

Afspraken tussen de familie De Regt en de gemeente Dronten over het onderhandelingstraject met betrekking tot het opheffen van maximaal 17 studentenwoningen in Dronten-Noord in ruil voor ontwikkelrechten elders.

Afspraken

Uitgegaan wordt van een fase 1 en 2. Gestart wordt met de meest concrete projecten. Deze maken onderdeel uit van fase 1. Fase 2 komt in een later stadium aan de orde. De in fase 2 genoemde projecten moeten nog nader worden geconcretiseerd.

De gemeente geeft uitdrukkelijk aan dat alle bovenstaande afspraken zijn gemaakt onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.

Fase 1

1. **Uitponden** wordt het uitgangspunt. Alle 16 woningen in Dronten-Noord zullen worden verkocht. Ze zullen worden verkocht als reguliere woningen. Afspraak: het dervingbedrag bij uitponden wordt vastgesteld op [redacted] (gelet ook op een aantal afspraken die onderstaand zijn toegelicht, waaronder de onder 2 beschreven afspraak inzake de second opinion). Dit is het bedrag dat door Twynstra Gudde is aangemerkt als het maximale te rechtvaardigen dervingbedrag bij een uitpondscenario.
2. De Regt geeft aan niet in te kunnen stemmen met nieuwe onderhandelingen op basis van de nog uit te laten voeren **second opinion**. De gemeente neemt dit voor kennis aan. Een second opinion is voor de gemeente echter noodzakelijk in verband met het kunnen verantwoorden van de overeenkomst tussen De Regt en de gemeente. Doel van de second opinion is om het rekenmodel en de gehanteerde parameters te laten toetsen. Uitgangspunt voor overeenstemming in geval van uitponden is daarmee het onder 1 genoemde dervingbedrag van [redacted] mits dit bedrag wordt bevestigd door de nog uit te voeren second opinion binnen een door partijen overeengekomen **bandbreedte van +/- 10%**. Na akkoord van de onderhavige afspraken door De Regt zal zo spoedig mogelijk worden gevraagd om de second opinion.
3. Voor de **Rendierweg 33** geeft De Regt aan niet meer dan **5 studentenwoningen** te willen opheffen. De gemeente geeft aan dat de ondergrens 6 studentenwoningen bedraagt. De gemeente stelt dat wanneer we bij de arbeidsmigrantenhuisvesting aan de **N 307 deel Colijnweg** uitgaan van **2 woningen** (er geldt daar volgens Twynstra Gudde een bandbreedte van 1,5 tot 2,5 woningen) we voor de Rendierweg dan uit kunnen gaan van 5 woningen. Hiermee verklaart De Regt zich akkoord. De Regt verkrijgt het recht van erfpacht van de gemeente. De Regt wordt rechtsreeks erfpachter van het RVB. Wanneer het woonerf door De Regt van de RVB kan worden aangekocht, heeft dit geen invloed meer op het aantal op te heffen woningen. In de contacten met RVB zal de gemeente De Regt hierin waar mogelijk ondersteunen.
4. De Regt gaat akkoord met het zelf aankopen van de bouwkaavel bij **Bruggepoort** tegen een grondprijs van [redacted] volgens prijspeil 2021 met een jaarlijkse indexering (bijlage indicatieve verkaveling) volgens de gemeentelijke grondprijsnota. De bestemming wordt gewijzigd zodat een arbeidsmigrantenhuisvesting kan worden ontwikkeld met 300 bedden volgens het gemeentelijke Afwijkingenbeleid zoals vastgesteld op 9 november 2021. De gemeente levert de grond bouwrijp op. De kosten hiervan zijn opgenomen in de voornoemde grondprijs. Voorts neemt de gemeente de kosten van de bestemmingsplanherziening voor haar rekening en tevens het perceel woonrijp maken voor de openbare voorzieningen waaronder een deel van de groenvoorzieningen en het behoud van huidige voorzieningen op het terrein. De kosten van de bestemmingsplanprocedure en het woonrijp maken bedragen [redacted]. Met dit bedrag zal het dervingbedrag worden opgehoogd. De gemeente kan echter overeenkomstig de wens van De Regt geen voorzieningen als parkeerplaatsen aanleggen op niet-openbare grond daar dit als een vorm van ongeoorloofde staatsteun moet worden gezien. De Regt en de gemeente zullen in de deelovereenkomst nader bepalen voor wiens rekening welke werkzaamheden komen. De gemeente merkt nog op dat er volgens het beleid een parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per arbeidsmigrant geldt. Een afwijking van deze norm naar beneden moet goed door De Regt worden onderbouwd. De basis voor het ontwerp en de situering is de tekening van Bureau Witpaard uit IJsselmuiden. Het **opheffen van 2,5 woningen** voor Bruggepoort is akkoord voor beide partijen.

