Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14058

Gemeente Leeuwarden

Raadsvoorstel
Krediet aankoop percelen Spoordok
Zaaknummer: 2026-261817

Aan de gemeenteraad.

Inleiding
De gemeente Leeuwarden werkt aan de transformatie van Spoordok naar een gemengd stedelijk gebied met ruimte voor wonen, werken en voorzieningen. Voor de realisatie hiervan is het van belang dat de gemeente binnen het plangebied zelf over de gronden kan beschikken of als dat niet mogelijk is, om samenwerkingen aan te gaan met grondeigenaren die bijdragen aan de totale gebiedsontwikkeling.

In dat kader heeft de gemeenteraad op 22 maart 2023 op alle gronden in Spoordok een gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd op grond van de toenmalige Wet voorkeursrecht gemeenten. Hiermee heeft de gemeente destijds ingezet op het verkrijgen van meer regie op eigendomsoverdrachten binnen Spoordok en op het kunnen verwerven van strategische grondposities ten behoeve van de toekomstige gebiedsontwikkeling.

De mogelijkheid doet zich nu voor om twee belangrijke locaties binnen Spoordok te verwerven:
- Het terrein van Arriva aan de Marshallweg 1 en Snekertrekweg 31a;
- Snekertrekweg 39-39a (eigenaren Diepeveen & Monsma), op dit moment verhuurd aan de Monkey Town.

Beoogd effect
Met de verwerving van beide locaties wordt beoogd de gemeentelijke regie op de verdere ontwikkeling van Spoordok te versterken.
Door de gronden in eigendom te verkrijgen:
- wordt uitvoering gegeven aan het actieve grondbeleid dat met het vestigen van het voorkeursrecht in 2023 is ingezet;
- ontstaat meer zeggenschap over de toekomstige inrichting en fasering;
- wordt de afhankelijkheid van derden beperkt;
- wordt voorkomen dat strategisch gelegen locaties de ontwikkeling van Spoordok op een later moment belemmeren;
- kunnen de gronden op het door ons gewenste moment worden ingezet voor de gebiedsontwikkeling.

Verwervingsstrategie en planning Spoordok
De voorliggende aankopen staan niet op zichzelf. Ze maken onderdeel uit van een bredere verwervingsstrategie voor Spoordok. Een strategie die al ten grondslag lag aan het vestigen van de WVG.

Voor een integrale gebiedsontwikkeling is het wenselijk dat de gemeente op meerdere strategische locaties een positie verkrijgt. Naast de nu voorliggende verwervingen van het Arrivaterrein en Diepeveen/Monsma is de gemeente daarom ook in gesprek met andere belangrijke grondeigenaren binnen het

plangebied. Op dit moment worden met enkele andere partijen gesprekken om tot verdere verwerving over te gaan.

Deze gesprekken bevinden zich niet allemaal in dezelfde fase en het is op dit moment nog niet zeker dat in alle gevallen overeenstemming over aankoop kan worden bereikt.

Wanneer de gesprekken leiden tot concrete overeenstemming en hiervoor een besluit van college en gemeenteraad noodzakelijk is, worden deze verwervingen op een later moment afzonderlijk ter besluitvorming voorgelegd. Daarmee wordt de grondverwerving voor Spoordok gefaseerd uitgevoerd. Er wordt niet gewacht tot over alle percelen tegelijkertijd overeenstemming is bereikt. Wanneer zich een concrete en voor de gemeente aanvaardbare aankoopmogelijkheid voordoet, wordt deze benut.

De voorliggende aankopen van Arriva en Diepeveen/Monsma vormen daarin een belangrijke eerste stap. In de onderstaande afbeelding is weergegeven hoe deze locaties zich verhouden tot de overige eigendomsposities waarover gesprekken worden gevoerd.



Globaal wordt voor de komende periode uitgegaan van de volgende lijn:

- Oktober- november 2026: besluitvorming over de aankoop van Arriva en Diepeveen/Monsma;
- December 2026: beoogde levering van het Arrivaterrein en Diepeveen/Monsma;
- Najaar 2026: voortzetten en waar mogelijk afronden van gesprekken met Achmea, NS, ProRail en Stel;
- 2e kwartaal 2027 besluitvorming stedenbouwbouwkundig raamwerk en financiële paragraaf.

