

## **Verslag Recreanten Adviesraad 15 maart 2011**

### **Aanwezig:**

#### **Leden van de Raad:**

Els Kuijper – onafhankelijk voorzitter RAR  
Leen van Esch – lid RAR  
Herman Visser – lid RAR  
Joop van Everdingen – lid RAR

#### **SenR:**

Rogier 't Hoen – beleidsadviseur  
Hans van den Broek – SenR, teamleider, (notulen)  
Leen Boers – SenR, bedrijfsleider recreatieoord

#### **Niet aanwezig:**

Brigitte Take – lid RAR  
Jannie Kranendonk – notuliste

### **1. Opening en vaststelling van de agenda**

Na de opening stelt de RAR de agenda ongewijzigd vast.

### **2. mededelingen**

De voorzitter deelt mee, dat Brigitte Take, zich de ochtend voor deze vergadering heeft afgemeld. Brigitte heeft geen reden vermeld. De overige leden spreken enerzijds hun teleurstelling uit, anderzijds hun zorg omdat Brigitte geen reden heeft opgegeven. Leen van Esch zal contact met Brigitte opnemen. Brigitte zorgt in de regel ook voor een interne versie van het verslag. Omdat zij die nu niet kan maken, zegt Hans toe zijn verslag nog deze week te maken en rond te sturen.

Rogier 't Hoen deelt de stand van zaken mee met betrekking tot de overdracht van bestuurlijke bevoegdheden van de Deelgemeente aan de Stad. Wethouder Laan wil de overdracht met de deelgemeente regelen in een af te sluiten ' packagedeal' , waarin naast de bestuurlijke overdracht ook andere (financiële) knelpunten kunnen worden opgelost. Rogier schat vrijblijvend in, dat de overdracht tegen de zomervakantie plaats zal vinden. De overdracht heeft voor de exploitatie en dus voor de recreanten geen directe gevolgen.

Eind deze week loopt de termijn af, waarin kandidaten zich kunnen melden voor de verkiezing van een vertegenwoordiger voor gebied 3. Tot op heden heeft echter niemand zich gemeld. Op verzoek van de RAR besluit SenR de termijn waarin kandidaten zich kunnen melden een week te verlengen en de daarop volgende termijnen een week te verschuiven. Tevens zullen zowel op de website van de RAR als op de website en kabelkrant van het recreatieoord oproepen worden geplaatst. Leen Boers en Leen van Esch zullen gezamenlijk een tekst maken.

Rogier doet verslag van het gesprek dat hij en Hans hebben gehad met dS+V over de gevolgen van de invoering van de WABO. De wet beoogt vereenvoudiging van procedures voor o.a. het aanvragen van een bouwvergunning. Zo maakt de WABO het mogelijk vergunningsvrij te bouwen op basis van het bestaande bestemmingsplan en is het daardoor nog mogelijk verdiepingen op recreatiewoningen te bouwen. Op moment is een voorbereidingsbesluit van kracht. Een nieuw definitief bestemmingsplan, waarmee de bouw van verdiepingen kan worden voorkomen, zal echter te lang op zich laten wachten, omdat andere gebieden een hogere prioriteit hebben. De oplossing kan zijn dat het voorbereidingsbesluit met een jaar wordt verlengd en nog voor de afloop van deze verlenging een project-bestemmingsplan wordt vastgesteld. In het project-bestemmingsplan kunnen regels worden gesteld, die de bouw van te hoge recreatiewoningen onmogelijk maken.

### **3. Verslagen**

- verslag van de overlegvergadering, gehouden op 16 november 2010.

Het verslag wordt vastgesteld en ondertekend

- verslag van de overlegvergadering van 17 januari 2011.

Het verslag wordt vastgesteld en ondertekend.

- verslag van de overlegvergadering van 15 februari 2011.

correcties en toevoegingen:

blz. 2: Voor de zin "Ander kritiekpunt.....verzonden." wordt toegevoegd: "De RAR heeft er moeite mee, dat de brief nogal technisch-juridisch is opgesteld. SenR wijst erop, dat dat vanwege de juridische aard van de klacht van de RAZ bij de Ombudsman onvermijdelijk is."

blz. 2: de zin "De RAR ziet die discussie met vertrouwen tegemoet." wordt verwijderd.

blz. 2: de zin "De RAR is blij met ...gegeven" wordt vervangen door: "De RAR neemt kennis van de verduidelijking die SenR over de brief heeft gegeven."

blz. 2: de tekst "Het aanbod van het college staat vast" wordt gewijzigd in "Vast staat dat het aanbod van het college niet te veranderen valt."

Naar aanleiding van het verslag vraagt Leen van Esch naar het vervolg van de gang van zaken rond de doorberekening van de nachtportier. Rogier licht toe, dat de zaak voor de gemeente nu afgerond is. De Ombudsman heeft de zaak echter nog in behandeling en zal tot een eindoordeel moeten komen. Mocht de Ombudsman de bewoners in het gelijk stellen, dan kan het zijn dat de Gemeente Rotterdam de uitspraak naast zich neer legt. In dat geval rest de bewoners nog slechts de gang naar de rechter.

Naar aanleiding van punt 5, huurovereenkomst en huishoudelijk reglement, geeft Joop aan grote moeite te hebben met het feit dat gasflessen op het recreatieoord niet zijn toegestaan. De daarop volgende discussie leidt tot het besluit alsnog – in eerste instantie informeel – met de brandweer te overleggen over het toestaan van gasflessen en niet gemetselde barbecueën.

#### **4. structuur en organisatie binnen de recreanten Adviesraad.**

- website.

De website functioneert nog niet naar wens. Door het vertrek van Michiel Damhuis komt erg veel werk op Brigitte neer. Leen van Esch springt zo goed mogelijk bij. Leen van Esch zal via de website een oproep aan recreanten doen te helpen bij het verder ontwikkelen van de site.

- invulling budget

Er is een budget van € 2.500,- voor de RAR beschikbaar. Daarbij was uitgegaan van ongeveer € 250,- aan te vergoeden onkosten per RAR lid, per jaar. Uitgaande van vijf RAR leden plus een voorzitter, die onkosten zullen declareren, blijft er dan € 1.000 over voor, onder andere, de betaling van de juridische bijstand die door mw. Correljée is verleend.

Leen Boers meldt dat er eerder al een opzetje van een begroting was gemaakt. Dit opzetje is voor hem voldoende om uitgaven uit het RAR budget te kunnen verantwoorden. Al met al blijkt een gedetailleerde begroting als onderbouwing van het RAR budget niet nodig en wordt het agendapunt als afgehandeld beschouwd.

#### **5. huurovereenkomst en huisreglement**

- advies van mw. mr. Correljée.

Juridische zaken heeft daags voor de overlegvergadering gereageerd op het advies van mw. Correljée.

Rogier deelt die reactie puntsgewijs mee:

1. In juridische zin is de Gemeente door natrekking<sup>1</sup> volledig eigenaar van de recreatiewoningen. Dat doet volgens de Gemeente onrecht aan het feit dat de recreanten de huisjes voor eigen rekening hebben gekocht, gebouwd of hebben gerenoveerd. Daarom wordt in de huurovereenkomst het economisch eigendom aan de recreant overgedragen. Een andere juridische mogelijkheid is inderdaad het recht van opstal. Daarbij wordt het volledig eigendom overgedragen. Deze constructie heeft voor zowel gemeente als voor de recreanten nadelen. Het recht zorgt voor een waardedaling van het recreatieoord. Die waardedaling zal moeten worden gecompenseerd door het recht van opstal te 'verkopen' aan de recreanten.

Aan het verlenen van het recht van opstal zijn onvermijdelijke kosten verbonden. De akte, waarin het recht beschreven staat, dient door een notaris te worden opgesteld en er zal overdrachtsbelasting moeten worden betaald. De prijs voor het verkrijgen van het recht kan worden verwerkt in de verkoopprijs van een recreatiewoning, en aldus door een recreant worden terugverdiend'. Naast de financiële aspecten zijn er voor de gemeente nog de beleidsaspecten. Het is niet zeker, of het verlenen van het recht van opstal in het recreatieoord past binnen het gemeentelijk beleid. Daarom heeft Rogier het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (OBR) om nadere informatie gevraagd.

Leen van Esch reageert met de vergelijking dat hij met een automonteur onder de motorkap kijkt en over een reparatie moet beslissen, waarvoor hij de vakkennis mist. Wel meent hij echter, dat recht van opstal zeker een waardervermeerdering tot gevolg heeft. Mede daarom besluit de RAR eerst alle informatie op een rij te willen hebben, voordat een standpunt kan worden ingenomen.

Voorts merkt mw. Correljé op dat de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd moet gelden. Daar heeft JZ niet op gereageerd. De RAR leden geven aan graag een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd aan te willen gaan, maar Rogier en Hans reageren vooralsnog terughoudend. Rogier merkt op, dat de combinatie van artikel 6.1 en 6.2 in feite al tegemoet komt aan de wens van de RAR. Rogier en Hans zeggen toe de motivering voor de in de huurovereenkomst opgenomen formulering in artikel 6 bij JZ na te vragen.

2. Mw. Correljé adviseert geen extra prijsaanpassing, eens per vijf jaar, te accepteren. Een aanpassing aan de marktontwikkelingen is ook voor de gemeente niet noodzakelijk. Wel wil de gemeente de mogelijkheid hebben de kosten door te berekenen, die het gevolg zijn van nieuw beleid. Daarbij merkt Rogier meteen op dat het dan moet gaan om zaken, die vooraf met de RAR zijn besproken. De bepaling over de extra prijsaanpassing om de vijf jaar zal uit de huurovereenkomst worden verwijderd.

