



Recreanten Advies Raad

Adviesorgaan bewoners Recreatieoord Hoek van Holland

p/a Griffie
Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Aan: Commissie EDEM
CC: Gebiedscommissie Hoek van Holland

Betreft Toeristisch-Recreatief Ontwikkelperspectief (TROP). Kansen voor Hoek van Holland.

Hoek van Holland, 8 februari 2021

Geachte commissieleden,

U bespreekt het TROP op 10 februari in uw commissie EDEM. Wij, de Recreanten Advies Raad (RAR), het door de gemeente Rotterdam ingestelde adviesorgaan namens de bewoners van het recreatieoord Hoek van Holland, vragen u de volgende punten in uw bespreking mee te nemen.

De RAR is gekozen door de bewoners van het recreatieoord (inclusief camping) en vertegenwoordigt minimaal 3000 recreanten op een grondgebied met een grootte van 26 hectare. Bewoners die overigens merendeels niet als woonachtig in Hoek van Holland staan ingeschreven, maar wel 8 maanden per jaar in Hoek van Holland bivakkeren. Ten opzichte van het werkelijk inwoneraantal van Hoek van Holland, ± 10.000 , is dit een substantieel aantal. Het is daarom spijtig te moeten melden dat hoewel de gemeente op haar site schrijft dat de TROP mede tot stand is gekomen na verschillende participatiemomenten met bewoners en ondernemers, **de bewoners van het recreatieoord dan wel de RAR daarvoor nooit zijn uitgenodigd**. Wij hebben begrepen dat de ondernemersvereniging van Hoek van Holland wel expliciet is uitgenodigd en bij de ontwikkeling van de TROP structureel werd betrokken.

Dit vinden wij zeer teleurstellend, want als RAR weten we bij uitstek wat er leeft onder de bewoners van het recreatieoord en (deels) ook bij de Hoekenezen. In de TROP staan wel enkele expliciete, maar weinig lovende uitspraken over het recreatieoord. Zo lezen wij op pagina 19 onder punt 11, "dat het Recreatieoord, inclusief camping toe is aan modernisering. De functie van het oord (verblijfsaccommodatie t.b.v. gasten van een vierseizoenen-badplaats) vraagt om versterking waar het inrichting, organisatie en beheer betreft. Hiertoe worden de mogelijkheden onderzocht."

Wij vragen ons af wat de definitie is van deze modernisering én op welke manier hiertoe is gekomen? Welke input, van welke partijen, ligt hieraan ten grondslag?

De RAR heeft in haar brief van 12 november 2020 aan de gemeenteraad van Rotterdam en de commissie BWB gevraagd dit onderzoek ter beschikking te stellen. Dit onderzoek hebben wij tot op heden niet ontvangen. Ons inziens ontbreekt vooralsnog iedere onderbouwing van de noodzaak tot modernisering en de vraag om versterking, waar het de inrichting, organisatie en beheer van het recreatieoord betreft. **Wij vragen u dan ook deze alinea te schrappen.**

Tevens wordt er in de huidige omschrijving in de TROP voorbij gegaan aan organische veranderingen die zich geleidelijk voordoen in de samenstelling van de bevolking van het recreatieoord. Er vestigen zich, mede vanwege de cultuurhistorische aspecten, kunstenaars en artiesten op het recreatieoord. Dat kunnen we omarmen en bewust ontwikkelen tot meer cultuur in Hoek van Holland in samenwerking met lokale ondernemers.



Recreanten Advies Raad

Adviesorgaan bewoners Recreatieoord Hoek van Holland

Onze bevindingen ten aanzien van onderwerp treft u in de bijlage: *Modernisering op het recreatieoord, de autonome ontwikkeling.*

Beter zou het zijn geweest als het recreatieoord zou zijn beschreven, in aansluiting op het uitgangspunt Rotterdamse Eigenheid (zie de beleidsnota Te gast in Rotterdam. Een nieuwe kijk op toerisme, o.a. pagina. 7), als immaterieel erfgoed. Sinds november 2020 heeft het recreatieoord deze status (<https://www.immaterieelerfgoed.nl/nl/recreëren-in-houten-huisjes-op-recreatieoord-hoek-van-holland>). ***De bewoners beleven het recreatieoord als cultureel en maatschappelijk erfgoed en het geeft hen een gevoel van identiteit en continuïteit. Dit recreatieoord wordt door hen steeds opnieuw vormgegeven in samenhang met maatschappelijke veranderingen en in interactie met de sociale omgeving en van generatie op generatie doorgegeven, binnen de randvoorwaarden die de gemeente Rotterdam bepaalt.***

Wat ons betreft zou deze karakterisering opgenomen mogen worden in de TROP.

