AAN DE RAAD

Datum behandeld in college	17 februari 2026	**Behandelend ambtenaar**	I. Dijkstra-Grijpma
Datum agendering	12 maart 2026	**E-mailadres**	i.grijpma@waadhoeke.nl
Onderwerp	Addendum op de exploitatieovereenkomst Franeker-Zuid	**Telefoonnummer**	
Portefeuillehouder	K. Arendz		

Samenvatting

In januari 2006 heeft de voormalige gemeente Franekeradeel een exploitatieovereenkomst gesloten met de Franeker Zuid CV. Deze overeenkomst ziet op het realiseren van woningen in Franeker Zuid, in 4 fases. Door een verschil van inzicht is er een procedure gevoerd bij de rechtbank en het gerechtshof in Leeuwarden over de gronden in fase 3 en 4 (genaamd de grondbank). Vanaf 2022 zijn we in gesprek met de Franeker Zuid CV om tot een vergelijk te komen. Het concept addendum op de exploitatieovereenkomst, waarin de afspraken zijn vastgelegd, wordt voorgelegd voor wensen en bedenkingen aan de raad.

Voorstel

1. Geen wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van het voorgenomen besluit van het college om het addendum op de exploitatieovereenkomst (**bijlage 1**) te sluiten met de Franeker Zuid CV;
2. Het resultaat van afgerond € 1,1 miljoen toe te voegen aan het onderdeel PPS Franeker Zuid binnen de reserve S&D (Stads & Dorpsvernieuwingsfonds) na passering van de akte van levering waarbij de gronden in eigendom worden overgedragen.

Aanleiding
Op 11 januari 2006 heeft de voormalige gemeente Franekeradeel een exploitatieovereenkomst gesloten met de Franeker Zuid CV (**bijlage 2**). Partijen hebben onder meer daarin afgesproken dat er circa 625 kavels ten behoeve van woningbouw gerealiseerd mogen worden in Franeker Zuid door en voor rekening en risico van de Franeker Zuid CV.

De ontwikkeling van woningen in Franeker Zuid heeft vertraging opgelopen. De provincie heeft in januari 2008 kenbaar gemaakt dat het de goedkeuring (deels) onthoudt aan het bestemmingsplan wat tot gevolg had dat er geen woningen mochten worden gerealiseerd in fase 3 en 4. Zoals bekend zijn er vervolgens woningen in fase 1 (circa 150) gerealiseerd en is fase 2a[1] in ontwikkeling waarvoor een uitwerkingsplan is opgesteld. De gronden gelegen in deze twee fasen (fase 1, 2a en 2b) zijn door de Franeker Zuid CV afgenomen en afgerekend (circa € 5 miljoen). In fase 3 en 4 gebeurt momenteel niets, nu deze gronden de bestemming agrarisch hebben. De gemeente heeft de gronden in fase 3 en 4 in eigendom. De zogenaamde grondbank.



[1] Fase 2 is in fase2a en fase2b gescheiden. Fase 2a is gelegen in het noordwesten van het plangebied en thans in ontwikkeling. Fase 2b is gelegen ten zuiden van de weg de Stimpelpost en is niet in ontwikkeling.

Partijen hebben in de periode 2008 en daarna met elkaar gesproken over de stagnerende ontwikkeling. Op enig moment heeft de gemeente de Franeker Zuid CV verzocht de gronden in eigendom over te nemen. In de exploitatieovereenkomst is de afspraak gemaakt dat in 2013 de gronden in de grondbank volledig in eigendom dienen te zijn overgedragen aan de Franeker Zuid CV. Deze eigendomsoverdracht heeft ondanks verzoek toen niet plaats gevonden. Er is een juridische procedure gestart om alsnog nakoming van deze afspraak te vorderen. Medio 2016 heeft de rechtbank bij vonnis overwogen dat de Franeker Zuid CV moet meewerken aan de eigendomsoverdracht van de gronden in de grondbank. Deze overdracht heeft op 25 augustus 2016 plaatsgevonden. In hoger beroep heeft het gerechtshof bij arrest van 27 november 2018 de uitspraak van de rechtbank vernietigd. Het gerechtshof heeft overwogen dat de gemeente meer had moeten meedenken en meewerken aan een alternatieve ontwikkeling van Franeker Zuid. De gronden zijn in eigendom terug overgedragen aan de gemeente. Dit betekent dat de gemeente vanaf december 2018 weer eigenaar is van de gronden in fase 3 en 4 in Franeker Zuid.

