Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling
Haven, Economie, Horeca, Bestuur (wijken en kleine kernen)
Robert Simons

Van: Robin Volman-van Leijen
Telefoon: 14 010

Ons kenmerk: M2311-3037 - 23bo008935
Bijlage(n): 1

Aan de gemeenteraad

Onderwerp: Kaders overdracht Recreatieoord Hoek van Holland

Datum: B&W 28 november 2023

Gevraagd besluit:
De volgende kaders vast te stellen voor de overdracht van het Recreatieoord Hoek van Holland:

1. Het Recreatieoord Hoek van Holland wordt door middel van een in 2024 vast te stellen erfpachtovereenkomst formeel overgedragen van de gemeente aan de Coöperatieve Vereniging ONS recreatieoord B.A. (CV ONS).

2. Er wordt vanuit de gemeente een eenmalige startsubsidie ter hoogte van maximaal € 0,75 mln. verstrekt aan de CV ONS.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?
Uw raad heeft op 3 februari 2022 unaniem het raadsbesluit (22bb1088) genomen over de toekomst van het Recreatieoord Hoek van Holland. Waarmee de gemeente voornemen heeft genomen het beheer en de exploitatie van het recreatieoord over te dragen aan de Coöperatieve Vereniging ONS recreatieoord B.A. (CV ONS).

De essentie van het raadsbesluit is "het voornemen om de verdere borging van de langdurige verblijfsgarantie van de recreanten te laten plaatsvinden door uitgifte in erfpacht van de gronden onder en direct behorende bij de recreatiewoningen en de stacaravans aan een op te richten Recreanten Rechtspersoon". In het raadsbesluit wordt ook gesproken over een eventueel gefaseerde uitgifte in erfpacht.
Verder is aangegeven de mogelijkheid tot uitgifte van de wegen/paden en openbare ruimte op het recreatieoord te onderzoeken. Om zo een (juridisch) overzichtelijke situatie te bereiken met één erfpachter die ook verantwoordelijk is voor de opdrachtverstrekking over het beheer en exploitatie op het recreatieoord.

Na een bijna twee jaar durende intensieve samenwerking tussen de CV ONS en de gemeente, conform de motie "Succes is een keuze", hebben de gemeente en de CV ONS in een intentieovereenkomst vastgesteld hoe in 2024 de overdracht gefaseerd gaat plaatsvinden.

Deze overeenkomst is onder voorbehoud van vaststelling van dit raadsvoorstel getekend. Na vaststelling van het raadsvoorstel zal in 2024 gefaseerd het beheer en de exploitatie van het recreatieoord overgedragen worden.

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

Met dit raadsvoorstel wordt uw raad verzocht de motie 'Een zekerder besluit' (22bb1246), waarin de toezegging (22bb628) in de commissievergadering BWB van 19 januari 2022 is bekrachtigd, alsook de motie 'Onderzoek parkeerterreinen Recreatieoord Hoek van Holland' (22bb1247), waarin de toezegging (22bb1474) uit de raadsvergadering van 3 februari 2022 is bekrachtigd en de motie 'Succes is een keuze' (22bb1249) als afgedaan te beschouwen.

Toelichting:
Sinds het raadsbesluit (22bb1088) van 3 februari 2022 werkt de gemeente samen met de CV ONS toe naar een overdracht per 1 maart 2024. De gemeentelijke projectorganisatie en de CV ONS hebben gedurende de zomer 2023 een principeakkoord bereikt met betrekking tot de contouren van de erfpachtovereenkomst. In de -in 2024 vast te stellen- erfpachtovereenkomst wordt het voornemen tot uitgifte in erfpacht van de gronden vastgelegd en vormt daarmee een essentieel onderdeel van de overdracht.

