

Verslag Recreanten Adviesraad 3 mei 2011

Aanwezig:

Leden van de Raad:

Els Kuijper	– onafhankelijk voorzitter RAR
Leen van Esch	– lid RAR
Brigitte Take	– lid RAR
Martin Jongbloed	– lid RAR
Herman Visser	– lid RAR
Joop van Everdingen	– lid RAR

SenR:

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

Afwezig:

Leen Boers	– SenR, bedrijfsleider recreatieoord
------------	--------------------------------------

1. Opening en vaststelling van de agenda

De voorzitter heet Martin Jongbloed van harte welkom. Vervolgens vraagt zij of Martin al is bijgepraat. Leen van Esch antwoordt dat hij vrij snel na de verkiezing contact met Martin heeft gehad. In de op 2 mei gehouden RAR vergadering hebben de gekozen leden zich vooral gericht op het te formuleren advies over de nieuwe huurcontracten. Overleg over de taakverdeling van de gekozen leden zal later worden gevoerd. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. mededelingen

Zoals onder het agendapunt Opening is aangegeven, is Martin Jongbloed met 54 tegen 51 stemmen gekozen als vertegenwoordiger van gebied 3. Het tellen van de stemmen is in een goede sfeer verlopen, in aanwezigheid van de twee kandidaten en Herman Visser, namens de RAR. De benoemingsbrief is onderweg.

De stand van zaken m.b.t. de overdracht van bestuurlijke bevoegdheden is sinds de vorige overlegvergadering ongewijzigd.

De bedrijfsleider (Leen Boers) is afwezig i.v.m. een storing in de software voor de slagbomen. Als de storing is opgelost, zal hij alsnog aanschuiven en eventuele mededelingen doen.

3. Verslag van de overlegvergadering van 14 april 2011

- blz. 2 punt 5, 9^{de} regel: De zin "Het aangaan van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd ""moet zijn: Het aangaan van een huurovereenkomst voor *onbepaalde* tijd

- blz. 2 punt 5: De zin die begint met "Met het niet verkrijgen van de grond in erfpacht" wordt als volgt aangevuld: "Met het niet verkrijgen van de grond in erfpacht zouden de gekozen leden nog kunnen leven, omdat de bewoners er dan niet op achteruit gaan ten opzichte van de huidige situatie, maar de bepaling....."

Met inachtneming van deze wijzigingen wordt het verslag goedgekeurd.

Naar aanleiding van het verslag deelt de voorzitter mee, dat zij het lid van de Hoge Raad niet heeft kunnen spreken, omdat hij op vakantie was.

4. structuur en organisatie binnen de recreanten Adviesraad.

- website.

De website lijkt van zijn kinderziektes te zijn genezen. Hij is beter bereikbaar en ruim 300 recreanten hebben zich reeds aangemeld.

- spreekuur op het recreatieoord.

Nu Martin de gelederen van de RAR versterkt, wordt het spreekuur zo snel mogelijk opgestart. Aan het spreekuur is behoefte omdat de gekozen leden merken dat de nieuwsgierigheid onder de recreanten toeneemt. SenR is bereid aan het spreekuur deel te nemen, wanneer daar vraag naar is.

5. huurovereenkomst en huisreglement

Omdat het advies van de RAR niet alleen gebaseerd zal zijn op de duur van de overeenkomst, hebben de gekozen leden de teksten nog eens onder de loep genomen.¹

Artikel 4 van de Algemene Voorwaarden bepaalt de verhuur aan derden. Bij de gekozen leden bestaat de vrees dat een recreatiewoning verhuurd kan worden t.b.v. de huisvesting van seizoenswerkers. Een dergelijk gebruik is in strijd met het recreatieve karakter van zowel de recreatiewoning als het recreatieoord en moet daarom voorkomen worden. De gekozen leden zien de periode graag teruggebracht tot maximaal 4 of 6 weken. De huurovereenkomst, algemene voorwaarden en het huishoudelijk reglement bieden echter voldoende mogelijkheden dergelijk gebruik te voorkomen of te verbieden. In de Algemene Voorwaarden artikel 4 staat bijvoorbeeld, dat voor verhuur van de recreatiewoning aan derden voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder (de gemeente) is vereist. Besloten wordt de maximale termijn in artikel 4 als volgt te wijzigen: "Huurder (alleen in dit artikel te noemen: "de recreant") is gerechtigd de recreatiewoning voor maximaal 8 weken per jaar te verhuren aan derden, waarvan maximaal vier weken aaneengesloten."

Naar de mening van de gekozen leden biedt Artikel 6 van de Algemene Voorwaarden de verhuurder te veel ruimte. Vooral de term 'sociale en/of financiële redenen' in art. 6.2.a vinden de gekozen leden vaag.

Rogier antwoordt, dat deze bepaling niet is opgenomen om eigen plannen van SenR door te drukken, maar om het mogelijk te maken verbeteringen aan te brengen, die in samenspraak met de RAR zijn vastgesteld.

In feite wordt met dit artikel voorkomen, dat de verhuurder zomaar veranderingen mag aanbrengen in het gehuurde (het gehuurde is de grond, niet het huisje). Dat mag alleen onder de in 6.a genoemde voorwaarden. de Artikelen 6.2.a en 6.2.b (informerende van de RAR) zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden.

De discussie spitst zich toe op de duur van de overeenkomst. De visies van de juristen van de Gemeente en de advocaat van de gekozen leden staan lijnrecht tegenover elkaar. Het door Rogier aangeleverde overzicht brengt daar geen verandering in. De vrees dat recreanten met een overeenkomst voor 12 maanden deze binnen een jaar kunnen verliezen wordt ingegeven door de toenemende woningbouw rond het recreatieoord. Het feit dat het bestemmingsplan (woning) bouw niet toestaat doet daar volgens de RAR niets aan af.

In art. 18.4 van de Algemene Voorwaarden wordt de termijn, waarin de verhuurder het gebruik van zijn voorkeursrecht kenbaar moet maken, verkort tot 2 weken. Ook in artikel 19.3 wordt deze termijn aangepast. Verhuurder zal in de praktijk alleen van zijn voorkeursrecht gebruik maken, als de aankoop nodig is om de infrastructuur van het recreatieoord te verbeteren. SenR en de gekozen leden spreken af, dat het verbeteren van de infrastructuur op voorhand in de RAR zal worden besproken.

De in art. 19.3 vermelde termijn, waarbinnen het economisch eigendom moet worden overgedragen (4 maanden na opzegging van de huurovereenkomst) vinden de gekozen leden te kort, omdat het ondoenlijk is de recreatiewoning binnen 4 maanden te verkopen. In de praktijk is het echter zo, dat de huurovereenkomst pas wordt opgezegd of overgedragen, nadat de recreatiewoning is verkocht. Dit artikel beoogt te voorkomen, dat een recreatiehuisje ná de huuropzegging leeg achtergelaten wordt (indien de recreant het niet de moeite waard vindt om het huisje te verkopen).

In art. 19.10 wordt de term "ontijdig" vermeld. Het is de juridische beschrijving van een situatie, waarin de huurder onvindbaar of onbereikbaar is. Het artikel is bedoeld om in situaties, waarin een recreatiewoning te lang onbeheerd is, maatregelen tegen verloedering te kunnen nemen.

In art. 24 zal worden vastgelegd dat klachten binnen een week schriftelijk worden bevestigd. Binnen vier weken zal de klacht worden afgehandeld of zal bericht van verlening van de termijn worden gegeven.

Vervolgstappen.

Rogier zal de nu afgesproken wijzigingen verwerken en nieuwe versies, waarin de wijzigingen zijn opgenomen, aan de gekozen leden zenden.

