

RAADSINFORMATIEBRIEF

Zaaknummer: 449985
Documentnummer: 451616

Datum: 17 oktober 2023

Portefeuille(s): ruimtelijk beleid/studentenhuysvesting

Portefeuillehouder(s): P. van Bergen / J.P. Gebben

Contactpersoon: A.M. Hegger

Tel.nr.: 0321 388 995

emailadres: a.hegger@dronten.nl

Onderwerp: overeenkomst inzake terugbrengen aantal studentenwoningen in Dronten-Noord

Context

- ☐ Afdoening motie [naam / raadsvergadering d.d.]
- ☐ Afdoening toezegging [commissievergadering/raadsvergadering d.d.]
- ☐ Beantwoording raadsvragen
- ☐ Actuele bestuurlijke aangelegenheid
- ☒ Anders, te weten het geven van informatie over bovengenoemd onderwerp

Korte samenvatting

In Dronten-Noord is er sprake van een te grote concentratie aan studentenwoningen. Deze zorgt al enkele jaren voor onder andere vele overlastklachten. Om het aantal studentenwoningen in Dronten-Noord terug te brengen, is op basis van de medio 2020 de door uw raad vastgestelde 'Beleidsvisie Huisvesting Studenten en Arbeidsmigranten', door het college een onderhandelingsstraject gestart met de grootste huiseigenaar van studentenwoningen in Dronten-Noord. Met de huiseigenaar wordt in een overeenkomst vastgelegd dat deze 13 van de 16 studentenwoningen in Dronten-Noord op termijn zal opheffen in ruil voor het verkrijgen van de mogelijkheid tot het realiseren van arbeidsmigrantenhuisvesting (600 plaatsen in totaal) en het verkrijgen van de erfpacht van landbouwgrond aan de Rendierweg.

De vervolgstappen na het sluiten van de overeenkomst zien op het publiceren van de voorgenomen verkoop van gemeentegrond en het erfpachtrecht en vervolgens het sluiten van koopovereenkomsten. Parallel hieraan zullen de benodigde bestemmingsplanprocedures ter realisering van de arbeidsmigrantenhuisvesting in gang worden gezet. Voor deze procedures is uw raad bevoegd gezag. De conceptplannen zullen dan ook via de gebruikelijke weg ter besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd.

Inhoudelijke boodschap

Begin 2016 werd duidelijk dat het merendeel van de bestemmingsplannen van Dronten een gebrek bevatten. Op grond van deze leemte was het bij recht toegestaan dat meerdere huishoudens één woning bewoonden. Dit is strijdig met de gedachte achter de bestemmingsplannen van één huishouden per woning. Het meest in het oog springende concrete gevolg van dit gebrek was dat alle studentenwoningen en de woningen voor tijdelijke arbeidsmigranten bij recht waren toegestaan en dat daarmee de gevoerde vergunningen- en handavingsprocedures ten onrechte waren gevoerd. Ook het beleid op

Bijlage(n):



grond waarvan een omgevingsvergunning kon worden verleend voor studenten- en tijdelijke arbeidsmigrantenwoningen was juridisch van geen betekenis, daar het beleid was gestoeld op de gedachte dat huisvesting van meerdere huishoudens in één woning strijd met de bestemmingsplannen opleverde, hetgeen nu juist niet het geval bleek.

Met de vaststelling van het “Paraplubestemmingsplan Bijzondere woonvormen (D6000)” op 16 februari 2017 is dit gebrek hersteld. Woningen waren met dit parapluplan weer bestemd voor de bewoning door één huishouden. Alle rechten om woningen te gebruiken voor de bewoning door meerdere huishoudens die waren ontstaan vóór de nieuwe regeling in het parapluplan, zijn bestaande rechten die niet ongedaan konden worden gemaakt met de vaststelling van het parapluplan. Het gebruik van de betreffende woningen voor de huisvesting van meerdere huishoudens kon dan ook worden voortgezet. Een groot deel van deze woningen bevond (en bevindt) zich in Dronten-Noord. De betreffende woningen zijn alle studentenwoningen.

Uw raad heeft medio 2020 de ‘Beleidsvisie Huisvesting Studenten en Arbeidsmigranten’ vastgesteld. Hierin staat in de uitvoeringsagenda opgenomen: het verminderen van het aantal studentenwoningen in Dronten-Noord. Aanleiding hiervoor is een te hoge concentratie aan studentenwoningen in Dronten-Noord, die onder andere leidt tot overlastklachten. Het college is sinds eind 2019 in gesprek met grootste eigenaar en verhuurder van studentenwoningen (hierna: de huiseigenaar) in Dronten. 16 van zijn woningen bevinden zich in Dronten-Noord. Het onderhandelingstraject is een langdurig traject geweest met vele obstakels.

