

CONCEPT

Notitie

Aan Gemeente Dronten, t.a.v. [redacted] J
Van [redacted] J
Ons kenmerk 638152696725713321
Datum 24 maart 2023
Onderwerp second opinion De Regt

Beste [redacted] J

Vanmiddag hebben we de second opinion van Fakton besproken.
Vervolgens heb ik nog even met een financieel manager [redacted] J de cijfers van Fakton besproken.
Dat levert het onderstaande inzicht op.
(de *cursieve* tekst komt letterlijk uit het rapport Fakton)

Op basis van onze interpretatie van de compensatiemaatregelen, zoals expliciet in dit rapport verwoord, ligt de indicatieve 'waarde' die familie De Regt ontvangt met de drie compensatiemaatregelen in een bandbreedte van € [redacted] tot € [redacted] mln.:

- Erfpachtrecht Rendierweg: € [redacted] tot € [redacted] mln.
- Locatie Bruggepoort: € [redacted] tot € [redacted]
- Locatie N 307: [redacted] c

Fakton schat de waarde van de drie compensatielocaties op € [redacted] tot € [redacted]. Het midden van de bandbreedte (mediaan) is € [redacted].

In ons rapport '20221229 Dronten studentenwoningen second opinion Definitief' concludeerden wij dat de totale schade die familie De Regt leidt door het omzetten van de bestemming van alle 17 studentenwoningen naar reguliere woningen € [redacted] tot € [redacted] bedraagt.

In het geval de waarde van de gecombineerde maatregelen de bovenkant van de bandbreedte naderen, lijkt de waardederving voor familie De Regt met de twee maatregelen (Rendierweg en Bruggepoort) (nagenoeg) voldoende te zijn.

Fakton stelt dat als het aan de bovenkant van de bandbreedte gaat zitten, de twee locatie voldoende zijn om de derving van 19 woningen te compenseren.

Maar De Regt zal hier natuurlijk niet mee akkoord gaan (want volgens het principe akkoord saneerde De Regt 9,5 woningen in ruil voor 3 locaties).

Het zou redelijk voor alle partijen zijn om het midden van de bandbreedte te hanteren.

Als we uitgaan van het midden van de bandbreedte van Fakton, levert dit het volgende beeld op.

Het midden van de bandbreedte van de door Fakton berekende derving voor 17 studentenwoningen bedraagt € [redacted] c



Dat is per woning € $\frac{c}{17}$ = € c - derving per woning.

Als we vervolgens de mediane waarde van de compensatielocatie nemen en die delen door de derving per woning dan ontstaat het volgende beeld: € $\frac{c}{c}$ = 11 woningen.

Conclusie

- Als we bij de cijfers van Fakton bij - zowel de derving als de compensatie - het midden van de bandbreedte nemen, kan De Regt de drie compensatielocaties verkrijgen door 11 woningen te saneren.
- Het principe akkoord dat de gemeente sloot met De Regt, ging uit van 9,5 te saneren woningen voor de drie locaties.
- Dus als De Regt bereid is 1,5 woning extra te saneren, dan kan de deal doorgang vinden. 1,5 woning extra zou verteerbaar voor De Regt moeten zijn.
- Als De Regt akkoord gaat met het extra saneren van 1,5 woning (dus 11 i.v. 9,5) kan de deal doorgaan want de gemeente is gedekt door de second opinion van Fakton.