



Nieuwsbrief Beheer ONS RECREATIEOORD September 2024

Drukke, gezelligheid en wrijving

De zomervakantie zit erop. Een zomervakantie waarin het weer vaak goed was en de bezetting op het recreatieoord hoog. Veel vaste recreanten van zowel de huisjes als de camping waren veelvuldig op het recreatieoord te vinden. Ook passanten wisten de camping beter te vinden dan ooit tevoren. Dit was goed voor de dekking van stijgende kosten, maar deed soms een zwaar beroep op de tolerantie en omgangsvormen. Het betekende ook de eerste zomer voor CV ONS en het nieuwe beheer; een leerzaam eerste half jaar met alle betrokkenen. Kortom, de zomerdrukke ging gepaard met horten en stoten, waar veel van is geleerd. U leest hier straks meer over onder het kopje: Lessen

MIJN recreatieoord

Het recreatieoord is nu van ONS. We merken dat dit verwachtingen oproept bij u. Want nu het van ONS is, gaat alles toch zoals ik wil en kan alles snel opgelost worden? Helaas is dat geen reële verwachting. 1100 vaste recreanten betekent ook 1100 meningen. Wat de een prettig vindt, vindt de ander juist heel vervelend. Uw wensen kunnen dus anders zijn dan die van een ander en dat betekent dat niet alles op elk moment naar eenieders wens zal zijn. Op voorhand willen we daarom graag duidelijk maken dat beheer en ook het bestuur van CV ONS niet aan alle wensen van iedereen kan voldoen. Het recreatieoord is dus niet van u, niet van mij, niet van de buurman, maar van ONS, het is van het collectief, van ons samen. De invloed van u als individu kunt u uitoefenen door middel van uw inbreng in het collectief.

Erfenis Gemeente Rotterdam

Zoals u zich wellicht nog kunt herinneren, werd het voor ons recreanten twee dagen voor opening pas duidelijk dat we dit jaar het beheer moesten gaan voeren met professionele beheerorganisaties. Een onmogelijke opdracht natuurlijk. Maar we deinzen niet terug voor een uitdaging en het was de juiste stap om te komen tot de het ultieme doel: overdracht van erfpacht.

Gedurende dit jaar wordt de erfenis van de gemeente steeds duidelijker. Incomplete administratie, onder andere op het gebied van (huur)overeenkomsten, huurdossiers, facturatie en vergunningen. Dit maakt het onmogelijk om op korte termijn een slagvaardig beheer te voeren. We hebben hierdoor wel goed in beeld waar het aan ontbreekt. Nu de storm van de zomervakantie is gaan liggen hebben we een half jaar de tijd om een inhaalslag te gaan maken. Onze partners van Team Beheer hebben enkele weken geleden het verzoek gekregen om op te schalen, zodat de erfenis van de gemeente het komende half jaar weggewerkt kan worden. Dit gaat dan alleen nog maar om de administratieve kant.

ONS probleem van een ander

Ook zijn er zeer vervelende onderwerpen die ons als recreanten soms tegenstaan, maar waar wij als ONS nog geen zeggenschap over hebben. De volledige verantwoordelijkheid van de uitvoering ligt hiervan nog bij de gemeente.

- Neem bijvoorbeeld het haperende CAI netwerk (tv en internet). Dit zou eind juli opgelost zijn. Dit is nog steeds niet het geval.
- De onderzoeken naar en verbetering van de ondergrondse infrastructuur ligt volledig bij de gemeente en is ook nog niet afgerond.
- Brandveiligheidsmaatregelen zorgen voor veel onduidelijkheid. Hierover later in deze nieuwsbrief meer.

Het is aan de gemeente Rotterdam om deze kwesties op te lossen maar zolang dit niet opgelost is, is het wel mooi ONS probleem. Het heeft alleen geen zin om Team Beheer of CV ONS te benaderen met verzoeken hierover, omdat dit simpelweg nog een gemeentelijke aangelegenheid is. Het enige wat het bestuur kan en doet, is druk blijven uitoefenen zodat het uiteindelijk wel geregeld wordt. Dit kost altijd meer tijd dan je zou willen.

Lessen

Zo'n eerste jaar is enorm uitdagend. Er komen veel zaken voorbij die op voorhand nog niet bedacht zijn. Zo hadden we de opkomst van de fat bike en de elektrische fiets, zagen we een surfkamp wat veel gezelligheid bracht maar ook te veel overlast bezorgde, constateren we dat verkeersveiligheid en autogebruik op de camping verbeterd dienen te worden, zagen we vernielingen aan de bunker, was men blij met de verruiming van de openingstijden van het milieupark, maar riep deze ook weerstand op bij omwonenden en ga zo maar door. Dit zijn slechts een paar voorbeelden van waar we tegenaan zijn gelopen.

