

Rotterdam, 3 november 2020

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:

Verkoop Recreatieoord Hoek van Holland

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

In te stemmen met het principebesluit van het college van B&W d.d. 3 november 2020 tot verkoop (overgang naar de nieuwe erfpachter) van het recreatieoord Hoek van Holland, en dit onderwerp te agenderen voor de raadsvergadering d.d.;

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Het recreatieoord, inclusief camping, is toe aan verbetering en verdient modernisering. De wet Markt en Overheid schrijft voor dat een gemeente alleen een recreatieoord mag exploiteren als dat kostendekkend gebeurt en dat is nu niet het geval. De gemeente Rotterdam is een van de laatste gemeenten in Nederland die nog een recreatieoord exploiteert. Commerciële exploitanten kunnen dat vaak beter en professioneler dan een gemeente. Deze beslissing sluit aan 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'.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

N.v.t.

Toelichting:

Voorgesteld wordt om in te stemmen met het besluit van het college het recreatieoord Hoek van Holland te verkopen. De grond van recreatieoord Hoek van Holland wordt uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht (deze blijft dus in eigendom van de gemeente). Daarbij geldt dat exploitatie wordt overgedragen aan de nieuwe erfpachter. Dit voorstel draagt bij aan een noodzakelijke modernisering en kwaliteitsverbetering van het recreatieoord Hoek van Holland. De gemeente Rotterdam zoekt een investeerder voor het recreatieoord die recht doet aan geschiedenis én toekomst van het recreatieoord.

Rotterdam geeft daarmee uitvoering aan de visie om van Hoek van Holland een vier seizoenenbadplaats te maken zoals verwoord in het door de raad vastgestelde toeristisch-recreatief ontwikkelperspectief (TROP).



De modernisering moet leiden tot verbeteringen voor het gebied Hoek van Holland, de bewoners, ondernemers, bezoekers én de recreanten.

Met de voorgenomen verkoop en de uiteindelijke selectie van een nieuwe exploitant wordt gekozen voor modernisering en voor een partner die eerst de dialoog zoekt ten behoeve van de plannen, voordat wordt overgegaan tot actie en uitvoering. Alle belanghebbenden, te weten recreanten, toeristische-economische ondernemers, nieuwe eigenaar, bewoners én de gemeente, hebben elkaar nodig en blijven elkaar de komende jaren hard nodig hebben om het recreatieoord Hoek van Holland te verbeteren, kwalitatief hoogwaardig recreëren mogelijk te maken en een grotere economische en maatschappelijke bijdrage aan Hoek van Holland te leveren. De gemeente blijft dus actief betrokken bij de doorontwikkeling van Hoek van Holland als vierseizoenenbadplaats.

De aanbesteding moet leiden tot de selectie van een nieuwe exploitant die dit begrijpt en onderschrijft en een duidelijk plan en visie heeft. Zodat gezamenlijk met alle betrokkenen een traject wordt georganiseerd dat leidt tot modernisering en een passende, duurzame inpassing in de omgeving.

Het exploiteren van een recreatieoord is geen kerntaak van Rotterdam. De wet schrijft voor dat een gemeente alleen een recreatieoord mag exploiteren als dat kostendekkend gebeurt en dat is nu niet het geval. De gemeente Rotterdam is een van de laatste gemeenten in Nederland die nog een recreatieoord exploiteert. Rotterdam heeft een visie op de toekomst van Hoek van Holland en zoekt daarvoor een professionele partner die begrijpt wat het recreatieoord en Hoek van Holland nodig heeft. Rotterdam blijft – ook na verkoop – een actieve samenwerkingspartner en is verantwoordelijk voor de uitwerking van de visie vierseizoenenbadplaats.

Het recreatieoord kent circa 900 kavels met een recreatiehuisje en circa 200 kavels voor stacaravans. Daarnaast is er een kleine camping voor toeristen. De vaste huurders van het recreatieoord zijn voor circa 50% woonachtig in de gemeente Rotterdam. De opstallen zijn economisch eigendom van de recreanten.

De gemeente Rotterdam wil dit najaar starten met een aanbesteding om een geschikte partij te vinden. De Recreanten Advies Raad (RAR) wordt betrokken bij de aanbesteding, zodat de belangen van recreanten op een goede manier behartigd worden. De marktpartij moet met een concreet plan laten zien hoe met belangen wordt omgegaan.

Het college begrijpt dat dit besluit veel vragen en zorgen kan oproepen bij de huidige recreanten. Er zijn families die al generaties lang met plezier op het oord verblijven, er een emotionele band mee hebben en in de loop der tijd veel mensen hebben leren kennen. Daarom zorgen we ervoor dat de recreanten op verschillende manieren contact kunnen opnemen met de gemeente om hun vragen te stellen en zorgen kenbaar te maken. Zo wordt er een spreekuur georganiseerd waarbij recreanten persoonlijk hun vragen kunnen stellen. Indien er behoefte aan is, kunnen bijeenkomsten georganiseerd worden om persoonlijk uitleg te geven over het proces.



