

Raadsvoorstel

Raadsvergadering Debat en Beslút	: 17 december 2025
Petear	: 3 december 2025
Agendapunt	: 2.3/3.3
Nummer	:
Datum voorstel	: 11 november 2025
Onderwerp	: Verwerving Sluisweg 11a te Lemmer
Zaaknummer	: Z.813707
Portefeuillehouder	: de heer R.M. van Iddekinge

Voorstel:

1. In te stemmen met de aankoop van Sluisweg 11a te Lemmer conform Nota Grondbeleid 2024-2028 en onder de voorwaarden zoals aangegeven in de koopovereenkomst.
2. Voor deze aankoop krediet te verstrekken (€610.000).
3. Over te gaan tot sloop van de opstallen en de kosten (€65.000) ten laste te brengen van de algemene reserve.
4. De begrotingswijziging (bijlage 3) vast te stellen.

Inleiding - Ynlieding

In het kader van de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht (bij raadsbesluit van 17 juli 2024) in het gebied Waterfront-Lemmer heeft de eigenaar van Sluisweg 11a te Lemmer zijn eigendom op 28 oktober 2024 aan de gemeente aangeboden. Op 14 november 2024 heeft het college in beginsel de bereidheid uitgesproken om tegen nader overeen te komen prijs en voorwaarden dit perceel te willen verwerven. Over de verwerving hiervan is onlangs ambtelijk overeenstemming bereikt. In dit advies leggen wij het onderhandelingsresultaat met de grondeigenaar ter besluitvorming aan u voor.

Voor het project Waterfront wordt een collegeadvies opgemaakt waarin de fysieke, planologische en financiële (on)mogelijkheden voor de ontwikkeling van het gebied worden onderzocht evenals de wijze van een eventuele samenwerking met marktpartijen. Vooruitlopend hierop kunnen we met deze aankoop voor nagenoeg de marktwaarde nu een grondpositie in dit gebied verwerven.

Beoogd resultaat - Beëage resultaat

Door de verwerving van dit eigendom behoudt de gemeente de regie op ontwikkelingen in dit gebied waarvoor nog een partiële omgevingsvisie moet worden gemaakt.

Argumenten - Arguminten

1.1 Er is overeenstemming bereikt met de eigenaar over aankoop van het perceel Sluisweg 11a, dat is gelegen in het gemeentelijk voorkeursrecht gebied Lemmer-Waterfront.

De gemeente koopt de grond met opstallen (groot 1.495 m²) in het kader van het voorkeursrecht. Dit voorkeursrecht is gevestigd om regie te houden op de mogelijke ontwikkelingen in het Waterfront. De aankoop vindt plaats waarbij de basis ligt in de taxatie met waardepeildatum d.d. 15 januari 2025.

1.2 Pand is in vrije staat beschikbaar.

Het pand stond te huur, echter zijn er geen huurovereenkomsten aangegaan. Aldus kan de gemeente in vrije staat over het perceel beschikken.

2. Investeringskrediet benodigd.

De kosten van de aankoop van dit perceel bedragen €610.000. 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).

3.1 De renovatiekosten van het gebouw kunnen niet terugverdiend worden in de verwachte exploitatieperiode.

Het aan te kopen pand staat al geruime tijd leeg en verkeert in een matig tot slechte bouwkundige conditie. Eerder dit jaar zijn tijdens een koperdiefstal grote delen van de gebouw gebonden installaties weggenomen en is er geen werkende elektra en verwarming meer. Om de investerings- en exploitatiekosten in kaart te brengen is in september 2025 een NEN2767 conditiemeting uitgevoerd, op basis waarvan bijgevoegde meerjaren onderhoudsplanung (MJOP) gemaakt is. Op basis van deze data zijn grofweg vier scenario's te maken:

- *Volledige renovatie:*
Hier worden alle elementen naar conditiescore 1 of 2 terug gebracht. Hiermee is het bedrijfspand weer compleet verhuur gereed.
- *Renovatie op conditie 3*
Dit onderhoudsniveau is in lijn met rest van de vastgoedportefeuille. Deze investeringen zijn een ondergrens voor het marktconform verhuren van een dergelijk gebouw.
- *Leegstandsbeheer:*
In dit scenario blijft het nodig om te investeren om het gebouw wind- en waterdicht te maken, nutsvoorzieningen ter herstellen en de basisvereisten qua wet- en regelgeving op orde te brengen. Leegstandsbeheer brengt echter geen inkomsten met zich mee.
- *Sloop:*
Met inbegrepen van een post voor het een sobere bestrating en onvoorzien worden de totale kosten geschat op € 65.000 excl BTW. Sloop betreft het voorkeursscenario.