Steeds weer is er met beheer en beveiliging gekeken naar welke manieren er beschikbaar waren om hiertegen op te kunnen treden. Maar altijd was het nodig om eerst de feiten boven tafel te krijgen. Soms kon dit en had dit effect, soms werd het geprobeerd en lukte het niet, maar altijd werd er grondig gezocht naar wat er mogelijk was. Onderweg constateerden we dat er een wisseling van het beveiligingsbedrijf nodig was om meer voortgang te kunnen boeken. Ook werd de personele bezetting van beheer uitgebreid.

Een ander element wat vertragend werkt en tijdrovend is, is de manier waarop wij als recreanten communiceren naar Team Beheer en CV ONS. Vaak wordt er te makkelijk contact gezocht met te hoge verwachtingen, verhalen worden aangedikt en uitvergroot, soms wordt er zelfs gelogen uit eigenbelang. U kunt zich vast indenken hoeveel tijd het kost om dan te achterhalen wat klopt. Waar u wilt dat er snel gehandeld wordt, is er daarom soms onnodig lang onderzoek nodig. Iets om eens voor rustig onszelf na te gaan wat eenieder daarin kan betekenen of verbeteren.

Ook een interessant gegeven is dat naar inschatting van de medewerkers 80% van de tijd van beheerpersoneel besteed wordt aan het campingdeel van ONS Recreatieoord. Het overgrote deel van de tijd gaat op aan het aanhoren van en tegemoetkomen aan de vaste recreanten aldaar.

Evaluatie

Tijdens de evaluatie van dit seizoen nemen we al dit soort ervaringen, meldingen, klachten

en bevindingen mee in de aanscherpingen voor het komend jaar. Zo zullen de tarieven voor passanten flink gaan stijgen. Maar ook zal dit een jaar worden, waarin er strenger opgetreden zal gaan worden tegen mensen die de gemaakte afspraken op het recreatieoord niet nakomen. Dit kan dus ook voor u gelden.

Oplossing P3 hek

De overlast van het geopende hek bij P3 naar de woonwijk Avenue versus het ongemak van het gesloten hek heeft gedurende het seizoen geleid tot een werkbare oplossing. Het hek is de afgelopen maanden alleen geopend, wanneer de supermarkt ook geopend is.

Elektrisch aangedreven verboden

„Jullie moeten die fat bikes en elektrische fietsen verbieden!” Het is een vriendelijk bedoeld advies dat we dit seizoen vaak kregen. Maar wist u dat dit nu al het geval is?

Elk vervoersmiddel wat aangedreven wordt met een (elektro)motor is al verboden op het recreatieoord. Alleen een scootmobiel voor mindervaliden is toegestaan. Omdat we ons er niet aan houden, zullen we meer budget moeten gaan uitgeven voor handhaving. Ongunstig voor de kernwaarde: beperking van kostenstijging.

Nieuw leven op winkelplein

We proberen meer bedrijvigheid op het winkelplein te realiseren met ondersteuning van ondernemers uit de omgeving. Zo wordt de oude fietsenwinkel momenteel gebruikt om elektrische fietsen te verhuren, wordt er een plan gemaakt voor het openstellen van de bunker, wordt er gezocht naar een nieuwe exploitant voor de snackbar en staat de vraag uit om een fietsreparatiedienst te herintroduceren. Hierover is contact met de lokale leverancier van Leeuwen. Ook is er afgelopen seizoen gestart met het onder voorwaarden toestaan van een foodtruck op het winkelplein. De reacties daarop zijn zeer positief geweest!

Kosten aanvraag verkoop/overdracht

We kennen allemaal de verleiding van de enorme prijzen die tegenwoordig neergelegd worden voor een plekje op ons mooie recreatieoord. We zien daarom een toename in het aantal aanvragen tot toestemming verkoop van 50 naar 70 objecten per jaar. Zo'n overdracht is een bewerkelijke procedure met bijvoorbeeld een voor- en naschouw, meerdere contactmomenten met verkoper en koper en een meervoudige administratieve afwikkeling. Dit kost medewerkers van Team Beheer nu veel uren en daarmee CV ONS dus veel geld. Het voelt niet terecht dat zittende recreanten voor de kosten opdraaien van vertrekkende recreanten. Om te voorkomen dat zittende recreanten onnodig op kosten worden gejaagd zal er per direct bij elke aanvraag tot Toestemming verkoop een bedrag van 500 euro aan overdrachtskosten in rekening worden gebracht. Wanneer deze is voldaan zal de procedure van begin tot eind met u doorlopen worden.

Te hoge gasrekening?