5. Locatie **N307** fase 1 betreft de **arbeidsmigrantenhuisvesting**. De bestemming wordt gewijzigd zodat een arbeidsmigrantenhuisvesting kan worden ontwikkeld met 300 bedden volgens het gemeentelijke Afwijkingenbeleid zoals vastgesteld op 9 november 2021. De Regt maakt in dat kader de grond voor eigen rekening en risico bouwrijp inclusief een ontsluiting van af de parallel weg N307 naar de locatie voor het migranten logies. De Provincie Flevoland dient goedkeuring te geven, maar heeft in een eerder stadium aangegeven in beginsel positief te staan tegenover de gewenste arbeidsmigrantenhuisvesting. De basis voor het ontwerp en de situering is de tekening van Bureau Witpaard uit IJsselmuiden.
6. Voor de huisvestinglocaties op Bruggepoort en aan de N307 gaan wij uit van een gemiddelde huurprijs van ██████^c per bed per nacht (excl. Btw). Voornoemd bedrag is de gemiddelde marktconforme huurprijs in Nederland voor arbeidsmigrantenhuisvesting. Toepassing van het op 9 november 2021 vastgestelde Afwijkingenbeleid (waarin de Roemernormering voor wat betreft de minimale vloeroppervlakte per arbeidsmigrant is opgenomen) leidt een verslechtering van de exploitatie, maar als de huurprijs stijgt met ██████^c per bed per nacht (excl. btw) dan wordt de verslechtering van de exploitatie teniet gedaan. Gelet op het tekort aan arbeidsmigrantenhuisvesting en de toenemende geneigdheid van de arbeidsmigrant om iets meer te betalen voor meer comfort, is het aannemelijk dat een stijging van de huurprijs met ██████^c per bed per nacht (excl. btw) door de markt zal worden geaccepteerd.
7. Sanering bijbehorende studentenwoningen (en afname kavel B2) bij onherroepelijke omgevingsvergunning voor het betreffende deelproject. Het betreft hier de deelprojecten Bruggepoort en locatie N307.
8. De kosten voor de benodigde bestemmingsplanherzieningen voor locatie N307 zijn voor De Regt.
9. Indien 5 jaar na ondertekening van de hoofdovereenkomst tot saneren er geen zicht is op de benodigde bestemmingplanherzieningen voor de locatie N307 (arbeidsmigrantenhuisvesting) en Bruggepoort, zal de gemeente de keuze kunnen maken tussen het compenseren van de niet gerealiseerde bestemmingen in de vorm van bouwrechten (andere ontwikkellocaties voor bijvoorbeeld woningbouw). De Regt heeft dan de keuze al dan niet in te stemmen met de aanbieding van de gemeente. Ook kunnen partijen er gezamenlijk voor kiezen om de sanering van de resterende studentenwoningen niet door te zetten.

