

Stadscamping Rotterdam



Huurcontract: de kwestie is artikel 290: is dit voor onbepaalde tijd (stadscamping en experts zeggen: ja / Stadsontwikkeling zegt: nee)

"De Stadscamping is een waardevolle functie voor Rotterdam en het is wenselijk die functie voor de stad te behouden. De kans is reëel dat deze functie enkel binnen de van Nelle knoop mogelijk is."

Gasten van de Stadscamping besteden gemiddeld 3 miljoen euro per jaar in Rotterdam.

Van Nelleknoop: start ontwikkeling na 2035.

Vergelijking: Amsterdam, Utrecht en Den Haag hebben allen 2 of meer stadscampings.

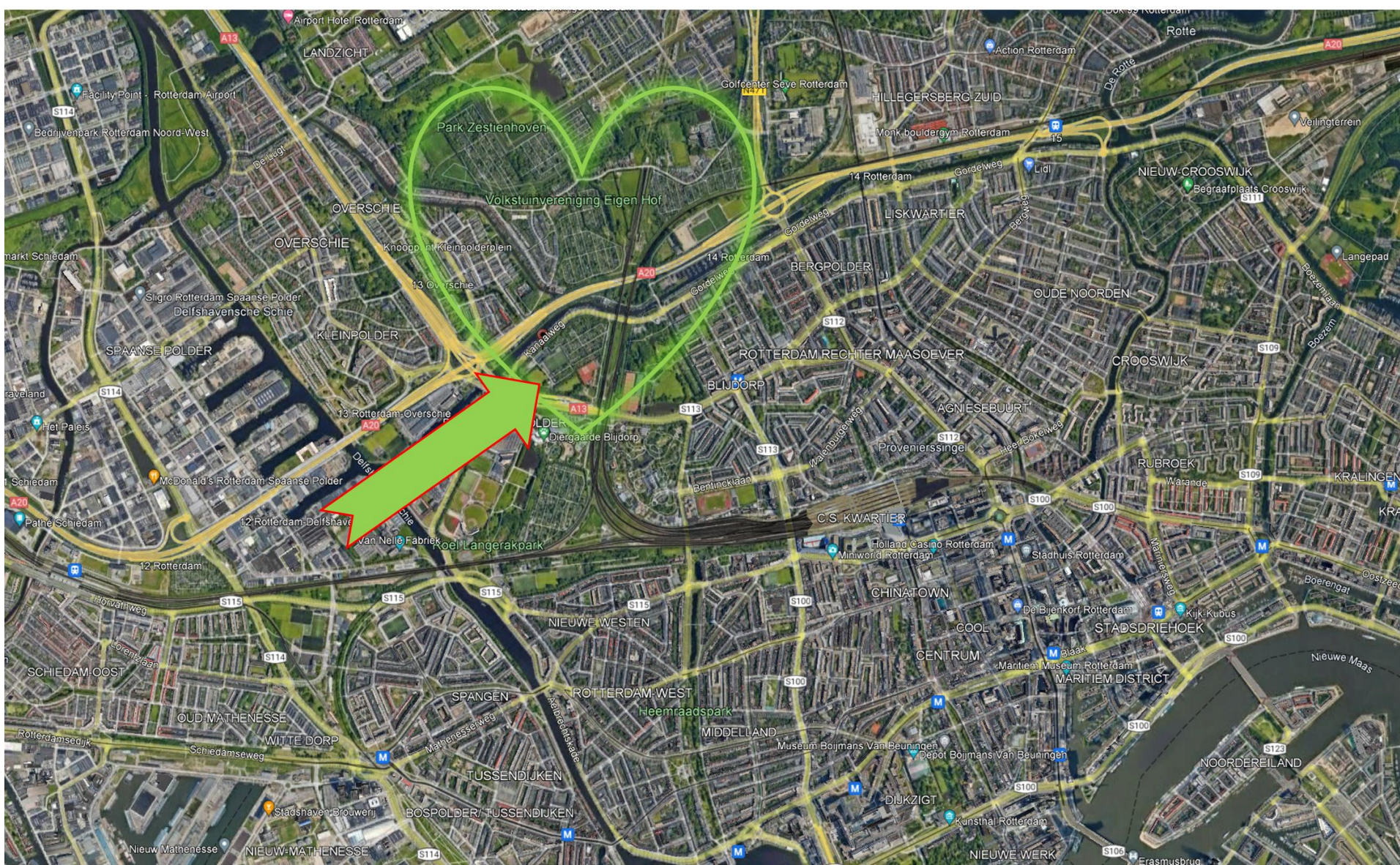
Motie: "Voor 2023 (dus uiterlijk eind 2022) duidelijkheid te verschaffen aan de Stadscamping over haar toekomst in de stad".

