Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling
Wethouder Robert Simons

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Internet: www.rotterdam.nl

Steller: Ewout Spit /
Robin Volman-van Leijen
Telefoon: 06-13901017 / 06-48138454
E-mail: e.spit@rotterdam.nl /
rr.volmanvanleijen@rotterdam.nl

Uw kenmerk: 22bb1246 en 22bb628
Ons kenmerk: M2206-4930 - 22bo004607

Onderwerp: Voortgangsrapportage vervreemding Recreatieoord Hoek van Holland (mei 2022)

Datum: B&W 12 juli 2022

Aan de gemeenteraad

Onderwerp:
Voortgangsrapportage vervreemding Recreatieoord Hoek van Holland (mei 2022)

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?
De gemeenteraad heeft op 3 februari 2022 het raadsvoorstel (21bb015882) over de toekomst van het Recreatieoord Hoek van Holland unaniem aangenomen. In het raadsbesluit zijn de uitgangspunten en kernwaarden vastgelegd om het Recreatieoord Hoek van Holland te behouden. Met het raadsbesluit kunnen de noodzakelijke stappen worden gezet om het proces van vervreemding te concretiseren en deze verder vorm en inhoud te geven. De gemeente is in overleg met de Recreanten Adviesraad (RAR) de voorbereidingen gestart voor de effectuering van het raadsbesluit. De dorpsraad Hoek van Holland wordt, nu deze is geïnstalleerd, bij het proces betrokken. De betrokkenheid van beide organen betreft een voortzetting van de samenwerking en het daarmee verbonden participatieproces in de voorbereiding op en aanloop naar het raadsbesluit en maakt daarvan deel uit.

Waar het gaat om het overleg met de RAR het volgende. De RAR heeft in overleg met de voorzitters van de verenigingen Poort van Europa, Rotterdam aan Zee (RAZ) en de Tasman een beoogd oprichtingsbestuur van de Coöperatieve Vereniging samengesteld. De RAR en de verenigingen hebben de leden van het beoogd oprichtingsbestuur gemandateerd om het overleg met de gemeente te voeren, zowel waar het gaat om de dagelijkse aangelegenheden als het proces om te komen tot vervreemding, het vormgeven van de zekerheden voor de recreanten en de andere met het raadsbesluit gerelateerde zaken. Kortheidshalve wordt in het vervolg gesproken over het beoogd oprichtingsbestuur en niet meer afzonderlijk over de RAR of de drie verenigingsbesturen op het recreatieoord.

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. Waarbij gefaseerde uitgifte van de overige gronden wordt onderzocht, waaronder (conform motie 22bb1247) het parkeerterrein. Het totale recreatieoord beslaat meer gronden dan enkel de gronden onder de huisjes en stacaravans.
- Het uitwerken van een omgevingsplan waarin het kleinschalige- en unieke karakter van het Recreatieoord Hoek van Holland wordt verankerd.

Conform de motie 'Een zekerder besluit' (22bb1246) is het college verzocht om 4-maandelijks een voortgangsrapportage op te stellen en deze na afstemming met het beoogd oprichtingsbestuur en de dorpsraad Hoek van Holland aan uw gemeenteraad voor te leggen. Met deze raadsbrief wordt uw gemeenteraad de eerste voortgangsrapportage aangeboden in het proces tot het vervreemden van het Recreatieoord Hoek van Holland en het realiseren van de daarmee verbonden aangelegenheden.

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:

In de motie 'Een zekerder besluit' is een opsomming van aspecten opgenomen welke moeten landen in de voortgangsrapportage. De gemeentelijke projectorganisatie zal deze aspecten, gerelateerd aan de genomen raadsbesluiten, als leidraad benutten voor een overzichtelijke herkenbare opzet van de rapportage.

