



Aan de gemeenteraad

Onderwerp:

Openbaren documenten in proces vervreemding Recreatieoord Hoek van Holland en tussentijds voortgangsbericht

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Op 3 februari 2022 heeft de gemeenteraad conform het raadsvoorstel (21bb015882) unaniem het besluit genomen over de toekomst van het Recreatieoord Hoek van Holland. In het raadsbesluit zijn de uitgangspunten en kernwaarden vastgelegd om het Recreatieoord Hoek van Holland te behouden, en kunnen de noodzakelijke stappen worden gezet om het proces van vervreemding te concretiseren.

Met de aangenomen motie (22bb1246) 'Een zekerder besluit' is het college gevraagd om de gemeenteraad op de hoogte te houden van de actuele ontwikkelingen in het proces tot vervreemding van het recreatieoord middels voortgangsrapportages.

De eerste voortgangsrapportage (22bb005007) is op 12 juli 2022 aangeboden aan de gemeenteraad. Daarnaast heeft op 31 augustus 2022 een technische sessie in de raadscommissie MHEK plaatsgevonden waarin de voortgang van het proces nader is toegelicht. Naar verwachting volgt in het vierde kwartaal van 2022 de tweede voortgangsrapportage. Vooruitlopend hierop willen wij de gemeenteraad graag meenemen in de huidige processtappen en de documenten openbaren die ten grondslag liggen aan de voortgang.

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

- Motie (22bb1246) 'Een zekerder besluit'. Waarin de toezegging (22bb628) in de commissievergadering BWB van 19 januari 2022 is bekrachtigd.



- Motie (22bb1247) 'Onderzoek parkeerterreinen Recreatieoord Hoek van Holland'. Waarin de toezegging (22bb1474) uit de raadsvergadering van 3 februari 2022 is bekrachtigd.
- Motie (22bb1249) 'Succes is een keuze'.

Toelichting:

Met het raadsbesluit van 3 februari 2022 is besloten om de langdurige verblijfsgarantie van recreanten op het Recreatieoord Hoek van Holland te borgen in drie juridische instrumenten:

- Een geharmoniseerde huurovereenkomst voor alle individuele recreanten.
- De uitgifte in erfpacht van de gronden onder en direct behorende bij de recreatiewoningen en de stacaravans aan een op te richten Recreanten Rechtspersoon.
- Het uitwerken van een omgevingsplan waarin het kleinschalige- en unieke karakter van het Recreatieoord Hoek van Holland wordt verankerd.

Voor het effectueren van het raadsbesluit is een breed palet aan producten benodigd om de drie juridische instrumenten te kunnen opleveren. Middels deze collegebrief willen we de volgende documenten openbaren om maximale transparantie na te streven in het proces tot vervreemding van het recreatieoord:

- Rapport met de conditiemeting.
- Uitgangspunten voor het brandveiligheidsonderzoek.
- Exploitatieoverzicht 2021 Recreatieoord Hoek van Holland.

Daarnaast informeren we over:

- Dat het Beoogd OprichtingsBestuur (BOB) namens de recreanten formeel is opgericht in de Coöperatieve Vereniging (CV) ONS.
- De actuele stand van zaken van de planning zoals besproken in de technische sessie van de raadscommissie MHEK op 31 augustus 2022.

Rapport met de conditiemeting

De afgelopen maanden heeft een extern ingenieursbureau in opdracht van de gemeente een conditiemeting uitgevoerd naar de staat en onderhoud van de gemeentelijke opstallen, infrastructuur en de buitenruimte op de locatie van het recreatieoord. Een dergelijke conditiemeting ligt ten grondslag aan de waardebeoordeling van het recreatieoord. Het onderzoek inclusief aanbevelingen is als bijlage toegevoegd aan deze collegebrief.

