

# **Verslag Recreanten Adviesraad, dd. 14 augustus 2014**

## **Aanwezig**

### **Leden van de Raad**

Mw. mr. E.L. Kuijper	Voorzitter
Dhr. J.M. Visser	lid RAR
Dhr. R. van Drie	lid RAR
Dhr. T. de Vent	lid RAR
Dhr. W. Boon	lid RAR
Dhr. L. van Esch	lid RAR

### **SenC**

Dhr. J. van den Broek S&C, teammanager Hoek van Holland  
Dhr. R. 't Hoen S&C, beleidsmedewerker  
Mw. A. Boiten-Jongert SO, assetmanager maatschappelijk vastgoed

### **Afwezig met kennisgeving**

Mw. L. Mouris-Hoekman, dhr. P. Witteveen

## **1. Opening**

De voorzitter opent de vergadering. Zij deelt mee vooraf contact met S&C gehad te hebben over het doel van deze overlegvergadering. Deze vergadering is bedoeld om met betrekking tot de nieuwe huurovereenkomst de laatste vragen en gegevens met elkaar uit te wisselen, waarna de gekozen leden van de RAR tot hun definitieve advies kunnen komen.

Er ontstaat een discussie vanuit de gekozen RAR leden omdat men meent meer tijd nodig te hebben om tot een zinnige eindconclusie te komen. Bij monde van Willem Boon is namens de RAR verzocht het onderwerp 'huuroverzicht' op te schuiven naar een latere datum. Els stelt dat er vandaag geen eindconclusies van de RAR worden verwacht maar pleit er toch voor dit onderwerp op de agenda te houden omdat er nog genoeg discussie punten overblijven. S&C verwacht dit advies binnen enkele weken te ontvangen. Uiteindelijk stemt de RAR hier mee in.

## **2. Mededelingen**

De heer Boon mist nog enkele stukken over onderwerpen, die eerder zijn besproken of eerder zijn toegezonden en nog zullen worden besproken, met name de notitie over de winterwacht. Hans zal deze aan hem nazenden.

De heer De Vent deelt mee dat Pieter Witteveen hem heeft benaderd om een afspraak over het onlangs geplaatste hek te maken.

Van de zijde van S&C deelt Hans mee dat Pieter ziek naar huis is gegaan, maar wel de volgende informatie op papier heeft meegegeven:

- Voor de winterwacht is reeds een aantal aanmeldingen ontvangen. Negen aanmelders voldoen, voor zover nu vast te stellen aan de voorwaarden.
- Zoals in de vorige vergadering toegezegd, heeft Pieter een inventarisatie gemaakt van bijzondere situaties m.b.t. de parkeerregeling. De inventarisatie zal per mail worden nagezonden.

## **3. Ingekomen brieven en/of mails**

Er zijn geen brieven of mails ontvangen.

#### 4. Concept-verslag van de vorige vergadering, gehouden op 3 juli 2014

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

Naar aanleiding van de voetnoot, waarin de tekst 'ruim op tijd' vermeld staat, merkt de heer De vent op dat hij deze beschrijving te vaag vindt.

#### 5. Huurovereenkomst 2014

De vragen van de zijde van de gekozen leden zijn vervat in een analyse, gemaakt door de heer Boon, waarin hij de huurovereenkomst 2011 heeft vergeleken met het concept huurovereenkomst 2014 en diverse overige bronnen heeft onderzocht. Omwille van de overzichtelijkheid worden de discussies aan de hand van deze vragen genotuleerd.

Afgesproken is, dat S&C de antwoorden in de week volgend op deze vergadering zal beantwoorden en de gekozen leden vervolgens binnen een termijn van twee weken hun definitieve advies op schrift aan S&C zullen aanbieden.

##### *Vooraf:*

De gekozen leden streven naar optimale zekerheid voor de recreanten. In hun ogen wordt die geboden middels een recht van opstal. Dit recht is voor de gemeente echter onbespreekbaar. Als andere mogelijkheid om tot optimale zekerheid te komen, stellen de gekozen leden voor het volgende artikel in de huurovereenkomst op te nemen:

Bij verkoop van het gehele recreatieoord door de verhuurder aan derden, maakt de verhuurder het mogelijk dat huurders die niet "mee willen" naar de nieuwe eigenaar, worden uitgekocht door de verhuurder.

Bij verkoop van het Recreatieoord (of een deel daarvan) moet de rol van de RAR in het verkoopproces duidelijk worden omschreven (sideletter?)

De heer De Vent zegt vast te willen houden aan optimale zekerheid. Dat betekent volgens hem dat alleen het recht van opstal bespreekbaar is en hij negatief op de huurovereenkomst zal adviseren. De overige RAR-leden wijzen erop dat de gemeente ook bij monde van de nieuwe wethouder heeft aangegeven dat recht niet te zullen verlenen.

De heer Van Esch stelt dat de nieuwe huurovereenkomst een goed product moet zijn. De overeenkomst moet dus meer zekerheid bieden dan de bestaande overeenkomsten.

Op de vraag, wat de gemeente gaat doen als niet alle recreanten de nieuwe huurovereenkomst aangaan, antwoordt Rogier dat de gemeente streeft naar één model huurovereenkomst voor en met alle recreanten, omdat het recreatieoord anders niet goed te beheren is. De gemeente gaat er vanuit, dat op termijn alle recreanten de overeenkomst zullen willen aangaan omdat deze aanzienlijk meer zekerheid biedt dan de bestaande overeenkomst (Kampeerreglement).

##### *Op volgorde van artikelen:*

##### *Art. 1.4 de toestemmingkwestie bij bouw/verbouw.*

De huidige regels staan het niet toe een schuurtje te vervangen omdat die meestal op of tegen de perceelgrens staan. Hoe daarmee om te gaan als schuurtjes van narigheid in elkaar zakken? Identieke vervanging van bestaande bebouwing, qua oppervlak, plek, etc., gedogen?

##### *Art. 4 en 5 de (doorbelaste) kosten,*

De splitsing van kosten in twee artikelen (art. 4.6 en 5) is verwarrend.

Directe kosten worden aan de gebruiker/huurder doorbelast (elektra, water, kabel, Videma, vuilafvoer, etc. en daarbij relevante belastingen): akkoord

De indirecte doorbelaste kosten zijn te onduidelijk. In het bijzonder de "administratiekosten". Vraag: wie bepaalt welke indirecte kosten worden doorbelast?

Voorgesteld wordt om in de jaarnota alle doorbelaste kosten apart te specificeren, inclusief het daarvoor gehanteerde BTW% en/of bedrag

Idem de indexering % van de huurverhoging over dat jaar

Nu is de BTW in de huur inbegrepen en staat op de jaar nota gespecificeerd. Waarom dan art. 4.2 en 4.3? Het wekt de indruk alsof er op een andere manier BTW zal worden geheven.

Sommige doorbelaste kosten zijn in feite belastingen, kan de in art.5 gebruikte term "belastingen" beter worden omschreven?

Ingezetenen van de Gemeente Rotterdam betalen geen logiesbelasting (art.5). Hoe wordt gecontroleerd wie in Rotterdam woont en wie niet?

Vooruitlopend op de schriftelijke reactie geeft S&C vast het volgende mee. Uit de vragen spreekt mogelijk het vermoeden, dat met of na de invoering van de huurovereenkomst huurverhogingen kunnen of zullen worden toegepast. Uitgangspunt voor de gemeente is echter, dat de invoering van de huurovereenkomst niet mag leiden tot verhogingen, die er niet zouden zijn als de overeenkomst niet ingevoerd zou zijn. Zo is het huidige staanplaatstarief al inclusief 6% BTW . Dat wordt straks gespecificeerd in een gedeelte huur en een gedeelte BTW.

#### *Art. 9 de hoogte van de huur*

Art.9.5 staat een 5-jaarlijkse extra huurverhoging toe i.v.m. extra onderhoud en noodzakelijke vervangingsinvesteringen. De RAR stelt voor genoemde huurverhoging achteraf in de huur te verwerken. Wie bepaalt wat "redelijke kosten" zijn? En wat wordt de verhouding (pay-out-periode) van gemaakte kosten / mate van extra huurverhoging.

#### *Art. 10.1 over de informatieplicht met betrekking tot de huurovereenkomst*

De gekozen leden zouden de eerste zin willen aanvullen met: .....en verhuurder is verantwoordelijk huurder schriftelijk in kennis te stellen van alle wijzigingen die van invloed zijn.....

#### *De AV art. 17.1 spreekt over "dwingende wetgeving dan wel algemeen belang"*

De gekozen leden vinden dat te vaag! Wie bepaalt wat het algemeen belang is?