Na deze uitspraak hebben partijen elkaar met tussenpozen gesproken. In die periode leek het erop, dat de Franeker Zuid CV tot een afronding wilde komen van de exploitatieovereenkomst waarbij fase 3 en 4 niet ontwikkeld zou worden. Medio 2022 heeft de gemeente zich – gelet op de gesprekken die daarvoor waren gevoerd met de Franeker Zuid CV – op het standpunt gesteld dat zij aan haar verplichtingen ‘meewerken en meedenken’ heeft voldaan en dat zij afname van de gronden kan vorderen van de Franeker Zuid CV. Omdat een nieuwe procedure niet de voorkeur verdient boven een minnelijke oplossing hebben partijen elkaar in 2022 gesproken. De Franeker Zuid CV gaf toen aan, dat zij toch graag fase 3 en 4 wenst te ontwikkelen en de gronden wenst af te nemen van de gemeente mits de koopprijs van de gronden zodanig is dat een sluitende exploitatie mogelijk is.

Vervolgens hebben partijen een derde ingeschakeld om met bovenstaande aan de slag te gaan, te weten Buro Weusthuis en Partners. Partijen hebben gezamenlijk o.a. verkend hoe de financiële last van de grondbank kan worden opgelost en hoe de samenwerking bij de ontwikkeling van fase 3 en 4 het beste kan worden vorm gegeven. In september 2024 heeft Buro Weusthuis en Partners het rapport opgeleverd (**bijlage 3**). Vervolgens hebben partijen in de zomer van 2025 gezamenlijk een advocaat ingeschakeld van Nysingh Advocaten en Notarissen om de nieuwe afspraken op te schrijven. Deze afspraken vastgelegd in het concept Addendum op de exploitatieovereenkomst ligt nu voor wensen en bedenkingen voor aan de raad.

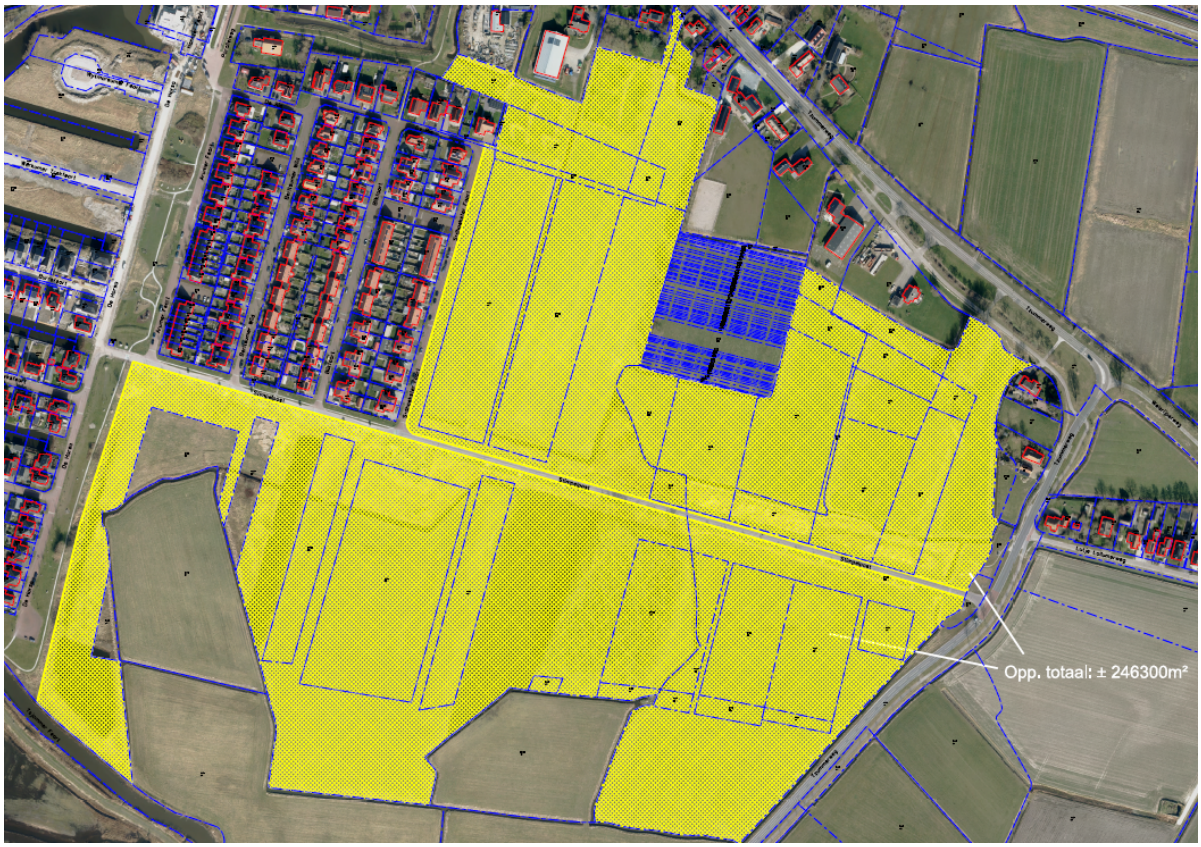
Beoogd (meetbaar) effect
Het afwikkelen van de grondbank en het realiseren van woningbouw in fase 3 en 4 in Franeker Zuid.