Uitgangspunten voor het brandveiligheidsonderzoek

Het brandveiligheidsonderzoek is nodig in het kader van de inventarisatie van de opstallen van de recreanten. Dit onderzoek is een uitgebreide aanvulling op het rapport van Nijman uit 2021 en richt zich op een algehele schouw van het recreatieoord waarbij het gevaar van brandoverslag wordt beoordeeld. In de eerste voortgangsrapportage is aangegeven dat het brandveiligheidsonderzoek wordt uitgevoerd door een extern ingenieursbureau. Voor dit aanvullend onderzoek is gekozen na overleg met de afdeling Bouwen Wonen Toezicht (BWT) van de gemeente en de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR).



De belangrijkste uitgangspunten voor het brandveiligheidsonderzoek zijn:

- Doordat opstallen relatief dicht opeen gebouwd zijn, is het onmogelijk gebleken om voor iedere recreatiewoning een afzonderlijk brandcompartiment te bepalen. Gekozen is om recreatiewoningen te clusteren tot compartimenten van maximaal 4 recreatiewoningen.
- Per compartimentering zijn brandveiligheidsvoorzieningen noodzakelijk.
- Losstaande bergingen kleiner dan 100 m² hoeven niet in een brandcompartiment te liggen.
- Bij de recreatiehuisjes op de brandcompartiment-grenzen, die dichter dan 5 meter bij elkaar liggen, moet de gevel 20 minuten brandwerendheid zijn.

In de afgelopen periode is overeenstemming bereikt over de uitgangspunten met BWT en de VRR. De gekozen aanpak is geaccordeerd en de opdracht is verstrekt aan een extern ingenieursbureau. De daadwerkelijk schouw van de opstallen van de recreanten vindt komende winterperiode plaats, zodat zij niet gestoord worden gedurende het recreatie seizoen. Het rapport wordt naar verwachting begin 2023 opgeleverd en gedeeld met de gemeenteraad.

Exploitatieoverzicht 2021 Recreatieoord Hoek van Holland

Om maximale transparantie na te streven is de gemeenteraad op 1 april 2021 (21bb3254) en op 27 september 2021 (21bb0011819) geïnformeerd over de onderhouds- en exploitatiekosten om meer inzicht te geven in de exploitatiecijfers van het recreatieoord. In navolging van het 'Realisatieoverzicht 2020' zoals toegelicht in de brief van 27 september 2021 maken wij onderstaand het 'Realisatieoverzicht 2021' openbaar. Dit overzicht geeft inzicht in de opbouw van de exploitatiekosten (baten en lasten) van het Recreatieoord (incl. de camping) Hoek van Holland over het jaar 2020 en 2021.

Posten	2020	2021
Afvalverwerking	€ 128.367,39	€ 121.751,70
Personeel	€ 701.361,22	€ 817.964,36
Beveiliging / inhuur receptie	€ 312.007,98	€ 262.540,14
Televisie en Internet	€ 89.801,12	€ 104.767,21
Kantoor en inrichting	€ 23.375,13	€ 3.792,12
Onderhoud / reparaties (van exploitant)	€ 86.379,90	€ 23.652,87
Bedrijfsgebonden onderhoud	€ 18.727,82	€ 43.214,36
Projectkosten	N.V.T.	N.V.T.
Schoonmaak	€ 82.103,27	€ 61.975,72
Toeristenbelasting	€ 46.286,05	€ 48.392,64
Water (incl. zuivering)	€ 70.769,06	€ 15.277,52
Energie	€ 133.613,13	€ 121.924,40
Lease	€ 8.535,60	€ 7.004,39
Marketing en communicatie	€ 502,72	€ 863,38
Overige/doorbelasting	€ 21.398,60	€ 40.290,07
Kostprijs dekkende huur	€ 904.353,80	€ 912.452,04



Totaal Lasten (excl. BTW)	€ 2.627.582,79	€ 2.585.862,92
----------------------------------	-----------------------	-----------------------

Posten	2020	2021
Baten aanverwante artikelen	€ 564.386,19	€ 631.743,59
Vaste recreanten	€ 1.110.263,39	€ 1.132.091,97
Stacaravans	€ 295.780,04	€ 308.220,22
Passanten	€ 77.878,18	€ 87.398,19
Trekkershutten	€ 2.412,88	€ 3.125,51
Parkeerinkomsten	€ 82.516,68	€ 84.598,12
Verhuur grond	€ 40.729,64	€ 18.974,27
Totaal Baten (excl. BTW)	€ 2.173.967,00	€ 2.226.151,87

Posten	2020	2021
Verschil baten met lasten	- € 453.615,79	- € 359.711,05

Belangrijkste punten van toelichting:

- Personeel: Dit betreft de medewerkers verblijfsrecreatie op locatie, waaronder administratie, binnendienst, buitendienst. Zowel in vaste dienst als externe inhuur (11,5 FTE)
- Kostprijs dekkende huur (1): De kostprijs dekkende huur (KDH) is opgenomen onder 'lasten' vanuit het oogpunt van het recreatieoord.
- Kostprijs dekkende huur (2): De KDH is opgebouwd uit kapitaalslasten (rente en afschrijving), exploitatielasten, onderhoudskosten eigenaar, beheersfee medewerkers afd. Vastgoed en vaste zakelijke lasten.
- Kostprijs dekkende huur (3): De afdeling Sport, Onderwijs & Cultuur van de gemeente beheert en exploiteert het recreatieoord op basis van interne afspraken met de afdeling Vastgoed van de gemeente. De gemeentelijke kosten die de afdeling Vastgoed daarvoor intern doorberekent aan de afdeling Sport, Onderwijs & Cultuur worden aangeduid als "Kostprijs dekkende huur" ("KDH"). Ook het zogenaamde eigenaren onderhoudsdeel zit in deze KDH. Zie in dit verband ook onze brief aan de commissie BWB van 24 maart 2021 (BS21/00220 - 21bb/002814).

Oprichting Coöperatieve Vereniging ONS

Op 26 september 2022 is de Coöperatieve Vereniging (CV) ONS Recreatieoord Hoek van Holland opgericht door de recreanten. Met de oprichting is het Beoogd OprichtingsBestuur (BOB) formeel overgegaan in de CV ONS en is de benodigde juridische entiteit vormgegeven. Conform het raadsbesluit van 3 februari 2022 is de gemeente voornemens de uitgifte in erfpacht van de gronden onder en direct behorende bij de recreatiewoningen en de stacaravans aan een op te richten Recreanten Rechtspersoon: de CV ONS Recreatieoord Hoek van Holland.



Actuele stand van zaken planning

Bij het bespreken van de voortgangsrapportage in de technische sessie van de raadscommissie MHEK op 31 augustus 2022 is de geactualiseerde planning besproken. Geconcludeerd werd dat de publicatie in het kader van het Didam-arrest de grote onzekere factor is in het continueren van de huidige gekozen koers in het proces. De zorgvuldigheid in de voorbereiding hiervan heeft aanzienlijk meer tijd gevergdd dan aanvankelijk was voorzien. Voor nu is het belangrijk om duidelijkheid te krijgen of de gekozen koers in het proces kan worden gecontinueerd door de publicatie kort na deze collegebrief (november 2022) te laten plaatsvinden. Na 40 kalenderdagen weten we dan of we ongehinderd verder kunnen.

Daarmee is gebleken dat het uitgangspunt van het moment van overdracht van het recreatieoord per 1 januari 2023 niet langer realistisch is. Het jaar 2023 wordt een transitiejaar waarin de gemeente nog eigenaar is van het recreatieoord, het duidelijk wordt of overdracht aan de CV ONS inderdaad geëffectueerd kan worden en indien zo in de loop van het jaar afspraken over de overdracht worden gemaakt met de opgerichte CV ONS. In de tweede voortgangsrapportage wordt de planning verder toegelicht.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Aan het openbaren van de bovengenoemde documenten zijn geen financiële en/of juridische consequenties verbonden.

Bijlagen

- Rapport met de conditiemeting.
- Tabel bij rapport met de conditiemeting.

De CV ONS en de dorpsraad Hoek van Holland ontvangen een afschrift van deze collegebrief.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

De secretaris,

V.J.M. Rozen

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

A. Aboutaleb