Daarmee is nog niet in concrete termen de toekomst bepaald voor het recreatieoord, behalve dan dat je dit voor een groot deel over kunt laten aan de bewoners zelf. In de wijkagenda 2019-2022 van Hoek van Holland is opgenomen dat er een toekomstvisie voor het recreatieoord wordt ontwikkeld. Van de gebiedscommissie hebben wij begrepen dat hiermee helaas nog geen vorderingen zijn gemaakt. Wij ontwikkelen op dit moment zelf een toekomstvisie, waarbij o.a. de TROP, het rapport Natura 2000, het rapport Te Gast in Rotterdam, een nieuwe kijk op Toerisme, trendrapporten op recreatiegebied en zo mogelijk gesprekken met de gebiedscommissie de contouren vormen. Uiteraard zal deze toekomstvisie voorgelegd worden aan de bewoners van het recreatieoord. Dat is niet eerder mogelijk dan per maart, als het recreatieoord hopelijk weer opengaat. Het zou goed zijn als aan de hierboven voorgestelde alinea wordt toegevoegd: **Een toekomstvisie over het recreatieoord wordt door de bewoners van het recreatieoord uitgewerkt, zo veel mogelijk in samenspraak met de gebiedscommissie en de gemeente.** Wij zeggen hier “zo veel mogelijk”, omdat een uitnodiging daartoe ten tijde van het schrijven van deze brief, door beide partijen tot nog toe niet werd opgepakt.

In de TROP wordt in bijlage 1 als eerste impressie de mogelijke economische impact van de verblijfsrecreatie weergegeven. Het gaat hier vooral om de economische impact van plannen die nog in uitvoering moeten worden genomen. De betekenis van het recreatieoord voor de lokale economie wordt buiten beschouwing gelaten. Wij willen erop wijzen dat recent onderzoek laat zien dat vaste bewoners en kampeerders op een recreatieoord voor meer en stabielere inkomsten zorgen voor de lokale economie, dan toeristen en dagjesmensen: 3000 Vaste gasten op het recreatieoord dragen evenveel bij als 21.000 toeristen.

Onderbouwing hiervoor vindt u in de bijlage: *Recreatieoord Hoek van Holland en de vaste gast.*

Een inschatting van de te verwachten extra toeristen bij uitvoering van de TROP ontbreekt. Van een plan, waarvan de eerste versie al verscheen in 2016, mag een betere en recentere economische analyse verwacht worden, waarin ook het verschil van een 4 seizoenen openstelling van het recreatieoord in plaats van 3 terug te vinden is, wetende dat de bezettingsgraad op recreatieparken en campings gedurende de wintermaanden laag is. Een dergelijke analyse is ook van belang als in ogenschouw genomen wordt dat in toenemende mate de exploitanten van grote vakantieparken zich bewegen naar all-in-one concepten met meer voorzieningen dan nu het geval is, waarbij die parken



Recreanten Advies Raad

Adviesorgaan bewoners Recreatieoord Hoek van Holland

een op zichzelf opererende enclave binnen de regio vormen en beperkt gebruik maken van lokale faciliteiten. Dat is niet bevorderlijk voor de lokale economie.

Tot slot moet ons van het hart, dat het college van B&W zich baseert op de TROP terwijl die nog niet is besproken in de gemeenteraad. Het college stelt ten eerste dat het recreatieoord, inclusief camping, verouderd is, toe is aan verbetering, en modernisering verdient. Ogenscheinlijk zo overgenomen uit de TROP. En het college zegt dat haar principebesluit aansluit bij de plannen om van Hoek van Holland een vierseizoenen badplaats te maken, zodat meer mensen, het hele jaar door, kunnen verblijven in 'Rotterdam aan zee'. Dit betekent dus dat het college liever toeristen voor een tijdelijk verblijf op het recreatieoord heeft dan de huidige bewoners en vaste kampeersers. De gemeente heeft ondertussen al een marktverkenning uitgevoerd met het oog op de verkoop, waarbij de Droomparken Groep en Curios zijn benaderd. Deze marktpartijen staan erom bekend dat zij standaard parken met chalets, met geasfalteerde toegangswegen en straten, met luxe voorzieningen op het recreatieoord, e.d. nastreven, welke zeker niet bijdragen aan een groene en duurzame ontwikkeling, noch aan een uitstraling van Rotterdamse eigenheid. Dat zal toch niet de uitstraling van de vierseizoenenbadplaats worden?

Hoe dit alles strookt met visie van het college van B&W zoals verwoord in de beleidsnota 'Te gast in Rotterdam: Een nieuwe kijk op toerisme' is volstrekt onduidelijk. In die nota staat op pagina 5 dat de gemeente ernaar streeft dat iedere Rotterdammer zoveel mogelijk de vruchten plukt van de groei van het toerisme en dat het bijdraagt aan leefbaarheid, levendigheid, economie en de inkomsten van de stad. En last but not least: **dat we ervoor waken dat Rotterdam ook écht Rotterdam blijft. Een stad die met zijn tijd meegaat maar altijd dicht bij zichzelf blijft.**

Wij wijzen erop dat de TROP ons inziens misbruikt wordt om verkoop te forceren en huidige bewoners en vaste kampeersers weg te zetten. Inmiddels hebben wij van de gebiedscommissie begrepen dat zij niet willen tornen aan de huidige functie van het recreatieoord.

Deze brief zal als basis fungeren voor de insprekbijdrage van de RAR in de commissie EDEM op 10 februari 2020.

Met vriendelijke groet,

H.P.E. Hooftman

Voorzitter Recreanten Advies Raad (RAR)

(Contactgegevens bekend bij de griffie)

Modernisering op het Recreatieoord Hoek van Holland (de autonome ontwikkeling)

In opdracht van het Actieteam Stopverkoop heeft tussen november 2020 en januari 2021 een inventarisatie¹ plaats gevonden naar recreanten die in het seizoen 2020² substantieel geïnvesteerd hebben in:

- Het afbreken van een huisje (eigen bezit) en bouwen van een nieuw huisje,
- Het verwijderen van een oude caravan (eigen bezit) en het plaatsen van een nieuwe,
- Het kopen van een huisje of caravan (ergo de overdracht van een bestaand object aan een nieuwe eigenaar) en deze aankoop vervolgens ingrijpend te verbouwen, verbeteren,
- Een ingrijpende verbouwing van huisje of caravan waarvoor bij de gemeente bouwkundige toestemming is gevraagd en is verleend en waarvan de kosten meer dan 30% van de dagwaarde bedroegen.

In totaal zijn 60 recreanten geïnterviewd die binnen bovenstaande criteria vielen, waarvan op het huisjes kamp: 51 (5,6% van de huisjes populatie) en 9 op de camping (4,5% van de caravans). Deze 60 zijn niet het volledige aantal. Het zijn slechts degene die zich hiervoor bij de RAR gemeld hebben. Het ware aantal is slechts door de gemeente als exploitant na te gaan; zij gaf de toestemming tot bouw en/of verleenden een huurcontract.

Wat echter wel is af te leiden uit de “60” is dat er een autonome beweging is naar verbetering/modernisering³ en dat dit natuurlijk proces tenminste 5% van de totale populatie betreft.

Wat is er door de verschillende groepen geïnvesteerd of wordt er nog geïnvesteerd?

Totaal is er door de “60” 2,4 mln. Euro uitgegeven, d.w.z. gemiddeld 40.000 per recreant/eigenaar⁴. Dit gemiddeld kent een grote (*niet-statistisch-normale-verdeling*), spreiding: van 5.200 tot 92.000. Het gemiddelde m.b.t. van de stacaravans is 11.800 met een spreiding van 5.200 tot 26.000. Het gemiddelde m.b.t. van de huisjes is 45.000 met een spreiding van 18.000 tot 92.000. Deze groep is sterk gedifferentieerd.

