

MEMO

akd

VERTROUWELIJK

AAN Gemeente Dronten
t.a.v. [REDACTED] J

VAN [REDACTED] J
TELEFOON +31 88 [REDACTED] J
FAX +31 88 [REDACTED] J
E-MAIL [REDACTED] J@akd.nl
[REDACTED] J@akd.nl

DATUM 2 december 2020

ONS KENMERK 293300

ONDERWERP Advies opzet overeenkomst sanering studentenhuysvesting

I. Inleiding en vraagstelling

1. Twynstra Gudde heeft AKD namens de gemeente Dronten (**'de gemeente'**) gevraagd te adviseren inzake de opzet van een overeenkomst met de familie De Regt (**'De Regt'**), waarin afspraken worden gemaakt over de sanering van studentenwoningen. Deze afspraken hebben tot doel de bewoning door studenten van panden van De Regt te beëindigen, gelet op de maatschappelijke weerstand die daartegen bestaat.
2. De centrale gedachte achter deze afspraken is dat het staken van het gebruik als studentenwoningen schade oplevert voor De Regt. Het schadebedrag kan per te saneren woning worden vastgesteld. Ter vergoeding van deze schade zal de gemeente medewerking verlenen aan bepaalde projecten van De Regt, bijvoorbeeld door verkoop van gronden of wijziging van het bestemmingsplan.
3. Afspraken met De Regt hierover kunnen grofweg op twee manieren worden vastgelegd. Hieronder gaan wij in op de vraag welke variant het meest wenselijk is:
 - A) een 'alles of niets' benadering: de gemeente zet erop in dat alle studentenwoningen gesaneerd worden. Op grond van een overeenkomst gaan partijen daarom op zoek naar voldoende compensatie voor sanering van alle studentenwoningen. Indien daarvoor niet voldoende compensatie wordt gevonden, worden geen woningen gesaneerd. Als de compensatie voor één of meer woningen niet gerealiseerd wordt/kan worden, vindt dus geen sanering plaats.
 - B) een 'zo veel als mogelijk' benadering: de gemeente probeert zo veel mogelijk woningen te (laten) saneren; voor sanering van een of meerdere woningen is dus niet vereist dat voldoende compensatie bestaat voor alle woningen. De woningen waarvoor voldoende compensatie beschikbaar is worden dus gesaneerd.
4. Dit memo start met een managementsamenvatting. Daarop volgt een feitenschets, waarna we de

AKD N.V. is statutair gevestigd te Rotterdam (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24366820). Derdenrekening: [REDACTED] Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met AKD N.V. Op de overeenkomst zijn, onder uitsluiting van enige andere algemene voorwaarden, de Algemene Voorwaarden van toepassing die zijn gedeponneerd ter griffie van de rechtbank te Rotterdam onder nummer 61/2014 en waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald met inbegrip van het bedrag van het eigen risico. Op verzoek worden de algemene voorwaarden kosteloos toegezonden. Zij kunnen ook worden geraadpleegd op www.akd.nl

vraag in meer detail beantwoorden.

II. Managementsamenvatting

5. Bij een 'zo veel als mogelijk' benadering wordt een raamovereenkomst gesloten waarin een systematiek wordt vastgelegd om te bepalen hoeveel compensatie nodig is per sanering van de verschillende studentenwoningen. Ook kan daarin al de inhoud op hoofdlijnen worden geregeld van de nadere overeenkomsten (die dan later nader worden ingevuld). Vervolgens kunnen de individuele gevallen van compensatie (telkens voor een of meerdere woningen) worden vastgelegd in nadere overeenkomsten.
6. Ook bij een 'alles of niets' benadering wordt er gezocht naar compensatie voor sanering van *alle* studentenwoningen, daarover wordt een overeenkomst gesloten. Vervolgens wordt er pas gesaneerd wanneer voor *alle* woningen compensatie verzekerd is. Als er niet voldoende compensatie wordt gevonden voor *alle*, wordt er niet gesaneerd.
7. De voor- en nadelen van iedere benadering zijn hieronder opgenomen.

