Gemeente Rotterdam

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Rotterdam

Nr. 109628

11 maart

2024

PUBLICATIE VOORNEMEN VERHURING

Met deze publicatie geeft de Gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).

Objectinformatie
Adres: Wierstraat 100, 3151 VP te Hoek van Holland
Percelen:
HOE01- A-18, 19, 20, 28, 1211, 1212, 1215, 1216, 1217, 2842 en 2885 allen ged..
HOE01-A-2485 en HOE01-B-4854, 5179 en 5180 allen geheel.
Perceelgrootte: 273.090 m^2

Voornemen tot harmonisatie huurovereenkomsten Recreatieoord Hoek van Holland
De gemeente Rotterdam is voornemens de huurovereenkomsten met de circa 1100 zittende huurders op Recreatieoord Hoek van Holland te harmoniseren.

Zittende huurders zijn enige serieuze gegadigden
Naar het oordeel van de gemeente Rotterdam zijn de daarvoor in aanmerking komende zittende huurders als rechtmatige bestaande gebruikers de enige serieuze gegadigden die in aanmerking komen voor vernieuwing van de huurovereenkomsten op de hierboven genoemde percelen. Onderstaand licht de gemeente haar voornemen nader toe.

Historische achtergrond Recreatieoord Hoek van Holland
De gemeente Rotterdam is eigenaar van Recreatieoord Hoek van Holland (zie bovenstaande objectinformatie). Het Recreatieoord Hoek van Holland is van oorsprong een seizoensgebonden verblijfsvoorziening voor recreanten, zonder winstoogmerk. Het beheer van het recreatieoord is door de gemeente Rotterdam dan ook decennialang gericht geweest op een financieel-economische aanpak zonder winstoogmerk. Het recreatieoord voorziet momenteel in een grote behoefte aan recreatief verblijf in Hoek van Holland. De gemeente Rotterdam wil daarom dat het kleinschalig, maatschappelijk, unieke en sociaal-culturele karakter, de sfeer en actueel gebruik van het recreatieoord door de zittende huurders voor de toekomst wordt behouden en de bijdrage aan de huidige toeristische toegevoegde waarde voor Hoek van Holland wordt voortgezet. Een en ander zal planologisch worden verankerd.

Raadbesluit verankert langdurig verblijfsrecht zittende huurders
De gemeenteraad van Rotterdam heeft bij raadsbesluit van 3 februari 2022 (unaniem) besloten dat het beheren en exploiteren van het recreatieoord in de toekomst echter niet meer tot de gemeentelijke kerntaken behoort. In voornoemd unanieme raadsbesluit is besloten dat de huidige recreanten (zittende huurders) een langdurig verblijfsrecht verkrijgen, in eerste instantie via het huurrecht door middel van aanpassing van de bestaande huurovereenkomsten. Daarnaast wordt met het raadsbesluit de langdurige verblijfsgarantie geborgd door het voornemen tot uitgifte in erfpacht van in ieder geval de gronden onder en direct behorende bij de recreatiewoningen en de stacaravans aan een recreantenrechtspersoon. De gemeente heeft haar voornemen tot uitgifte in erfpacht aan de enige serieuze gegadigde, zijnde de door de recreanten opgerichte rechtspersoon Coöperatieve Vereniging “ONS recreatieoord Hoek van Holland B.A.” (hierna: CV ONS) reeds op 25 november 2022 gepubliceerd (Gemeenteblad 2022, nr. 526046). Naar aanleiding van die publicatie hebben zich geen andere (serieuze) belangstellenden gemeld.

Voornemen tot harmonisatie huurovereenkomsten
Om de aan die erfpachtuitgifte ten grondslag liggende langdurige verblijfgarantie – en zo mogelijk ook andere kernwaarden zoals het behoud van het kleinschalige en maatschappelijke karakter van het recreatieoord; het behoud van investeringen die door de huidige recreanten zijn gedaan en de zeggenschap in beheer door de recreanten – te verankeren, acht de gemeente het wenselijk dat het huidige palet van verschillende huurovereenkomsten wordt geharmoniseerd. Alvorens de uitgifte in erfpacht aan CV ONS plaatsvindt, is de gemeente dan ook voornemens om met alle daarvoor in aanmerking komende huurders, ter vervanging van hun lopende huurovereenkomsten, een uniforme, hernieuwde, geharmoniseerde huurovereenkomst aan te gaan waarmee invulling wordt gegeven aan de hiervoor bedoelde langdurige verblijfsgarantie. De gemeente faciliteert de voorgenomen harmonisatie mede ten behoeve van CV ONS; de geharmoniseerde huurovereenkomsten zullen in werking treden op het moment van erfpachtuitgifte aan CV ONS, zodat CV ONS (en niet de gemeente) vrijwel terstond verhuurder onder de geharmoniseerde huurovereenkomsten zal zijn.

- Er is sprake van een langjarige huurrelatie tussen de gemeente en de huidige recreanten (zittende huurders);

- De gemeente heeft de instemming en medewerking van de zittende huurders nodig om tot harmonisatie van de huurovereenkomsten te komen ter vervanging van hun lopende huurovereenkomsten;
- De huidige recreanten hebben de nodige investeringen gedaan met betrekking tot de door henzelf geplaatste opstallen (recreatiewoningen en stacaravans) op de door hen gehuurde percelen;

Daarnaast acht de gemeente relevant dat de zittende huurders actief betrokken zijn bij het recreatieoord (onder meer via de recreantenrechtspersoon CV ONS) en dat zij in belangrijke mate bijdragen aan het maatschappelijk, unieke en sociaal-culturele karakter van Recreatieoord Hoek van Holland. Gelet op het voorgaande is de gemeente Rotterdam dan ook van oordeel dat er op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor harmonisatie van de (circa 1100) huurovereenkomsten op het Recreatieoord Hoek van Holland, namelijk de daarvoor in aanmerking komende zittende huurders. Ten overvloede zij erop gewezen dat de gemeente Rotterdam daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt.

Vervaltermijn
Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen dient u dit uiterlijk 31 maart 2024 kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan RecreatieoordHoekvanHollandSO@rotterdam.nl , onder vermelding van "Reactie op voornemen tot harmonisatie huurovereenkomsten Recreatieoord Hoek van Holland". Bij gebreke van een tijdig en gemotiveerd bericht vervalt het recht tegen al het voornoemde in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. De gemeente Rotterdam, de zittende huurders en de toekomstige beoogde erfpachter CV ONS worden onredelijk benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk de vernieuwing van deze huurovereenkomsten zou worden opgekomen.