

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST PILOT WONEN OP BOERENERVEN

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De gemeente Súdwest-Fryslân, gevestigd te 8601 CT Sneek, Marktstraat 8, op grond van het Mandaatbesluit Súdwest-Fryslân 2024, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de programmamanager wonen, hierna te noemen: **"de Gemeente"**

en:

2., wonende te,
hierna te noemen: **"Erfeigenaar of de Erfeigenaar"**;

De Gemeente en Erfeigenaar worden hierna gezamenlijk aangeduid als: **"Partijen"**

NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING EN STELLEN VAST:

- a. de agrarische sector is aan het veranderen en die verandering zal zich in de toekomst verder voortzetten;
- b. één van de gevolgen is dat de boerenerven op agrarische bedrijven geheel of gedeeltelijk vrij komen en ingezet kunnen worden voor andere doeleinden, waaronder een transformatie naar woningbouw;
- c. de transformatie levert een win-win situatie op: door woningbouw krijgen eigenaren de kans hun erf (beter) rendabel te maken, kan het unieke Friese landschap worden versterkt en kunnen er meer betaalbare woningen worden gebouwd;
- d. De Gemeente wil ervaring opdoen met de transformatie, knelpunten in beeld brengen en werken aan een uitvoerbare oplossing voor de vrijkomende boerenerven;
- e. De Gemeente heeft daarvoor op 10 juni 2025 een plan van aanpak vastgesteld voor een pilot wonen op boerenerven; de pilot zal worden uitgevoerd bij drie agrarische bedrijven, waaronder dat van Erfeigenaar; het plan van aanpak is bijgevoegd (Bijlage 1);
- f. Erfeigenaar is eigenaar c.q. aandeelhouder van een agrarisch bedrijf aan de te, heeft belangstelling om deel te nemen aan de pilot;

- g. Partijen zijn, gelet op vorenstaande overwegingen, in overleg getreden over het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst en wensen de overeengekomen voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding vast te leggen;

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1. Doel van de overeenkomst

- 1.1. Het doel van de samenwerkingsovereenkomst is het uitvoeren van een pilot met de volgende concrete doelstellingen:
- a. het opstellen van een concreet beleidskader dat acceptabel en werkbaar is voor betrokkenen, na het doorlopen van drie stappen genoemd in artikel 1.2;
 - b. het selecteren van concrete, haalbare plannen voor de pilotlocaties die passen binnen het vastgestelde beleidskader, na het doorlopen van stappen 1 t/m 3, als dit mogelijk is.
 - c. inzicht verkrijgen in belemmeringen in de regelgeving en nagaan hoe dit kan worden opgelost, om hier bij vervolginiciatieven effectief mee om te gaan, als onderdeel van het leertraject;
 - d. overeenstemming bereiken over de definitieve erftransformatie waarna het definitieve plan aan het college en vervolgens de gemeenteraad zal worden voorgelegd. Na vaststelling door het college en na bekrachtiging door de gemeenteraad kan Erfeigenaar een omgevingsvergunning aanvragen.
- 1.2. De drie stappen betreffen de visie op hoofdlijnen(1), het schetsplan (2) en het definitieve plan (3). De verschillende stappen zijn uitvoerig beschreven op pagina 3 en 4 van het plan van aanpak.
- 1.3. De concrete, haalbare plannen voor de transformatie én het op te stellen beleid dienen te voldoen aan de volgende uitgangspunten:
- a. bijdragen aan een vitaal buiten gebied;
 - b. transformeren met respect voor het landschap en omgeving;
 - c. bijdragen aan sociaal-maatschappelijk opgaven;
 - d. bijdragen aan een passende uitstraling van het boerenerf;
 - e. stimuleren van duurzaamheid en ecologie.
- Deze uitgangspunten zijn verder uitgewerkt op pagina 2 van het plan van aanpak.
- 1.4. Het eventueel beëindigen van het agrarisch bedrijf komt voor eigen rekening en risico van de Erfeigenaar. In het kader van de pilot is het eventueel beëindigen van het agrarisch bedrijf voor de Gemeente niet van belang.

Artikel 2. De uitvoering van de pilot

- 2.1. De pilot wordt uitgevoerd op basis van de uitgangspunten van de gemeente en een concept-plan van de Erfeigenaar. Op basis van stappen 1 tot en met 3 wordt het plan verder uitgewerkt. Uitgangspunt is dat Partijen in wisselwerking-vorm het concept-plan nader concretiseren. Bij elke stap wordt het plan getoetst aan de uitgangspunten en de regelgeving van de Gemeente en de financiële haalbaarheid van de Erfeigenaar en zo nodig gewijzigd.

