

RECTIFICATIE PUBLICATIE VOORNEMEN

Met deze publicatie geeft de Gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR: 2021:1778). Deze publicatie bouwt voort op de eerdere publicatie van 25 november 2022 op www.officielebekendmakingen.nl en geeft de actuele stand van zaken weer. Tevens dient deze publicatie als rectificatie van de eerdere publicatie van 17 mei 2024, nu daar aanvankelijk een kennelijke verschrijving heeft plaatsgevonden met betrekking tot de opgenomen perceelgrootte.

Objectinformatie

Adres: Wierstraat 100, 3151 VP te Hoek van Holland.

Percelen: Hoek van Holland, sectie A 2485 (opstalrecht), 3094, 3095, 3097, 3100, sectie B 4854, 5179 en 5180.

Perceelgrootte: ca. 273.757 m².

Voornemen tot uitgifte in eeuwigdurende erfpacht van percelen met bijbehorende gemeentelijke opstallen Recreatieoord Hoek van Holland

De gemeente Rotterdam is voornemens een overeenkomst tot vestiging van eeuwigdurende erfpacht te sluiten met Coöperatieve Vereniging "ONS recreatieoord Hoek van Holland B.A." (hierna: CV ONS) om bovengenoemde percelen met de zich daarop bevindende gemeentelijke opstallen in erfpacht uit te geven aan CV ONS.

CV ONS is enige serieuze gegadigde

Het Recreatieoord Hoek van Holland is van oorsprong een seizoensgebonden verblijfsvoorziening voor Rotterdamse 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 het kleinschalige, maatschappelijke, unieke en sociaal-culturele karakter, de sfeer en actueel gebruik van het recreatieoord door de huidige 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 ook planologisch worden verankerd.

De gemeente Rotterdam heeft bij raadsbesluit van 3 februari 2022 unaniem besloten dat het beheer en exploiteren van het recreatieoord te Hoek van Holland in de toekomst niet meer tot de gemeentelijke kerntaken behoort en dus geen onderdeel meer uit zal maken van de exploitatieportefeuille van de afdeling Vastgoed van de gemeente Rotterdam.

In voornoemd unanieme raadsbesluit is besloten dat de huidige recreanten een langdurig verblijfsrecht verkrijgen, in eerste instantie via het huurrecht door middel van aanpassing van de bestaande huur-overeenkomsten. Daarnaast wordt met het raadsbesluit de langdurige verblijfsgarantie geborgd door uitgifte in erfpacht van in ieder geval de gronden onder en direct behorende bij de recreatiewoningen en de stacaravans aan een op te richten recreantenrechtspersoon.

Op 26 september 2022 is deze recreantenrechtspersoon, de Coöperatieve Vereniging "ONS recreatieoord Hoek van Holland B.A.", bij notariële akte opgericht. De CV ONS vertegenwoordigt ruim 92% van de huidige recreanten als leden van de vereniging. Ze hebben een toekomstvisie met kernwaarden vastgesteld die de gemeente heeft onderschreven. Nu de huidige recreanten als huurders op grond van huurovereenkomsten over een langdurige huurrelatie met de gemeente Rotterdam beschikken en zij onbetwist investeringen hebben gedaan met betrekking tot de door henzelf geplaatste recreatiewoningen en stacaravans op de door hen gehuurde percelen, is naar het oordeel van de gemeente Rotterdam CV ONS de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor het sluiten van de overeenkomst tot vestiging van het erfpachtrecht met betrekking tot de hierboven genoemde percelen met de zich daarop bevindende gemeentelijke opstallen. Voornoemde opstallen betreffen facilitaire voorzieningen die een samenhangend én onlosmakelijk geheel vormen met het recreatieoord en benodigd zijn voor de exploitatie van het recreatieoord.

Verder dient er sprake te zijn van een beperkte kostenstijging zodat de toegangsdrempel laag blijft. Het recreatieoord dient zonder winstoogmerk te worden beheerd en geëxploiteerd.

Naar het oordeel van de gemeente Rotterdam kan de huidige (maatschappelijke) functie, identiteit, sfeer en actueel gebruik, alsmede de wensen die uit de participatieprocessen met de recreanten naar voren zijn gekomen, enkel worden uitgevoerd door de CV ONS. Dit omdat de bestuurders en (toekom-

stige) leden van de CV ONS zelf jarenlang huurders op het recreatieoord zijn en derhalve bekend zijn met het langjarig gevoerde beleid van de gemeente Rotterdam omtrent het beheer en onderhoud van het recreatieoord. Vooruitlopend op de uitgifte in eeuwigdurende erfpacht is op 1 maart 2024 reeds het beheer en onderhoud overgegaan op CV ONS. De gemeente Rotterdam is ervan overtuigd dat de statutair vastgelegde inzet van de CV ONS inclusief een beperkte aansprakelijkheid van haar leden een goed beheer garandeert van, en bijdraagt aan, een toekomstbestendig recreatieoord.

Daarbij geldt dat de oprichters van de CV ONS in hoge mate hebben bijgedragen aan de huidige maatschappelijke en politiek-bestuurlijke *goodwill* van het recreatieoord. De gemeente Rotterdam wil dat deze goodwill blijvend ten goede komt aan de huidige huurders op het recreatieoord. Het politiek en maatschappelijk draagvlak is groot voor de overdracht van het recreatieoord van de gemeente Rotterdam aan de CV ONS.

Ter uitwerking van het unanieme raadsbesluit en de gesloten intentieovereenkomst d.d. 21 december 2023 zullen de hierboven genoemde percelen met de zich daarop bevindende gemeentelijke opstallen tegen een periodieke canonbetaling van 3,56% van de getaxeerde waarde van de in erfpacht uit te geven onroerende zaken worden uitgegeven. Daarbij wordt tevens een éénmalige startsubsidie van € 750.000, - verstrekt en worden voorafgaand aan de uitgifte delen van de ondergrondse infrastructuur tot een bruikbare kwaliteit hersteld en worden brandveiligheidsmaatregelen ten aanzien van de recreatiewoningen getroffen.

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 het aangaan van de overeenkomst en daaruit voortvloeiende uitgifte van het erfpachtrecht van de hierboven genoemde percelen met de zich daarop bevindende gemeentelijke opstallen op het Recreatieoord Hoek van Holland, namelijk de CV ONS. 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, dan dient u dit uiterlijk 6 juni 2024 kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan MenCuitgiftecapaciteitSO@rotterdam.nl, onder vermelding van "Reactie op voornemen tot aangaan overeenkomst 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 en de CV ONS worden onredelijk benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de koopovereenkomst zou worden opgekomen.