

Open brief aan de fracties van de gemeente Dronten

Betreft: Raadsvergadering 14 maart 2024 inzake deal de Regt

Dronten, 9 Maart 2024

Geachte fractieleden en fracties van de gemeente Dronten,

daar de vergadering van 14 maart 2024 besloten is en gaat over de inhoudelijk kant van de deal met de familie de Regt, doen wij u dit schrijven toekomen waarin wij u enkele zaken willen meegeven voor deze vergadering.

Zoals bekend bestaat de deal met familie de Regt op hoofdlijnen uit twee elementen:

1. Studentwoningen - de aanleiding, oorzaak
2. Woningen voor 600 arbeidsmigranten en 25 hectare landbouwgrond – de gekozen oplossing, ter compensatie

Zoals al eerder aangeven in onze brieven, waaronder die van 28 februari 2024 over integriteit, is wat ons betreft de gang van zaken zeer discutabel en staan zaken niet in verhouding tot elkaar. Verschillende problemen waar de gemeente Dronten, reëel, mee kampt maar die als zodanig niks met elkaar te maken hebben worden op een hoop geschoven en dragen bij aan het verrijken van één familie waarbij anderen niet in de gelegenheid gesteld worden voorstellen te doen, aan zaken bij te dragen.

Daar komt bij dat, zoals in reactie op de recente brief van de studentenvereniging URSA naar aanleiding van de deal met de Regt, de gemeente studentenhuysvesting niet als haar taak ziet maar klaarblijkelijk commerciële ontwikkeling en exploratie van woningen voor tijdelijke arbeidsmigranten wel.

Dit alles in het kader van het feit dat zoals het lijkt er al jaren geen geregistreerde klachten meer zijn inzake studenten.

Wij vinden het vreemd dat studentenhuizen worden ingewisseld voor woningen voor tijdelijke arbeidsmigranten.

De commercie prefereert boven opleiding en kennisontwikkeling. Kort termijn, opportunisme versus lange termijn verdienvermogen en een kwalitatieve samenleving? Hierbij verwijzende naar onze brief inzake vragen rond kosten baten voor de gemeente Dronten van deze tijdelijke arbeidsmigranten maar ook naar het Coalitieakkoord Dronten 2022-2026

De gemeente past democratische processen eenzijdig toe, dan wel past ze aan, ad-hoc oplossingen, juridische geitenpadjes worden gebruikt.

Dat partijen gecompenseerd worden voor schade als gevolg van beleidswijzingen van de overheid vinden wij als zodanig terecht, dat geldt dan ook voor iedereen en andere gedupeerden van wijziging van overheidsbeleid, zeker als het gaat over zaken die betrekking hebben op commerciële activiteiten.

Dat economische ontwikkelingen gerealiseerd moet worden begrijpen wij ook. Dat de gemeente ondernemers die gebruik maken van internationale arbeidskrachten wil ondersteunen, kunnen wij ook begrijpen.

Maar de verhouding schadevergoeding in verband met het sluiten van studentenwoningen in het dorp Dronten en het realiseren van woningen voor specifieke doelgroepen, en om daar locaties voor te gebruiken die daar niet voor beoogd waren, en burgers en direct betrokkene uit te sluiten anders dan over de kleur van de muren, bij wijze van spreken, is ons inziens onjuist en onzorgvuldig. Daar komt dan bij dat zaken als een openbare aanbesteding aan de kant worden geschoven en zaken in een achterkamer worden afgedaald.

Waar zit de financiële schade en wat is de financiële waarde van de compensatie?

### **Schade**

De financiële schade van het intrekken van het recht tot verhuur van gezinswoningen aan studenten hangt sterk samen met vermindering van inkomsten.

De familie de Regt behoudt eigendom van de woningen alsook het recht tot verhuur van deze woningen aan andere doelgroepen.

In het volgende voorbeeld willen wij u de mogelijk hoogte van deze schade als gevolg van inkomstenderving schetsen.

Met studentenverhuur en een huur van rond de 400 Euro per student per maand en met 8 studenten in een huis is de mogelijke opbrengst per huis per maand 3.200 Euro

Een huuropbrengst van een eengezinswoning voor de huizen zoals in Dronten Noord bedraagt ongeveer 1.000 Euro per maand.

De schade is daarmee 2.200 Euro per maand per huis

De totale schade is dan voor 13 huizen voor bijvoorbeeld een periode van 5 jaar 1.7Miljoen Euro.

Zaken als waardevermindering van de woningen als gevolg van aanpassing bestemmingplan zijn in basis niet van toepassing omdat de woningen gebouwd in de jaren 70 in Dronten Noord bedoeld waren voor gezinnen, eengezinswoningen. Daarbij komt dat prijzen op de woningenmarkt enorm gestegen zijn.

De familie de Regt behoudt de inkomsten van 1.000 Euro per maand wat zich vertaalt in een 780.000 Euro over 5 jaar.

