



Nieuwsbrief ONS RECREATIEOORD maart 2024

Een nieuw begin, een nieuw beheer.....

In de vorige nieuwsbrief hebben we u uitgebreid geïnformeerd over alles wat er speelde in de overleggen met de gemeente en welke onzekerheden er nog waren.

Inmiddels is duidelijk dat vanaf 1 maart 2024 CV ONS in opdracht van de gemeente Rotterdam het beheer gaat voeren op het recreatieoord.

Hiermee geven we direct invulling aan de kernwaarde 'zeggenschap in beheer' en bespoedigen we een overdracht van de grond in erfpacht per 1 juli 2024. Over de details praten wij u in deze nieuwsbrief verder bij.

Nieuw beheer

Vanaf 1 maart zal CV ONS twee beheerorganisaties aanstellen om deze beheer werkzaamheden uit te gaan voeren.

Wie zijn deze organisaties en wat is hun expertise?

Eazzis

Is een ervaren parkbeheerder in de recreatieve sector. Een no nonsens organisatie waarvan de medewerkers gewend zijn om tussen de recreanten te bewegen met de voeten in de klei. Zij zijn verantwoordelijk voor het dagelijks beheer op het recreatieoord.

Atrium

Is een bekende vastgoedbeheerder, ervaren en ingericht op het beheren van VVE's in alle formaten, administratief sterk en gewend aan meerjarig planmatig onderhoud. Zij werken op de achtergrond aan het administratieve beheer van het oord.

Beide partijen zijn geselecteerd na kennismaking en op voordracht van de adviesgroep in 2023. Zoals u weet, vond voorafgaand aan deze daadwerkelijke selectie in 2022 een brede inventarisatie plaats naar mogelijke professionele beheerders die het beheer op het recreatieoord in opdracht van CV ONS zouden kunnen gaan voeren.

Beide partijen staan, na meer dan een jaar praten te trappelen om aan de slag te gaan. Atrium krijgt van de gemeente uw huurdersdossier overgedragen. Deze zullen zij in hun systemen gaan verwerken zodat straks de facturatie goed zal verlopen. Atrium zal gaan werken aan een persoonlijke online omgeving waarin u overzicht hebt in uw facturen, overeenkomsten en de verenigingsactiviteiten zoals stemmingen en algemene ledenvergaderingen.

Eazzis is het gezicht van het beheer. Uw aanspreekpunt. De receptie wordt het hart van het contact met u als recreant. Momenteel zoeken zij naar een geschikte parkbeheerder. Een aanspreekpunt die sturing zal geven aan de dagelijkse uitvoering van het beheer, het receptiepersoneel en de buitendienstmedewerkers.

Ondertussen probeert Eazzis zoveel mogelijk informatie bij de gemeente te verkrijgen over het beheer op het recreatieoord. Duidelijk is dat niet alle informatie beschikbaar of overdraagbaar is. Eazzis zal dus op onderdelen ook gewoon beginnen en onderweg vanuit hun ervaring en waar nodig in overleg met CV ONS zich aanpassen. Wat een fijne bijkomstigheid is, is dat enkele personeelsleden werkzaam zullen blijven op het recreatieoord. Het betreft medewerkers van receptie en buitendienst. Hun kennis is daarmee goed overdraagbaar.

Overeenkomsten

Onder deze overdracht van beheer liggen enkele overeenkomsten. Deze hebben een tijdelijk karakter tot eind 2024. Dit doen we zodat we meer tijd hebben om op 1 juli 2024 bij de overdracht in erfpacht de uitgebreidere beheerovereenkomsten voor de langere termijn af te kunnen sluiten waarin we ook de ervaringen van de eerste maanden mee kunnen nemen.

Overeenkomsten per maart 2024:

- *Overeenkomst tot opdracht*
Tussen gemeente en CV ONS. Hierin staan de voorwaarden in grote lijnen waaronder CV ONS de opdracht tot het uitvoeren van beheer voor de gemeente Rotterdam aanvaardt.
- *Letter of intent*
Principe afspraken tussen Eazzis en CV ONS waarin staat dat Eazzis alvast per 1 maart aan het werk kan. Deze letter of intent zorgt ervoor dat er sprake is van financiële en juridische dekking voor de uit te voeren werkzaamheden. Hierin staat ook dat nadere afspraken zullen volgen in een uitgebreide, definitieve overeenkomst voor de langere termijn voor uiterlijk 1 juli 2024.
- *Overeenkomst Atrium*
Overeenkomst tussen Atrium en CV ONS waarin duidelijk is welke werkzaamheden Atrium zal verrichten.

Al deze documenten worden / zijn pas ondertekend na goedkeuring door de door u gekozen recreantenraad.

