze uitbreiding. De eigenaar van de te kopen grond heeft het naastgelegen terrein reeds ontwikkeld tot een zonneveld. De gemeente heeft deze eigenaar actief benaderd om invulling te geven aan het actieve grondbeleid zoals vermeld in de Nota Grondbeleid 2024-2028 om zo de ontwikkeling van de uitbreiding van het bedrijventerrein zelf te kunnen realiseren. Op basis van een uitgevoerde taxatie zijn de onderhandelingen gestart waarbij ambtelijk tot een onderhandelingsakkoord is gekomen.

In dit advies leggen wij het onderhandelingsresultaat met de grondeigenaar ter besluitvorming aan u voor.

Beoogd resultaat - Beëage resultaat

Door de verwerving van dit eigendom verkrijgt de gemeente de grondpositie voor de uitbreiding van de volgende fase van bedrijventerrein De Ekers.

Argumenten - Arguminten

1.1 Er is overeenstemming bereikt met de eigenaar over aankoop van de percelen grond nabij bedrijventerrein De Ekers.

De gemeente verkrijgt door de overeenstemming over de aankoop zelf de regie op de uitbreiding van De Ekers en kan na wijziging van het omgevingsplan de uitgifte van kavels aansluitend op de verkoop van fase 3 laten plaatsvinden. Zou de eigenaar zelf ontwikkelen, kan de gemeente minder sturing geven aan de gewenste inrichting en kavelverkoop. Door de aansluitende ligging kunnen de percelen gemakkelijk bouwrijp worden gemaakt. De aankoop vindt plaats waarbij de basis voor de koopsom ligt in de taxatie met waardepeildatum d.d. 28 maart 2025.

1.2 Aankoopprijs is verantwoord op basis van actualisatie taxatie.

De aankoopprijs wijkt af van de taxatie (bijlage 2, vertrouwelijk). Dit heeft de volgende oorzaken:

- De aankoopdatum is een jaar later dan de peildatum van de taxatie. De markt voor ruwe bouwgrond is in deze tijd veranderd, de prijzen zijn gestegen.
- De taxateur is uitgegaan van een ontwikkeling op de langere termijn. Gezien de kavelvoorraad voor het bedrijventerrein vindt de ontwikkeling plaats in de nabije toekomst. De onderhavige grond zit in de beoogde eerstvolgende uitbreiding van het bedrijventerrein De Ekers. Dit rechtvaardigt de hogere aankoopprijs.
- De gronden worden, in afwijking van de oorspronkelijke taxatie, gewaardeerd als warme gronden. Er is een aan zekerheid grenzende verwachting dat de bestemming wordt gewijzigd naar bedrijventerrein (gebaseerd op de in 2023 vastgestelde Regionale afspraak bedrijventerreinen Zuidwest Fryslân).

In de bijgevoegde memo (bijlage 3, vertrouwelijk) wordt het bovenstaande nader toegelicht. Deze memo is een actualisatie van het taxatierapport (bijlage 2, vertrouwelijk). Op basis van dit advies is de aankoopprijs verantwoord.

1.3 Percelen zijn in vrije staat beschikbaar.

De percelen zijn in vrije staat beschikbaar. Verkoper heeft als voorwaarde gesteld dat de huidige gebruiker een voorkeurspositie dient te behouden in het voortgezet gebruik tot uiterlijk wanneer de gemeente de grond nodig heeft. Deze voorwaarde kan ingevuld worden middels een geliberaliseerde pacht. De inkomsten van de pacht komen de gemeente toe.

1.4 Uitbreiding past binnen Integrale visie.

In de in 2005 vastgestelde Integrale visie Heerenveen/ Skarsterlân 'Ruimte voor de Toekomst' is de voorgestane uitbreiding van De Ekers aangegeven in de Structuurvisie 2015-2030. De te verwerven grond is gelegen binnen de begrenzing van deze uitbreiding. Middels de aankoop verkrijgt de gemeente de regie op de ontwikkeling en uitgifte van de uitbreiding van het bedrijventerrein De Ekers. Hiermee kan de gemeente zelf invulling geven aan thema's zoals circulariteit, energie en toekomstbestendige inrichting. Daarnaast kan de gemeente beter sturing geven aan bedrijfsactiviteiten.

2. Investeringskrediet benodigd.

De kosten van de aankoop van dit perceel bedragen € 1.810.000. Hiervoor is een investeringskrediet benodigd. Omdat het investeringskrediet hoger is dan €500.000, dient de raad hiervoor akkoord te geven (conform Nota Grondbeleid 2024-2028). De structurele rentelasten (€ 72.400,-) worden opgenomen in het eerstvolgende P&C document.

Kanttelingen: risico's en eventuele beheersmaatregelen – Kanttekeningen: risico's en eventuele beheersmaatregelen

1.1 Ontwikkeling uitgifte De Ekers stagneert.

Mochten voorgestane ontwikkelingen stagneren, zullen de rentelasten langer op de begroting drukken.

1.2 Wij worden vanuit onze nieuwe rol als eigenaar geconfronteerd met kosten.

Met deze aankoop ontstaan rentelasten die slechts deels door de pachtopbrengst worden gecompenseerd.

Beleid, regelgeving en Sustainable Development Goals (SDG's) – Belied, regeljouwing en Sustainable Development Goals (SDG's)

Nota Grondbeleid 2024 – 2028

Regionale afspraak bedrijventerreinen Zuidwest Fryslân 2023

Integrale visie Heerenveen/ Skarsterlân

Structuurvisie 2015-2030

Burgerlijk Wetboek

Omgevingswet



Financiën - Finânsjes

De kosten van de aankoop van dit perceel bedragen €1.810.000. Deze zijn hoger dan € 500.000 waardoor een raadsbesluit benodigd is om het investeringskrediet beschikbaar te stellen (conform Nota Grondbeleid 2024-2028). De rentelasten van deze investering bedraagt (vanaf 2027) structureel € 72.400.

De rentelasten komen ten laste van het financiële meerjarenperspectief.

Zodra de raad heeft ingestemd, zullen de financiële consequenties zichtbaar zijn in het eerstvolgende P&C-document.

Er wordt gehandeld conform de Nota Grondbeleid 2024-2028, de gronden worden aangekocht op basis van de huidige marktwaarde. De gronden worden tegen deze waarde op de balans opgenomen.

Duurzaamheid - Duorsumens

Niet van toepassing.

Participatie - Partisipaasje

Niet van toepassing.

Communicatie - Kommunkaasje

De verkoper wordt op de hoogte gesteld van het genomen besluit.

Vervolg en evaluatie - Ferfolch en evaluaasje

Na een positief raadsbesluit zal de juridische overdracht zo spoedig mogelijk plaatsvinden.

Bijlagen - Taheakke

1. 260113-VERTROUWELIJK-Bijlage 1-Koopovereenkomst percelen grond nabij de Ekers te Joure-Z.874702;
2. 260113-VERTROUWELIJK-Bijlage 2-Taxatierapport inzake percelen grond aan de Ekers te Joure-Z.874702;
3. 260113-VERTROUWELIJK-Bijlage 3-Memo aankoop De Ekers-Z.874702.

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier

burgemeester,
Leo Pieter Stoel