- De huisjes die goedkoop zijn verkregen zijn of onder de marktwaarde van een ouder familielid overgenomen en/of in een minder aantrekkelijke staat zijn. De toekomstige investeringen zijn nog niet in hun geïnventariseerd kosten meegenomen; de verbetering/modernisering met bijkomende uitgaven moet en zal nog komen. Deze kopers zijn vrijwel allemaal al decennia met het recreatieoord bekend, zijn er opgegroeid of logeerde er vaak in het verleden.
- De huisjes die al eigendom waren voordat ze gesloopt werden en voor/door dezelfde eigenaar worden herbouwd. Dit is een categorie waar wel de uitgaven voor sloop en herbouw bekend zijn (gemiddeld 60.000), maar de dagwaarde en afbraakkosten niet zijn meegenomen is de geïnventariseerd investering; Hierbij is dus echt sprake van een autonome beweging naar verbetering/modernisering. Het gaat hierbij vrijwel altijd om recreanten met een decennia en generaties lange verbintenis met het recreatieoord die met het zicht op pensionering hun huisje daarvoor “klaarmaken”.
- Huisjes die door nieuwe recreanten worden gekocht. Hier lopen de aankooprijzen nogal uiteen door de staat van het aangekochte. Toch is er geen die voor minder dan 35.000 is aangeschaft en naarmate de aankooprijzen lager is, nemen de verbouwingskosten omgekeerd evenredig toe. Relevant hierbij is dat hoe lager de leeftijd bij aanschaf, hoe indringender de

¹ Het betreft recreanten die zich, na een oproep van de RAR, zelf per email gemeld hebben. Vervolgens zijn ze allemaal telefonisch geïnterviewd en afsluitend nogmaals gebeld voor aanvullende gegevens.

² In het voorjaar 2021 zal deze inventarisatie worden aangevuld met het seizoen 2019

³ Bij het laatste gaat het bijvoorbeeld om “dubbel glas”, centrale verwarming, etc.

⁴ Gerealiseerd mag worden dat deze “60” op 3 nov.2020 hun zekerheden werden weggevaagd

mate van aanpassing en verbouwing. Het grootste deel van deze nieuwe recreanten heeft geen langdurige verbintenis met het Recreatieoord; is daar bij toeval of via vrienden terecht gekomen. Deze groep recreanten draagt o.a. bij aan de versnelling in de inclusiviteit van het Recreatieoord.

De woonplaats van de “60” komt ongeveer overeen met de totale populatie. Ca. 50 % Rotterdam, ca. 30 % de randgemeenten van Rotterdam (regio Rijnmond) en de rest van verder. Hierbij wel worden vermeld dat de 50% niet-inwoners van Rotterdam, daar wel vaak vandaan komt en in kader van beter woonomstandigheden naar buiten de stad zijn verhuisd. Er is dus een indringende relatie met de stad versterkt soms door de decennia lange verbinding het Recreatieoord. Men woont dan bijvoorbeeld misschien in Bergschenhoek, men voelt en vindt zichzelf nog steeds een “Rotterdammer”.

Wat uit alle interviews duidelijk blijkt, is de autonome beweging naar verbetering/modernisering. Eigenlijk komt dit overeen met de algemene ontwikkeling van het recreatieoord van de laatste jaren. Er wordt meer en beter verbouwd (de kleine klussen), er wordt meer en beter aan regulier onderhoud gewerkt en het aantal zeer slechte huisjes/caravans is zienderogen afgenomen (de strengere handhaving door de gemeente heeft daaraan ook bijgedragen)

Conclusie

Een relevant percentage van de huisjes/caravans wordt, autonoom, jaarlijks ingrijpend verbeterd/gemoderniseerd⁵ en de individuele investeringen daarbij zijn indrukwekkend hoog. Zien investering, doet investeren, lijkt het wel!

Ook de bestaande populatie van huisjes/caravans ondergaat de laatste jaren een relevante mate van upgrading en verbeterd onderhoud.

⁵ Modernisering/verbetering wordt hier gezien als een continue autonoom of gestimuleerd proces en niet als het plaatsten van 300 – 350 “container-achtige chalets” keurig in rijen en onderling gescheiden door asfalt-wegen en kunstgras

Recreatieoord Hoek van Holland en de vaste gast¹ versus de hurende passant;

De economische impact voor de middenstand

Vaste gasten van het Recreatieoord HvH (RC) leveren circa 2 à 300.000 personen/nachten verblijf (8 maanden opening) op². Bij een herstructurering zal het aantal nieuwe verblijfslocaties minder dan de helft bedragen, de jaarbezetting (12 maanden) mogelijk iets hoger, maar met eenzelfde gemiddeld aantal personen. Ondanks de mogelijk 4-seizoenen toename, zal de bezetting in totaal nooit de 2 à 300.000 halen. Geschat wordt een afname van 25 tot 40%.³

Per dag besteden vaste gasten in Zeeland p.p.p.d. circa 14.47 Euro aan eten & drinken buitenhuis (48%), boodschappen (33%), overige aankopen in winkels (18%)⁴.

