

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 geïnventariseerde 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

FactCheck: heeft wethouder Kasmi gelijk?

Bij herhaling heeft wethouder Kasmi (D66) gezegd dat slechts een minderheid van de recreanten in Rotterdam woont. En zo trok hij de conclusie dat Rotterdam als gemeente niet verantwoordelijk hoeft te zijn - lees: meebetalen - voor de recreatie van niet-inwoners.

Maar hij vindt ook dat het recreatieoord in de toekomst ook meer verblijfsmogelijkheden moet bieden aan recreanten van buiten de regio.

Hoe zit dat nu echt met waar de huidige recreanten vandaan komen?

We hebben dat steekproefsgewijs onderzocht.

Van de 1.100 eigenaren van een huisje of caravan heeft het actiecomité 880 e-mail- of woonadressen (80%). En van die eigenaren weten we van 683 hun woonplaats (78%). Je zou mogen zeggen dat de steekproef dus representatief is.

We hebben de 683 woonplaatsen als volgt verdeeld en geteld:

- | | |
|--|---------|
| • De gemeentelijke stad | 48,90 % |
| • De regio (30 km rond het stadscentrum en Waterweggebied) | 39,97 % |
| • 30 – 100 km rond het stadscentrum | 6,15 % |
| • Verder dan 100 km van Rotterdam | 4,98 % |

De wethouder geeft dus met zijn “minderheid” feitelijk nog net gelijk. Het deel inwoners is inderdaad een minderheid.

Maar wie zijn dan die bijna 40% die in de regio wonen?

Dat zijn deels de volgende generatie van hun huidige en vroegere ouders op het “kamp”.

Kinderen die zich nog zeker Rotterdammer voelen, in de stad nog steeds een deel van hun inkopen doen, theaters en bioscopen en hun vrienden bezoeken.

Waarom wonen die dan niet in de stad? Omdat daar voor hun geen geschikte en betaalbare woonruimte was te vinden.

Daarom heeft de wethouder ook eigenlijk geen gelijk. Het deel dat zich Rotterdammer voelt en ook in die stad een deel van het inkomen besteedt, ligt ver boven de 50%. Het is bijna 90%

Wel er geld mogen besteden maar doen alsof je niet bestaat? Is dat wel netjes?

Tja, en dan die gewenste toename van verblijfstoerisme van buiten de regio? Rotterdam zal dan eerst in haar stadsmarketing het recreatieoord moeten gaan aanprijzen i.p.v. hoe ze nu omgaat met dit unieke stukje van de stad.

Het resultaat: de wethouder heeft een beetje gelijk maar vooral veel ongelijk. Jammer

HvH 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%

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)

een 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

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

Overzicht WOB-verzoeken Recreatieoord HvH: de eerste 14

Totaal zijn in 2020 14 Wob-verzoeken vanuit het RO ingediend met inhoudelijk verschillende vragen om informatie¹. Van deze besluiten is op de site van de gemeente niet na te gaan wie deze verzoeken heeft ingediend en welke de onderliggende vragen naar informatie waren. Aan genomen mag worden dat onder meer naar informatie over het exploitatieverlies, openheid over communicatie van de gemeente met externe partijen, etc. is gevraagd.

Op 12 december is over 13 van de 14 een besluit genomen. Het is een besluit “en-bulk” vanuit het argument van efficiëntie. Allemaal 13 zijn afgewezen onder dezelfde verwijzing naar dezelfde 55 bijlagen, waarvan 25 documenten openbaar en 26 geheim.

De 25 documenten die niet geheim waren betrof gespreksverslagen van overleg tussen Gemeente en RAR. Deze verslagen zijn integraal op het web vrij toegankelijk zijn. In deze 13 Wob-besluiten zijn meestal de namen weggelakt. Wat opvalt is dat de zwarte viltstift blijkbaar leeg raakte want bij sommige documenten namen weer niet zijn zwart gemaakt.

Als bronnen vrij toegankelijk zijn waarom dan het weglakken van namen? Om het ingewikkeld te maken?

Opmerkelijk bij deze standaard Wob-besluiten is dat de getoonde gespreksverslagen helemaal niets te maken hebben met sommige onderwerpen van de Wob-verzoeken.

Er is dus gekozen voor een vorm van bulk-behandeling.