De onderhandelingen met de gemeente voert de huiseigenaar geheel op vrijwillige basis, daar de gemeente geen reële juridische middelen tot haar beschikking heeft om hem te dwingen zijn studentenwoningen op te heffen. Dit is een gevolg van het feit dat op al zijn studentenwoningen het planologische recht rust om deze als studentenwoningen te mogen gebruiken. Dit recht kan hem enkel worden ontnomen door middel van een bestemmingsplanherziening, maar deze weg zal – mocht hij al slagen - in ieder geval leiden tot een grote schadeplichtigheid van de gemeente richting de huiseigenaar. Die weg is daarmee niet reëel.

Onderwerp van de onderhandelingen is de beoogde functiewijziging van studentenwoningen naar reguliere woningen voor de 16 betreffende woningen. Wanneer de huiseigenaar stopt met het verhuren van de woningen aan studenten en in plaats daarvan de woningen aanwent als reguliere eengezinswoningen, treedt winstderving op (= **het dervingbedrag**). In ruil voor het stoppen met de verhuur van de woningen aan studenten verkrijgt de huiseigenaar van de gemeente een aantal (ontwikkel)rechten. Deze (ontwikkel)rechten vertegenwoordigen een bepaalde waarde (= **de compensatiemaatregelen**).

De onderhandelingen die het college samen met Twynstra Gudde met de huiseigenaar heeft gevoerd, hebben in november 2021 tot een principeovereenstemming geleid over de hoogte van het dervingbedrag en de daartegenover staande waarde van de compensatiemaatregelen.

Op basis van de principeovereenstemming is een second opinion uitgevoerd door Fakton (Fakton begeleidt in het domein van ruimte, vastgoed en energie complexe financiële, strategische en ontwikkelvraagstukken). Doel van de second opinion was vast te stellen of de in de principeovereenstemming overeengekomen bedragen (het dervingbedrag en de waarde van de compensatiemaatregelen) reëel waren (zodat er bijvoorbeeld niet sprake zou



zijn van onrechtmatige staatssteun).

Naar aanleiding van de uitkomst van de second opinion en de daaropvolgende afronding van het onderhandelingstraject hebben het college en de huiseigenaar overeenstemming bereikt. Deze houdt in dat de huiseigenaar 13 studentenwoningen (opheffing van alle 16 woning was niet reëel gelet op de waarde van de compensatiemaatregelen versus de hoogte van het dervingbedrag) en in Dronten-Noord zal opheffen in ruil voor:

1. overdracht om niet van het gemeentelijk erfpachtrecht van de Rendierweg 33 te Dronten (eigendom van de Rijksvastgoedbedrijf, hierna RVB) aan de huiseigenaar teneinde dit aan te wenden voor agrarisch gebruik (8 studentenwoningen zullen worden opgeheven);
2. het recht op de op het perceel Rendierweg 33 in eigendom van de gemeente zijnde opstallen (1 bedrijfswoning en 2 loodsen) te kopen;
3. het recht om het voormalige gemeentelijke gronddepot Bruggepoort van de gemeente aan te kopen teneinde op het perceel grootschalige arbeidsmigrantenhuisvesting te realiseren; hiertoe zal de gemeente zorgdragen voor de vereiste bestemmingsplanherziening en het bouwrijp opleveren van het perceel (3 studentenwoningen zullen worden opgeheven indien het bestemmingsplan onherroepelijk wordt);
4. de toezegging van het college dat deze zich zal inspannen om op het perceel bij de N307-Colijnweg (dat in eigendom is van de huiseigenaar) tot een bestemmingsplanherziening te komen die grootschalige arbeidsmigrantenhuisvesting (300 plaatsen) op het perceel mogelijk moet maken (2 studentenwoningen zullen worden opgeheven indien het bestemmingsplan onherroepelijk wordt).

Van belang om op te wijzen is dat wanneer de overeenkomst wordt uitgevoerd, dit betekent dat dit tevens bijdraagt aan de aanpak van andere maatschappelijke problemen (naast het terugbrengen van het aantal studentenwoningen in Dronten-Noord). Er is namelijk een tekort aan huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten en met de uitvoering van deze overeenkomst zullen er 600 plaatsen voor arbeidsmigranten worden gerealiseerd. Daarnaast komen (vooralsnog) 13 woningen vrij voor reguliere woningzoekenden. Bij het voorgaande dient wel te worden opgemerkt dat er minder studentenkamers beschikbaar zullen zijn, terwijl er ook een tekort is aan studentenkamers. Dit vraagstuk heeft de aandacht van het college. Op dit moment is er nog geen directe oplossing voor dit probleem, maar het college werkt wel aan een oplossing. Zo is het college onder andere in gesprek met de Aeres Hogeschool over het realiseren van nieuwe studentenhuisvesting op het terrein van Aeres.

Vervolg onderhandelingstraject (fase 2)

In de overeenkomst is ten slotte opgenomen dat in een later stadium het gesprek zal worden aangegaan om ook de overige 3 studentenwoningen van de huiseigenaar in Dronten-Noord op te heffen.