Door nu de sloopkosten voor onze rekening te nemen, voorkomen wij noodzakelijke investeringen en een toekomstig leegstandsrisico.

3.2. Sloop past het best in het uiteindelijke doel van de gemeente én binnen de marktontwikkelingen

In de argumentatie van het raadsbesluit inzake het gevestigde voorkeursrecht terug te lezen dat gemeente De Fryske Marren op deze locatie een herontwikkeling voor ogen heeft ten behoeve van woningbouw, horeca, recreatie en maatschappelijke functies. Het totale beoogde plangebied aanschouwend is het daarmee het meest waarschijnlijk dat het gebouw bij herontwikkeling gesloopt gaat worden.

4.1 De financiële consequenties vragen om een wijziging van de begroting

Zodra u heeft ingestemd, zal de begrotingswijziging administratief worden verwerkt en zullen de financiële consequenties zichtbaar zijn in het eerstvolgende P&C-document.

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

1.1 Ontwikkeling Waterfront gaat niet door

Mochten voorgestane ontwikkelingen niet plaatsvinden op deze locatie dan heeft de gemeente grondeigendom dat ze weer kan verkopen voor de marktwaarde. Dit risico is aanvaardbaar gezien het belang dat de gemeente bij deze verwerving heeft.

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

Met deze aankoop breiden wij onze gemeentelijke vastgoedportefeuille uit met een bedrijfspand. Hieruit vloeien rechten, plichten en risico's voort. Door over te gaan tot sloop minimaliseren wij onze plichten en risico's. Vervolgens blijft de gemeente na sloop eigenaar van een grondpositie. Deze positie wordt opgenomen in de gemeentelijke grondportefeuille en zou mogelijk tijdelijk verhuurd kunnen worden.

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

Nota Grondbeleid 2024 – 2028

Burgerlijk Wetboek

Omgevingswet



Financiën - Finânsjes

De kosten van de aankoop van dit perceel bedragen €610.000. Deze zijn hoger dan €500.000 waardoor een raadsbesluit benodigd is, om het investeringskrediet beschikbaar te stellen (conform Nota Grondbeleid 2024-2028). De kapitaallasten van deze investering bedragen het eerste jaar (2025) €12.200 en structureel is dit €24.400. De kapitaallasten komen, conform de bijgevoegde begrotingswijziging, ten laste van het financiële meerjarenperspectief. De sloopkosten van de opstallen zijn € 65.000 (excl. BTW) en worden via de begrotingswijziging ten laste gebracht van de algemene reserve.

Duurzaamheid - Duorsumens

Bij de sloop van de opstallen zal door de sloper rekening gehouden worden met hergebruik van materialen.

Participatie - Partisipaasje

Niet van toepassing.

Communicatie - Kommunikaasje

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

Vervolg en evaluatie - Ferfolch en evaluaasje

Na het collegebesluit zal de laatste fase van het due dilligence onderzoek uitgevoerd worden waarna ondertekening van de koopovereenkomst kan volgen. De juridische overdracht vindt daarna zo spoedig mogelijk plaats.

Bijlagen – Taheakke

1. 251111-Raadsbesluit-Verwerving Sluisweg 11a te Lemmer-Z.813707;
2. 251111-Collegeadvies-Verwerving Sluisweg 11a te Lemmer-Anonieme versie-Z.813707;
3. 251111-Bijlage 1-Vestiging voorkeursrecht bij raadsbesluit d.d. 17 juli 2024-Z.813707;
4. 251111-Bijlage 2-Vestiging voorkeursrecht bij raadsvoorstel d.d. 13 juni 2024-Z.813707;
5. 251111-Bijlage 3-Begrotingswijziging-Z.813707;
6. 251111-VERTROUWELIJK-Bijlage 4-Koopovereenkomst en addendum Sluisweg 11a Lemmer-Z.813707;
7. 251111-VERTROUWELIJK-Bijlage 5-Taxatierapport Sluisweg 11a-Z.813707;
8. 251111-VERTROUWELIJK-Bijlage 6-NEN2767 conditiemeting Sluisweg 11a Lemmer-Z.813707;
9. 251111-VERTROUWELIJK-Bijlage 7-Brief van Vermaas Werkendam B.V.-Z.813707;
10. 251111-VERTROUWELIJK-Bijlage 8-Brief gemeente beginsel bereidheid tot aankoop-Z.813707;
11. 251111-VERTROUWELIJK-Bijlage 9-Bedragen vertrouwelijk-Z.813707.

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier

burgemeester,
Leo Pieter Stoel