Wat is in de kern overeengekomen?
Samenvattend is met het bereiken van een principeakkoord een belangrijke stap gezet in het proces en is het raadsbesluit op hoofdlijnen uitgevoerd. In de kern betekent dit dat:

- de gemeente het recreatieoord per 1 maart 2024 (gefaseerd) oplevert aan het bestuur van de recreanten, de CV ONS.
- met de overdracht de CV ONS de verantwoordelijkheid voor het dagelijks beheer en exploitatie overneemt van de gemeente.
- de langdurige verblijfsgarantie van de recreanten op het Recreatieoord Hoek van Holland kan worden gewaarborgd.
- alle individuele recreanten door de gemeente een geharmoniseerde huurovereenkomst wordt aangeboden.
- de ondergrondse infrastructuur tot nadere besluitvorming nog bij de gemeente in beheer blijft en pas in een later stadium wordt opgeleverd aan de CV ONS.
- aan de CV ONS een eenmalige startsubsidie wordt verstrekt.
- De gemeente een bijdrage levert aan de geadviseerde mitigerende maatregelen ten behoeve van de brandveiligheid.

Korte terugblik
De belangrijkste mijlpalen en producten sinds het raadsbesluit van 3 februari 2022:

- *Oprichten coöperatieve vereniging:* op 26 september 2022 is de Coöperatieve Vereniging ONS (CV ONS) Recreatieoord Hoek van Holland opgericht door de recreanten. Waarmee de benodigde juridische entiteit, zoals aangegeven in het raadsbesluit van 3 februari 2022, is vormgegeven. Het overgrote deel van de recreanten (>90%) is lid geworden van de CV ONS met een door de recreanten gekozen zelfstandig bestuur.

Conditiemeting en waardebepaling van het recreatieoord t.b.v. het overdrachtsdossier:
Het Recreatieoord Hoek van Holland omvat een omvangrijk en complex terrein van ruim 30 hectare waarvoor een totale inventarisatie benodigd is als uitgangspunten voor de onderhandelingen. Het gaat daarbij om het totaal aan opstallen en voorzieningen inclusief de boven- als ondergrondse infrastructuur.

- *Conditiemeting:* in 2022 heeft een extern ingenieursbureau in opdracht van de gemeente een algemene conditiemeting uitgevoerd naar de staat en onderhoud van de gemeentelijke opstallen, infrastructuur en de buitenruimte op het recreatieoord. Deze conditiemeting ligt ten grondslag aan de waardebepaling van het recreatieoord. Het onderzoek inclusief aanbevelingen is openbaar gemaakt in de collegebrief (22bb007080) van 1 november 2022.
- *Bodem- en rioleringsonderzoek:* voor de inventarisatie is de bodemgesteldheid en de bodemkwaliteit geïnspecteerd. Daarnaast is in een separaat rapport ook een globale inspectie naar de staat van de riolering gedaan.
- *Brandveiligheidsonderzoek:* met een algehele schouw van het recreatieoord is het gevaar van brandoverslag beoordeeld. Daarbij is aangegeven welke mitigerende maatregelen worden aanbevolen voor een brandveilige omgeving. In het kader van een 'warme overdracht' levert de gemeente een financiële bijdrage aan de mitigerende maatregelen en advisering die n.a.v. het onderzoek worden aanbevolen.
- *Taxatie van het recreatieoord:* de taxatie van het recreatieoord is op 14 juli 2023 bepaald. Met deze taxatie is de waarde het terrein inclusief de gemeentelijke opstallen bepaald. Deze vormt de basis voor de te sluiten erfpachtovereenkomst tussen gemeente en CV ONS en is bepalend voor het berekenen van het jaarlijkse canon bedrag richting de recreanten.
- *Businessplan:* de CV ONS heeft met ondersteuning van een externe adviseur een businessplan opgesteld. Het beschrijft de wijze waarop het recreatieoord wordt geëxploiteerd en welke middelen daar tegenover staan om het Recreatieoord Hoek van Holland (financieel) gezond te kunnen exploiteren, beheren en onderhouden. Ten grondslag hieraan liggen de producten uit de conditiemeting en de waardebepaling. De gemeente heeft het businessplan getoetst op volledigheid, relativiteit en haalbaarheid en is het eens met de geformuleerde bevindingen.

