

Overeenkomst college Dronten - De Regt

Compensatiemaatregelen inzake
terugbrengen aantal studentenwoningen
in Dronten-Noord

Gregor Heemskerk

Gemeenteraad 14 maart 2024

Overeenkomst college Dronten – De Regt

Deze presentatie gaat over de volgende vraagstukken:

1. het waarom van de overeenkomst
2. de totstandkoming van de overeenkomst
3. de consequenties van de overeenkomst
4. de samenloop met de vaststelling van het beleid inzake arbeidsmigrantenhuisvesting



Aanleiding gesprekken met De Regt en de overeenkomst

Ongeveer tussen 2010 en 2015 begonnen de **klachten** over overlast van studentenwoningen in Dronten-Noord.

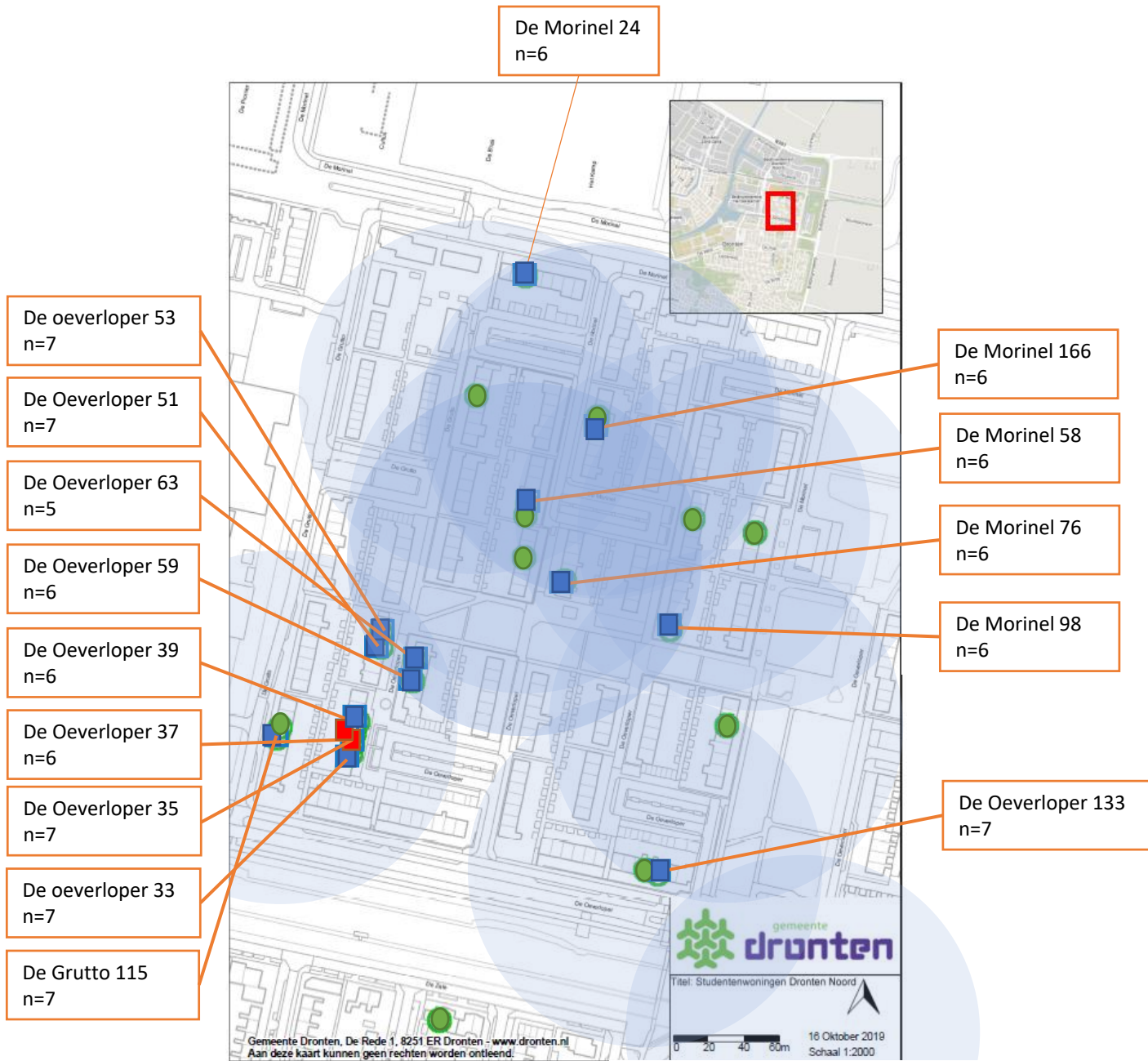
In Dronten-Noord bleek een hele grote **concentratie** aan studentenwoningen te zijn.

Handhaving juridisch niet mogelijk vanwege te ruime definitie van 'wonen' in het bestemmingsplan. Reparatie door middel van het paraplubestemmingsplan.

Alle **reeds aanwezige** studentenwoningen hebben de planologische status van 'studentenwoning'.