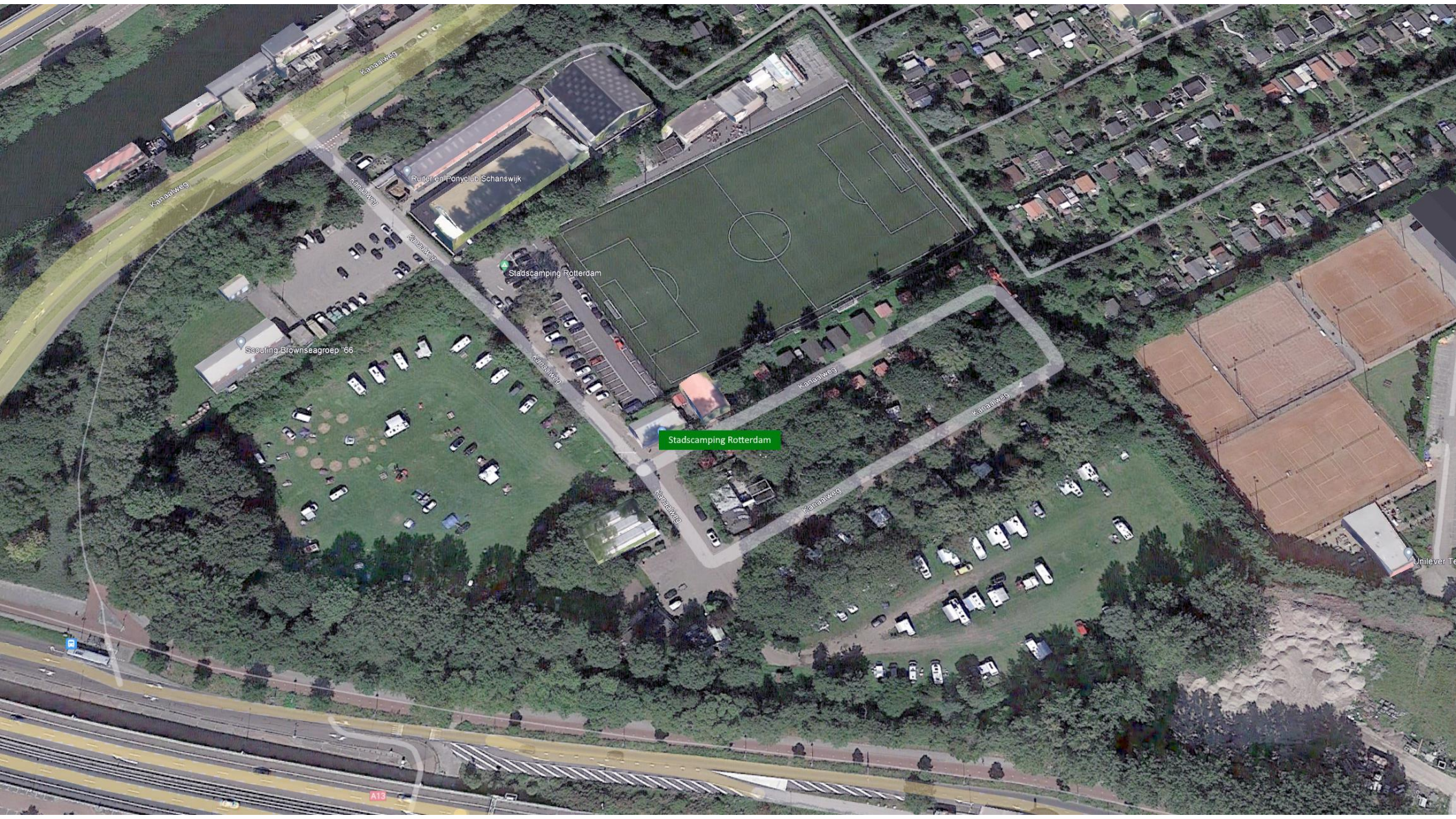
In gesprek met gemeente sinds 1992 over toekomst. Altijd: verlengen huurcontract.