Motivering

<u>Argumenten</u>
1.1 Hiermee worden de geschilpunten opgelost en wordt woningbouw mogelijk gemaakt.
Het doel van het sluiten van het Addendum is meerledig.

- Partijen stellen gezamenlijk vast dat voor de ontwikkeling van fase 1 en 2a de huidige exploitatieovereenkomst leidend is en blijft.
- De grondbank wordt geliquideerd en de gronden worden in eigendom overgedragen aan de Franeker Zuid CV. Onderstaand een afbeelding van de over te dragen gronden. De koopprijs is € 10.676.203.

- Partijen maken nieuwe afspraken over de locatieontwikkeling van fase 2b, 3 en 4 waar in ieder geval 275 woningen gerealiseerd mogen worden.



Met deze set aan afspraken wordt het verleden – de discussie m.b.t. de grondbank en de financiële afwikkeling daarvan – definitief afgesloten. Dit deel van het addendum is een zogeheten vaststellingsovereenkomst waar partijen niet op terug kunnen komen. Daarmee is hetgeen partijen verdeeld hield in de civiele procedure opgelost en afgerond. Er zijn twee scenario's waarbij we uitgaan van scenario A, dat woningbouw mogelijk wordt in fase 3 en 4. Als blijkt dat dit niet mogelijk is binnen 5 jaar dan omschrijft scenario B waartoe partijen alsdan verplicht zijn.

Het andere deel van het Addendum ziet op de toekomst. Er is dringend behoefte aan woningen voor diverse doelgroepen binnen Franeker en Waadhoeke. Partijen hebben studies verricht en gelet op de Regionale Woondeal Noordwest Fryslan en het recent uitgevoerde woonbehoefteonderzoek Waadhoeke (d.d. 23 mei 2025) wordt het mogelijk geacht om in ieder geval 275 woningen te ontwikkelen in fase 2b, 3 en 4. De provincie is met dit aantal woningen eind 2025 akkoord gegaan. Voor de Franeker Zuid CV is een sluitende businesscase opgesteld waarbij partijen expliciet zijn overeengekomen dat alle risico's – al dan niet voorzienbaar – voor rekening zijn en komen van de Franeker Zuid CV. Dit deel van het Addendum is een anterieure overeenkomst.

Na sluiting en ondertekening van het Addendum en eigendomsoverdracht van de gronden in Franeker Zuid, is de volgende stap het maken van een ontwerp om het Omgevingsplan Gemeente Waadhoeke te wijzigen, zodat woningbouw mogelijk wordt gemaakt in fase 3 en 4.

1.2 Dit is een goed en juridisch houdbaar onderhandelingsresultaat.
Het proces heeft een aantal jaar in beslag genomen en heeft geresulteerd in een uitkomst die voor beide partijen redelijk en uitlegbaar is. Het onderhandelingsresultaat doet recht aan de uitgangspunten die partijen in 2006 met elkaar zijn overeengekomen en biedt mogelijkheden voor de toekomst om woningen te realiseren in fase 2b, 3 en 4 in Franeker Zuid. Dit zodanig dat het financieel mogelijk is voor de Franeker Zuid CV en dat de woningen die ontwikkeld worden aansluiten bij ons beleid, de Regionale Woondeal Noordwest Fryslan en het woonbehoefteonderzoek in onze gemeente. Zo worden er bijvoorbeeld conform de Regionale Woondeal het gevraagde percentage sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen in Franeker Zuid gebouwd. De projectontwikkelaar heeft bij brief van 16 februari 2026 aangegeven in te stemmen met de tekst van het Addendum (**bijlage 4**).