Toekomstig beheer en exploitatie:

- Voor het organiseren van het beheer en exploitatie worden door de CV ONS enkele externe organisaties gecontracteerd. Deze partijen hebben veel ervaring in de branche recreatieoorden.
- De betrokken gemeentelijke medewerkers blijven na het overdragen van het recreatieoord in dienst van de gemeente en worden herplaatsingskandidaat. Met hen wordt naar een andere passende functie gezocht binnen de gemeentelijke organisatie.

Participatie met recreanten:

- De recreanten hebben het voor elkaar gekregen om de participatie op gang te brengen waarbij de recreanten ook uit eigen kring deskundigen en andere vrijwilligers hebben ingezet voor de aanpak en samenwerking bij de overdracht van het recreatieoord.
- Een zeer ruime meerderheid van de recreanten heeft het vertrouwen in de CV ONS uitgesproken. Reeds meer dan 90% van de recreanten heeft inmiddels een lidmaatschap bij de CV ONS.

Geharmoniseerde huurovereenkomst:

- De geharmoniseerde huurovereenkomst is in afstemming met de CV ONS door de gemeente opgesteld en wordt door de gemeente aan de recreanten aangeboden. De CV ONS heeft daarbij een actieve ondersteunende rol. De reden hiervoor is dat de gemeente nu nog eigenaar is van het recreatieoord. Direct na de overdracht van de gronden in erfpacht treden de getekende nieuwe huurovereenkomst in werking en worden alle huurovereenkomsten overgenomen door de CV ONS.
- De CV ONS heeft eind augustus 2023 in meerdere participatiebijeenkomsten de recreanten uitgebreid bijgepraat over de actuele stand van zaken rond de overdracht van het recreatieoord en is de geharmoniseerde huurovereenkomst inhoudelijk toegelicht.

De gemeente heeft bijgedragen aan:

- Financiële ondersteuning om op verzoek van de recreanten externe onafhankelijke deskundigheid in te zetten op het gebied van bijvoorbeeld communicatie, juridisch en inhoudelijke aanpak van de vervreemding, dit onder regie van de recreanten zelf, conform de motie "Succes is een keuze".
- Oplevering van diverse onderzoeken met externe partijen ten behoeve van de uitvoering van het raadsbesluit, zoals onafhankelijke taxaties en verkrijgen van inzicht in de huidige kwaliteit van het recreatieoord.
- Een bestuurlijk intensieve samenwerking met de CV ONS, om het plan van de vervreemding ook daadwerkelijk te realiseren, waarbij hard is gewerkt aan onderling vertrouwen ten behoeve van een constructieve samenwerking.

<u>Erfpachtovereenkomst</u>

Bovengenoemde mijlpalen en producten vormen gezamenlijk de fundamenten om de erfpachtovereenkomst tot uitgifte in erfpacht op te stellen. De erfpachtovereenkomst is het hoofddocument waarin alles samenkomt voor de uiteindelijke overdracht tussen gemeente en CV ONS. Gedurende de zomerperiode zijn de contouren van de erfpachtovereenkomst vormgegeven waarbij een aantal punten van discussie nader zijn uitgewerkt tot een intentieovereenkomst.

Demarcatie:

- Uitgangspunt is dat het gehele terrein van het recreatieoord inclusief gemeentelijke opstallen wordt overgedragen aan de CV ONS inclusief de parkeerterrein(en).
- Uitzondering hierop is de openbare weg. Het wegprofiel van de Wierstraat, tot aan de slagboom, en de Kaapweg wordt niet overgedragen en blijft in beheer en eigendom bij de gemeente omwille van het openbare karakter.
- Op het over te dragen gedeelte van de Wierstraat vanaf de slagboom rust een 'recht van overpad' voor de bereikbaarheid van Stuifkenszand alsook calamiteiten verkeer en langzaam (recreatie)verkeer richting de duinen.