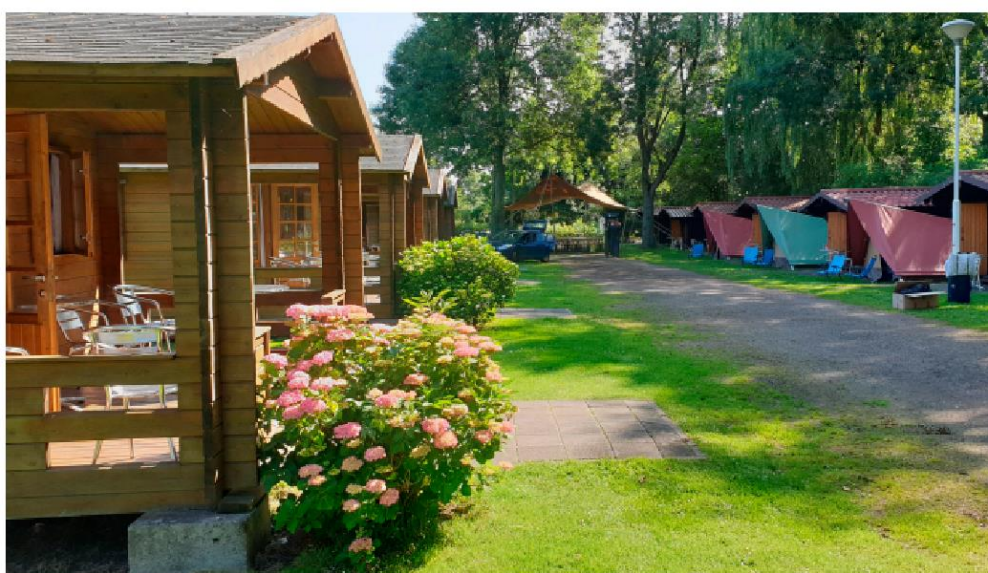
Grondhuur komt bij campings nauwelijks voor in Nederland. Koop is essentieel voor investeringen.

Stadscamping sinds 1957 een groene oase in een bruisende stad.

2017: 25.000 overnachtingen
2022: 36.000 overnachtingen
Prognose: > 40.000 in 2024







Overnachtingen en prognose

- 2015: 21.000
- 2016: 23.000
- 2017: 25.000
- 2018: 29.000
- 2019: 31.000
- 2020: 9.000
- 2021: 13.000
- 2022: 37.000
- 2023?: prognose 40.000

Rapport Jan Oosterman

- Vraag naar waarde stadscamping staat centraal in extern rapport:
- “Kamperen zit in de lift”.
- “Kamperen: gestage groei, snel herstel na corona, snelle groei campers”.
- “Steeds hogere eisen aan gemak: meegaan met trend”.
- “Bijna 70% van buiten Nederland”.
- “Al met al lijkt er sprake te zijn van een stabiele of groeiende markt zowel voor stadsbezoek aan Rotterdam als voor het stadskamperen in het algemeen. Een Rotterdamse stadscamping kan naar verwachting ook de komende jaren in een stabiele of groeiende behoefte voorzien.”



Investeringsen

- Investeringsen nodig in:

- Toiletgebouw , Sanitair , Duurzaam verwarmen.
- Kunstgras FC Banlieue (onduidelijkheid over gezondheidsrisico's kunstgras en oplevering)
- Dienstwoning (nu portacabins nu 30 jaar oud , destijds als noodoplossing neergezet)
- Renovatie en verduurzamen kantine en receptie
- Buitenruimte , paden , openbare verlichting en infrastructuur zoals riolering
- Duurzaamheid: o.a. zonnepanelen (veldopstelling , solarflower) en isolatie.
- Inrichten camperplaatsen: elektriciteit + (half) verharding
- Modernisatie ; toegangstechniek , internet , domotica , beveiliging , toegangscontrole
- Groen plan , waterberging , mogelijke samenwerking diergaarde.