Als de gekozen leden daar prijs op stellen, zal de voorzitter adviseren bij de opstelling van het advies.

¹ De vermelde artikelen zijn in min of meer willekeurige volgorde besproken. Om een vergelijking met de documenten makkelijker te maken, heb ik de bespreking op artikel-volgorde in dit verslag vermeld.

SenR zal geen artikelgewijze toelichting schrijven, omdat een dergelijke toelichting kan leiden tot een verkeerde interpretatie van de overeenkomst zelf. De voorzitter zal bekijken in hoeverre zij zelf een toelichting op papier kan zetten.

In de volgende overlegvergadering zullen zowel het uiteindelijk advies als de communicatie richting recreanten aan de orde komen.

6. rondvraag.

- De voorzitter heeft Leen Boers in de pauze gevraagd of hij nog kans ziet één deel van de overlegvergadering bij te wonen en zijn mededelingen alsnog te doen. Die kans ziet Leen niet, maar hij heeft op dit moment ook geen mededelingen van belang. Wel heeft Leen desgevraagd toegezegd maatregelen als het verkorten van de openingstijden van het milieu-eiland vooraf aan de RAR te melden. Dat stelt de gekozen leden in staat er melding van te maken op de website en vragen van recreanten te beantwoorden.

- Hans vraagt Rogier verslag te doen van de gang van zaken m.b.t. bestemmings- of omgevingsplannen. Rogier meldt, dat de gemeentelijke dienst DS+V prioriteiten heeft gesteld in de vernieuwing van bestemmingsplannen. Het vernieuwen van het bestemmingsplan voor het gebied waar het recreatieoord in ligt is als laatste gepland.

Gevolg is enerzijds voordelig. Zolang er geen nieuw plan is, is woningbouw niet aan de orde. Anderzijds wordt hierdoor niet geregeld, dat er in de toekomst geen recreatiehuisjes met een verdieping gebouwd kunnen worden. Terwijl huisjes met een verdieping het huidige karakter van het recreatieoord aantasten. DS+V heeft SenR gewezen op de mogelijkheid van een project-bestemmingsplan specifiek alleen voor het gebied van het recreatieoord zelf, waarin nadere regelgeving kan worden opgenomen over de hoogte van de huisjes. Daar zijn kosten aan verbonden, die niet zonder meer uit de bestaande exploitatie kunnen worden opgehoest.

Mocht SenR zelf een projectbestemmingsplan moeten (laten) schrijven, dan stemt de RAR daar op voorhand mee in. Ook de RAR vindt, dat huisjes met een verdieping niet passen in het huidige karakter van het recreatieoord.

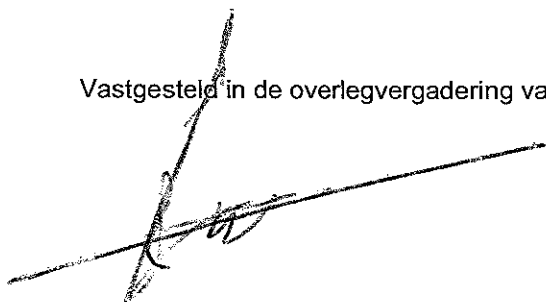
- Joop vraagt of het mogelijk is de elektrameter zelf uit te lezen. Hans zal de vraag aan Leen Boers voorleggen.

- Brigitte vraagt of de bewoners/gebruikers van de appartementen aan de Stuijkenszandweg meebetalen aan de kosten van de slagbomen en de nachtbewaking. Rogier antwoordt dat er waarschijnlijk een recht van overpad geldt en deze kosten daarom niet door kunnen worden berekend. Ook deze vraag zal aan Leen Boers worden voorgelegd.

7. sluiting

De voorzitter sluit de vergadering, nadat de volgende overlegvergadering is bepaald op vrijdag 10 juni in de voormalige Groente- en Fruitkeet

Vastgesteld in de overlegvergadering van 10 juni 2011



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