Een zelfde onderzoek in heel NL uit 2015⁵ geeft resp. de volgende cijfers: 13,19 Euro, (36%, 32%, 21%). Daarboven besteden vaste gasten aan onderhoud en de vaste kosten van hun staanplaats.

Deze worden inde onderzoeken geschat tussen de 2.500 en 3.000 Euro (per locatie en niet p.p.)

De dagelijkse uitgaven van de huurders/passanten worden veelal hoger geschat, maar na correctie van de huurkosten, liggen deze in werkelijkheid lager dan bij vaste gasten. Waar passanten meer aan uitgeven is entreegelden van bv. musea en attracties. Er wordt dus sowieso minder p.p.p.d bij de middenstand van HvH besteed. Een voorzichtige, optimistische, schatting van dat "minder" ligt tussen de 10 en 15 %

In vergelijking tussen vaste gasten en regulier toeristen komt Mottiar⁶ in zijn onderzoek tot de conclusie dat 1000 vaste gasten evenveel besteden als 7000 reguliere toeristen. We vinden een vergelijkbare bevindingen ook bij het CELTH-onderzoek.

Recreatieparken bereiken een verzadigingsgraad.⁷ In het middensegment lijkt de prijsstijgingen in transactiewaarden te stagneren. Juist in dit segment opereren de grote parkboeren (Europarcs, Roompot, Droomparken, etc). Een van de methoden om hun toegevoegde waarde/cashflow te stimuleren is door meer diensten aan te bieden. Voorbeelden: eigen restaurant, eigen supermarkt op het terrein en werken naar een All Inclusive- of All-in-one-concept⁸ ("een vooraf gevulde koelkast"). Ergo de huurders/passant zoveel mogelijk laten besteden binnen het terrein zelf, wat leidt tot een geschatte omzet afname middenstand HvH 15-35%

Samenvattende schatting afname voor de middenstand HvH:

- Minder pp, minder verblijfsdagen passanten	25 – 40 %
- Minder besteden per dag passant	10 – 15 %
- Meer besteden op het Park	15 – 35 %
Totale schatting omzet verlies	ca. 50 %

Onderzoek⁹ laat trouwens ook zien dat 66% van de huurders/passanten dan ook hun boodschappen in de supermarkt van de parkboer doet (en daar nogal ontevreden over zijn qua prijzen) en dat 75% en of meer keren eet in het restaurant (en snackbar) van de parkboer. En parkboeren halen alles van ver, zo goedkoop mogelijk en doen alles zelf.¹⁰

¹ Hier wordt bedoeld een vaste jaarplaats op camping met een stacaravan of chalet/huisje, of vast ligplaats

² Berekeningsmethode uit: Vaste Gasten in Zeeland (2018), pag. 18

³ Schatting WB na herrekening met de Zeeland cijfers

⁴ Vaste Gasten in Zeeland (2018), pag. 27

⁵ CELTH, Toekomst van de vaste gast (2015), pag.8, 17 en 26

⁶ Holiday home owners, a route to sustainable tourism development? An economic analysis of tourist expenditure data. Journal of Sustainable Tourism 14(6), 582-599

⁷ Markt recreatiewoningen toont twee gezichten. Vastgoed Actueel, sept 2019

⁸ https://www.nritmedia.nl/kennisbank/42838/EuroParcs_met_overname_Droomparken_vierde_keten_van_Nederland/?zoekhash=3688f812342bf9f8709decad29a9ec7b

⁹ <https://www.bungalowparkoverzicht.nl/nieuws/eten-drinken-onderzoek/> (2018)

Samenvattend:

Voor de middenstands-economie van HvH werkt een herstructurering van het RC zeer nadelig vanwege de afname van het aantal overnachtingen in het Recreatieoord, de mindere bestedingen aan inkopen/ eten & drinken door de passant/tijdelijk huurder en de neiging van de grote parkeigenaren de uitgaven van hun gasten binnen het park te maximeren.

De passanten zullen, in totaal, vermoedelijk wel meer uitgeven aan entreegelden etc. en zullen daarmee een lichte stimulans kunnen zijn voor de in het TROP¹¹ genoemde “ingenieurs kunst”.

¹⁰https://www.nritmedia.nl/kennisbank/42838/EuroParcs_met_overname_Droomparken_vierde_keten_van_Nederland/?zoekhash=3688f812342bf9f8709decad29a9ec7b

¹¹ TROP staat voor Toeristisch Recreatief Ontwikkeling Perspectief voor Hoek van Holland, editie 2019