Deze worden georganiseerd volgens de geldende coronamaatregelen. Daarnaast kunnen vragen telefonisch en via de mail worden gesteld aan een klein team van medewerkers met specifieke kennis van dit dossier. Emailadres: verkooprecreatieoordhvhMO@rotterdam.nl. Telefonisch via 14010.

Samenvattend komt het voorstel tot verkoop voort uit de volgende overwegingen:

- De geplande verkoop draagt bij aan een noodzakelijke modernisering en kwaliteitsverbetering van het recreatieoord Hoek van Holland;
- Een professionele recreatieondernemer is beter in staat om het recreatieoord op het gewenste kwaliteitsniveau te brengen en de investeringen te doen die nodig zijn voor een rendabele exploitatie gedurende het hele jaar;
- De exploitatie van een recreatieoord is geen gemeentelijke kerntaak.

Het college zal bij de beoordeling van de aanbiedingen in ieder geval de volgende criteria laten meewegen:

- Hoe gaat de koper om met de belangen van de recreanten, ondernemers en bewoners?
- In hoeverre draagt de koper bij aan de ambitie van Hoek van Holland om een hoogwaardige vierseizoenenbadplaats te worden?
- In hoeverre draagt de inrichting van het recreatieoord bij aan de landschappelijke en stedenbouwkundige wensen?
- Hoe duurzaam is het voorstel van de koper?
- Hoeveel is de koper bereid te betalen voor het recreatieoord?

In het proces zal de kwaliteit zwaarder meewegen dan verkoopprijs.

Dit besluit heeft de volgende consequenties:

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Financieel:

De verkoop zal naar verwachting plaatsvinden in het derde kwartaal van 2021. In de overwegingen die tot de waardering hebben geleid zijn alle relevante waarde beïnvloedende factoren, onzekerheden en risico's betrokken. Dit betreft onder andere de looptijd van de bestaande huurovereenkomsten, achterstallig onderhoud, economische omstandigheden maar ook wet- en regelgeving omtrent brandveiligheid, Natura 2000, (exploitatie) vergunningen en PFAS. In de geraamde bandbreedte van de potentiële opbrengst is een ruime marge opgenomen.

De huur die de gemeente voor het recreatieoord zou moeten rekenen is per 1.1.2020 €0,35 mio hoger om kostendekkend uit te komen. Vanwege de voorgenomen verkoop zal deze huurverhoging in 2020 en verder tot aan het moment van verkoop niet worden doorbelast aan de recreanten. Voor 2020 wordt dit effect verwerkt in de begroting (MO, Sport en Cultuur) en voor 2021 tot aan het moment van verkoop zal het verrekend worden met de verkoopopbrengst (SO, Vastgoed). De boekwaarde ad. €1,0 mio zal worden afgeboekt ten laste van de verkoopopbrengst (SO, Vastgoed).

Geen rekening is gehouden met eventuele effecten van Corona. Ten tijde van het opmaken van de taxatie was Corona nog geen probleem. Op korte termijn lijkt de



toegenomen vraag naar recreatie in eigen land een prijsopdrijvend effect te hebben. De lange termijneffecten op de waarde zijn op dit moment niet goed inzichtelijk te maken.

Juridisch:

De gemeente geeft de grond van het recreatieoord Hoek van Holland in erfpacht uit (de grond blijft eigendom van de gemeente) en de exploitatie wordt overgedragen aan een nieuwe exploitant.

Bij een onherroepelijk besluit van uw raad is het juridisch verdedigbaar om de huidige huurprijzen voorlopig (tot de overdracht van de exploitatie een feit is) niet te verhogen tot een kostendekkend niveau. Na verkoop is de Wet Markt & Overheid alleen nog relevant voor de erfpachtrelatie.

De huurovereenkomsten van de recreanten gaan, op grond van de wet, automatisch over op de nieuwe erfpachter ('koop breekt geen huur', dat geldt ook bij uitgifte in erfpacht van de verhuurde grond). Het recreatieoord kan na de verkoop niet door de nieuwe exploitant worden opgedeeld of met een andere bestemming worden doorverkocht. Dat staat vastgelegd in het bestemmingsplan. Ook via de erfpachtvoorwaarden kan hierop worden gestuurd. Met andere woorden, het recreatieoord blijft een recreatieoord.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Conceptbrief B&W aan gebiedscommissie Hoek van Holland
2. Conceptbrief B&W aan alle vaste recreanten van recreatieoord en camping Hoek van Holland



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 november 2020;(raadsvoorstel nr. *vult Stadhuis in*);

gelet op de wet Markt en Overheid;

overwegende, dat het recreatieoord Hoek van Holland, inclusief camping, toe is aan verbetering, modernisering verdient en een gemeente alleen een recreatieoord mag exploiteren als het kostendekkend is (hetgeen nu niet het geval is);

besluit:

in te stemmen met het principebesluit van het college van B&W d.d. (XXX) tot verkoop (overgang naar de nieuwe erfpachter) van het recreatieoord Hoek van Holland, en dit onderwerp te agenderen voor de raadsvergadering d.d.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van *vult griffie in*

De griffier,

De voorzitter,