- 2.2. Als blijkt dat een gewenst plan niet haalbaar is kan de eigenaar zich na afronding van de desbetreffende stap terugtrekken.
- 2.3. Na stap 3 kan het ontwerp-beleid voor besluitvorming worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad, met in achtneming van het bepaalde in de inspraakverordening.
Na het doorlopen van de drie stappen wordt het definitieve plan voorgelegd aan het college. Na vaststelling door het college zal het plan vastgesteld dienen te worden door de gemeenteraad. Bij een positieve beoordeling kan de Erfeigenaar een omgevingsvergunning aanvragen.
- 2.4. De uitvoering van de pilot is beschreven op de pagina's 3 en 4 van het plan van aanpak.

Artikel 3. Taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente

- 3.1. De Gemeente zal voor eigen rekening en risico verplicht meewerken aan de uitvoering van de pilot, waaronder het vaststellen van beleid.
- 3.2. De Gemeente stelt voor de organisatie van de pilot een procesmanager in. Daarnaast stelt de Gemeente voor de toetsing van de (concept) stedenbouwkundige plannen en het uitwerken van de uitgangspunten tot beleid personele capaciteit beschikbaar, waaronder in ieder geval een adviseur wonen, ruimtelijke ontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit en een stedenbouwkundige.
- 3.3. De Gemeente zorgt voor afstemming met andere betrokken overheden zoals provincie en waterschap.
- 3.4. Indien uit de drie pilots een consistente en haalbare lijn valt te destilleren zal de Gemeente beleid vaststellen voor het wonen op boerenerven (de transformatie).
- 3.5. Alle kosten die de Gemeente maakt voor de uitvoering van de pilot komen voor haar rekening, uitgezonderd het bepaalde in artikel 5.2.

Artikel 4. Taken en verantwoordelijkheden van de Erfeigenaar

- 4.1. Erfeigenaar zal voor eigen rekening en risico meewerken aan de uitvoering van de pilot.
- 4.2. Erfeigenaar dient daarvoor eerst een visie en daarna een schetsplan in dat verder wordt bijgesteld tot een definitief stedenbouwkundig plan (woningbouwprogramma, landschappelijke inpassing etc.).
- 4.3. Erfeigenaar is verantwoordelijk voor het participatieproces. De Gemeente faciliteert waar nodig.

- 4.4. Alle kosten die de Erfeigenaar maakt voor de uitvoering van de pilot komen voor zijn rekening. Daaronder vallen onder meer de kosten voor het inschakelen van adviseurs.
- 4.5. De erfeigenaar is zich ervan bewust dat de instemming van het plan door het college en de gemeenteraad nog geen onherroepelijke omgevingsvergunning voor het plan is en dat hiervoor geen garantie kan worden gegeven.

Artikel 5. Kosten

- 5.1. Elke Partij draagt zijn of haar eigen kosten met in achtneming van het bepaal in artikel 5.2.
- 5.2. De Erfeigenaar is aan de Gemeente een financiële vergoeding verschuldigd voor de door de Gemeente te maken kosten voor de pilot. Deze financiële vergoeding bedraagt:
 - a. € 2.000,00 (zegge: tweeduizend euro) voor stap 1;
 - b. € 3.000,00 (zegge: drieduizend euro) voor de eerste bijeenkomst voor stap 2;
 - c. € 2.500,00 (zegge: tweeduizendvijfhonderd euro) voor de tweede bijeenkomst voor stap 2;
 - d. € 2.000,00 (zegge: tweeduizend euro) voor de derde bijeenkomst voor stap 2;
 - e. € 1.500,00 (zegge: vijftienhonderd euro) voor eventuele vierde en volgende bijeenkomsten voor stap 2;
 - f. € 2.500,00 (zegge: tweeduizendvijfhonderd euro) voor stap 3.
- 5.3. Voor de betaling ontvangt de Erfeigenaar per stap steeds een factuur van de Gemeente. De eerste factuur bedraagt € 2.000,00 (artikel 5.2 onder a). De Erfeigenaar verplicht zich de factuur binnen te gestelde termijn te voldoen.
- 5.4. Indien de pilot, om welke reden dan ook, vroegtijdig wordt beëindigd heeft de Erfeigenaar geen recht op terugbetaling van (een deel van) het betaalde bedrag.