Eind 2019/2020 begin van de gesprekken met eigenaren van studentenwoningen in Dronten-Noord. Doel: **verminderen** aantal studentenwoningen.

In de uitvoeringsagenda van de **door de raad medio 2020 vastgestelde Beleidsvisie** "Huisvesting studenten en tijdelijke arbeidsmigranten" staat opgenomen dat de concentratie aan studentenwoningen in Dronten-Noord moet worden verminderd (p. 24) én dat er een tekort is aan 1.035 huisvestingsplaatsen voor arbeidsmigranten.





Gesprekken met eigenaren studentenwoningen

In eerste instantie gesprekken met meerdere eigenaren aangaan. Uiteindelijk gesprekken voorgezet met de eigenaar van de meeste studentenwoningen in Dronten-Noord: De Regt.

Waarom?

1. Als De Regt al zijn studentenwoningen opheft in Dronten-Noord, dan is de situatie in overeenstemming gebracht met de Beleidsvisie: één studentenwoning per 100 meter.
2. Het is eenvoudiger om met één partij een overeenkomst te sluiten dan met meerdere.

Uitgangspunten gesprekken De Regt

- Geheel op **vrijwillige** basis gesprekken aangegaan vanwege het ontbreken van afdwingbare oplossingen.
- Het geven van **compensatiemaatregelen** voor opheffing studentenwoningen.
- Opheffing van alle 16 studentenwoningen van De Regt in Dronten-Noord.
- Functiewijziging van studentenwoningen naar eengezinswoningen.
- De Regt heeft aangegeven de switch te willen maken van studentenhuisvesting naar arbeidsmigrantenhuisvesting.
- **Met gesloten beurs.**
- Te allen tijde ongeoorloofde staatsteun voorkomen.

Twee fasen

Opheffing van alle 16 studentenwoningen in Dronten-Noord is opgedeeld in 2 fasen.

Het principeakkoord en de overeenkomst zien op fase 1.

Fase 2 ziet op opheffing overige woningen. Inhoudelijke gesprekken over fase 2 zijn nog niet gestart.

Opbrengst uitvoering overeenkomst

Vermindering aantal studentenhuizen in Dronten-Noord waardoor situatie in overeenstemming met Beleidsvisie: één studentenwoning per 100 meter.

Realisering twee arbeidsmigrantenlogies voor in totaal 600 personen (overeenkomstig Beleidsvisie én motie van 3 november 2022).

Waarom De Regt compenseren?

De Regt wordt gecompenseerd voor het opheffen van zijn studentenwoningen in Dronten-Noord omdat:

- hij gaat **kosten** maken voor het terugbrengen van de woning in 'normale staat' voor een gezin
- zijn bezit **daalt in waarde** door wijziging bestemming (huurderving)



Compensatieregeling

Uitgangspunt van de compensatieregeling is dat de waarde van de rechten die De Regt verkrijgt, overeenkomt met de derving die hij ondervindt als gevolg van de opheffing van zijn studentenwoningen.

De Regt krijgt voor de twee locaties voor arbeidsmigrantenhuisvesting enkel *ontwikkelenrechten*. De Regt moet hiervoor fors investeren en loopt ontwikkelrisico.

In de overeenkomst zijn de volgende compensatiemaatregelen opgenomen:

1. verkrijging om niet van erfpachtrecht van agrarisch perceel Rendierweg 33 (eigendom RVB) voor biologische akkerbouw
2. bestemmingswijziging locatie N307-Colijnweg voor realisering arbeidsmigrantenhuisvesting
3. aankoop locatie Bruggepoort (tijdelijk gemeentelijk gronddepot) en bestemmingswijziging voor realiseringhuisvesting arbeidsmigranten

De compensatie locaties



Principeakkoord en overeenkomst

15 november 2021: principeakkoord met de Regt (onder voorbehoud bestuurlijke goedkeuring): globale vastlegging afspraken; deze zijn in detail uitgewerkt in de overeenkomst).

Toetsing door Fakton van het principeakkoord (second opinion).

Verdere onderhandelingen n.a.v. uitkomst second opinion.

Opstellen conceptovereenkomst door AKD (met verwerking van de inhoudelijke aandachtspunten uit de second opinion).

Ondertekening overeenkomst op 9 november 2023.

NB. Tussen principeakkoord en overeenkomst veel tijd verstreken als gevolg van het Didam-arrest van de Hoge Raad (juridisch onderzoek nodig naar gevolgen arrest voor principeakkoord).

Second opinion door Fakton

Second opinion 1 (waarde studentenwoningen / dervingbedrag)

Bedrag met een bandbreedte van € a tot € b

Second opinion 2 (waarde compensatiemaatregelen)

Bedrag met bandbreedte van € c tot € d

Rekenmethodiek

1. De gemiddelde waarde van de bandbreedte van de compenserende maatregelen is vastgesteld op € X (dat is de bandbreedte van de second opinion + twee woningen voor N307-Colijnweg).
2. De gemiddelde waarde van de bandbreedte van het dervingbedrag € Y gedeeld door 17 woningen = € Z .
3. X gedeeld door Z levert opheffing 13 woningen op (13 woningen zien op fase 1; fase 2 ziet op opheffing overige 4 studentenwoningen - fase 2 nog niet in gang gezet).