Niet alle gronden binnen het plangebied worden door de gemeente aangekocht. Voor een deel van de gronden worden nog gesprekken gevoerd met de eigenaren over mogelijke verwerving. Daarnaast wordt met Lisette Vastgoed en BPD gesproken over een gezamenlijke ontwikkeling, waarbij zij hun gronden inbrengen in de ontwikkeling.

De wijze waarop deze samenwerking wordt vormgegeven, waaronder de grondinbreng, kostenverdeling, fasering en overige wederzijdse afspraken, wordt de komende periode verder uitgewerkt en vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Argumenten
De ontwikkeling van Spoordok vraagt om actieve gemeentelijke regie op de toekomstige inrichting en transformatie van het gebied. Binnen het plangebied bevinden zich enkele percelen die vanwege hun ligging van strategisch belang zijn voor de verdere gebiedsontwikkeling. Verwerving van deze percelen versterkt de gemeentelijke grondpositie en vergroot de mogelijkheden om regie te voeren op de fasering, programmering en uitvoering van de ontwikkeling van Spoordok.

Op dit moment doet zich de mogelijkheid voor om enkele van deze strategisch gelegen percelen te verwerven. Door deze mogelijkheid nu te benutten, kan de gemeente haar positie in het gebied tijdig versterken en wordt de afhankelijkheid van derden bij de toekomstige uitvoering beperkt. De verwerving draagt daarmee bij aan een samenhangende en voortvarende uitvoering van het Ontwikkelkader Spoordok, waarmee de gemeenteraad op 16 oktober 2024 heeft ingestemd en dat vervolgens op 26 november 2024 door het college definitief is vastgesteld

Daarbij is sprake van een no-regret investering. De percelen worden tegen getaxeerde marktwaarde verworven en vertegenwoordigen daarmee een zelfstandige economische waarde. Ook wanneer de gebiedsontwikkeling anders verloopt.

Kanttekeningen en risico’s
Aan de voorgestelde verwervingen zijn enkele financiële en strategische risico’s verbonden.

De daadwerkelijke herontwikkeling van de aan te kopen locaties vindt naar verwachting niet direct na verwerving plaats. Dit betekent dat de gemeente gedurende een tussenperiode verantwoordelijk is voor beheer, onderhoud en exploitatie van de locaties. Hieraan zijn kosten en beheerrisico’s verbonden. Voor zover mogelijk worden deze lasten gedekt uit bestaande of tijdelijke huuropbrengsten of worden te zijner tijd ingebracht in de grondexploitatie.

Ook bestaat het risico dat de planning, fasering of programmering van Spoordok in de komende jaren wijzigt. Hierdoor kunnen verworven gronden en panden langer in gemeentelijk bezit blijven dan nu wordt voorzien. Dit kan leiden tot hogere rente-, beheer-, onderhouds- en exploitatielasten. Om dit risico te beheersen wordt bij de verdere uitwerking van de grondexploitatie rekening gehouden met de verwachte fasering, de periode van tijdelijk bezit en de daarbij behorende lasten. Daarnaast wordt per locatie bekeken welke vorm van tijdelijk gebruik of beheer mogelijk en wenselijk is, zodat leegstand en onnodige beheerkosten zoveel mogelijk worden beperkt. Wanneer de planning of fasering wezenlijk wijzigt, wordt dit verwerkt in de periodieke actualisatie van de grondexploitatie.

Daar staat tegenover dat het bezit van strategische gronden de gemeente meer mogelijkheden biedt om te sturen op de fasering, programmering en integrale ontwikkeling van Spoordok en voorkomt dat de uitvoering op een later moment afhankelijk wordt van de beschikbaarheid van deze gronden.

De gronden en panden worden aangekocht op basis van ‘as is, where is’. Dit betekent dat de gemeente deze aanvaardt in de feitelijke en juridische staat waarin zij zich bij levering bevinden. Daarmee kunnen risico’s samenhangen, bijvoorbeeld ten aanzien van bodemverontreiniging, asbest, de bouwkundige staat van opstallen en eventueel noodzakelijke sloop- of saneringsmaatregelen.