Artikel 6. Planning

- 6.1. Partijen komen de volgende planning overeen.

Wanneer	Wat	Wie
December 2025 – Januari 2026	Stap 1: Visie op hoofdlijnen, Quick Scan	Kernteam Gemeente, Provincie en erfeigenaren
December 2025 – februari 2026	Stap 2: Schetsplan	Kernteam Gemeente, erfeigenaren eventueel aangevuld met adviseurs
Maart 2026	Stap 3: Definitief plan	Kernteam Gemeente, erfeigenaren eventueel aangevuld met adviseurs
Nader te bepalen	Definitief plan vast te stellen door het college en bekrachtiging gemeenteraad	Gemeente

September 2026	Evaluatiemoment	Kernteam Gemeente en erfeigenaren
Nader te bepalen	Vaststellen beleid	Kernteam Gemeente, college en gemeenteraad

- 6.2. Mocht tijdens de uitvoering van de pilot blijken dat de in de planning gestelde termijnen niet kunnen worden gehaald dan treden Partijen in overleg en passen de planning aan. De planning kan in overleg tussen Partijen ook sneller worden doorlopen.
- 6.3. De planning legt aan Partijen een inspanningsverplichting op om alle benodigde stappen te halen, om zo de voortgang te waarborgen en eventuele vertraging tot een minimum te beperken.

Artikel 7. Vertrouwelijkheid

Partijen zullen vertrouwelijkheid in acht nemen ten aanzien van de aan elkaar verstrekte gegevens en informatie die als vertrouwelijk zijn aangemerkt of waarvan redelijkerwijs begrepen kan worden dat deze gegevens en informatie vertrouwelijk zijn.

Dit geldt niet voor gegevens en informatie waarvoor een wettelijk verplichting tot bekendmaking bestaat of die met toestemming van de andere Partij bekend mogen worden gemaakt.

Erfeigenaren mogen onderling informatie uitwisselen.

Artikel 8. Overlegstructuur

Voor de uitvoering van de pilot vindt er regelmatig overleg plaats tussen Partijen. De Gemeente neemt steeds het initiatief voor het overleg en neemt daarbij de planning in acht. Ook kunnen de Erfeigenaren al dan niet gezamenlijk vragen om een overleg met de Gemeente.

Artikel 9. Overdracht van rechten

Het is de Erfeigenaar niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.

Artikel 10. Participatie

Erfeigenaar zal bij stap 2 (schetsplan), na het bijstellen c.q. aanscherpen van de uitgangspunten, het schetsplan voorleggen aan de belanghebbenden in de directe omgeving van zijn agrarisch bedrijf. De Gemeente is bereid de Erfeigenaar hierbij te ondersteunen. Doel is draagvlak te creëren voor het schetsplan.

Artikel 11. Onvoorziene omstandigheden

- 11.1. Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig uitzonderlijke wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 Burgerlijk Wetboek van partijen of van een van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomen/nakomt, of dat deze de overeenkomst niet meer kunnen/kan nakomen, heeft de meest gerede Partij het recht om van de andere Partij te verlangen dat tussen partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten.
- 11.2. Indien Partijen omtrent het bepaalde in artikel 11.1 niet tot overeenstemming komen is er sprake van een geschil dat voorgelegd kan worden aan de daartoe bevoegde rechter.

Artikel 12. Einde van de samenwerkingsovereenkomst

- 12.1. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om de pilot uit te voeren.
- 12.2. De overeenkomst eindigt:
- nadat de pilot is uitgevoerd en Partijen alle verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomst zijn nagekomen;
 - als Partijen samen besluiten de overeenkomst te beëindigen;
 - bij ontbinding als bedoeld in artikel 11’;
 - als de pilot financieel niet haalbaar is.

Artikel 13. Considerans en bijlagen

De considerans en de Bijlage maken integraal deel uit van deze overeenkomst. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de inhoud van de onderhavige overeenkomst en de inhoud van zijn bijlagen, prevaleert de inhoud van de bepalingen van de onderhavige overeenkomst. Derden - niet zijnde Partijen - kunnen aan de inhoud van de onderhavige overeenkomst geen rechten ontleen.

Aldus opgemaakt en ondertekend:

De Erfeigenaar, Datum Handtekening
------------------------------	---

De gemeente Súdwest-Fryslân namens deze, Datum
---	----------------

Naam Handtekening
------	-----------------------

Bijlage 1: plan van aanpak

CONCEPT