NB. in kader van geheimhouding die rust op financiële gegevens zijn de bedragen niet zichtbaar, maar vervangen door letters.

Toets door juristen en taxateur

Begeleiding college door Twynstra Gudde bij tot standkomen afspraken die hebben geleid tot overeenkomst

Toetsing door Fakton inzake financiële onderbouwing constructie: is er geen sprake van ongeoorloofde staatsteun?

Toetsing gehele constructie in kader opstellen overeenkomst door gemeente advocaat AKD

Toetsing door Kienhuis Hoving inzake Didam-arrest



Uitvoering overeenkomst

Rendierweg 33

- Overdracht erfpachtrecht na toestemming RVB
- Biologische landbouw door De Regt
- Na overdracht in gang zetten bestemmingswijziging woningen

Bruggepoort en N307-Colijnweg

- Voor elke locaties aparte vergunningenprocedure met daarbij participatie, onderzoeken, bindend advies raad, besluitvorming, etc.
- Na onherroepelijk worden vergunningen in gang zetten bestemmingswijziging woningen
- Bouw huisvesting

Consequenties overeenkomst

College: inspanningsverplichting om compensatiemaatregelen tot goed einde te brengen.

Raad: niet gebonden aan overeenkomst. Wel gebonden aan de locaties voor arbeidsmigrantenhuisvesting na instemming hiermee bij vaststelling beleid. De locaties moeten vanzelfsprekend wél voldoen aan planologische vereisten. Of dit geval is zal blijken bij de planologische procedures, waarbij de raad een bindend advies uitbrengt. Indien er geen sprake is van planologische aanvaardbaarheid kan/moet raad een negatief

bindend advies uitbrengen. De overeenkomst met De Regt staat hier niet aan in de weg.

Studenten: op termijn verdwijnen van ongeveer 82 plaatsen. College in gesprek met Aeres en OFW voor nieuwe studentenhuysvesting.

Data in de overeenkomst

In de overeenkomst staan **verschillende data** opgenomen waarvoor een der partijen iets moet doen (bijv. publicatie Didam, indienen vergunningsaanvragen) die vanwege vertraging in besluitvorming (door uitstel van de raadsbesluitvorming en de late reactie van het RVB) niet meer kunnen worden gehaald.

Het college en De Regt gaan met elkaar **in gesprek om deze data aan te passen.**

Risicovoorbehouden in de overeenkomst

In de overeenkomst staan een aantal situaties opgesomd (bijv. niet tijdige verlening of vernietiging van de omgevingsvergunning voor arbeidsmigrantenhuisvesting, Didam-arrest gooit roet in eten) op grond waarvan ieder der partijen de overeenkomst voor dat deel van de overeenkomst kan **ontbinden zonder dat hier schadeplichtigheid** uit voortvloeit.

Hiermee wordt voor beide partijen het risico voor schadeplichtigheid naar elkaar verminderd.

Nogmaals wordt benadrukt dat **de raad niet gebonden is** aan de overeenkomst en dat er **geen schadeplichtigheid** van de gemeente ontstaat indien de raad een besluit neemt dat aan uitvoering van de overeenkomst in de weg staat.

Samenloop met beleidswijziging

De overeenkomst met De Regt en de beleidswijziging kunnen niet los van elkaar worden gezien.

Immers, twee van de vier in het beleid aangewezen locaties voor arbeidsmigrantenhuisvesting zien op de overeenkomst met De Regt.

Het niet benoemen van deze twee locaties in het voorstel tot beleidsaanpassing zou maken dat dit voorstel al voorbaat zou moeten worden gekwalificeerd als incompleet.

TwynstraGudde adviseert overheid en bedrijfsleven op veel van de grote en urgente thema's van deze tijd. Denk aan veiligheid, diversiteit, digitale transformatie, mobiliteit, duurzaamheid, energie, financiën en gezondheid. We bieden onze opdrachtgevers unieke, werkbare oplossingen en brengen complexe projecten en programma's tot een goed einde. Iets creëren van blijvende waarde, daar gaan we voor. Daardoor hebben we een directe impact op (toekomstige) maatschappelijke en economische ontwikkelingen. En dus een grote impact op morgen.

Gregor Heemskerk

+31 (0)6 51 38 35 16 / ghm@tg.nl

Henk Hoogmoed

+31 (0)6 51 06 84 83 / hhg@tg.nl

Alle intellectuele eigendomsrechten met betrekking tot deze presentatie berusten bij TwynstraGudde. Niets uit deze presentatie mag worden veelevoudigd of openbaar gemaakt zonder schriftelijke toestemming van TwynstraGudde.



Impact op morgen.