3. Mw. Correljé stelt dat het recht van eerste koop voor de verhuurder een vreemde eis is, omdat die alleen als anti-speculatie beding in verkoopcontracten voorkomt. Het gaat de gemeente echter niet om het terugdringen van speculatie. Dat moge blijken uit het feit dat de taxatie in samenspraak met de huurder wordt geregeld. Verhuurder stelt deze voorwaarde om in te kunnen spelen op veranderende veiligheidsvoorschriften. De RAR toont begrip voor dit standpunt en geeft aan van deze voorwaarde geen halszaak te willen maken.

4. Mw. Correljé haalt het conflict rond de nachtportier aan en vindt dat verhuurder moet wachten totdat dit conflict opgelost is. JZ gaat dar niet op in. De gemeente beschouwt het conflict als afgedaan en vindt dat de inzet van de nachtbewaking in de toekomst juist onderwerp van gesprek met de RAR moet zijn. De voorzitter stelt voor deze inzet op de agenda van de volgende overlegvergadering te zetten. De gemeente wil met het apart vermelden van deze post juist duidelijkheid creëren over de inhoud van de servicekosten. Anders dan mevr. Correljé beweert, betreffen de kosten van de nachtportiers volgens JZ wel een bijkomende dienst c.q. levering, zodat deze als servicekosten in rekening gebracht dienen te worden.

---

<sup>1</sup> Wikipedia: **Natrekking** is een juridische term, waarbij een kleinere, op zich zelfstandige zaak, deel gaat uitmaken van een grotere zaak. Dit betekent dat de eigendom van de kleinere zaak teniet gaat.

Voorbeelden van natrekking zijn:

- Het plaatsen van een bel op een fiets (de fiets trekt de bel na). De eigenaar van de fiets wordt door natrekking ook eigenaar van de bel.
- Het gereedkomen van een huis op een stuk grond (het huis wordt door de grond ngetrokken). De eigenaar van de grond wordt door natrekking eigenaar van het huis.

5. Volgens mw. Correljé staat niets in de weg om de huurovereenkomst voor vaste staanplaatsen op de camping gelijk te trekken aan die voor de recreatie woningen. Juist om daar zeker van te zijn hebben de juristen van JZ de camping bezocht. We wachten de bevindingen van JZ daarom af.

6. Over de conclusie dat geen enkele huurovereenkomst zekerheid kan bieden tegen de gevolgen van herstructurering, maar dat de nu voorliggende concept-overeenkomst herstructurering heel moeilijk maakt, zijn mw. Correljé en JZ het onverkort met elkaar eens.

- bezoek van Mariette van Veeren en Yvo van Griensven (Juridische Zaken) aan de camping.  
Op 17 februari hebben de juristen een bezoek aan de camping gebracht om na te gaan of en eventueel hoe de concepten voor de huurovereenkomst met recreanten op het recreatieoord ook kunnen worden toegepast op de huurovereenkomst voor houders van vaste plaatsen op de camping. De juristen hebben zich ter plaatse grondig laten informeren door Leen van Esch en Leen Boers. We wachten het resultaat van het bezoek in de vorm van een concept huurovereenkomst af.

#### **6. voorstel vergaderdata.**

- dinsdag 12 april wordt donderdag 14 april om 14.00 uur op het Vasteland te Rotterdam

- dinsdag 3 mei blijft dinsdag 3 mei om 14.00 uur op het recreatieoord te Hoek van Holland.

Omdat de oorspronkelijk opzet voorzag in 3 of 4 vergaderingen per jaar worden de overige data in een later stadium bepaald .

#### **7. rondvraag.**

Leen Boers deelt mee dat er wordt gewerkt aan een nieuwe uitgave van Campingstof<sup>®</sup> , het informatieblad van SenR voor het recreatieoord/de camping. Hij vraagt de RAR leden een tekst aan te leveren. De gekozen leden zullen er hun gedachten over laten gaan.

Joop heeft vorige week fotografen over het terrein zien lopen en vraagt een nadere toelichting. Leen Boers antwoordt dat er foto's zijn gemaakt ten behoeve van het personeelsblad van SenR. Ter gelegenheid van de opening van het seizoen wordt daarin aandacht geschonken aan het recreatieoord/de camping en de collega's die er werken.

Leen van Esch vraagt of de gekozen RAR leden de tekst van juridische zaken kan krijgen. Hij wil die aan mw. Correljé voorleggen. Rogier en Hans zeggen de leden toe de tekst per email na te zenden, zodra er ook duidelijkheid is verkregen bij JZ over de duur van de huurovereenkomst. Liefst al a.s. donderdag, maar dat zal ook van JZ afhangen.

#### **8. sluiting**

De voorzitter sluit de vergadering om 16.07 uur.

Vastgesteld in de overlegvergadering van



Mw. Mr. E. Kuijper  
(voorzitter Recreanten Adviesraad)