Door het rapport van Buro Weusthuis en Partners te volgen en te kiezen voor een Addendum opgesteld door een terzake deskundig advocaat voldoet het onderhandelingsresultaat aan wet- en regeling. Denk aan de Omgevingswet, aanbestedingsrecht, staatsteun bepalingen, het burgerlijk wetboek en de Didam regels.

Kortom: op basis van het rapport van Buro Weusthuis en Partners, de bestaande afspraken uit 2006 en de aanvullende afspraken opgenomen in het Addendum kunnen we een langlopend (juridisch/ financieel) proces afronden en stappen zetten voor toekomstige woningbouwontwikkeling in fase 2b, 3 en 4 in Franeker Zuid. Daarom adviseren wij de raad geen wensen en bedenkingen te uiten op het Addendum op de exploitatieovereenkomst.

1.3 Het onderhandelingsresultaat is vertrouwelijk.
Overeenkomsten waarin afspraken worden gemaakt over toekomstige woningbouw zijn in beginsel de bevoegdheid van het college en de raad wordt veelal actief geïnformeerd over het sluiten van een dergelijke overeenkomst, zodat de raad goed geïnformeerd is wanneer zij besluit over de wijziging van het Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan). Deze overeenkomsten zijn niet openbaar.

Om risico's in juridische zin te vermijden heeft het college terzake de bijlagen geheimhouding opgelegd aan de raadsleden. Enerzijds worden in de bijlagen door de Franeker Zuid CV bedrijfsgegevens vertrouwelijk met ons gedeeld. Anderzijds hebben wij economische en/ of financiële belangen om de stukken geheim te houden ex art. 5.1 lid 2 sub b Woo. Wij onderhandelen met diverse projectontwikkelaars over woningbouw in Franeker en elders in de gemeente. Elke overeenkomst kent vergelijkbare bepalingen maar het is altijd maatwerk. De financiële afspraken zijn nimmer identiek alsook hangt het sterk af van onze ambities in de wijk of dorp of wij bepaalde werkzaamheden en/of risico's juist wel of juist niet op ons nemen. Bij openbaarmaking kan schade ontstaan bij ons en de Franeker Zuid CV. Voornoemde belangen wegen dan ook zwaarder dan het belang van openbaarmaking.

2.1 Dit is de meest geëigende reserve.
Onder de paragraaf financiën wordt het bedrag van € 1,1 miljoen toegelicht. Dit resultaat dient gereserveerd te worden mocht onverhoopt geen woningbouwontwikkeling mogelijk zijn in fase 3 en 4 in Franeker Zuid. In dat geval is scenario B aan de orde en dienen wij een bedrag (terug) te betalen aan de Franeker Zuid CV omdat de gronden dan agrarisch blijven. Omdat het dan te betalen bedrag hoger is dan het resultaat wordt het bedrag in zijn geheel gereserveerd. Binnen de PPS Franeker Zuid zijn reeds

bedragen gereserveerd voor de ontwikkeling van Franeker Zuid, zodat het bedrag hieraan toevoegen gebruikelijk en uitlegbaar is.

De financiële effecten van scenario A spelen met name pas als de wijziging van het Omgevingsplan Gemeente Waadhoeke – waarin woningbouw mogelijk wordt gemaakt in fase 3 en 4 – onherroepelijk is. Het behoeft nu geen nadere financiële besluitvorming.

Kanttekeningen/risico's

1.1 De Franeker Zuid CV kan toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van het Addendum op de exploitatieovereenkomst.

Theoretisch nemen wij als gemeente altijd een risico door een overeenkomst aan te gaan met een derde. Ook als er sprake is van faciliterend grondbeleid en de risico's voor rekening zijn van de projectontwikkelaar. De projectontwikkelaar is zich hiervan bewust. Niettemin zou het zo kunnen zijn dat de Franeker Zuid CV de woningen niet realiseert en/of niet conform de afspraken voldoende huurwoningen oplevert en/of in de toekomst niet de bedragen voldoet voor de ambtelijke kosten etc. Onze ervaringen met de Franeker Zuid CV m.b.t. fase 1 en 2b zijn goed. Ook de wijze waarop haar bestuurder elders in Nederland acteert in woningbouw projecten is positief. De afspraken in het Addendum met onder meer een bankgarantie zijn goed geborgd en met de bevoegdheden die wij hebben bij de wijziging van het Omgevingsplan Gemeente Waadhoeke zijn de eventuele risico's voor ons beperkt tot een aanvaardbaar niveau.