Veel van deze investeringen hebben een levensduur > 35 jaar.

Markten veranderen , continu investeren noodzakelijk : “bijblijven”.

Wat hebben wij nodig?

- Om kapitaal aan te trekken (zoals hypotheek) , een overeenkomst die zakelijke rechten biedt => Eigendom
- Om investeringen mogelijk te maken , een langdurige periode in verband met afschrijven investeringen. Eigenlijk eeuwig , want noodzaak om constant te blijven investeren => Mee kunnen gaan met de tijd , regelgeving en markt.

Motie

- Verzoekt het college om:
 - Met de huidige stadscamping om tafel te gaan zitten;
 - In ieder geval voor 2023 (dus uiterlijk eind 2022) duidelijkheid te verschaffen aan de stadscamping over haar toekomst in de stad;
 - De raad te informeren over de uitkomsten van deze verkenning.
-
- Standpunt Stadscamping: duidelijkheid over periode tot 2035 (toezegging) maar daarna onzeker.

Van Nelleknoop

- Kwestie: toekomst na 2035 $\Leftrightarrow$ investeringen
- Tijd : Ontwikkelingen Van Nelleknoop starten na 2035
- Verplaatsbaarheid : “De Stadscamping is een waardevolle functie voor Rotterdam en het is wenselijk die functie voor de stad te behouden. De kans is reëel dat deze functie enkel binnen de van Nelle knoop mogelijk is.”

Situatie:

- Tot nu toe nog geen gesprekken met Van Nelle project gehad. Wij hadden verwacht voor te sorteren op het project “van Nelle” zoals dat volgens ons de bedoeling was van het project “herinrichting Kanaalweg”.
- Gemeente wenst huidig voetbalveld te verhuren aan Stadscamping.
Wij weten nog niets over het voetbalveld : kosten , gebruiksmogelijkheden , bestemmingsplan , milieutechnisch (mag je er op slapen ?) , oplevering bij huur en einde huur.
Het is fijn dat de gemeente extra ruimte vrijmaakt i.v.m. groei , echter brengt dat meer investeringen en daarmee een luidere roep voor : toekomst !
- Wij huren volgens ons en huurrecht experts, en voorheen ook de Gemeente , volgens artikel 7:290.
Dit huurregime geeft ons een verregaande huurbescherming.
Gemeente trekt dit nu , voor ons plotseling, in twijfel.
Dit brengt nog meer zorgen en onzekerheden met zich mee.

- Op dit moment geen goede regeling , hoe om te gaan met de bij beheerder in eigendom zijnde zaken bij einde overeenkomst. Zorgen en Onzekerheid.
- Didam Arrest :
“Gemeentelijk beleid is dat bij verkoop van grond in bezit van de gemeente deze verkoop via een openbare selectieprocedure moet plaatsvinden. Kiezen voor verkoop betekent dus onzekerheid voor de huidige ondernemer. “

Gemeente Rotterdam heeft eigen beleid omtrent het openbaar aanbesteden.

Er is niet (samen met onze specialisten) onderzocht of er andere mogelijkheden zijn en of men wel moet aanbesteden aangezien wij de enige gerede partij zijn en huurbescherming genieten vanwege artikel 7:290.

Conclusie

- Wij zouden het mooi en verfrissend vinden als Gemeente Rotterdam niet enkel informatie uit “eigen keuken” wil halen maar open zou staan om samen specifieke kennis te delen met externe partijen zoals ; HISWA / Recron , K3H , Seijsener , Maas recreatie bedrijfsmakelaardij. Zo krijgt men een heldere kijk op wat de stadscamping in deze tijd nodig heeft.
- Wij vragen niet de Gemeente een nieuwe Camping voor ons te bouwen , wij vragen om duidelijkheid en toekomst binnen de stad zodat wij verder kunnen gaan met zelf ondernemen.
- *“Gemeente vraagt de ondernemer voor een officiële reactie ten aanzien van uitwerken van het voorkeursscenario.”*

Op dit moment moet dat scenario onderzocht worden op mogelijk- en onmogelijkheden. Wij als familiebedrijf hebben nog veel zorgen en er zijn veel onduidelijkheden.