## **Compensatie**

Als compensatie van de beschreven schade krijgt op basis van onze informatie de familie de Regt het volgende:

- I. Woningen voor 600 arbeidsmigranten - De rechten voor het ontwikkelen en exploiteren van woningen voor tijdelijke arbeidsmigranten
- II. Landbouwgrond - 25 hectare vruchtbare grond aan de Rendierweg

### ***I. Woningen voor 600 arbeidsmigranten***

De huur van een dergelijke woonruimte bedraagt ongeveer 80 Euro per week. Dit is vaak zonder kosten voor nutsvoorzieningen.

Hier staat een investering tegenover van ongeveer 20.000 Euro per woning. Daarmee is de totale investering ongeveer 12 miljoen Euro, die in een periode van 10-15 jaar wordt afgeschreven.

Het resultaat over een periode van 5 jaar van dit alles bedraagt dan ongeveer 4 Miljoen Euro.

De terugverdientijd van de investering ligt dan rond de 6 jaar.

Daarnaast verkrijgt de familie (aangepaste) grondrechten samenhangende met deze 600 woningen voor tijdelijke arbeidsmigranten

- Colijnweg
- Bruggepoort

Omzetten van agrarische bestemming naar woonbestemming. Grond met een agrarische bestemming heeft een lagere marktwaarde dan grond met een woonbestemming.

Daarnaast neemt de waarde van grond in waarde toe, zeker als het zogenaamde warme grond betreft, waar hier sprake van is.

Afhankelijk van de aard van de deal met de Regt kan dit in de miljoenen lopen.

### ***II. Landbouwgrond***

De familie krijgt exclusieve rechten van het gebruik van vruchtbare landbouwgronden aan de Rendierweg

Dit heeft twee aspecten van compensatie

1. De opbrengst van agrarische producten, verminderd met verlies Colijnweg
2. Waardevermeerdering van de grond

In bijlage 1 is een overzicht van aspecten die de waarde van de deal beïnvloeden en daarmee de waarde van deze deal voor de familie de Regt , voor een periode van 5 en 15 jaar, 2,3 Miljoen Euro respectievelijk bijna 13 miljoen Euro.

Hierin zijn op een aantal vlakken waardes gebruikt die aangevuld moeten worden met marktwaarden.

Eventuele fiscale voordelen en subsidies zijn nog niet meegenomen. Tevens is een Excel bestand bijgevoegd zodat u zelf zaken kunt aanpassen, bijwerken, voor uw eigen beeldvorming.

Daarnaast treft u in de bijlage 2 een aantal concrete vragen aan die van belang zijn om de deal met de familie de Regt te kunnen beoordelen vanuit verschillende perspectieven.

Het gaat ons niet om inzicht te krijgen in de bedrijfsvoering van de familie de Regt, maar om de rechtmatigheid van deze deal, in meerdere opzichten.

Want de vraag blijft waarom iemand die er maatschappelijk en sociaal een zootje van maakt, met zijn studenthuizen, zo'n compensatie en exclusieve voorkeursbehandeling krijgt bij verkrijgen van en gebruik maken van schaarse, publieke en gemeenschappelijke, middelen.

Hoe integer is deze deal in het licht van democratische rechtsstaatsbeginselen als rechtsgelijkheid en het vrij kunnen opereren als volksvertegenwoordiger zonder last en ruggespraak?

Wij roepen leden van de fracties en de raad dan ook op:

- deze deal te stoppen, niet akkoord te gaan
- andere oplossingen te onderzoeken voor woningen voor (tijdelijke) arbeidsmigranten en studenten
- overlast door bewoners, zonder aanzien des persoons, te bestrijden

Indien gewenst zijn wij bereid om een mondelinge toelichting te geven op dit alles.

Uitziende naar uw reactie verblijven wij.

Hoogachtend,

Namens de omwonenden Colijnweg, de Poort van Dronten andere betrokkenen

  
**Bijlage 1 Financieel overzicht van de case - Concept**



	Per woning / maand	Voor	Na	Vershil	Voor	Na	Vershil
<b>Schade</b>		5 jaar periode		15 jaar periode			
Woningen Dronten Noord							
13 studenten woningen naar gezinswoningen							
Studentenwoning	3.200			7.488.000			
Gezinswoning	1.000	2.496.000	780.000		2.340.000		
Economische schade				-1.716.000			-5.148.000
<b>Compensatie</b>							
Woningen 600 arbeidsmigranten							
Opbrengsten woningen	320		9.984.000		29.952.000		29.952.000
Afschrijving en andere kosten			6.000.000				
Opbrengsten woningen					12.000.000		-12.000.000
							17.952.000
<b>Grond</b>							
	Hectare						
	Per Hectare/ Euro						
Reductie van agrarische areaal Colijnweg	-2	1.000					-6.000
Agrarische opbrengst grond Rendierweg	25	1.000	-2.000	-2.000		-6.000	75.000
				25.000			
Waarde toename van grond Colijnweg	10	1.500	15.000		16.500		16.500
Waarde toename van grond Bruggepoort	1	1.500	1.500		1.650		1.650
Waarde toename van grond Rendierweg	25	1.500	37.500		41.250		41.250
Opbrengsten grond				77.000			128.400
<b>Resultaat voor de Regt</b>				<b>2.345.000</b>			<b>12.932.400</b>
<b>Uitgangspunten financiële csae:</b>							
8 studenten per huis							
400 Euro per maand per student							
1.000 Euro per maand huur voor een gezinswoning							
80 Euro per week per arbeidsmigrant							
Investering per tijdelijke woning voor arbeidsmigranten 20.000 Euro.							
Afschrijving is gesteld op 10 jaar							
Waarden van agrarische opbrengst zijn laag dient te worden aangepast met marktkwaarden.							
Waardevermeerdering van grondprijzen, als gevolg van speculatie, dient te worden aangepast naar actuele marktwaarden.							

## **Bijlage 2 Concrete vragen t.b.v. beoordeling deal de Regt**

1. Waarom zijn met deze deal studentenwoningen ingeruild voor arbeidsmigrantenwoningen
2. Wat is de wettelijke grondslag geweest voor schadebepaling naar aanleiding van de beleidsaanpassingen inzake studentenwoningen?
3. In hoeverre zijn, logische, zaken als ondernemersrisico, veranderende markt, maatschappelijke en sociale omstandigheden hierin meegenomen?
4. Wat is de duur van de overeenkomst inzake grondposities, gebruik en exploitatievergunningen voor de Colijnweg, Bruggepoort en Rendierweg?
5. Is er een speculatiebeding, moet de familie zaken zelf ontwikkelen en exploiteren of mag het direct na het sluiten van de overeenkomst worden doorverkocht?
6. Hoeveel landbouwgrond wordt voorzien te worden gebruikt voor de woningen aan de Colijnweg, hierbij ook in ogenschouw allerlei omgevingszaken die samenhangen met agrarisch activiteiten maar ook ten aanzien van geluidsprofielen van (spoor)wegen en de Overijsselweg
7. Wat is de hoogte van de benodigde investeringen voor het aanpassen van de infrastructurele zaken, wegen, fiets- en voetpaden, ten behoeve van de locatie bij de Bruggepoort, Colijnweg en Kromme Rijn?
8. Voor wie zijn alle kosten voor het aanpassen van infrastructurele zaken zoals bij de Bruggepoort, Colijnweg en Kromme Rijn?
9. Kunnen de benodigde nutsvoorzieningen binnen afzienbare tijd na afronden van de bestemmingsprocedures worden verkregen, hierbij kijkende naar onder andere elektriciteitsaansluitingen?
10. Heeft de gemeente gekeken naar de financiële haalbaarheid van deze deal voor familie de Regt en daarmee de eventuele gevolgen voor het kunnen verstrekken van vergunningen?
11. Zijn er reeds gespreken geweest en al dan niet afspraken gemaakt over de verhuur van de vrijkomende eengezinswoningen? Zo ja wat is de aard van deze gespreken en de beoogde doelgroep?
12. Zijn er eventueel subsidies van toepassing, voor de woningen tbv arbeidsmigranten maar ook andere groepen die van toepassing zouden kunnen zijn op deze deal tussen de gemeente de familie de Regt?
13. Wat zijn de kosten en baten voor de gemeenschap Dronten, dit afzettende tegen andere economische activiteiten en het benutten en inzetten van schaarse gemeenschapsmiddelen?
14. Wat is de (economische) schade voor andere partijen met het aanpassen van bestemmingplannen ten behoeve van de woningen voor tijdelijke arbeidsmigranten?
15. Hoe worden andere partijen die economische en andere schade ondervinden door bestemmingsplanwijzingen gecompenseerd en op grond waarvan?
16. Zijn al de boven genoemde zaken maar niet beperkt tot, en antwoorden daarop opgenomen in de overeenkomst met de familie de Regt, al dan niet in aanvullende of andere overeenkomsten?
17. Zijn er ontbindende voorwaarden opgenomen, met boeteclausules, in overeenkomsten? Zo ja welke en met wat voor boetes
18. Wat hebben de ad-hoc te nemen aanpassingen en afwijkingen op bestaande bestemmingplannen voor gevolgen voor andere lange termijnplannen voor bijvoorbeeld industrie, woningbouw etc? Hierbij verwijzende naar de gevolgen van het studentebeleid en deze hele case met de familie de Regt en het lang cyclische karakter van dergelijke plannen en investeringen daarvoor, door bedrijven en ondernemingen. Wanneer is het volgende ad hoc geval aan de orde?