1.2 Het sluiten van het Addendum op de exploitatieovereenkomst is slechts de start van de planontwikkeling.

Na ondertekening van het Addendum en eigendomsoverdracht van de gronden start het planologisch proces dat veel tijd in beslag neemt. Denk aan vele overleggen met de projectontwikkelaar en diverse externe instanties over de (stedenbouwkundige) invulling, onderzoeken, participatie, wijziging Omgevingsplan Gemeente Waadhoeke etc. Bij het doorlopen van dit proces kunnen er diverse situaties ontstaan, zoals verschil van inzicht van de diverse instanties en/of de projectontwikkelaar en/of de bewoners. Ook de marktomstandigheden kunnen wijzigen. Ook kan zich een situatie voordoen die niet kan worden voorzien. Dit is niet anders dan bij andere woningbouwontwikkelingen. Het anterieure deel van het Addendum, zoals de organisatie-opzet (stuurgroep en projectgroep) en het besluitvormingsproces, voorziet hierin.

1.3 Formele besluitvorming en ondertekening moet bij beide partijen nog plaatsvinden.

Het Addendum op de exploitatieovereenkomst met de bijlagen is een concept. Partijen hebben beide uitgesproken dat er overeenstemming is over de tekst van het Addendum (zie bijlage 4). De meeste bijlagen zijn definitief. Wij gaan ervan uit, dat – indien de raad geen wensen en bedenkingen uit – de Franeker Zuid CV conform besluit en het Addendum inclusief bijlagen ondertekent. Daarna zal het college, als bevoegd orgaan, het Addendum goedkeuren waarna de burgemeester zal tekenen. De kans is nihil, maar het zou kunnen dat de Franeker Zuid CV niet tekent danwel (tekstuele) aanpassingen wenst. Als dat het geval is dan zal het college geen besluit nemen en zal de raad geïnformeerd worden. Gelet op de brief van de projectontwikkelaar (zie bijlage 4) gaan we hier niet van uit.

Alternatieven

Er zijn twee alternatieven; niks doen of (ten dele) nakoming vorderen van de afspraken in de exploitatieovereenkomst.

Niets doen

Doen we niets, dan wordt de grond niet ontwikkeld met woningen. Dit is ongewenst nu aantoonbare behoefte is aan woningen in Franeker/ Waadhoeke. De grond blijft dan gemeentelijk eigendom maar gelet op de afspraken in de exploitatieovereenkomst kunnen wij deze niet in eigen beheer ontwikkelen (actief grondbeleid). De grondbank kan niet worden afgewikkeld waardoor we financiële onzekerheden behouden binnen de gemeentelijke financiële boekhouding. Niets doen is dus geen reëel alternatief.

Nakoming vorderen

Ervan uitgaande dat wij voldoende meegewerkt en meegedacht hebben aan een alternatieve ontwikkeling van fase 2b, 3 en 4 in Franeker Zuid zouden we afname van de grond kunnen vorderen tegen de destijds overeengekomen prijzen in de exploitatieovereenkomst. Deze prijzen zijn zodanig hoog dat een haalbare exploitatie van deze fases in Franeker Zuid niet mogelijk is. Een woningbouwontwikkeling in die fases in Franeker Zuid binnen nu en een aantal jaren ligt dan niet in de lijn der verwachting. Dit nog los van de periode die een civiele procedure in beslag neemt. Daarnaast valt niet met zekerheid te zeggen dat een rechtbank de gevorderde koopprijs volledig toewijst. Door het Addendum te sluiten lossen partijen het geschil op, met de voorgestelde financiële reservering zijn er geen andere financiële risico's meer voor de gemeente en worden er naar verwachting in ieder geval 275 woningen ontwikkeld in Franeker Zuid.

Vervolg

- Tijdspad 1: Na besluitvorming van de raad zal de Franeker Zuid CV het Addendum inclusief de bijlagen ondertekenen. Ook zal in die periode conform de Didam-regels de voorgenomen verkoop gepubliceerd worden. Als die twee stappen genomen zijn zal het college besluiten tot goedkeuring van het Addendum en zal de burgemeester tekenen. Vervolgens worden de gronden via de notaris overgedragen aan de Franeker Zuid CV.
- Tijdspad 2: Na eigendomsoverdracht zal er gestart gaan worden met diverse onderzoeken, studies, participatie e.d. om te komen tot een stedenbouwkundig ontwerp op basis waarvan het Omgevingsplan Gemeente Waadhoeke wordt gewijzigd. Dit zal geruime tijd in beslag gaan nemen.
- Communicatie: Dat er na jaren (weer) woningbouw mogelijk kan worden gemaakt in de resterende fases in Franeker Zuid is een boppeslach voor Waadhoeke en Franeker. We zullen samen met de projectontwikkelaar aandacht geven aan het mooie resultaat en de komst van in ieder geval 275 woningen in Franeker Zuid.