Restpunten:

Voor de daadwerkelijke oplevering zijn over een aantal punten de gemeente en de CV ONS tot overeenstemming gekomen. Uitgangspunt bij het oplossen van deze punten is een 'warme overdracht'. Dit is in ieders belang zodat de CV ONS de gelegenheid wordt geboden om financieel gezond te starten en het recreatieoord voor een lange periode zelfstandig te kunnen exploiteren. Bij de overdracht zijn toetsingscriteria als het Didam-arrest en de wet Markt en Overheid (staatssteun) in acht genomen.

De ondergrondse infrastructuur (met name de riolering)
Zoals in het raadsbesluit is aangegeven is de mogelijkheid voor de uitgifte van paden en gronden, de openbare ruimte en het parkeerterrein gezamenlijk met de recreanten onderzocht. Deze uitgifte van de rest van het recreatieoord is haalbaar met uitzondering van de ondergrondse infrastructuur. Gezien de inmiddels verouderde leeftijd van de ondergrondse infrastructuur wordt dit door de recreanten gezien als een zeer risicovol onderdeel van de deal. Hoewel het in eerste instantie niet in de lijn der verwachting ligt dat grootschalig onderhoud op korte termijn nodig is, door de ligging in een zandondergrond, is het voor de CV ONS wel een financieel risico. De middelen die nodig zijn voor een upgrade/vervanging op middellange termijn kunnen de recreanten als startende organisatie op dit moment niet opbrengen. Gezamenlijk is overeengekomen om de riolering, waterleiding en elektrakabels gefaseerd op te leveren, na door de gemeente uit te voeren geadviseerde onderhoudswerkzaamheden eraan. De eerste stap hierin is een aanvullende inspectie van de staat van deze onderdelen die op korte termijn wordt uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten van deze inspectie neemt de gemeente de benodigde technische maatregelen om deze onderdelen in goede conditie te brengen, waarna de oplevering naar de CV ONS kan plaatsvinden.
Naast de riolering, waterleiding en elektrakabels bestaat de ondergrondse infrastructuur ook nog uit drainage en coax-kabels. Uitgangspunt voor de gemeente is dat deze wel direct in beheer door de CV ONS worden overgenomen.

Financiering door de CV ONS
De CV ONS start met nul budget, maar wordt wel geacht direct de overdrachtsbelasting, die een gevolg is van de erfpachtovereenkomst, te moeten betalen. Daarnaast heeft de CV ONS een bedrag nodig aan werkkapitaal. In overleg met DMC is onderzocht op welke manier de gemeente hierin kan helpen. Deze is gevonden in het eenmalig verstrekken van een startsubsidie met het oog op het publiek maatschappelijk belang van het recreatieoord (met inachtneming van de regelgeving op staatsteun).

Gemeentelijke opstallen
Uitgangspunt is dat de gemeentelijke opstallen meegaan in de erfpachtovereenkomst en volledig in eigendom overgaan naar de CV ONS.

Duur van de erfpachtovereenkomst
De CV ONS heeft de gemeente verzocht om, in het kader van een generatie bestendige afspraak, de erfpacht eeuwigdurend uit te geven. Dit is voor de recreanten in lijn met het idee achter het raadsbesluit van 3 februari 2022 waarin staat opgenomen dat de langdurige verblijfsgarantie moet worden geborgd.
Het nieuwe, nog vast te stellen, grondbeleid van de gemeente biedt mogelijkheden om de erfpacht eeuwigdurend uit te geven aan de CV ONS. Gezien het standpunt van de recreanten wordt daarom aangehouden de erfpacht eeuwigdurend uit te geven.