De aspecten zijn als volgt:

1. Verslag doen van de werkzaamheden die tot nu toe zijn verricht, de initiatieven die tot nu toe zijn genomen en waar wordt aan gewerkt.
2. De financiële- en juridische risico's.
3. Een kritische, samenhangende planning presenteren lopend tot en met het in erfpacht uitgeven van de gronden behorende bij het recreatieoord (planning).
4. Verslag doen van de wijze waarop en waarover met recreanten en de Hoekenezen contact is en wordt gecommuniceerd (participatie).

<u>1. Waar werken we momenteel aan</u>

Vanaf het raadsbesluit is de afgelopen periode allereerst benut om de gemeentelijke projectorganisatie op te zetten. De opstartfase is ook benut om de opgaven verder te

definiëren en scherp in beeld te krijgen van alle werkzaamheden om tot een gedegen en gedragen aanpak te komen met het oog op de effectuering van het raadsbesluit. Deze voorbereiding is afgestemd met het beoogd oprichtingsbestuur van de Coöperatieve Vereniging. Na de overgangsperiode tussen gebiedscommissie en dorpsraad heeft ter voorbereiding van deze rapportage en gericht op het betrekken van de dorpsraad Hoek van Holland in het vervolgproces inmiddels overleg plaatsgevonden. In overleg met het beoogd oprichtingsbestuur en de dorpsraad zal nog worden afgestemd hoe en op welke aspecten de dorpsraad betrokken wordt in het vervolgproces.

De gemeentelijke projectorganisatie heeft het volgende onderhanden:

I. Inrichting en aanpak project:

- *Projectplan:* conform de Rotterdamse Standaard voor Projectmatig Werken (RSPW) wordt gezamenlijk met het beoogd oprichtingsbestuur een integraal projectplan opgesteld om het gehele planproces in vast te leggen aan de hand van de grotick-aspecten (geld, risico's, organisatie, tijd, informatie, communicatie en kwaliteit). Op basis van een intake en eerste risico-inventarisatie is samen met het beoogd oprichtingsbestuur een eerste beeld geschetst van de risico's en worden beheersmaatregelen geformuleerd, in samenhang met in de planning op te nemen te boeken tussenresultaten. Een eerste concept van het projectplan is gedeeld met het beoogd oprichtingsbestuur. De afronding laat nog op zich wachten. Naast bespreking met het beoogd oprichtingsbestuur wordt het concept besproken met de dorpsraad Hoek van Holland. De verwachting is dat het projectplan in juni kan worden vastgesteld.
- *Inrichten projectorganisatie:* Aan de gemeentelijke projectorganisatie is een directieraad toegevoegd waarin directieleden vanuit de clusters MO en SO. In de directieraad nemen ook afgevaardigden vanuit het beoogd oprichtingsbestuur en de dorpsraad deel om te participeren met de projectleiding. De eerste raad heeft eind april plaatsgevonden. Het beoogd oprichtingsbestuur nam hieraan deel over hun betrokkenheid bij dit gremium. Het gesprek met de dorpsraad over hun betrokkenheid moet nog plaatsvinden.
- *Publicatie in het kader van het Didam-arrest:* In samenwerking met een extern juridisch adviseur wordt een publicatie voorbereid waarin wordt opgenomen het voornemen van de gemeente tot uitgifte in erfpacht van het recreatieoord aan een Recreanten Rechtspersoon. Pas vanaf het moment dat deze procedure is afgerond (minimaal 40 dagen na publieke aankondiging) kunnen de inhoudelijke gesprekken over de erfpachtovereenkomst tussen de gemeente en het beoogd oprichtingsbestuur worden opgestart. Op aanraden van de externe adviseur wordt heel nauwkeurig bezien welke onderwerpen zodanig samenhangen met het Didam-arrest dat het onwenselijk is om die te bespreken met het beoogd oprichtingsbestuur. Het beoogd oprichtingsbestuur is van mening dat de gemeente hier te terughoudend in acteert.