Participatie

Er is de afgelopen jaren veelvuldig overleg gevoerd met de Franeker Zuid CV, zowel ambtelijk als bestuurlijk. Daarbij is extern advies ingehuurd om te komen tot het hierboven beschreven resultaat. Intern was er een projectgroep actief zodat er breed overleg gevoerd kon worden en draagvlak gecreëerd kon worden voor de nieuwe afspraken, waaronder de opheffing van de grondbank en de toekomstige ontwikkeling van fase 2b, 3 en 4. Participatie met inwoners en andere externen is niet aan de orde geweest en zou niet passend zijn geweest, daar wij vertrouwelijk hebben onderhandeld met de Franeker Zuid CV.

Gedurende de planvorming van fase 2b, 3 en 4 in Franeker Zuid zal er aandacht zijn voor participatie met onder andere de huidige bewoners van Franeker Zuid. Dit zal bijvoorbeeld zijn bij de verdere verdieping van het ontwerp en de openbare inrichting en tijdens het bouwproces.

Financiën
In het Addendum zijn twee scenario's uitgewerkt m.b.t. de gronden die overgedragen worden aan de Franeker Zuid CV. Deze scenario's zijn de uitkomst van het rapport van Buro Weusthuis en Partners. In scenario A gaan partijen ervan uit dat een woningbouwontwikkeling mogelijk is op de gronden in fase 3 en 4 in Franeker Zuid. Er is een onzekerheid of dit mogelijk is en zolang deze onzekerheid er is (dit is er zolang er geen onherroepelijke wijziging van het Omgevingsplan Gemeente Waadhoeke is waarbij de functie agrarisch is gewijzigd in wonen) wordt vanuit financieel oogpunt uitgegaan van het meest nadelige financiële effect. Dit is hierna uitgewerkt.

In het negatieve scenario B resteert, na afboeking van de verkoopopbrengst van € 10.676.203 op de boekwaarde van de Grondbank, een saldo van € 0,6 miljoen positief. Naast deze verkoopopbrengst (peildatum 1 januari 2025) wordt aanvullend een rentevergoeding van 4% ontvangen over de periode 1 januari 2025 tot het moment van overdracht bij de notaris. Deze rentevergoeding bedraagt naar schatting € 0,5 miljoen. In totaliteit gaat het om een bedrag van € 1,1 miljoen.

Gelet op scenario B wordt er € 2,2 miljoen (peildatum 1 januari 2025, jaarlijks vermeerderd met 4% rente) als risico opgenomen in de Paragraaf Weerstandsvermogen en Risicobeheersing. De hiervoor berekende € 1,1 miljoen wordt als eerste dekking op dit risico in mindering gebracht.

Bijlagen (geheim)
Bijlage 1: addendum op de exploitatieovereenkomst
Bijlage 2: exploitatieovereenkomst
Bijlage 3: rapport Buro Weusthuis en Partners
Bijlage 4: brief projectontwikkelaar

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: 2026-015642

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 17 februari 2026;

B E S L U I T

1. Geen wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van het voorgenomen besluit van het college om het addendum op de exploitatieovereenkomst (bijlage 1) te sluiten met de Franeker Zuid CV;

2. Het resultaat van afgerond € 1,1 miljoen toe te voegen aan het onderdeel PPS Franeker Zuid binnen de reserve S&D (Stads & Dorpsvernieuwingsfonds) na passering van de akte van levering waarbij de gronden in eigendom worden overgedragen.

Aldus vastgesteld in de openbare

raadsvergadering van 12 maart 2026,

Signed By: van de Nadort, Andre
18/03/2026 13:45:30 +01:00
ID: ccc24d79-272c-45a6-8290-72150d0dde58
Auth: Scribble

, voorzitter

Signed By: Lijklema, Tinco
16/03/2026 11:46:29 +01:00
ID: ccc24d79-272c-45a6-8290-72150d0dde58
Auth: Scribble

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.