<u>Brandveiligheidsmaatregelen:</u>
Voor het publiek maatschappelijk belang is het voor de gemeente belangrijk om het recreatieoord brandveilig over te dragen. De brandveilheid van het recreatieoord is reeds decennialang een punt van discussie. Met de 'warme' overdracht van het recreatieoord aan de CV ONS is het moment rijp deze discussie goed en ordentelijk op te lossen. Formeel zijn de brandveiligheidsmaatregelen geen onderdeel van de erfpachtovereenkomst maar deze leveren wel de nodige onrust binnen de achterban van de CV ONS waarmee het bereiken van overeenstemming over de erfpachtovereenkomst onder druk kan komen te staan. Daarom wordt dit onderdeel meegenomen in de set aan afspraken.

Door Nieman Raadgevende Ingenieurs is een adviesrapport (d.d. 30 oktober 2023) uitgebracht, ten behoeve van de brandveiligheid, met mitigerende maatregelen die moeten worden genomen om het recreatieoord te laten functioneren volgens de hedendaagse brandveiligheidseisen.

Afgesproken is dat de gemeente in elke recreatiewoning een rookmelder plaatst en de aanwezigheid van de rookmelders opneemt in de huurovereenkomst. Daarnaast worden door de gemeente waar nodig brandwerende schuttingen geplaatst conform het compartimenteringsmodel. Dit is afgestemd met de afd. Bouw- en woningtoezicht. Het is ook in het belang van de gemeente dat hier goede afspraken worden gemaakt. Dit schept duidelijkheid voor de handhavingstaken van afd. Bouw- en woningtoezicht.
Daarmee wordt de veiligheid in geval van brand zo goed mogelijk geborgd. Voor de individuele opstallen hebben alle partijen eigen verantwoordelijkheid.

Omgevingsplan
In lijn met het raadsbesluit is het derde benodigde juridische instrument de aanscherping van onderdelen van het bestaande omgevingsplan waarmee het kleinschalige- en unieke karakter van het Recreatieoord Hoek van Holland beter wordt verankerd. De besluitvorming, door uw raad, rond deze aanpassing volgt een separate planning, conform de gebruikelijke ruimtelijke procedures, en is niet van invloed op de formele overdracht van het recreatieoord van de gemeente aan de CV ONS. Hierbij wordt ook de dorpsraad Hoek van Holland betrokken. De eerste constructieve gesprekken hiervoor zijn reeds opgestart.

Intentieovereenkomst
Samenvattend heeft bovenstaande geresulteerd in het bereiken van een concept-intentieovereenkomst tussen de gemeente de CV ONS. De concept-intentieovereenkomst is als bijlage bijgevoegd en wordt daags na collegebehandeling (onder voorwaarde van vaststelling) formeel ondertekend in aanwezigheid van wethouder HEHB.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:
Ten behoeve van een warme overdracht wordt door de gemeente een eenmalige startsubsidie verstrekt, met het oog op het publiek maatschappelijk belang, waarmee de CV ONS de gelegenheid wordt geboden financieel gezond te starten.

De financiële consequenties van zowel de benodigde technische maatregelen aan de ondergrondse infrastructuur als de eenmalige startsubsidie worden in de Voorjaarsnota 2024 verwerkt.

Bijlagen

1. Bijlage: Concept intentieovereenkomst Recreatieoord Hoek van Holland
    - Bijlage: demarcatie concept intentieovereenkomst Recreatieoord Hoek van Holland

Wij bedanken de CV ONS voor de intensieve samenwerking en flexibiliteit die gezamenlijk heeft geleid tot de gemaakte overeenstemming voor de formele overdracht van het Recreatieoord Hoek van Holland.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, l.b.

Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 november 2023;

gelet op artikel 108 en 147 gemeentewet;

besluit:

1. Het Recreatieoord Hoek van Holland wordt door middel van een erfpachtovereenkomst formeel overgedragen van de gemeente aan de Coöperatieve Vereniging ONS recreatieoord B.A. (CV ONS).

2. Er wordt vanuit de gemeente een eenmalige startsubsidie ter hoogte van maximaal € 0,75 mln. verstrekt aan de CV ONS.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,