Didam-arrest: op 26 november 2021 bepaalde de Hoge Raad dat overheden de verkoop van vastgoed en bouwgrond niet langer een-op-een met een marktpartij mogen afwikkelingen. Andere (potentiële) gegadigden moet te gelegenheid worden geboden te kunnen meedingen. Deze verplichting volgt vanuit het gelijkheidsbeginsel. De Hoge Raad

stelt dat overheden een toetsbare en onafhankelijke selectieprocedure moeten volgen. Alleen indien er maar één serieuze kandidaat is, mag onderhands worden verkocht. Dit moet worden gemotiveerd en publiekelijk bekend worden gemaakt.

II. Producten:

- *Brandveiligheidsonderzoek:* de opdracht aan een extern ingenieursbureau tot het uitvoeren van een uitgebreid brandveiligheidsonderzoek ter inventarisatie van de opstallen van de recreanten is verstrekt. Dit onderzoek is in aanvulling op het rapport van Nijman uit 2021 gericht op een algehele schouw waarbij het gevaar van brandoverslag wordt beoordeeld. Voor dit aanvullend onderzoek is gekozen na overleg met de afdeling Bouwen Wonen Toezicht (BWT) van de gemeente. De opdracht is verstrekt en het onderzoek wordt in Q3 2022 opgeleverd.
- *Conditiemeting:* de opdracht is verleend om een conditiemeting uit te voeren van de gemeentelijke opstallen, infrastructuur en de buitenruimte op de locatie van het Recreatieoord. Een dergelijke conditiemeting ligt ten grondslag aan de waardebepaling van het Recreatieoord. Dit onderzoek wordt net als het brandveiligheidsonderzoek uitgevoerd door een extern ingenieursbureau en is naar verwachting eind Q2 2022 afgerond.
- *Geharmoniseerde huurovereenkomst:* de eerste stap voor het verankeren van de langdurige verblijfsgarantie voor de recreanten ligt in de aanpassing van de huurovereenkomsten. Onderzocht wordt of deze aanpassing kan samengaan met een harmonisatie van de diverse huurovereenkomsten met de recreanten. Voor de juridische leidraad daarbij is een extern juridisch adviseur aangehaakt. Bekeken is de verblijfgarantie in eerste aanleg te borgen in de bestaande huurovereenkomsten. Gewerkt gaat worden aan een geharmoniseerde huurovereenkomst. Het beoogd oprichtingsbestuur is voornemens een koppeling aan te brengen tussen de harmonisatie van de huurovereenkomst en het lidmaatschap van de op te richten Recreanten Rechtspersoon. Het beoogd oprichtingsbestuur heeft een werkgroep geformeerd die nadenkt over de gewenste inhoud van een geharmoniseerde huurovereenkomst en voert hierover overleg met de externe juridische deskundige. In de oorspronkelijke planning had een eerste concept huurovereenkomst er reeds moeten liggen.
- *Oprichten Recreanten Rechtspersoon:* het voornemen van de gemeente om het Recreatieoord in erfpacht uit te geven aan een Recreanten Rechtspersoon, kan pas plaatsvinden als deze als juridische entiteit is opgericht. Welke procedure hiervoor moet worden doorlopen en voor welke juridische vormgeving het best kan worden gekozen, is door het beoogd oprichtingsbestuur verkend. Het beoogd oprichtingsbestuur heeft een gespecialiseerde notaris ingehuurd die de juridisch-administratieve voorbereidingen heeft gedaan voor de oprichting van de Recreanten Rechtspersoon in de vorm van een Coöperatieve Vereniging. De opzet van de Coöperatieve Vereniging en de geharmoniseerde huurovereenkomst worden in samenhang besproken met de recreanten. Deze consultaties zijn in juni en juli 2022 gepland. De gemeente heeft begin april 2022 de concept statuten ter beoordeling ontvangen met de vraag hierop te reageren.