Gas op het huisjesterrein neemt u persoonlijk af bij uw leverancier en wordt betaald volgens verbruik van uw meter. Maar wist u dat uw leverancier vaak een gemiddeld tarief berekent op jaarverbruik? En wist u dat het tarief in de winter veel hoger ligt dan in de openingsmaanden. Recreantenraadslid Lisette zocht het uit en kwam erachter dat u hiervoor gecompenseerd kunt worden. Kijk hier voor meer informatie: <https://onsrecreatieoord.nl/leden/andere-informatie/>

Brandveiligheid

We merken nog altijd verwarring rondom brandveiligheid. Opnieuw zien we het onvermogen van gemeentelijke communicatie. We proberen daarom in grote lijnen nogmaals te herhalen hoe het zit. Onjuiste informatie die rondgaat, kan u op het verkeerde been zetten.

Hoe zit het ook alweer?

Bouw en Woningtoezicht is de handhaver vanuit de gemeente als het gaat om brandveiligheid op het recreatieoord. Het bedrijf Niemann heeft een rapport opgesteld welke maatregelen getroffen kunnen worden om brandveilig te zijn. De uitgangspunten voor dit rapport zijn vooraf getoetst bij de Brandpreventiecommissie Rotterdam.

- Een huurder is verantwoordelijk voor een brandveilige situatie op de gehuurde kavel volgens uw (oude én nieuwe) huurovereenkomst
- Gemeente Rotterdam biedt u aan hierbij te helpen door een brandwerende schutting te plaatsen op hun kosten, mits u de erfgrens vrijmaakt zodat deze geplaatst kan worden.
- U mag deze brandwerende schutting ook weigeren.
- U dient dan wel zelf een brandveilige situatie te realiseren, hoe u dit kunt doen is terug te lezen in het Niemann rapport.
- Per 2025 zal Bouw en Woningtoezicht individueel kunnen gaan aanschrijven en handhaven op brandveiligheid

Pakketjes

Het gemak waarmee men tegenwoordig pakketjes laat bezorgen bij de receptie is voor CV ONS aanleiding om u nogmaals te laten weten dat dit volledig op eigen risico is.

Team Beheer biedt de gelegenheid de pakketjes in de ruimte bij de receptie af te halen, maar voert hier zelf geen controles op uit. Ze liggen daar dus onbewaakt. Weet dus waar u voor kiest. Vaak is het ook mogelijk de pakjes te laten bezorgen bij een afhaalpunt in het dorp, zoals de Bruna.

Zichtbaarheid Huisnummer en Straatnaamborden

Veiligheidsdiensten constateren regelmatig dat de huisnummers op het hele recreatieoord te vaak slecht zichtbaar zijn. Zij hebben daarom moeite het juiste huisje of caravan te vinden. Voor uw eigen veiligheid is het daarom van belang dat het nummer goed zichtbaar is vanaf de straat. Ook vragen wij u straatnaambordjes op of tegen uw perceel vrij te houden van beplanting om dezelfde reden.

Nieuwe gezichten

Er komen twee zetels in de recreantenraad vrij. Inmiddels zijn twee voorgedragen kandidaten aan u voorgesteld: Jan-Willem Verheij en Paulus Jonker. De procedure voor een mogelijke tegenkandidatuur loopt.

Ook bestuurlijk volgt er een wijziging. Carel Kouwenhoven zal in november afscheid nemen als bestuurslid. Na ruim drie intensieve jaren waarbij hij van grote waarde is geweest in het sluiten van overeenkomsten met de Gemeente Rotterdam, het op gang brengen van projecten en een steun was voor Team Beheer, is het voor hem tijd om wat gas terug te nemen. De recreantenraad zal volgens de statuten binnenkort een vervanger benoemen. Onze dank naar Carel is groot, voor wat hij betekent heeft op weg naar de verzelfstandiging van ONS Recreatieoord.

Vooruitkijken

Nu de grootste drukte erop zit gaan we op positieve wijze vooruitkijken. We kijken terug evalueren en bedenken hoe we het beste maatregelen kunnen nemen, op dat wat we geleerd hebben en hoe we kunnen meedenken met de mensen die nog met de uitvoering brandveiligheid te maken krijgen.

Wintersluiting & Luchtdagen

Per 1 november 2024 is het recreatieoord weer gesloten tot 1 maart 2025. Het buurtpreventie team, ook bekend als de winterwacht zullen ook nu waken over onze eigendommen.

Tijdens deze wintersluiting zijn er weer luchtdagen vastgesteld. U kunt dan kijken of alles in orde is op uw kavel. Deze vinden plaats op:

- 30 nov en 1 dec
- 4 en 5 jan.
- 1 en 2 feb

Een fijne nazomer gewenst!

Met vriendelijke groet,

Bestuur CV ONS Recreatieoord Hoek van Holland