De argumenten die de dragers zijn voor de 13 (later 14) Wob-besluiten hebben hun context² in:

- Buiten de scope aanvraag (art. 3 WOB)
- Economische of Financiële belangen (art. 10, tweede lid, onder b Wob)
- Bedrijfs- en fabricagegegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk zijn medegegeeld (art. 10, eerste lid, sub c Wob)
- Persoonlijke levenssfeer (art. 10, tweede lid, onder e Wob)
- Onevenredige benadeling (art. 10, tweede lid, onder g Wob)
- Intern beraad (art. 11, lid 1 Wob)
- Art. 55 Gemeentewet
- Art. 2.57 Aanbestedingswet 2012 (Aw)

Het 14^e verzoek is op 9 december ingediend. Er hoefde geen besluit te worden genomen volgens de gemeente omdat er op 10 december al besluiten waren genomen die overeenkwamen met de eerdere 13 verzoeken. De indiener ging daarmee niet akkoord omdat op de site niet was te zien waar de 13 over gingen. Na dreigen met juridische stappen ging de gemeente alsnog overstag en werd het verzoek op 20/1/2021 met dezelfde argumentatie afgewezen (met dezelfde bijlagen, met dezelfde 25 openbare en 26 gesloten documenten).

De eenmaal gevolgde weg van bulk-behandeling is ook bij dit verzoek gehandhaafd.

Opmerkelijk bij het besluit van het 14^e verzoek is dat het pas op de site van de gemeente verscheen nadat de indiener van het Wob-verzoek daar de betrokken afdeling om verzocht. De gemeente zelf had het besluit niet openbaar gemaakt.

Van deze 14 (bekende) Wob-besluiten is niet te achterhalen wie daarna een bezwaar heeft ingediend. De site van de gemeentelijk klachten/bezwaar organisatie geeft daarover geen informatie.

¹ Het kan dat er meer Wob-verzoeken zijn gedaan. De betreffende website van de gemeente met info hierover geeft alleen de besluiten weer en niet de verzoeken zelf

² De door de gemeente eergegeven argumenten

Overzicht WOB-verzoeken Recreatieoord HvH: de tweede serie

Op 22/2 en 11/2 zijn opnieuw 2 Wob-verzoeken ingediend. Twee verschillende indieners en twee verschillend inhoudelijke vragen om openbaarheid.

Casus Wob-verzoek 22/2

Het per 22/2 ingediende verzoek ging elektronisch via de site van de gemeente.

Het Verkoopteam RO HvH wist binnen enkele uren van het Wob-verzoek !!

Ontvangstbevestiging per email op (22 februari) zaaknummer 107276-2021.

Indiener kreeg per e-mail op (3 maart) een bericht dat hij voor de uitslag maar op de website van de gemeente moest kijken bij vergelijkbare cases (zonder verwijzing naar welke cases indiener ter vergelijk zou kunnen kijken).

Indiener ging op 8/3 in bezwaar, met als motivatie:

- *Het niet nemen van een besluit heeft het gevolg dat het wob-verzoek ook niet op de gemeentelijke website hoeft te worden vermeld en is dus niet openbaar*
- *Indiener wordt behandeld als de 14 Wob-verzoeken uit 2020. Er is weliswaar geen besluit maar ook geen inhoudelijke argumentatie, alles over één kam; de bulk-benadering. En dan ook nog buiten de openbaarheid.*
- *Indiener heeft bezwaar gemaakt (8 maart) terwijl hij daar helemaal geen rechtsgrond voor heeft om bezwaar te maken: ligt nl. geen Wob-besluit aan ten grondslag*

Tot op 7 april 2021 staat dit Wob-verzoek of -besluit niet op de website van de gemeente
Tot op 7 april 2021 heeft indiener nog geen reactie ontvangen van de bezwaar verwerking

Casus Wob-verzoek 11/2

Het per 11/2 ingediende verzoek ging aangetekend per normale post.

Ontvangstbevestiging per normale post op 15/2. Kenmerk: 90599-2021 (een ongewoon nummer voor Wob-verzoeken)

Op 2 maart ontving indiener per email (hij had zijn mailadres niet bij het verzoek vermeld!!) het bericht dat hij voor de uitslag maar op de website van de gemeente moest kijken bij vergelijkbare cases (zonder verwijzing naar welke cases indiener ter vergelijk zou kunnen kijken). Email hieronder toegevoegd.

Indiener heeft op 8/3 en 9/3 telefonisch contact met de betreffende afdeling gezocht (14014, drie maal bellen op 8/3 en 9/3, totaal 45 telefoon minuten) waarom hij het besluit nog niet had gekregen.