Fase 2

1. Een **bouwclaim voor nieuwbouw van woningen en/of een zorgvoorzieningen**. Partijen werken samen aan een plan van aanpak op welke wijze De Regt uitvoering zal geven aan de ontwikkelrechten voor beschikbare bouwgrond. Dit plan van aanpak zal aansluitend uitgewerkt worden na het bestuurlijk akkoord van fase 1. De Regt geeft aan dat hij een bijdrage wil leveren aan maatschappelijke vraagstukken t.a.v. zorgvoorzieningen en huisvesting en daarom groot belang hecht aan goed gelegen percelen rondom het centrum van Dronten. Partijen werken deze locaties in gezamenlijkheid uit waarbij De Regt voor één of meerdere bouwkvavels niet hoeft mee te doen aan tenders. De gemeente zal De Regt een optie verlenen die het recht geeft op de koop van één of meerdere bouwkvavels (dit is de bouwclaim). Deze optie vertegenwoordigt een waarde. De hoogte van de waarde is afhankelijk van de voorwaarden die in de optieovereenkomst worden gehanteerd. Tevens geldt dat De Regt dus geen tenderkosten hoeft te maken (ontwikkelaars maken normaliter kosten om mee te doen aan tenders die gemeenten uitschrijven om bouwkvavels te verkopen en om marktpartijen te selecteren). Deze besparing van tenderkosten alsmede de waarde van de optie worden op mindering gebracht op het (restant) dervingbedrag. De gemeente merkt op dat voor de waarde van het aantal studentenwoningen dat wordt opgeheven in ruil voor bouwgrond het van belang is, of er sprake is van gronden die zullen worden gebruikt voor woningbouw of voor zorg-gerelateerde bebouwing. De waardestijging van de grond bij reguliere woningbouw kan hoger zijn dan bij bebouwing ten behoeve van zorg. Voor eerstgenoemde categorie moeten in dat geval meer studentenwoningen worden opgeheven dan voor de tweede. Gelet op de gemaakte afspraak dat het gehele traject tussen De Regt en de gemeente zo veel als redelijkerwijze mogelijk met gesloten beurzen zal plaatsvinden, koopt De Regt de percelen rechtsreeks van de gemeente voor hun marktwaarde.
2. Locatie **N 307** fase 2 **brandstofverkoopppunt**. De bestemming wordt gewijzigd zodat een brandstoffenverkoopppunt kan worden ontwikkeld met 4 pompen voor personenauto's en 2 voor vrachtauto's. De Regt maakt in dat kader de grond voor eigen rekening en risico bouwrijp. (bijlage indicatieve verkaveling).

3. Locatie **N 307** fase 2 **hotel/restaurant/ conferentiefaciliteit/winkel**. De bestemming wordt gewijzigd zodat respectievelijk een hotel van ca 1.200 m2 bvo, een restaurant van ca 500 m2 bvo, een conferentie faciliteit van ca 700 m2 bvo en een winkel met van ca 250 m2 bvo kan worden gerealiseerd. De Regt maakt in dat kader de grond voor eigen rekening en risico bouwrijp. (bijlage indicatieve verkaveling).

Planning

1. November 2021 akkoord over de in dit documenten neergelede afspraken tussen partijen.
2. November 2021 opdracht geven tot second opinion. Naar verwachting wordt deze 1 á 1,5 maand na opdrachtverlening verkregen.
3. November 2021: hoofdovereenkomst en deelovereenkomst Rendierweg 33 in concept gereed voor besluitvorming.
4. Na ontvangst en acceptatie door beide partijen uitkomst second opinion bestuurlijke besluitvorming voorbereiden in december 2021/januari 2022.
5. Februari 2022: voorleggen gehele project aan gemeenteraad ter instemming.
6. Maart 2022: ondertekening hoofdovereenkomst en vervolgens de deelovereenkomst Rendierweg 33 door gemeente en De Regt.

...

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

C Art. 5.1 lid 1 sub c

Deze informatie betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen