

## Voorgenomen verkoop percelen grond in Franeker

De gemeente Waadhoeke heeft het voornemen om een aantal percelen grond in eigendom over te dragen aan een derde. Het gaat om de volgende percelen.

Kadastraal perceel gemeente Franeker, sectie E, nummers:

835	859	834	860
842	1118 (gedeelte )	841	851
828	839	822	823
816	819	817	1050
857	858	818	821
829	824	1051 (gedeelte)	853
854	850	849	837
846	825	830	826
831	832	833	827



De gemeente meent op basis van de hierna omschreven objectieve, toetsbare en redelijke criteria dat de beoogde koper hiervoor als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt. Daartoe is het volgende van belang.

### Motivering

De gemeente heeft met de beoogde koper in 2006 een exploitatieovereenkomst gesloten waarin is opgenomen de afspraak dat op enig moment de beoogde koper de gronden ten behoeve van het realiseren van woningen in eigendom overneemt tegen een bepaalde koopprijs. Een deel van de gronden die benoemd staan in de exploitatieovereenkomst van 2006 zijn reeds overgedragen, maar een deel ook nog niet, zijnde de hiervoor genoemde percelen.

De gronden voor de beoogde woningbouwontwikkeling waren voor het sluiten van de exploitatieovereenkomst in eigendom bij zowel de gemeente als de beoogde koper. De beoogde koper heeft haar gronden rond 2006 overgedragen aan de gemeente om haar moverende redenen en onder de voorwaarde dat daar bouwrijpe kavels voor terug geleverd worden. Daar is in overeenstemming met de gerealiseerde woningbouw gedeeltelijk uitvoering aan gegeven. Beoogd koper dient de resterende grond, gelet op de afspraken in de exploitatieovereenkomst, thans nog af te nemen. Deze structuur is te vergelijken met een bouwclaimovereenkomst.

Als gevolg van de economische en vastgoed crises vanaf 2010 is ook de afname van de grond gestagneerd vanwege een krimpende vraag naar woningen. De gemeente en de beoogde koper dachten gelet op deze onvoorzien omstandigheden verschillend over de vraag over de overdracht van de nog niet overgedragen gronden. Inmiddels is door rentestijgingen ook sprake van aanzienlijke stijging van de boekwaarde van de gronden en daarmee van de door de koper verschuldigde koopsom. Conform de bepalingen van de exploitatieovereenkomst hebben partijen over deze situatie nadere afspraken gemaakt.

De gemeente en de beoogde koper hebben in overleg bepaald hoe zij door het verloop van tijd thans de gronden willen overdragen met inachtneming van de bestaande financiële afspraken daaromtrent. Voorts hebben zij afgesproken op welke wijze het woningbouwproject verder wordt ontwikkeld zodanig dat van een rendabele exploitatie sprake is. Hiervoor is een concept addendum opgesteld ter actualisatie van de bestaande exploitatieovereenkomst.

De beoogde koper moet als enige serieuze gegadigde worden aangemerkt. Objectief kan worden vastgesteld, dat de gemeente deze gronden niet volledig in bezit had gehad als de beoogde koper deze niet rond 2006 aan de gemeente had overgedragen. De beoogde koper had deze grond niet overgedragen als zij deze grond niet in een later stadium kon aankopen van de gemeente t.b.v. woningbouw, waarbij de koper zich ook verplicht tot betaling van de eerder overeengekomen vergoedingen. Voorts zijn partijen twintig jaar geleden een integrale samenwerking aangegaan op basis van een gedeelde verantwoordelijkheid voor de grondexploitatie. De thans gemaakte afspraken vloeien bovendien voort uit een contractuele bepaling dat in het geval van gewijzigde omstandigheden partijen nadere afspraken moeten maken zodat het project, waaronder de (terug)overdracht van de grond, kan worden afgerond.

### **Reactie- en vervaltermijn**

Indien u vindt dat u in aanmerking moet komen voor verwerving van deze gronden, dan dient u uiterlijk binnen twintig kalenderdagen na datum van deze publicatie, derhalve uiterlijk op 19 april 2026 een kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de bevoegde rechter van de rechtbank Noord-Nederland.

Indien binnen de termijn van twintig kalenderdagen na datum van deze publicatie geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om een kort geding aanhangig te maken, dan vervalt het recht om tegen al het voornoemde, waaronder de door de gemeente gesloten of nog te sluiten addendum op de exploitatieovereenkomst, op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. De gemeente en de beoogde koper zouden immers onredelijk worden benadeeld, indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen (het voornemen tot) het aangaan van het addendum zou worden opgekomen.

Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) en het arrest van de Hoge Raad van 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661).

Voor eventuele vragen over deze publicatie kunt u contact opnemen met Ineke Dijkstra-Grijpma via 0517 380 380 en/of [info@waadhoeke.nl](mailto:info@waadhoeke.nl). Het stellen van vragen schort niet de termijn op waarbinnen een kort geding aanhangig moet worden gemaakt, zoals hiervoor bedoeld.