- *Erfpachtovereenkomst:* om te komen tot een overeenkomst is de eerste stap het formuleren van de uitvraag voor de taxaties. Hiervoor moeten de grondslagen van de erfpachtovereenkomst worden opgesteld door de gemeentelijke projectorganisatie. Er is inmiddels gestart met het opstellen van een concept erfpachtovereenkomst en de taxatie waarbij de kernwaarden zoals opgenomen in de toekomstvisie worden betrokken. Aanvullend wordt daarbij onderzocht of de parkeerterreinen betrokken kunnen worden in de uitgifte van erfpacht conform de aangenomen motie 'Onderzoek parkeerterreinen Recreatieoord Hoek van Holland' (22bb1247). De gemeente wordt hierbij geadviseerd door een extern juridisch adviseur.
- *Businessplan:* in overleg met het beoogd oprichtingsbestuur en haar externe ondersteuning is een eerste inventarisatie van te verrichting werkzaamheden gemaakt om te komen tot een businessplan die voorwaardelijk is voor het afsluiten van de erfpachtovereenkomst. In de businesscase wordt inzicht verkregen in alle facetten (financieel en juridisch) betreffende het toekomstig beheer en exploitatie van het recreatieoord, waarbij ook nadrukkelijk de realisatie van de kernwaarden zoals die opgenomen zijn in de toekomstvisie worden betrokken.
  Voor het opstellen van het businessplan zijn de volgende onderdelen van belang: inzicht in de inkomsten, het resultaat van de conditiemeting en het brandveiligheidsonderzoek, de verwachte beheerskosten, de gevraagde canon door de gemeente en de financieringsmogelijkheden. De inhoudelijke bespreking wordt gestart nadat de Didam-procedure is afgerond.
- *Omgevingsplan:* om het kleinschalige en unieke karakter van het recreatieoord, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, verder te verankeren wordt een omgevingsplan opgesteld. De eerste stappen zijn gezet met betrekking tot de voorbereiding daarvan. Het vaststellen van het omgevingsplan vormt een belangrijk juridisch element voor het verankeren van het recreatieoord op de lange termijn en is niet direct randvoorwaardelijk om tot vervreemding te kunnen overgaan op de korte termijn.
  Het beoogd oprichtingsbestuur zal een projectgroep Beeldkwaliteit inrichten, waarin onder meer gewerkt wordt aan een beeldkwaliteitsplan voor het Recreatieoord, dat wordt ingebracht in het overleg richting omgevingsplan. Afstemming over het omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan vindt inhoudelijk en procesmatig plaats met de dorpsraad, ook in de voorbereidings- en ontwerpfase. Dit moet nog nader procedureel worden uitgelijnd.

III. Bestaande/*huidige gemeentelijke activiteiten*

- *Huidige beheer:* overleg over het huidig beheer wordt door de gemeente gevoerd met de RAR en niet met het beoogd oprichtingsbestuur. Er zijn geluiden dat de RAR het beheer zoals dat momenteel wordt uitgevoerd op punten anders in zou willen vullen, hier wordt in reguliere overleggen tussen beheer en RAR over gesproken. De gemeentelijke projectorganisatie is betrokken bij beheersmaatregelen die consequenties hebben voor de periode tot aan de vervreemding van het recreatieoord.

2. Financiële en juridische risico's:
Voor het proces tot vervreemding van het Recreatieoord Hoek van Holland is aan de hand van een eerste risicosessie in april 2022 een risicoanalyse uitgevoerd. Deze sessie is gezamenlijk uitgevoerd door de gemeentelijke projectorganisatie en het beoogd oprichtingsbestuur. De risicoanalyse beperkt zich overigens niet tot de financiële en juridische elementen. Het resultaat wordt nog met de dorpsraad besproken. Voor een optimale benutting van de risicoanalyse is een vastgesteld projectplan en samenhangende planning onontbeerlijk.