Financiële consequenties

Het uitgangspunt is dat alle in de overeenkomst beschreven transacties zo veel als mogelijk met gesloten beurs plaatsvinden. De uitzonderingen hierop worden hieronder beschreven.

Bruggepoort

In de overeenkomst staat opgenomen dat de huiseigenaar zelf het perceel Bruggepoort zal aankopen tegen een grondprijs van € 95,- per m2 excl. BTW en volgens het prijspeil 2021



met een jaarlijkse indexering volgens de gemeentelijke grondprijnsnota. De gemeente zal de kosten van de bestemmingsplanherziening voor haar rekening en zal tevens het perceel bouwrijp 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 zijn vastgesteld op € 50.000,-.

N307-Colijnweg

Voor de locatie N307-Colijnweg zal de huiseigenaar de kosten van de bestemmingsplanprocedure en het bouwrijp maken van het perceel, inclusief een ontsluiting van af de parallel weg N307, voor zijn rekening nemen. Voor de bestemmingsplanprocedure zullen leges in rekening worden gebracht.

Rendierweg 33

Het erfpachtrecht van de landbouwgronden van het perceel Rendierweg 33 zal om niet aan de huiseigenaar worden overgedragen. De verkoopwaarde van de opstallen zal worden vastgesteld op basis van een taxatie door een onafhankelijke taxateur.

Vervolg

De percelen Rendierweg 33 en Bruggepoort

Na ondertekening van de overeenkomst zullen de aankondigingen over de voorgenomen verkoop van het erfpachtrecht van het perceel Rendierweg 33 en de verkoop van het perceel Bruggepoort overeenkomstig het Didam-arrest (in dit arrest is bepaald dat overheden niet meer één-op-één de eigendom van grond en opstallen en (erf)pachtrechten kunnen overdragen aan derden) worden gepubliceerd. In de publicatie zal worden aangegeven dat de huiseigenaar de enige serieuze gegadigde is voor het aangaan van deze overeenkomsten, daar hij als enige het aantal studentenwoningen in Dronten-Noord voldoende kan terugbrengen. Derden die eveneens menen dat zij in aanmerking komen voor deze transacties kunnen dit door middel van een melding aan de gemeente en/of het instellen van een kort-geding-procedure kenbaar maken.

Indien derden zich niet melden of zodra een eventuele kort-geding-procedure tot een voor de gemeente goed einde is gebracht – zal de overeenkomst tot stand worden gebracht ten behoeve van de overdracht van het erfpachtrecht en de verkoop van de eigendom van de opstallen van de Rendierweg 33 en de verkoop van het perceel Bruggepoort.

Uiterlijk 31 december 2023 zullen de ontwerpbestemmingsplannen voor de percelen Bruggepoort en N307-Colijnweg ter inzage worden gelegd. Hiermee wordt bereikt dat op beide plannen de huidige wetgeving van toepassing is en niet de Omgevingswet. Vervolgens zullen beide procedures verder worden vervolgd en aan uw raad worden voorgelegd ter besluitvorming. Bij deze procedures zullen ook de omwonenden van de locaties zo goed als mogelijk worden betrokken bij de planvorming.

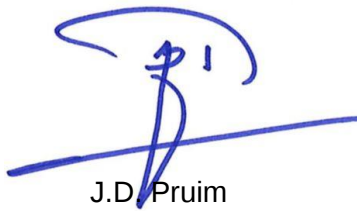
Nadat het erfpachtrecht en de opstallen van de Rendierweg 33 zijn verkocht en de bestemmingsplannen voor de locaties N307-Colijnweg en Bruggepoort onherroepelijk zijn geworden, zal de huiseigenaar het gebruik van de woningen voor studentenhuisvesting definitief beëindigen (deze plicht vloeit voort uit de overeenkomst en geldt ook voor zijn rechtsopvolgers). Voorts zal het bestemmingsplan “Woongebieden (D1000)” (dan: het omgevingsplan) worden herzien in de zin dat de aanduiding ‘studentenwoning’ van alle 13 studentenwoningen wordt verwijderd, zodat deze woningen weer enkel als reguliere woningen mogen worden gebruikt.



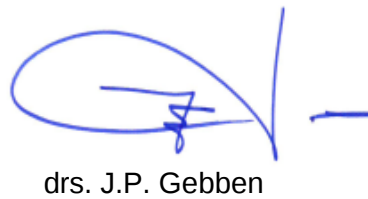
Geheimhouding

Gelet op de vertrouwelijke informatie die de huiseigenaar aan het college zijn verstrekt en openbaarmaking van deze informatie de huiseigenaar onevenredig kan benadelen zijn op grond van de Wet open overheid het onderliggende collegevoorstel en de conceptovereenkomst als geheim te bestempeld. Deze documenten kunnen dan ook niet worden gedeeld.

De Secretaris,


J.D. Pruim

De Burgemeester,


drs. J.P. Gebben