

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:
Toekomst recreatieoord Hoek van Holland.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Vaststellen dat beheer en exploitatie van het recreatieoord geen gemeentelijke kerntaak is;
2. Besluiten om de langdurige verblijfsgarantie van recreanten op het recreatieoord Hoek van Holland te bewerkstelligen door de inzet van verschillende (juridische) instrumenten, en dit in eerste instantie te realiseren via het huurrecht door middel van een aanpassing van de huurovereenkomsten;
3. Besluiten tot 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;
4. Besluiten dat het huidige onderzoek en overleg met de RAR en de Gebiedscommissie Hoek van Holland naar vervreemding van beheer en exploitatie en (eventueel gefaseerde) uitgifte in erfpacht onverkort wordt gecontinueerd en dat daarbij als eerste optie wordt onderzocht of vervreemding naar een op te richten Recreanten Rechtspersoon voor alle betrokken partijen tot adequate resultaten kan leiden;
5. Besluiten dat de op te richten Recreanten Rechtspersoon aan de hand van een gedegen businessplan, gebaseerd op marktconforme cijfers, in ieder geval dient aan te tonen dat deze rechtspersoon nu en in de toekomst in staat is om tegen aanvaardbare huurprijzen zorg te dragen voor de opdracht-verstrekking tot het professioneel en structureel beheer en exploitatie van het Recreatieoord Hoek van Holland als geheel;
6. Besluiten om aan het college te verzoeken om een voorstel uit te werken en dat ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad voor een omgevingsplan, waarin het kleinschalige- en unieke karakter van het Recreatieoord, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, verder wordt verankerd.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Op 5 oktober 2021 hebben de Recreanten adviesraad (RAR) en gebiedscommissie Hoek van Holland de Toekomstvisie voor het recreatieoord Hoek van Holland aan uw raad verstuurd. Vervolgens heeft het college op 1 november 2021 (21bb13195) positief gereageerd op deze toekomstvisie en aangegeven dat een aantal aspecten verder uitgewerkt moeten worden. In de afgelopen periode is nauw samengewerkt en intensief overleg gevoerd tussen gemeente, RAR en de gebiedscommissie Hoek van Holland. Dit heeft geleid tot overeenstemming tussen de betrokken partijen over onder meer de vormgeving van de langdurige verblijfsgarantie en over het besluit dat het recreatieoord op termijn vervreemd wordt van de gemeente.

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

- Motie *'Een perspectief voor het recreatieoord & camping Hoek van Holland, een uniek mooi stukje Rotterdam'* (21bb02442).
- Toezegging om uiterlijk voor het kerstreces raadsvoorstel met toelichting aan de commissie BWB te verstrekken (21bb014750).

Toelichting:

De uitgangspunten/kernwaarden van RAR en GC staan in de Toekomstvisie Recreatieoord Hoek van Holland van 30 september 2021. Waar het gaat om de gemeentelijke kernwaarden kunnen die ontleend worden aan de brief van het college d.d. 23 april 2021. Onderstaande kernwaarden die betrekking hebben op het Recreatieoord zijn in het verdere overleg en ook in de reactie van het college d.d. 29 oktober 2021 bevestigd:

- Borgen van langdurige verblijfsgarantie ten behoeve van de vaste recreanten van het Recreatieoord;
- Aandacht voor de effecten van toekomstige huurstijgingen;
- Behoud van het kleinschalige karakter van het Recreatieoord; behoud van de stedenbouwkundige opzet en recht doen aan de cultuur-historische en maatschappelijke waarde;
- Waardebepaling van investeringen die door de vaste recreanten zijn gedaan. Hierbij wordt nadrukkelijk een onderscheid gemaakt ten aanzien van de juridische status van de opstallen. De waarde van illegaal geplaatste opstallen valt dan ook niet onder het uitgangspunt van waardebepaling;
- Uitgifte in erfpacht moet passen binnen de wettelijke kaders, zoals Wet Markt en Overheid (Mededingingswet), de aanbestedingswetgeving en het gemeentelijk verkoop c.q. vastgoedbeleid;
- Zeggenschap in beheer door de recreanten.

Er is inmiddels overeenstemming bereikt met RAR en gebiedscommissie over onder meer de vormgeving van de langdurige verblijfsgarantie en over het besluit dat het recreatieoord op termijn door de gemeente wordt 'afgestoten' door (gefaseerde) uitgifte in erfpacht en daarmee ook het beheer en exploitatie van het recreatieoord Hoek van Holland.

Het 'blooteigendom' blijft daarbij bij de gemeente Rotterdam, zoals dat gebruikelijk is bij de uitgifte in erfpacht van gemeentelijke gronden. 'Blooteigendom' is het eigendom van o.a. grond waar lusten en/of lasten van worden genoten

Verankering langdurige verblijfsgarantie (aanpassen huurcontracten)

Voor het verankeren van de langdurige verblijfsgarantie en zo mogelijk andere kernwaarden wordt deze in eerste instantie gerealiseerd door het aanpassen van de huurovereenkomsten. Deze stap zal deze collegeperiode nog worden gezet. Daarbij wordt onderzocht of het ook mogelijk is om vorderingen te maken in de o.i. noodzakelijke harmonisatie van de diverse huurcontracten met de recreanten. Overigens zijn de vaste recreanten daarbij bepalend in de mate waarin de harmonisatie gerealiseerd kan worden, aangezien zij hun medewerking daaraan vrijwillig moeten verlenen.

Uitgifte erfpacht

Mede op basis van de second opinions die in opdracht van de RAR medio november 2021 zijn aangeleverd, zijn in de afgelopen maanden intensieve gesprekken gevoerd tussen RAR, Gebiedscommissie en gemeente.

In deze gesprekken is overeenstemming bereikt om nader onderzoek te doen naar de mogelijke uitgifte van erfpacht aan een nog op te richten rechtspersoon namens de recreanten (een Recreanten Rechtspersoon).

Die uitgifte in erfpacht is gekoppeld aan de opdrachtverstrekking door de erfpachter tot beheer en exploitatie van het recreatieoord. Uitgifte van erfpacht aan een Recreanten Rechtspersoon is in principe juridisch realiseerbaar, waarbij in ieder geval nadrukkelijk aandacht geschonken moet worden aan de consequenties van het zgn. Didam-arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021.

Betrokken partijen zijn het er tevens over eens dat uitgifte in erfpacht aan individuele recreanten niet wenselijk is. De individuele recreant kan namelijk nimmer verplicht worden om in te stemmen met een uitgifte in erfpacht van de kavel die thans door hem/haar gehuurd wordt. Concreet betekent dit dat met iedere individuele recreant overeenstemming zou moeten worden bereikt over de canon, kavel en de voorwaarden waaronder deze in erfpacht wordt uitgegeven. Dit leidt tot een ongewenste versnippering van het Recreatieoord en mogelijk meerdere erfpacht- en huurregimes die naast en door elkaar gaan lopen. Ook administratief en financieel zal dit extra lasten voor de gemeente met zich meebrengen (o.a. verplichte vergoeding van de waarde van de opstallen bij beëindiging van de erfpacht-relatie).

In aansluiting hierop kan worden opgemerkt dat de (aanwezige) recreanten zich in de participatiebijeentkomsten op 21 en 22 augustus 2021 uitgesproken hebben voor een collectieve aanpak van de erfpacht. De RAR ziet in een ongedeelde erfpachtconstructie meer mogelijkheden om de belangen van de recreanten in de toekomst te borgen dan het in erfpacht uitgeven van de grond aan individuele recreanten. Bovendien zal de op te richten Recreanten Rechtspersoon in samenwerking met de te contracteren professionele beheerorganisatie, naar de verwachting van de RAR, efficiënter kunnen opereren.

Partijen hebben geconcludeerd dat aanbesteding geen doel op zich is maar een adequaat middel kan vormen om in een competitief proces tot een verantwoorde keuze te komen die leidt tot de 'beste' professionele beherende en exploiterende partij voor het recreatieoord.

Langdurige verblijfsgarantie

Zoals eerder aangegeven zal de juridische borging van de langdurige verblijfsgarantie in de eerste plaats geregeld worden door een aanpassing van de huurovereenkomsten met de vaste recreanten.

Ons college is voornemens om de tweede borging van deze garantie te laten plaatsvinden door de uitgifte in erfpacht aan een Recreanten Rechtspersoon van de gronden onder en direct behorende bij de recreatiewoningen en stacaravans. Het doel van dit voornemen tot uitgifte van erfpacht is een 'juridisch schild' voor de vaste recreanten te realiseren, om gedwongen vertrek te voorkomen vanwege herstructurering omwille van financieel gewin door een exploitant/beheerder, zoals ook geformuleerd is in de toekomstvisie voor het recreatieoord van de RAR en gebiedscommissie.

Voor dat overgegaan kan/zal worden tot de uitgifte in erfpacht zullen uiteraard de benodigde condities onderwerp van verder overleg zijn en zullen ook, mede in het licht van het HR-arrest/Didam, de (juridisch) vereiste processtappen worden doorlopen.

De derde borging van de langdurige verblijfsgarantie wordt vormgegeven door een voorstel uit te werken voor een omgevingsplan en dat voorstel aan uw raad ter besluitvorming voor te leggen, waarbij het kleinschalige – en unieke stedenbouwkundige karakter van de huidige bebouwing van het recreatieoord juridisch nog verder wordt verankerd.

Voornemen uitgifte erfpacht aan een Recreanten Rechtspersoon

Het voornemen bestaat om de grond onder en direct behorende bij de recreatiewoningen en de stacaravans, na afronding van het juridische proces, in erfpacht uit te geven aan een Recreanten Rechtspersoon. Deze rechtspersoon zal vervolgens o.a. optreden als verhuurder van de grond aan de zittende huurders (vaste recreanten). Dit is mogelijk omdat de huidige huurovereenkomsten op grond van artikel 7:228 BW van rechtswege (automatisch) overgaan op de Recreanten Rechtspersoon indien de gronden onder en direct behorende bij de vakantiehuisjes en stacaravans aan haar in erfpacht wordt uitgegeven.

De RAR heeft aangegeven dat ze voornemens is om te komen tot de oprichting van een Coöperatieve Vereniging. Deze keuze wordt momenteel juridisch nader getoetst, in opdracht en onder verantwoordelijkheid van de RAR. De Coöperatieve Vereniging wordt vervolgens opdrachtgever voor een professionele partij die onder meer verantwoordelijk is voor het innen van de huur, plegen van onderhoud, aanpakken van kwesties met betrekking tot niet-nakoming van huurafspraken, beoordelen van bouwplannen, uitgifte van kavels na vrijwillige huuropzegging en conflictenbemiddeling tussen recreanten etc. Deze opsomming is overigens niet limitatief en zal nog nader uitgewerkt en aangevuld worden.

Ten aanzien van het voornemen van ons college betreffende uitgifte in erfpacht van grond onder en direct behorende bij de recreatiewoningen en de stacaravans heeft op hoofdlijnen afstemming plaatsgevonden met de RAR. De nadere voorwaarden en het te doorlopen juridische proces is onderwerp van nader overleg in de komende periode.

De mogelijke uitgifte van de wegen/paden en openbare ruimte op het recreatieoord is daarbij onderwerp van onderzoek en overleg en wordt in de komende maanden nader uitgewerkt. De gemeente is van oordeel dat uitgifte in erfpacht aan de Recreanten Rechtspersoon van de overige delen van het terrein zoals wegen/paden, toegang, speeltuinen e.d. de eerste optie dient te vormen voor het verdere onderzoek. Op deze manier wordt namelijk een (juridisch) overzichtelijke situatie bereikt met één erfpachter die ook verantwoordelijk is voor de opdrachtverstrekking betreffende het beheer en exploitatie op het recreatieoord. Voor het parkeerterrein van het recreatieoord geldt dat dit momenteel in bezit is van de gemeente en wordt verhuurd aan de recreanten. Deze situatie zal voorlopig worden gehandhaafd. In zoverre blijft de gemeente ook na de onderhavige uitgifte in erfpacht betrokken bij het recreatieoord.

Vervolg uitwerking uitgifte erfpacht

Om het recreatieoord geheel dan wel gedeeltelijk in erfpacht uit te geven, dienen een aantal juridische stappen te worden ondernomen door zowel de gemeente Rotterdam als RAR. De RAR zal daarbij o.a. moeten overgaan tot het daadwerkelijk oprichten van een Recreanten Rechtspersoon. De verwachting is dat de Recreanten Rechtspersoon in het eerste kwartaal van 2022 juridisch geregeld kan zijn. Hieronder is een niet-limitatieve opsomming gegeven van de aspecten die door de gemeente nog geanalyseerd moeten worden.

In samenwerking met RAR (of de Recreanten Rechtspersoon) en Gebiedscommissie (of de Wijkraad) zal het onderzoek worden gecontinueerd naar de (on)mogelijkheden en wenselijkheden om het recreatieoord in erfpacht uit te geven aan de Recreanten Rechtspersoon, gekoppeld aan beheer/exploitatie van het recreatieoord.

Daarbij worden onder meer de volgende zaken nader onderzocht:

- Huidige stand van onderhoud/beheer;
- Inventarisatie van de huurovereenkomsten;
- De juridische status van opstallen die aanwezig zijn op het recreatieoord;
- Hoogte van de canon en voorwaarden betreffende uitgifte in erfpacht;
- Een business case waarbij inzicht wordt 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. De uitkomsten van de businesscase vormen mede de basis voor de verdere besluitvorming betreffende de wijze waarop er sprake is van verdere uitgifte in erfpacht en de vormgeving van beheer en exploitatie van het recreatieoord.

Werving Beheerder/exploitant.

Bij de werving van de uitvoerend beheerder/exploitant is de RAR vooralsnog van oordeel dat dit kan plaatsvinden door middel van het vragen van meerdere offertes, waarbij verschillende kandidaat-marktpartijen worden benaderd om in onderlinge competitie tot een aanbod te komen. Als voorbereiding hierop zal in 2022 worden overgegaan tot een marktconsultatie voor beheer en exploitatie van het recreatieoord. Hierbij zijn o.a. de volgende uitgangspunten van toepassing:

- De gemeente trekt zich in het kader van haar kerntaken terug als beheerder/exploitant van het recreatieoord. Uitgangspunt is daarbij dat de gemeente geen verdergaande voorwaarden/verplichtingen ter zake beheer en exploitatie oplegt dan vanuit een publiekrechtelijk kader mogelijk is.
- Bij de werving van de uitvoerend beheerder/exploitant zet de coöperatieve vereniging vooralsnog op basis van een proces van offertes aan de slag gaan, waarbij verschillende kandidaat-marktpartijen worden benaderd om in onderlinge competitie tot een aanbod te komen.
- De nieuwe beheerder/exploitant moet voldoen aan de afgesproken kernwaarden van gemeente, RAR en Gebiedscommissie Hoek van Holland, die zijn vastgelegd in de gemeenschappelijke visie en de collegebrief aan recreanten en raad van november 2021. De publiekrechtelijke verantwoordelijkheid betreffende bijvoorbeeld handhaving van het bestemmingsplan en brandveiligheid blijft bij de gemeente Rotterdam.
- Inhoudelijk moet ook worden voldaan aan de uitgangspunten van de opgeleverde gemeenschappelijke analyses met betrekking tot:
 - Cultuurhistorie
 - Ruimtelijk (concept)
 - Sociaal Economisch
 - Participatie recreanten en Hoekenezen van april t/m september jl.

Stand van zaken onderzoek naar brandveiligheid

Uit recent (extern) onderzoek naar de brandveiligheid t.b.v. de overslag tussen recreatiewoningen en stacaravans kan de conclusie worden getrokken dat er situaties op het Recreatieoord zijn aangetroffen die in min of meerdere mate niet voldoen aan de brandweervoorschriften en dat erin nader te bepalen gevallen al dan niet ingrijpende brandveiligheidsmaatregelen genomen moeten worden. Deze conclusie is gebaseerd op een steekproeftrekking en brengt dus niet alle mogelijke brandveiligheidskwesties in kaart. De uitkomsten van het onderzoek worden momenteel getoetst door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht waarbij tevens advies wordt ingewonnen van de Brand Preventie Commissie. De verwachting is dat verdergaand onderzoek noodzakelijk zal zijn teneinde een integraal beeld te verkrijgen betreffende de brandveiligheid op het Recreatieoord.

Het rapport voorzien van een nadere duiding op basis van de adviezen van BWT en BPC zullen we in januari 2022, voorafgaand aan de vergadering van de commissie BWB, aan uw raad versturen.

Verdere uitwerking

Er resteren nog de nodige aspecten in relatie tot de toekomstvisie die concrete uitwerking behoeven. Deze aspecten zullen in 2022 verder worden uitgewerkt. Dit betreft in ieder geval de volgende onderdelen:

- Uitspraak over noodzaak/wenselijkheid sloop opstallen Kaapweg 103 en Kaapweg 115 en de toekomstige invulling van deze locaties;
- Marktverkenning ten aanzien van de overeengekomen vervolgaanpak t.b.v. overdracht beheer en exploitatie. Uitkomsten van de marktverkenning worden vervolgens in de vervolgaanpak meegenomen.
- De juridische effecten van de uitspraak van de Hoge Raad op 26 november 2021 betreffende de eisen die gesteld moeten worden aan het proces om te komen tot verkoop c.q. uitgifte in erfpacht van gemeentelijke gronden.
- De aanpassing van de huurovereenkomsten (langdurige verblijfsgarantie) wordt ook benut om een hernieuwde poging te doen om te komen tot harmonisatie van de huurcontracten. Hierbij is de verwachting dat het borgen van de langdurige verblijfsgarantie voor huurders mogelijk aanleiding zal vormen om vrijwillig medewerking te verlenen aan de harmonisering. Ook het feit dat we dit proces in nauwe samenwerking met de RAR nader vorm gaan geven, zou mogelijk kunnen leiden tot een betere respons dan we ontvangen hebben bij eerdere pogingen om meer structuur/eenheid te brengen in de huurovereenkomsten die gehanteerd worden binnen het recreatieoord.
- Staat van het onderhoud en handavingskwesies (zowel ten aanzien van illegale huursituaties als illegale opstallen) (Q1 2022 inventariseren en starten).
- Sociaaleconomische analyse, ruimtelijke analyse en cultuurhistorische verkenning juridisch vormgeven in een Omgevingsplan, inclusief nadere definiëring van kleinschaligheid, nutsvoorzieningen en financiële raming.

In het verdere proces zullen wederom de aanbevelingen van de gemeentelijke ombudsman d.d. 1 juli 2021 worden meegenomen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Financiële consequenties:

Het jaar 2022 wordt een transitiejaar, waarin de gemeente onverkort verantwoordelijk is en blijft voor beheer en exploitatie van het recreatieoord, maar waarin ook besluiten worden genomen en stappen worden gezet om beheer en exploitatie te vervreemden, in combinatie met nader te bepalen uitgifte in erfpacht van delen van het recreatieoord dan wel van het recreatieoord als geheel. Bij de besluitvorming in de loop van 2022 naar aanleiding van het businessplan zal ook aangegeven worden welke financiële consequenties voortvloeien uit het proces tot vervreemding van beheer en exploitatie van het recreatieoord Hoek van Holland.

In het kader van de ontwikkelingen betreffende het recreatieoord is er medio 2021 besloten om niet de vereiste procedure te starten om met ingang van 1 januari 2022 een extra huurverhoging toe te passen. Dat betekent dat in 2022 een bedrag van circa € 500k in de gemeentebegroting moet worden opgevangen, als gevolg van het niet extra verhogen van de huren.

Juridische consequenties:

Bij de uitwerking van de besluiten zal nadrukkelijk aandacht besteed moeten worden aan de relevante, juridische aspecten. Het betreft hier:

- Het voorkomen dat onbedoeld sprake is van een onder het aanbestedingsrecht vallende opdracht. Ten aanzien van dit aspect zijn al verschillende externe adviezen opgevraagd, op basis waarvan dit risico te voorkomen is.
- Het op een juiste wijze rekening houden met de gevolgen van het recente Didam-arrest;
- Het zodanig marktconform handelen dat geen sprake zal zijn van ontoelaatbare staatssteun en/of handelen dat strijdig is met de Wet Markt en Overheid.

Aanbesteding

De RAR heeft op 15 november 2021 twee second opinions aangeleverd. De second opinion van De Haij & van der Wende richt zich op de verankering van de kernwaarden van de vaste recreanten op het Recreatieoord Hoek van Holland. De second opinion van Brackmann betreft de aanbestedingsrechtelijke aspecten die samenhangen met het vervreemden van het recreatieoord. De beide second opinions zijn uitgebreid besproken met Pels Rijcken, waarbij geconstateerd is dat er geen wezenlijke verschillen zijn tussen de second opinion van Brackmann en het eerdere advies van Pels Rijcken. In de second opinion van Brackmann wordt aangegeven dat vooral het opnemen van voorwaarden en verplichtingen door de gemeente bij erfpacht van essentieel belang is voor de formele beantwoording van de vraag of beheer en exploitatie aanbesteed moet worden. Stelt de gemeente geen voorwaarden/verplichtingen gericht op bijvoorbeeld revitalisering en modernisering - dan is er geen sprake van een 'overheidsopdracht' en is het aanbestedingsrecht niet aan de orde.

Het eventueel 'doorleggen' van een aanbestedingsplicht aan de erfpachter speelt dan evenmin. De erfpachter is dan vrij om zelf te bepalen op welke wijze deze invulling geeft aan het inhuren van een professionele organisatie voor beheer en exploitatie.

Didam-arrest

Parallel hieraan wordt uitwerking gegeven aan het voornemen om de juridische borging van de langdurige verblijfsgarantie verder vorm te geven door de gronden onder en direct behorende bij de recreatiewoningen en stacaravans uit te geven in erfpacht aan een nog op te richten Recreanten Rechtspersoon. Op 26 november 2021 is door de Hoge Raad een arrest (gemeentehuis Didam) gewezen dat van invloed is c.q. kan zijn op de uitgifte in erfpacht. Hoewel het arrest toeziet op de verkoop van grond, is het zeer aannemelijk dat hetzelfde geldt voor de uitgifte in erfpacht van gemeentelijke grond. De Hoge Raad benadrukt dat de gemeente de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht moet nemen, waaronder het gelijkheidsbeginsel.

Dat betekent voor de verkoop van grond (en de uitgifte in erfpacht) het volgende:

1. Indien er interesse is van meerdere partijen – of indien de gemeente die interesse redelijkerwijs mag verwachten – dan zal in uitgangspunt een selectieprocedure gehanteerd moeten worden om die partijen in de gelegenheid te stellen mee te dingen naar de verwerving van de gronden (in erfpacht).
2. Indien volgens de gemeente vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één partij – namelijk de Recreanten rechtspersoon – in aanmerking komt voor verwerving van de gronden in erfpacht zal de gemeente dat aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria moeten onderbouwen en de voorgenomen uitgifte in erfpacht bekendmaken zodat andere (markt)partijen hun interesse kenbaar kunnen maken en eventueel bezwaar kunnen maken tegen de voorgenomen uitgifte in erfpacht aan de Recreanten Rechtspersoon.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

- Aanbiedingsbrief second opinion RAR Recreatieoord Hoek van Holland
- Samenvatting en conclusies second opinion t.o.v. Pels Rijcken
- Notitie De Haij en Van der Wende Advocate inzake beoordeling advies Pels Rijcken
- Advies Brackmann Aanbestedingsspecialist

Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 december 2021;(raadsvoorstel nr. *vult Stadhuis in*);

gelet op de uitkomsten van de second-opinions die zijn uitgevoerd in opdracht van de RAR en het HR-arrest/Didam;

overwegende, de uitgangspunten/kernwaarden van RAR en GC die staan in de Toekomstvisie Recreatieoord Hoek van Holland van 30 september 2021 en gemeentelijke kernwaarden die ontleend kunnen worden aan de brief van het college d.d. 23 april 2021 (21bb5413) en het feit dat er, op hoofdlijnen, overeenstemming is tussen de RAR, de gebiedscommissie Hoek van Holland en de gemeente over onder meer de vormgeving van de langdurige verblijfsgarantie en over het besluit dat het recreatieoord op termijn vervreemd wordt van de gemeente;

besluit:

In te stemmen met onderstaande besluiten:

1. Vaststellen dat beheer en exploitatie van het recreatieoord geen gemeentelijke kerntaak is;
2. Besluiten om de langdurige verblijfsgarantie van recreanten op het recreatieoord Hoek van Holland te bewerkstelligen door de inzet van verschillende (juridische) instrumenten, en dit in eerste instantie te realiseren via het huurrecht door middel van een aanpassing van de huurovereenkomsten;
3. Besluiten tot 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;
4. Besluiten dat het huidige onderzoek en overleg met de RAR en de gebiedscommissie Hoek van Holland naar vervreemding van beheer en exploitatie en (eventueel gefaseerde) uitgifte in erfpacht onverkort wordt gecontinueerd en dat daarbij als eerste optie wordt onderzocht of uitgifte in erfpacht aan een op te richten Recreanten Rechtspersoon voor alle betrokken partijen tot adequate resultaten kan leiden;
5. Besluiten dat de op te richten Recreanten Rechtspersoon aan de hand van een gedegen businessplan, gebaseerd op marktconforme cijfers, in ieder geval dient aan te tonen dat deze rechtspersoon nu en in de toekomst in staat is om tegen aanvaardbare huurprijzen zorg te dragen voor de opdrachtverstrekking tot het professioneel en structureel beheer en exploitatie van het Recreatieoord Hoek van Holland als geheel;
6. Besluiten om aan het college te verzoeken om een voorstel uit te werken en dat ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad voor een omgevingsplan, waarin het kleinschalige- en unieke karakter van het Recreatieoord, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, verder wordt verankerd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van *vult griffie in*

De griffier,

De voorzitter,