Benadering	Voordelen	Nadelen
'Alles of niets'	<ul style="list-style-type: none"> • Alles uiteindelijk in één 'deal' verpakt • Meer druk bij beide partijen om 'de laatste woningen' ook te saneren 	<ul style="list-style-type: none"> • Bij onvoldoende compensatie helemaal géén sanering • Elke vorm van compensatie heeft weer eigen uitdagingen; onduidelijk of voor elke woning compensatie wordt gevonden • Veel investering van de gemeente vereist (zoals onderzoek naar mogelijke compensatie) voordat duidelijk is of uiteindelijk gesaneerd wordt • Langer tijdsverloop voordat woningen gesaneerd worden • Uitgangspunten voor afspraken (zoals waarde van compensatie per woning) niet eindeloos houdbaar; moeten mogelijk worden herzien op termijn • Door tijdsverloop kunnen bepaalde compensatievormen weer afvallen • Complexe raamovereenkomst
'Zo veel als mogelijk'	<ul style="list-style-type: none"> • Grotere kans dat er (in ieder geval) een aantal woningen 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen grote druk voor partijen om voor elke woning geschikte compensatie te

DATUM 24 november 2020
 ONS KENMERK 293300
 PAGINA 3 van 5

	worden gesaneerd <ul style="list-style-type: none"> • Sanering van (eerste) woningen zal sneller plaatsvinden • Flexibeler • Juridisch beter vorm te geven 	vinden (dus de kans bestaat dat niet alle woningen gesaneerd worden)
--	---	--

8. Wij menen dat de 'zo veel als mogelijk' benadering meer kans biedt dat er uiteindelijk woningen gesaneerd zullen worden en bovendien makkelijker en goedkoper is om uit te voeren. Mede gelet op de andere genoemde voor- en nadelen adviseren wij daarom deze benadering.

III. Feitenschets

9. Vanwege de aanwezigheid van enkele HBO- en MBO- instellingen met landelijke bekendheid bestaat in Dronten vraag naar studentenhuisvesting. Tegen (een te grote concentratie van) studentenhuisvesting bestaat maatschappelijke weerstand. Sinds 2016 heeft de gemeente daarom een beleid ingevoerd dat nieuwe studentenhuisvesting voorkomt in gebieden waarin al een grote concentratie bestaat van studentenhuisvesting. Daartoe is in bestemmingsplannen geregeld dat woningen niet gebruikt mogen worden voor de huisvesting van twee of meer huishoudens, tenzij het een adres betreft op de eerste bijlage bij het bestemmingsplan.¹ Voor opname op deze lijst hanteert de gemeente beleid. Door deze constructie heeft de gemeente sinds 2016 controle over de vraag waar nieuwe studentenhuisvesting toegelaten wordt.
10. De (voor 2016) bestaande locaties van studentenhuisvesting van De Regt zijn opgenomen op de bijlage bij het bestemmingsplan, zodat op die locaties geen sprake is van strijd met het bestemmingsplan.
11. De Regt is sinds een aantal jaren – al voor 2016 - eigenaar van een groot aantal woningen in Dronten (met name in Dronten-Noord) waarin studenten worden gehuisvest. Zoals hiervoor overwogen, is op deze locaties geen sprake van strijd met het bestemmingsplan. Vanwege weerstand in de omgeving tegen studentenhuisvesting wil de gemeente de bewoning door studenten in 17 woningen beëindigen (hierna wordt dit aangeduid als sanering van deze woningen). Om dit te realiseren, heeft de gemeente van elke woning bepaald hoeveel inkomsten De Regt zal derven, en hoeveel kosten zij zal maken (samen 'waardederving'), wanneer de woningen niet verhuurd worden aan studenten, maar verhuurd worden als sociale huurwoningen of als huurwoningen in de vrije sector. In ruil voor sanering van één woning zal de gemeente aan De Regt (planologische) compensatie bieden ter waarde van de waardederving. Zo kan De Regt bijvoorbeeld een perceel cultuurgrond in ondererfpacht nemen. Het recht om voor een bepaalde periode te kunnen ondererfpachten vertegenwoordigt een waarde. In plaats van directe betaling van die waarde, zal De Regt woningen saneren ter gelijke waarde. Het plan is om op die manier telkens woningen te (laten) saneren in ruil voor compensatie.

¹ Zie bijvoorbeeld art. 34.3.1, aanhef en onder c Bestemmingsplan Woongebieden Dronten.

DATUM 24 november 2020
 ONS KENMERK 293300
 PAGINA 4 van 5

12. In een raamovereenkomst wordt deze werkwijze vastgelegd. De individuele gevallen van compensatie en sanering kunnen dan in afzonderlijke overeenkomsten worden geregeld.