De belangrijkste gesignaleerde (top)risico's in willekeurige volgorde zijn:

- Afnemend draagvlak bij de recreanten.
- Uiteenlopende verwachtingen tussen de gemeentelijke projectorganisatie, het beoogd oprichtingsbestuur van de coöperatieve vereniging en/of de dorpsraad.
- Businesscase is niet volledig en/of financiering komt niet rond.
- Vertraging in de realisatie van gemaakte afspraken waardoor de planning niet wordt gehaald.
- Meerdere commerciële partijen zijn geïnteresseerd het Recreatieoord te kopen.

In overleg met het beoogd oprichtingsbestuur zijn mitigerende beheersmaatregelen geformuleerd. Uitvoering hiervan is benodigd om bovenstaande risico's te monitoren en te beheersen. De risico's en bijbehorende beheersmaatregelen worden nog besproken met de dorpsraad.

3. Planning:
Uitgangspunt is dat per 1 januari 2023 het Recreatieoord Hoek van Holland vervreemd is en het beheer en exploitatie is overgedragen aan een op te richten Recreanten Rechtspersoon. Hieraan liggen de drie juridische instrumenten ten grondslag: een geharmoniseerde huurovereenkomst, de uitgifte in erfpacht in een erfpachtovereenkomst en het omgevingsplan.

Om te komen tot het overdrachtsmoment is een concept streefplanning opgesteld in de te doorlopen processtappen. Een wezenlijk voorbehoud op deze planning is de mogelijke reactie van marktpartijen op onze vooraankondiging tot het in erfpacht uitgeven van het recreatieoord, gegeven het Didam-arrest. Eind Q2 2022 wordt de streefplanning op onderlinge samenhang geconcretiseerd en samen met het beoogd oprichtingsbestuur getoetst of de planning realistisch haalbaar is. Ook zal nog afstemming met de dorpsraad plaatsvinden.

Periode	Start actie	Wanneer gereed
2e kwartaal 2022		
	Uitvoering Brandveiligheidsonderzoek	Q3 2022
	Uitvoering Conditiemeting	Q2 2022
	Bepalen statuten en oprichten Coöperatieve Vereniging	Q3 2022
	Opstellen communicatieprogramma incl. participatieaanpak	Q2 2022

	Opstellen concept geharmoniseerde huurovereenkomst	Q2 2022
	Voorbereiden uitgifte in erfpacht	Q3 2022
	Vooraankondiging tot het in erfpacht uitgeven van het recreatieoord	Q3 2022
	Bepalen noodzakelijke maatregelen brandveiligheid met recreanten	Q3 2022
	Onderzoek achterstallig onderhoud	Q2 2022
	Opstarten concept omgevingsplan	Q3 2022
	Opstellen Businessplan door het beoogd oprichtingsbestuur	Q3 2022
3e kwartaal 2022		
	Bepalen marktconforme erfpacht en erfpachtcanon voor de percelen	Q3 2022
	Opstarten Marktconsultatie Beheer	Q3 2022
	Start procedure werving Beheer	Q4 2022
	Opstellen concept erfpachtovereenkomst	Q3/Q4 2022
	Opstellen geharmoniseerde huurovereenkomst	Q3/Q4 2022
4e kwartaal 2022		
	Afronding wervingsprocedure Beheer	Q4 2022
	Besluitvorming omgevingsplan	medio 2023
	Afronding erfpachtovereenkomst	Q4 2022

4. Participatie:

Participatie met de recreanten: Het beoogd oprichtingsbestuur heeft het bureau Maatschap voor Communicatie in de arm genomen om het participatieproces met de recreanten vorm te geven. Inmiddels hebben de recreanten een adviesgroep van 40 recreanten gevormd en zijn projectgroepen ingericht op deelonderwerpen: huishoudelijk reglement, statuten coöperatieve vereniging, onderhoud/conditiemeting, marktverkenning professioneel beheer, omgevingsplan/beeldkwaliteit/bestemmingsplan, participatie/communicatie. Via periodieke nieuwsbrieven worden alle recreanten geïnformeerd over de voortgang. Eind juli 2022 zijn door het beoogd oprichtingsbestuur participatiesessies ingepland waarbij alle recreanten bereikt kunnen worden.

