

Aan de fracties, leden van de fracties en raad van de gemeente Dronten

Kopie: Griffie

Betreft: Arbeidsmigrantenwoningen – Deal de Regt

Dronten, 7 mei 2024

Geachte Raad en fractie(leden) van de gemeente Dronten,

Naar aanleiding van een aantal zaken, voorvallen in de afgelopen periode wil ik u, nogmaals, oproepen niet in te stemmen met de deal die gesloten is met de Regt en niet in te stemmen met zaken die betrekking hebben op de uitvoering van de deal met de Regt.

Er is een beleids- en handhavingsprobleem, in Dronten Noord. De Regt als eigenaar heeft daar de eerste verantwoordelijkheid in, zie ook het beleid dat medio 2016 hiervoor is opgesteld.

Het verhuren van eengezinswoningen aan onder andere studenten en arbeidsmigranten is al jaren een markt waar veel vragen en zorgen om zijn, vanwege onder andere woningschaarste maar ook misstanden.

Mede door (landelijk) overheidsbeleid is het verhuren van onder andere gezinswoningen aan andere doelgroepen dan gezinnen een minder lucratief businessmodel geworden, ook voor onder ander de Regt. Mede hierdoor is de geclaimde schade, dan wel op basis van de waarde ter compensatie, door de Regt en wat is overeengekomen door het college met de Regt, zeer twijfelachtig.

Hierbij spelen belangrijke zaken een rol

1. Vanaf medio 2016 mogen geen gezinswoningen meer worden gebruikt voor verhuur aan studenten en arbeidsmigranten zonder expliciete toestemming. Ook is het maximaal aantal studenten beperkt tot maximaal 6. Desondanks heeft de Regt na deze beleidsaanpassingen verschillend woningen betrokken, die nu onderdeel zijn van de deal
2. Met de bouw van de Aeres campus aan de Drieslag in Dronten zal de vraag naar studentenwoningen afnemen. De gemeente heeft hiervoor voor 2020 vergunningen verstrekt.
3. De aanpassing in onder andere fiscaal beleid, waar onlangs de Tweede Kamer vergaande wetgeving over heeft aangenomen, maar wat al van voor 2020 speelt.

Daarnaast speelt, dat op basis van de beschikbare informatie inzake de deal met de Regt, aan de compensatiekant, bewust, zaken buiten de overeenkomst zijn gelaten. De exploitatierechten van de 600 woningen voor tijdelijke arbeidsmigranten lijken niet te zijn opgenomen in de overeenkomst vergund aan de Regt middels de gesloten overeenkomst. Het exploitatierecht lijkt niet te zijn vergund met deze deal. De exploitatieopbrengsten wegen zwaar mee in de waarde van de compensatie. Dit omdat, net als aan de schadekant, die over meerdere jaren lopen.

Is het een recht van de Regt om de woningen voor arbeidsmigranten te mogen bouwen of een plicht? Juridisch een zeer belangrijk aspect met grote gevolgen voor shapening van de deal, en de financiële presentatie, aan de Raad. Maar het is ook van belang voor de uitvoering van de deal en andere gemeentelijke beleidszaken. Als het geen plicht is, heeft het namelijk geen enkele waarde voor gemeentelijk beleid, maar grote, positieve financiële gevolgen voor de Regt.

Ik wil u hierbij onder de aandacht brengen de gang van zaken rond de kosten voor de verbouwing van de 2<sup>de</sup> kamer. De recente presentatie van de verbouwingskosten van de Tweede Kamer geeft aan hoe onrealistisch zaken voorgesteld kunnen worden, 0.5 miljard euro initieel en nu wordt al gesproken over 2 miljard euro, in een onomkeerbaar proces!

De primaire vraag is niet zozeer of de deal als zodanig juridisch rechtmatig is, maar wel of de deal maatschappelijk wenselijk is. U, als fracties en Raad, bent in eerste instantie de aangewezen partij om besluiten te nemen en volgens de grondwet te handelen. Dat laatste geldt zeker ook voor leden van het College van B&W.

Hierbij wil ik ook de herhaaldelijk in de media geuite uitspraak van de burgemeester inzake goed bestuur in herinnering roepen.

In dit kader wil ik u een zinsnede uit een van de rapporten van de gemeente Dronten onder de aandacht brengen:

“ ..... ook wel bekend als de Rotterdamwet, waarmee het voor gemeenten mogelijk is om in gebieden met ernstige leefbaarheidsproblemen vestigingsregels op te stellen op grond van inkomen, het al dan niet werkzaam zijn, verdenking op criminaliteit, enzovoorts. Dit is een zwaar instrument, waarvan de Raad van State het dubieus acht of het niet strijdig is met het Europese recht. “

Ik wil hierbij ook een zinsneden uit de brief van de gemeente, 11 April 2024, aan de OVDD onder uw aandacht brengen: “Ten eerste willen we iets opmerken over de belangen van degenen die in de hele maatschappelijke discussie ondergesneeuwd dreigen te raken en dat zijn de belangen van “gewone” reguliere bewoners van de woningen in Dronten-Noord. Hun belangen zijn ook zwaarwegend.”

Gezien de aard van de problemen in Dronten is maar de vraag of de gang van zaken juist is. En al is de gang van zake inzake studentenwoningen juridisch juist dan nog zou de vraag gesteld kunnen worden of dergelijk discriminerend en stigmatiserend beleid door een overheid als de gemeente Dronten wenselijk is.

Het verplaatsten van een probleem, nadat verplichtingen niet na konden worden gekomen dan wel gehandhaafd konden worden vanwege ontbreken van wettelijke kaders en of middelen, maar nu wel verder schaal vergroten, vallen klachten van omwonende straks statistisch weg, is dat goed en integer bestuur?

Los van de onwenselijkheid van het buiten de bebouwde kom ontwikkelen van de beoogde woningen voor arbeidsmigranten, waar de Tilburg University recent nog over gepubliceerd heeft.

Uitbreiden van de mogelijkheid voor de Regt, omzetten van bestemming aan de Colijnweg van agrarische- naar woonbestemming met waardeinstijging van de grond met ongeveer 500.000 Euro per hectare voor een kavel ter grootte van 10 hectare voor 2 woningen, daar heeft de familie geen probleem mee. Maar inperken van zaken in verband met mede door hun eigen beleid veroorzaakte overlast claimt men schade die gelijk staat aan min of meer 1 Miljoen Euro voor 24 hectare aan de Rendierweg voor een beperkt aantal woningen, 5 volgens de gemeente en waarvan enkele na 2016 zijn verworven.

Moet de gemeenschap de schade betalen voor het bewust genomen ondernemersrisico van een partij die mogelijk belang heeft gehad bij de problemen in de directe omgeving van hun vastgoed? Dit alles in het kader van de marktontwikkelingen en veranderende overheidsbeleid als handhaver om misstanden tegen te gaan.

Het kan toch niet zo zijn dat falende partijen beloofd worden met een deal zoals nu gesloten met de Regt en met de ervaringen opgedaan nog meer schaalvergroting wil en mag gaan realiseren, en te verwachten bijbehorende problemen. Is dat goed bestuur?

In deze context is het niet van toepassing verklaren van Didam bijzonder. Zie ook de tijdlijnen, aankoop van woningen en aantal bewoners.

Ik wil u hierbij ook de recente uitspraak van Mr. G.G.J.A. Knoops onder de aandacht brengen; als partijen maatschappelijk onwenselijk gedrag vertonen, vervuilen, overlast veroorzaken, en de overheid past daar haar beleid op aan, om het algemeen belang te dienen, dienen de partijen maar naar de rechter te stappen als zij menen te worden benadeeld.

Als de Regt denkt te worden benadeeld door de gemeente, gemeenschap moet hij maar naar de rechter gaan en niet de burger of ondernemer die onheus wordt bejegend door de schade of overlast veroorzaker, de Regt.

De uitspraak van de burgemeester inzake de toetsing van de deal door de rechter is een wat bijzondere redenatie. In het bijzonder in samenhang met de uitspraken van wethouder van Bergen dat de deal met de Regt niet openbaar is. Welke stukken krijgt een rechter, en advocaten wel die een direct betrokken burger en ondernemers, nu, niet krijgen? Wat houdt de gemeente achter voor direct betrokken burgers en ondernemers, volgen de Wet open overheid (Woo) definitie? Speelt de het College bewust in op rechtsongelijkheid gezien de kosten van een juridische procedure tegen de gemeente? Is dat goed en integer bestuur?

Ik wil u de recente case aan de Roodbeenweg 17 onder de aandacht brengen inzake woningen voor arbeidsmigranten en de uitspraken van de Raad van State, inzake de gevolgen van de gang van zaken voor de aangrenzende kavels en bedrijven. Wat is hier aan de hand, is het een vergunnings- of handhavingsprobleem door de gemeente?

Naast arbeidsmigranten spelen er nog zaken die te maken hebben met huisvesting voor vluchtelingen, immigranten en statushouders. Kunnen, mogen woningen van de Regt dan wel beoogde woningen voor arbeidsmigranten, op lucratieve gronden van onder andere het COA, aangewend worden voor vluchtelingen en/of statushouders?

Daar waar het gaat om, economische, kansen, schade en impact op leef-, werk- en ondernemingsomgeving als gevolg van aanpassen van gemeentebestuur, waaronder bestemmingsplannen, behandel iedere burger en ondernemer gelijk. Laat iedere burger en ondernemer gelijk en in gelijke mate behandeld worden.

Ik roep u, nogmaals, op niet in te stemmen met de deal die gesloten is met de Regt en niet in te stemmen met zaken die betrekking hebben op de uitvoering van de deal met de Regt.

Ik roep de Raad op met samenhangend beleid en passend woningenbeleid te komen voor **alle** doelgroepen van Dronten en niet een partij en een doelgroep te bevoordelen, vanwege zeer twijfelachtige, korte termijn, economische belangen en schijnargumenten als grondslag.

Mede namens de meer dan 1.100 ondertekenaars van de petitie inzake de deal met de Regt en de landelijke Stichting Bewonersbelangen Arbeidsmigratie zou ik graag met u in gesprek treden over de gang van zaken en helpen zoeken naar oplossingen voor alle betrokken partijen.

Voor meer informatie verwijst ik u graag naar de website <https://dossierarbeidsmigranten.nl/>

Uitziende naar uw positieve reactie verblijven wij.

Hoogachtend,

A. Burggraaf



In de bijlages vindt u:

1. een samenvatting van de verschillende onderdelen die wel en niet lijken te zijn meegenomen in de deal en de voorstelling van de schade en compensatie, voor zover bij ons bekend.
2. een overzicht van de tijdlijnen rond relevante beleidszaken en besluitvorming rond studenten- en arbeidsmigrantenvesting.
3. Overzicht van woningen die onderdeel zijn van de deal en Kadastrale transacties

## Bijlage 1 : Schade en compensatie

Onderstaande overzicht geeft een overzicht van de verschillende onderdelen, fases die onderdeel uitmaken van de schade en compensatie

		Schade	Compensatie	Periode/ duur
Grond/ vastgoed			X	
Ontwikkeling			X	
Exploitatie		X		15 jaar?
Ondernemersrisico			X	

### Schade

- Opbrengrstverlies van huizen door het niet meer mogen verhuren aan studenten maar nog wel aan gezinnen
- Schade/ achterstalligonderhoud/ verbouw

Vragen:

- Is het verschil in aankoopwaarden en eventuele verkoopwaarde (overwaarde) meegenomen in de hoogte van de geclaimde schade, in mindering gebracht op de hoogte van de schade
- Is achterstallig onderhoud als gevolgen van het gebruik door de huurders of anderszins als energie labels in mindering gebracht?

### Compensatie

- Vergunningen voor ontwikkelen van 600 woningen voor tijdelijke arbeidsmigranten, op 2 locaties
- 24 hectare landbouwgrond aan de Rendierweg

Vragen:

- Is het een recht of een plicht tot het ontwikkelen van de 600 woningen voor tijdelijke arbeidsmigranten? Als het een recht is kan het ontwikkelrecht dus worden doorverkocht zonder dat er als zodanig ondernemersrisico is voor de Regt

## Bijlage 2 : Tijdslijnen

In deze bijlage treft u een overzicht aan van de belangrijke periodes en fases, ontwikkelingen rond het ontstaan en verloop rond studenthuizen en het tot stand komen van de deal met de Regt

- tussen 2010-2015 - begin klachten over overlast van studentenwoningen in Dronten-Noord
- Medio 2016 zijn de bestemmingsplannen aangepast, zodat het vanaf dat moment niet meer zonder vergunning was toegestaan om een reguliere woning in gebruik te nemen als studenten- of arbeidsmigrantenwoning
  - o beleidsaanpassing inzake de straal van 100 mrt rond studenthuizen
  - o aanpassing huisvestigingsbeleid inzake studentenwoningen maximaal 6 studenten naar beneden bijgesteld, gecorrigeerd voor aantal parkeerplaatsen en grootte van de woning
  - o beleidsaanpassing inzake maximale duur van een vergunning voor verhuur van woningen aan studenten voor een periode van 10 jaar
  - o er dient een door de gemeente goedgekeurd beheersplan te zijn overgelegd, dat te allen tijde aanwezig en overlegbaar is en waarvoor de huiseigenaar verantwoordelijk is voor de naleving
- September 2016 - Aeres in gesprek over nieuw te bouwen campus
- Februari 2017- Aeres Hogeschool krijgt er 50 studentenkamers bij
- November 2018 - Dronten wil probleemstudenten uit de wijk halen - praat met huiseigenaren
- Mei 2019 - Uitbreiding Aeres campus
- Eind 2019 - begin van de gesprekken gemeente met eigenaren van studentenwoningen in Dronten-Noord
- Medio 2020 - de concentratie aan studentenwoningen in Dronten-Noord moet worden verminderd
- September 2020 - campus wordt op termijn totaal 288 nieuwe kamers
- Februari 2021 - bouw campus is begonnen
- November 2021 - bouw campus gestopt – faillissement ontwikkelaar, aannemer
- November 2021 - principe akkoord met de Regt
- November 2023 - ondertekening akkoord met de Regt
- December 2023 – voorgenomen besluitvorming inzake de deal met de Regt
- Maart 2024 - berichtgeving inzake te kort aan huisvesting voor statushouders
- Maart 2024 besloten raadvergadering inzake de deal met de Regt
- April 2024 – wetgeving inzake fiscale aanpassingen inzake bezit en verhuur van vastgoed, oa eengezinswoningen anders dan voor eigen gebruik

## Bijlage 3 : Woningen

	Adres	Huidige bewoning	Aantal bewoners	Aankoopdatum (Datum laatste transactie)	Fase deal de Regt	Compensatie	
<b>Onderdeel deal de Regt</b>							
1	De Morinel 76	studenten	6	2005	1	Rendierweg	
2	De Morinel 98	studenten	6	2000	1	Rendierweg	
3	De Oeverloper 63	studenten	5	2019	1	Rendierweg	
4	De Oeverloper 423	studenten	7	2008	1	Rendierweg	
5	Karveelstraat 22	studenten	6	2013	1	Rendierweg	
6	De Morinel 24	studenten	6	2000	1	Colijnweg	
7	De Morinel 166	studenten	6	1997	1	Colijnweg	
8	De Morinel 58	studenten	6	1994	1	Poort van Dronten	
9	De Grutto 115	studenten	7	1998	1	Poort van Dronten	
10	De Oeverloper 59	studenten	6	2019	1	Poort van Dronten	
11	De Oeverloper 53	studenten	7	2007	1	Poort van Dronten	
12	De Oeverloper 51	studenten	7	2009	1	Poort van Dronten	
13	De Oeverloper 133	studenten	7	2001	1	Poort van Dronten	
14	De Oeverloper 35	Gezin	7	2014	2	nvt	
15	De Oeverloper 33	studenten	7	2007	2	nvt	
16	De Oeverloper 37	arbeidsmigranten	5	2020	2	nvt	
17	De Oeverloper 39	arbeidsmigranten	5	2016	2	nvt	
18	Fokkestraat 42			2004			
	(5,14,18)	Bevindt zich niet in Dronten Noord of anders afwijkend					
	(3,10,16,17)	Na beleidsaanpassing 2016 verworven					