IV. Welke variant van vastlegging van sanering verdient de voorkeur?

13. Zoals gezegd kunnen mogelijke afspraken over sanering in twee varianten worden vastgelegd:
- A) een 'alles of niets' benadering: de gemeente zet erop in dat alle studentenwoningen gesaneerd worden. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over compensatie voor alle studentenwoningen, vindt geen sanering plaats.
 - B) een 'zo veel als mogelijk' benadering: de gemeente probeert zo veel mogelijk woningen te laten saneren; voor overeenstemming met de familie De Regt is niet vereist dat alle woningen gesaneerd worden.
14. Wij menen dat variant B, 'zo veel als mogelijk' de voorkeur verdient. Dit lichten wij hieronder toe.
15. Ten eerste geldt dat vooralsnog slechts een aantal mogelijke manieren van compensatie zijn vastgelegd. Hiermee wordt niet genoeg compensatie geboden om alle studentenwoningen van De Regt mee te saneren. Er zullen nog andere mogelijkheden gevonden moeten worden, en daarvan zal onderzocht moeten worden of zij haalbaar zijn, of zij aanvaardbaar zijn voor De Regt, et cetera. Dit proces zal naar verwachting nog jaren duren. Als pas gesaneerd wordt wanneer er voldoende compensatie is voor sanering van alle woningen, dan betekent dat dat naar alle waarschijnlijkheid pas over jaren gesaneerd kan worden. Tot dat moment zal het gehele probleem dan blijven bestaan.
16. Daar komt bij dat mogelijke vormen van compensatie wellicht een 'houdbaarheidsdatum' hebben. Mogelijk kan met sommige compensatievormen niet oneindig worden gewacht. Wanneer bijvoorbeeld mogelijk compensatie bestaat doordat De Regt een terrein zou kunnen aankopen waarop een bestemmingswijziging mogelijk is, is het denkbaar dat herontwikkeling van dat terrein al eerder wenselijk is. Het is in dat geval mogelijk dat bepaalde vormen van compensatie afvallen omdat niet op tijd overeenstemming wordt bereikt. Ook de uitgangspunten achter de compensatie (bijvoorbeeld de vereiste compensatie per woning) hebben een houdbaarheidsdatum. Als het traject langer duurt – hetgeen bij een alles of niets benadering niet onwaarschijnlijk is – moeten deze uitgangspunten wellicht weer worden herzien.
17. Ten slotte is het de vraag of genoeg compensatie gevonden kan worden voor sanering van 17 woningen. Elke vorm van compensatie is (juridisch) uniek, en het valt voor te stellen dat bepaalde mogelijkheden vanwege hun specifieke voor- en nadelen afvallen. Wij begrijpen dat de gemeente niet bereid is om De Regt rechtstreeks te betalen voor sanering van woningen. Als in een 'alles of niets' benadering niet genoeg compensatie wordt gevonden voor 17 woningen, dan zullen geen woningen gesaneerd worden. Bovendien geldt dan dat de gemeente veel kosten heeft gemaakt (zoals de kosten van het zoeken van compensatievormen, maar mogelijk ook

DATUM 24 november 2020
ONS KENMERK 293300
PAGINA 5 van 5

kosten van al ingezette planologische procedures) die dan niet tot hun doel leiden.

18. Ook zal een 'alles of niets' benadering leiden tot een complexere overeenkomst en een complexere procedure voor de komende jaren.
19. Al met al kan een 'alles of niets' benadering ervoor te zorgen dat het langer duurt voordat woningen gesaneerd worden, kan het project ingewikkelder worden, en lijkt de kans groter dat er uiteindelijk geen woningen gesaneerd worden.
20. Een alles of niets benadering heeft als voordeel dat, indien zij slaagt, het gehele probleem in een keer is opgelost. Deze mogelijkheid om het probleem geheel op te lossen weegt naar onze mening echter niet op tegen de voornoemde nadelen.
21. Wij adviseren daarom een 'zo veel als mogelijk' benadering. Daarbij wordt een raamovereenkomst gesloten waarin een systematiek wordt vastgesteld om te bepalen hoeveel compensatie nodig is per sanering van één studentenwoning. Ook kan daarin al de inhoud op hoofdlijnen worden geregeld van de nadere overeenkomsten (die dan later nader kunnen worden ingevuld). Vervolgens kunnen de individuele gevallen van compensatie worden vastgelegd in nadere overeenkomsten.



AKD

Bijlagen

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.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen