

BIJLAGE NIEUWSBRIEF Recreatieoord Hoek van Holland, maart 2023

Feitelijke stand van zaken op de diverse dossiers, per 11 maart 2023:

In de Adviesgroepvergadering van 12 februari 2023 is gevraagd om voorafgaand aan de Adviesgroep vanuit het bestuur schriftelijke informatie over de feitelijke stand van zaken te ontvangen. Met onderstaande tekst wordt daar gehoor aangegeven. We proberen daarbij zoveel mogelijk feitelijk te blijven. Nadrukkelijk willen we hierbij aangeven, dat het onderstaande niet als discussiestuk beschouwd moet worden. Bespreekpunten en resultaten vanuit de projectgroepen worden op zichzelf geagendeerd in de Adviesgroep. Het onderstaande is dus bedoeld TER INFORMATIE.

Brandveiligheidsonderzoek

- Het onderzoek is van belang, omdat we na het in erfpacht overnemen van ONS Recreatieoord niet aangesproken wensen te worden op brandveiligheidseisen die we tevoren niet wisten.
- Het onderzoek is nog niet gestart, omdat we met de gemeente geen overeenstemming hebben over de uitgangspunten van het onderzoek. De gemeentelijk projectleider zegt eraan te hechten dat we tot overeenstemming komen.
- Overleggen lopen of zijn gepland om tot overeenstemming te komen.

De geharmoniseerde / nieuwe huurovereenkomst

- Een nieuwe huurovereenkomst is van belang om alle recreanten te houden aan gelijke rechten en plichten, de langdurige verblijfsgarantie veilig te stellen, en om het toekomstig beheer meer handvaten te geven voor toezicht en handhaving.
- Op basis van gevoerde discussies in de Adviesgroep en de projectgroep Huishoudelijk Reglement heeft de CV ONS een instructie geschreven voor de gemeente om inhoudelijk te komen tot een nieuwe huurovereenkomst.
- De gemeente heeft op 9 maart een eerste concept opgeleverd van de huurovereenkomst, de algemene voorwaarden en een inhoudsopgave voor het huishoudelijk reglement
- Daarover wordt op 12 maart een verkennend overleg gevoerd en is met de gemeente overleg gepland op 13 maart, waarbij onze jurist aanwezig is.

De ontwikkeling van een conserverend bestemmingsplan

- Zo'n bestemmingsplan is van belang om ons maatschappelijk en kleinschalig karakter, alsmede het cultuurhistorische karakter en de stedenbouwkundige opzet, naar de toekomst toe te behouden.
- In de Adviesgroep van 19 maart is onze inbreng bij de gemeente geagendeerd.
- De gemeente gaat hier uitwerking aan geven. Over een maand komt de gemeente met een uitwerkingsvoorstel.
- In maart voert de CV ONS overleg met de Dorpsraad over onze insteek bij de ontwikkeling van een conserverend bestemmingsplan

Staat van het onderhoud

- Door Sweco is een onderzoek uitgevoerd en een meerjarig onderhoudsplan 2023-2032 geadviseerd.
- CV ONS heeft de gemeente schriftelijk laten weten dit Sweco-rapport onvolledig en onvoldoende onderbouwd te vinden. En heeft aangegeven dat er voor de CV ONS grote risico's aan verbonden zijn, die we niet voor onze rekening kunnen nemen.
- De gemeente ziet inmiddels de beperktheid van het Sweco-rapport en zou liever uit willen gaan van het van Dorp-onderzoek (2019-2068). Het van Dorp-onderzoek ligt momenteel aan de basis van het meerjarig onderhoud wat sinds 2019 wordt uitgevoerd.
- Ook hieraan kleven grote risico's. De projectgroep Onderhoud onderzoekt die risico's. De projectgroep overlegt hierover op 13 maart.
- Uiteindelijk moeten we zelf tot een meerjarig onderhoudsplan komen, wat financieerbaar is, en wat garant staat voor een goed onderhoudsniveau.

Taxatie

- Een juiste taxatie van de grondwaarde en de gezamenlijke voorzieningen is van belang om te bepalen wat wij jaarlijks aan de gemeente moeten betalen (de canon).
- Twee bureaus voeren de taxatie onafhankelijk van elkaar uit.
- De uitgangspunten van taxatie zijn eerder besproken in de Adviesgroep.
- De taxatierapporten zijn nog niet opgeleverd. Er is sprake van vertraging.
- Bij oplevering van de taxatierapporten (naar verwachting nog in maart) zal de gemeente en de CV ONS in staat worden gesteld toelichting te vragen op de inhoud van de taxatierapporten.

Het zoeken van een professioneel beheerder

- De Adviesgroep heeft kennisgemaakt met 3 mogelijke beheerders.
- De Adviesgroep is in de gelegenheid gesteld voor 1 maart potentiële nieuwe beheerders beargumenteerd voor te dragen. Deze zijn niet aangedragen.
- De mogelijke beheerders zijn in afwachting van exacte informatie om hun plan van aanpak te formuleren. Grotendeels moet die informatie nog komen van de gemeente.

Businessplan

- Voorwaarde voor het in erfpacht krijgen van de grond is de vaststelling van solide businessplan door de CV ONS. Hiermee moet worden aangetoond dat de CV ONS een levensvatbaar bedrijf begint en dit kan continueren.
- Door de CV ONS is een bureau is ingehuurd om dit businessplan te maken. Inmiddels is bekend welke factoren (inkomsten en uitgavensoorten) de levensvatbaarheid van het bedrijf bepalen en hoe die samenhangen. Zeg maar, dat het rekenmodel klaar is. De gemeente heeft ingestemd met dit rekenmodel.
- Het wachten is op harde en betrouwbare gegevens die de gemeente moet leveren of waarover met de gemeente overeenstemming moet worden bereikt (hoogte erfpacht, jaarlijkse kosten meerjarig onderhoud, kosten van het dagelijks beheer, verwachte inkomsten vanuit recreanten, e.d.). Die informatie is nog onvoldoende geleverd door de gemeente.
- Onderdelen van het businessplan gaan we toetsen aan recreatiegegevens die in het land beschikbaar zijn. Daartoe hebben we afspraken gemaakt met de firma Jan Oosterman Vrijtijdsbesteding. Het gaat bijvoorbeeld over de hoogte van servicekosten, de huurprijs per vierkante meter, e.d..

Ledenwerving

- Inmiddels hebben 783 huurders bericht ontvangen, dat zij als lid van de CV ONS zijn toegelaten
- Nadien ontvingen we nog 20 lidmaatschapsaanvragen.
- Tal van huurders ontvingen tot nog toe van de gemeente geen brief, omdat bijvoorbeeld alle mutaties nog niet waren verwerkt: nieuwe huurders, verhuizingen, e.d.
- In maart start er een tweede wervingsronde met behulp van een gemeentelijke brief die gestuurd wordt naar iedereen die nog geen lid is, of nog geen lidmaatschapsaanvraag heeft gedaan.

Participatie

- De projectgroep Participatie / Communicatie heeft geadviseerd in maart een inloopspreekuur te organiseren. Dit vindt plaats op 19 maart en 25 maart.
- Voordien gaat er een nieuwsbrief uit, ook i.v.m. de 2^e ledenwervingsronde.
- Participatiesessies worden gepland in samenhang met meer duidelijkheid over de nieuwe huurovereenkomst.

De website

- Op de website is een besloten gedeelte in ontwikkeling, slechts toegankelijk voor leden die daartoe een eigen wachtwoord moeten aanmaken.
- Een eerste test wordt uitgevoerd door de leden van het bestuur.
- Een tweede test wordt zo mogelijk uitgevoerd met leden van de adviesgroep.

- Zo'n besloten gedeelte is van belang om onder leden van de CV ONS informatie te delen, die je niet publiekelijk toegankelijk wilt maken: verslagen van bestuursvergaderingen, adviesgroepbijeenkomsten, concepten van komende huurovereenkomsten, e.d..
- Het besloten gedeelte gaat ook de mogelijkheid bieden, veranderingen in de gegevens die van leden bekend zijn, eenduidig door te geven aan de CV ONS.

Algemene voorwaarden erfpacht

- Bij het in erfpacht uitgeven van de grond hanteert de gemeente algemene voorwaarden.
- Omdat de algemene voorwaarden de handelingsruimte van de CV ONS soms in de weg zit of de CV ONS in een gezonde bedrijfsvoering beperkt wordt, is het overleg geopend met de gemeente over de algemene voorwaarden.
 - . Moet de recreant een omgevingsvergunning aanvragen bij (ver)bouw of de CV ONS
 - . Mag de CV ONS grond uitgeven in ondererfpacht of niet
 - . Mogen we meer kavels verhuren dan nu verhuurd worden
 - . Enz.
- De gemeente is bezig tal van vragen te beantwoorden, of tal van punten beter te regelen dan in de algemene voorwaarden zijn verwoord.

Planning

- Alle planningen die tot nu toe gemaakt zijn in overleg tussen de gemeente en CV ONS, en vaak doorgegeven zijn aan de gemeenteraad, zijn niet gehaald.
- Dit dreigt opnieuw.
- Ons motto is "Aan ons zal het niet liggen": De gemeenteraad heeft een duidelijke opdracht verstrekt.
- De CV ONS heeft binnen de afgesproken planningen altijd geleverd.

Risico's

- ONS grootste risico is verdeeldheid onder de recreanten
- Vertraging aan de kant van de gemeente, is voor rekening van de gemeente Rotterdam. Het politiek besluit is duidelijk. Het resultaat van de Didam-procedure heeft de weg daartoe vrij gemaakt.

Bestuur CV ONS

11 maart 2023