Antwoord: er is geen besluit

Verzocht alsnog het schriftelijk (normale post) mogen ontvangen van een besluit.

Indiener heeft op 11/3 opnieuw contact gezocht via 14010. Zou teruggebeld worden.

Indiener is op 11/3 teruggebeld: kreeg de mededeling dat de directeur?? begin volgende week een besluit zal nemen. Indiener meldde in het gesprek data als hij geen besluit heeft, hij niet in bezwaar kan. En als er geen bezwaar is behandeld, indiener niet naar de rechtbank kan.

Indiener meldde ook dat de Wob-verzoeken van 11/2 en 22/2 niet op de gemeentelijke site staan.

Op 12 maart meldde de gemeente plots dat er een Wob-besluit was genomen, dat het per email is gestuurd en dat toezending per normale post zou volgen.

Indiener ging per 15/3 (elektronisch) in bezwaar. Het poststuk was nog niet ontvangen.

Ontvangstbevestiging per email op 15/3, kenmerk: 162025-2021

Motivatie van de indiener van het bezwaar:

Indiener heeft openbaarmaking gevraagd in de exploitatieoverzichten/jaarrekeningen Recreatieoord 2013 t/m 2020:

- Het besluit geeft slechts antwoord over de jaren 2015 t/m 2020. In het besluit ontbreekt de gevraagde informatie over de boekjaren 2013 en 2014;
- Het besluit gaat er van uit dat zelfs gegevens van een publiek lichaam, als een gemeente, zelfs over een periode van meerdere jaren geheim zouden moeten blijven voor een belanghebbende burger, hetgeen indiener ervaart als onterecht en als knevelarij van die burger;
- Indiener stelt vast dat het onderhavige Wob-besluit politiek gemotiveerd is, omdat ELKE potentiële koper van het Recreatieoord (hetgeen het College zo snel mogelijk wenst te gebeuren) direct deze gegevens zal opvragen. Indiener ziet niet waarom een commerciële marktpartij wel en een belanghebbende burger inzicht mag hebben;
- Indiener merkt op dat bij de bulk-behandeling van eerdere gedane Wob-verzoeken en – besluiten betreffende het Recreatieoord (in deze bulk-behandeling kregen alle Wob-verzoeken eenzelfde antwoord. Onder deze verzoeken moeten ook verzoeken zijn geweest die te maken hadden met de exploitatie van het Recreatieoord – zie bijlage), de argumentatie van de gemeente afwijkt (ref. naar wetsartikelen) van de argumentatie waarmee het onderhavige wob-verzoek is afgewezen.
- Indiener merkt tevens op dat zijn Wob-verzoek niet adequaat is behandeld. Slechts na het herhaaldelijk telefonisch informeren, is de gemeente alsnog met een besluit gekomen. Indiener heeft dat geëist daar hij anders niet in bezwaar kon gaan. Indiener vindt dat hierbij de normale procedurele regels zijn geschonden en beklaagt zich daarover bij deze.

Tot op 7 april 2021 staat dit Wob-verzoek of -besluit niet op de website van de gemeente
Tot op 7 april 2021 heeft indiener nog geen reactie ontvangen van de bezwaar verwerking

Bijlage emailbericht ontvangen van de gemeente op 2 maart 2021

MO_Wob <WobMO@rotterdam.nl> 2 mrt. 2021 21:54 (13 dagen geleden)

Geachte heer,

Bij brief van 11 februari 2021, door ons ontvangen op 15 februari 2021, heeft u een Wob-verzoek ingediend over, kort gezegd, de 'verkoop' van het Recreatieoord Hoek van Holland.

De ontvangst van uw verzoek is schriftelijk aan u bevestigd op 15 februari 2021 onder vermelding van het zaaknummer 90599-2021.

Via dit e-mailbericht wordt u geïnformeerd over de afhandeling van uw verzoek. Recent hebben wij ten aanzien van uw vraag verschillende Wob-verzoeken ontvangen. De betreffende documenten zijn reeds beoordeeld in het kader van de eerder ontvangen Wob-verzoeken over dit onderwerp. Naar aanleiding daarvan zijn er meerdere besluiten genomen, op 10 december 2020 en op 20 januari 2021. Tevens zijn deze besluiten gepubliceerd op de website van de gemeente Rotterdam.

Voor deze besluiten verwijzen wij u naar de website:

https://rotterdambis.notubiz.nl/modules/1/wob_verzoeken/view.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,