Participatie met de Hoekse samenleving: In de aanloop naar de besluitvorming over de gezamenlijke Toekomstvisie Recreatieoord en Camping van de RAR en de gebiedscommissie Hoek van Holland hebben het bureau SKIM en het bureau Maatschap voor Communicatie de samenleving Hoek van Holland op verschillende manieren betrokken bij en geïnformeerd over de toekomst van het recreatieoord en de samenhang met de Uitvoeringsagenda TROP (het Toeristische recreatief ontwikkelingsperspectief Hoek van Holland). Met deze participatieactiviteiten en die van de RAR richting de recreanten is invulling gegeven aan de opdracht van de gemeenteraad om deze participatie vorm en inhoud te geven. Het is van belang om in overleg met bureau Maatschap voor Communicatie ook in deze fase invulling gegeven aan de participatie van de Hoekse samenleving.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Financiële consequenties:

Bij de besluitvorming over de toekomst van het Recreatieoord Hoek van Holland is aangegeven dat het jaar 2022 een transitiejaar wordt, waarin de gemeente onverkort verantwoordelijk is en blijft voor beheer en exploitatie van het Recreatieoord. Tegelijkertijd worden de benodigde stappen gezet in het proces om te komen tot vervreemding, in combinatie met de uitgifte in erfpacht van delen van het Recreatieoord dan wel van het Recreatieoord als geheel. Door het beoogd oprichtingsbestuur wordt in de loop van 2022 een businessplan opgesteld waarin wordt aangegeven welke financiële consequenties voortvloeien uit het proces tot vervreemding van het Recreatieoord Hoek van Holland.

Zoals in het raadsbesluit van 3 februari 2022 is aangegeven is medio 2021 besloten om de procedure tot huurverhoging voor 2022 niet op te starten gezien de huidige ontwikkeling omtrent de vervreemding. Hierdoor lijken de huren niet kostprijs dekkend wat op gespannen voet zou staan met de Wet markt en overheid.

Zolang het verkooptraject rond de vervreemding van het recreatieoord nog voortduurt is besloten geen extra huurverhoging (anders dat de gebruikelijke jaarlijkse indexering) door te voeren om het verdere proces tot vervreemding niet onnodig te frustreren.

Juridische consequenties:

Zoals aangegeven in de raadsbehandeling van 3 februari 2022 wordt bij de effectuering van het raadsbesluit nadrukkelijk aandacht besteed aan de relevante, juridische kaders, zoals het aanbestedingsrecht, het Didam-arrest en de Wet markt en overheid. Naast de gemeentelijke juridische diensten, wordt hierbij ook de expertise van de gemeenteadvocaat en een extern juridisch adviseur betrokken.
Verder wordt afgestemd met het beoogd oprichtingsbestuur die op haar beurt ook wordt geadviseerd door een separaat extern juridisch adviseur.

<u>Evaluatie voortgang:</u>

Het beoogd oprichtingsbestuur en de gemeente constateren gezamenlijk dat de huidige voortgang nog niet volgens het gewenste streefbeeld verloopt. De dorpsraad sluit zich hierbij aan. Gehoopt was dat het proces verder zou zijn gevorderd en dat op onderdelen meer resultaten waren behaald.
De voornaamste afremming in de voortgang heeft zich voorgedaan in het formeren van de gemeentelijke projectorganisatie en het beschikbaar stellen van de gemeentelijke personele capaciteit. Daarnaast heeft de uitspraak van de Hoge Raad in het Didam-arrest geleid tot onderzoek hoe hier juridisch mee moet worden omgegaan. In de komende periode moet hierover meer duidelijkheid komen. Dan kan ook worden bepaald of de geconstateerde afremming in de voortgang consequenties heeft voor de met uw gemeenteraad gecommuniceerde planning.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

M.J.H. Lamers, l.s.

De burgemeester,

A. Aboutaleb