Voorafgaand aan de aankoop wordt gebruikgemaakt van de beschikbare bodem-, milieu- en gebouwinformatie en worden waar nodig aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Met bekende en redelijkerwijs te verwachten kosten wordt rekening gehouden in de grondexploitatie. Onvoorziene kosten blijven bij een aankoop op basis van ‘as is, where is’ voor rekening en risico van de gemeente en worden meegenomen in de periodieke risicoanalyse en actualisatie van de grondexploitatie.

Financiën
Voor de verwerving van de locaties Monsma/Diepeveen en Arriva is een krediet benodigd van in totaal € 5.960.000,-. Dit bedrag bestaat uit € 1.450.000 voor de locatie Monsma/Diepeveen, € 4.500.000,- voor de locatie Arriva en € 10.000,- aan verwachte kosten koper.

Op gebouwen wordt normaal gesproken afgeschreven. In dit geval gebeurt dat niet, omdat het gaat om strategische verwervingen. De gronden worden tijdelijk op de gemeentelijke balans verantwoord en naar verwachting binnen drie jaar ingebracht in de grondexploitatie van Spoordok.

Tot het moment waarop de gronden worden ingebracht in de grondexploitatie ontstaan exploitatielasten, waaronder rente-, beheer- en eigenaarslasten. Voor de locatie Monsma/Diepeveen worden deze lasten geheel gedekt uit de bestaande huuropbrengsten. Deze huuropbrengsten dekken ook een deel van de lasten van de Arriva-locatie. Voor de Arriva-locatie wordt in de financiële raming vooralsnog geen rekening gehouden met inkomsten uit tijdelijke verhuur of ander tijdelijk gebruik. Eventuele toekomstige opbrengsten van deze locatie leiden dan tot een verbetering van het financiële resultaat.

De exploitatie tot en met einde huurperiode 2030 ziet er naar verwachting als volgt uit:

Alle bedragen * 1,- Euro

	Monkey Town	Arriva	Totaal
Rentelasten	16.000	49.000	65.000
Overige lasten (OZB etc.)	32.000	60.000	92.000
Totaal lasten	**48.000**	**109.000**	**157.000**
Totaal baten	112.000	0	112.000
Resultaat	64.000	-/-109.000	-/- 45.000

De exploitatielasten van beiden percelen kunnen in dit geval deels gedekt worden uit de huurinkomsten van Monkey Town. Het resterende tekort wordt gedekt uit het in de begroting beschikbare exploitatiebudget van Spoordok.

Na inbreng van beide locaties in de grondexploitatie Spoordok maken de boekwaarde en de daarmee samenhangende kosten en opbrengsten onderdeel uit van de integrale grondexploitatie van het gebied.

Voorstel
Aan uw raad wordt voorgesteld om een krediet beschikbaar te stellen van €5.960.000,- voor de verwerving van de percelen van Monsma/Diepeveen en Arriva binnen Spoordok. En de hiermee gepaard gaande exploitatielasten ten bedrage van € 157.000,- te dekken uit de huuropbrengsten van Monkey Town en het exploitatiebudget van Spoordok.

De verwervingen versterken de gemeentelijke grondpositie binnen Spoordok en vergroten daarmee de mogelijkheden om regie te voeren op de fasering, programmering en uitvoering van de gebiedsontwikkeling. De aankopen passen binnen de actieve verwervingsstrategie die de gemeente voor Spoordok voert en sluiten aan bij het door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelkader Spoordok.

Leeuwarden, 20 oktober 2026,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

Burgemeester.
Signed By: de Jong, Eelke
28/10/2026 09:00:56 +01:00
ID: d5e2cb17-5a21-4195-967f-fe8ee3e55f70
Auth: Scribble

secretaris.
Signed By: van Oosten, Foort
29/10/2026 20:21:27 +01:00
ID: d5e2cb17-5a21-4195-967f-fe8ee3e55f70
Auth: Scribble

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*