Financieel

Alle inkomsten en uitgaven voortvloeiend uit het beheer in 2024 zijn voor CV ONS. Enkele zaken zullen nog even onder contract blijven bij de gemeente omdat deze op korte termijn van enkele dagen nog niet omgezet kunnen worden. Daarover is afgesproken dat de gemeente Rotterdam alleen de werkelijk gemaakte kosten bij derden, na goedkeuring van het bestuur, in rekening mag brengen bij CV ONS.

Het betreft dus alleen externe kosten die de gemeente moet maken na goedkeuring vooraf van CV ONS. De interne kostendekkende huur, dat is de grondhuur voor het hele recreatieoord die binnen de gemeente berekend werd, zal niet in rekening worden gebracht bij CV ONS. Ook de inzet van ambtelijke uren vallen hier dus niet onder en worden dus niet in rekening gebracht. Dit geeft de begroting meer dan voldoende ruimte om een positief financieel resultaat te boeken ten gunste van CV ONS waardoor we wat vlees op de botten krijgen voor de komende jaren.

Uitgesloten

De ondergrondse infrastructuur en de aanpak brandveiligheid, zoals omschreven in de intentieovereenkomst van december 23 zijn uitgesloten van deze beheeropdracht en vallen daarmee nog volledig onder verantwoordelijkheid van de gemeente Rotterdam.

Ook lopende juridische geschillen en achterstanden van betalingen van facturen voor 1 maart 2024 blijven de verantwoordelijkheid van de gemeente. Zij zullen dit, indien relevant, met u afwikkelen. CV ONS begint dus op 1 maart met een schone lei.

Besparingen

Het zal u deugd doen om te horen dat Eazzis en het bestuur op de onderdelen groenbeheer, schoonmaak en beveiliging grote mogelijkheden tot besparingen hebben gevonden. Waar mogelijk worden lokale ondernemers ingeschakeld. Deze leveranciers worden in maart gecontracteerd.

Oplossing voor uw aanvraag

U wilt in de periode tot aan het moment van overdracht van erfpacht aan CV ONS op 1 juli 2024 verbouwen, uw huisje of caravan verkopen of anderszins een aanvraag doen gerelateerd aan uw huurovereenkomst. Er is afgesproken dat CV ONS en de nieuwe beheerders de gemeente gaan adviseren omtrent dergelijke aanvragen in relatie tot de huurovereenkomst. De gemeente zal hierover vervolgens beslissen. Deze procedure biedt een tijdelijke oplossing voor de impasse waarin de aanvragen van enkele recreanten terecht waren gekomen.

Uiteraard zal het nieuwe beheer ook even tijd nodig hebben om zich de regels eigen te maken en daar een proces voor te gaan inrichten. Er komt nu ineens heel veel op hen af, nu duidelijk is dat er al over enkele dagen gestart moet gaan worden. Maar in deze opzet hoeven uw aanvragen in ieder geval niet uitgesteld te worden tot na 1 juli 2024.

Een goede sfeer

We blijven benadrukken dat een verandering van beheer altijd gepaard gaat met uitdagingen. Niet alles zal meteen vlekkeloos verlopen. Er zijn zoveel details waar rekening mee gehouden moet worden. Als recreanten kunnen wij met elkaar wél de sfeer bepalen waarin we de uitdagingen gaan oplossen. Dus loop je ergens tegenaan, weet dan dat er een nieuw beheer is dat heel graag zoveel mogelijk goed wil doen en dit ook zo snel als kan wil uitvoeren. Tegelijkertijd hebben zij ook tijd nodig om in de rol te groeien en verder te verbeteren.

Kennismaking

U zult begrijpen dat het openen en starten van het beheer op het recreatieoord nu alle aandacht vraagt. We zullen proberen in april een kennismaking te organiseren met de nieuwe beheerders. De vorm waarin en de datum waarop ontvangt u nog van ons.

Hogere frequentie nieuwsbrief

Ook kunt u snel weer een nieuwe nieuwsbrief verwachten met daarin updates over de brandveiligheidsaanpak, het Integriteitsonderzoek, de planning omtrent de geharmoniseerde huurovereenkomst, de erfpachtoverdracht en de status van de werkgroep elektriciteitsstarieven 2023.

Historisch moment

Het is maart 2024. We gaan beginnen. Een nieuwe fase. Wij, de recreanten van de prachtige houten kampeerstad gaan het beheer voeren op Recreatieoord Hoek van Holland.

Eerst in opdracht van de gemeente Rotterdam en per 1 juli voor onszelf.....

Help jij ook een handje mee?

Met vriendelijke groet,

Bestuur CV ONS Recreatieoord Hoek van Holland