#### *De waarde van de opstallen, AV art. 17.1 e.v.*

De huidige waarde omschrijving in art. 17.2 als ".....de waarde van het economisch eigendomsrecht van de opstallen...", is onvoldoende omdat het voorbij gaat aan een situatie, waarin deze waarde tot nihil kan afnemen. Dat zal zich voordoen, wanneer de dwingende reden of het algemeen belang, die de opzegging veroorzaakt, algemeen bekend wordt. De heer Boon geeft de volgende mogelijke grondslagen voor de waardebepaling bij opzegging van huur door verhuurder (en compensatie huurder door verhuurder):

- OZB-taxatiewaarde (indien van toepassing)
- Taxatiewaarde voor de brand- en opstalverzekering
- Vervangingswaarde (de waarde bij vervanging van opstallen door vergelijkbare nieuwe opstallen)
- Taxatie van de marktwaarde, uitgaande van "going concern"

De huurovereenkomst is voor onbepaalde tijd. De opzegtermijn van minimaal één jaar is slechts toepasbaar bij voor zover er sprake is van AV art 17.1. Voor alle andere redenen voor opzegging/ ontbinding van de huurovereenkomst geldt AV art.25. Welke opzegtermijn geldt bij artikel 25?

#### *Overige opmerkingen*

In de AV d.d. 5-7-2011 staat in art 8 "Er is sprake van een gebrek van het gehuurde als het gezien de staat of eigenschap van de zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, niet aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder daarvan bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten". Ergo de verhuurder kan aansprakelijk worden gesteld als de huurder, door een gebrek van verhuurder, niet van het gehuurde kan genieten/gebruik maken. De RAR zou dit artikel graag terug zien in de AV. (Zie ook de AV art 10.5. En de AV art. 5.9 waar opnieuw van een soortgelijke eenzijdige bepaling sprake is.) Is de 42m2-discussie met de opmerkingen over vraag 2 (notitie van S&C d.d. 31 juli 2014) beantwoord?

Met betrekking tot de oppervlakte stellen de gekozen leden de vraag wat tot de bebouwing behoort. Deze vraag heeft S&C in het memo van 31 juli 2014 als volgt beantwoord. De in art. 2.2 Huishoudelijk reglement genoemde 42 m2 betreft de maximaal te bebouwen oppervlakte

inclusief alle opstallen, dus ook inclusief schuurtje, kweekkist en bergkist. S&C zal in haar schriftelijke reactie op de in deze vergadering genoemde punten aanvullend ook nog ingaan op overkappingen en dakoverstekken.

De heer Van Esch vraagt zich vervolgens af, waarom er maximale oppervlaktes worden aangehouden, als de bebouwing van een standaard kavel niet groter dan ca 30 m2 kan zijn om nog aan de voorschriften van het bestemmingsplan (minimale afstand tot de erfgronden 2 meter en tot een naburig recreatiehuisje 3 meter) te voldoen.

S&C merkt op, dat er kavels zijn, die aanmerkelijk groter zijn dan de standaard oppervlakte. Op die kavels is het wel degelijk mogelijk een grotere recreatiewoning te bouwen, zonder in strijd te zijn met het bestemmingsplan. Voor die kavels geldt de maximale oppervlakte van 36, 42 of 45 m2. Het is aan de RAR om op dit op punt te adviseren. Wat doet enerzijds recht aan het wat sobere karakter van het recreatieoord en komt anderzijds tegemoet aan de recreatiewensen van de individuele recreant?

Naar aanleiding van de in het huishoudelijk reglement voorgeschreven opruimplicht adviseert de heer De Vent afvalbakken te plaatsen. Gevraagd naar de betekenis van het woord 'ontijdig' antwoordt Rogier hem met 'niet op tijd', waarmee de discussie komt op het juridisch taalgebruik. De gekozen leden begrijpen dat aan dergelijk gebruik niet te ontkomen is, maar vragen toch juridische termen zo veel mogelijk te vermijden.

De voorzitter wijst de aanwezigen op het bestaan van de website van de waarderingskamer, alwaar veel informatie te vinden is over juridisch taalgebruik: [www.waarderingskamer.nl](http://www.waarderingskamer.nl)  
Voorts biedt zij aan te helpen bij het schrijven van een artikelgewijze toelichting.

De heer De Vent vraagt of de sanctie op overtreding van de Opiumwet, vermeld in art. 11.2 van de algemene voorwaarden, niet te zwaar is.

De gemeente vindt dat niet, omdat zij als overheid daar niet duidelijk genoeg over kan zijn.

M.b.t. art.2 van het huishoudelijk reglement stelt de heer De Vent voor de schuttinghoogte van 1,20 m te stellen op 1,50 m. De heer Boon stelt verder de vraag of in het geval van een perceel, dat met meer zijden aan een pad of weg grenst, toegestaan moet worden hogere erfafscheidingen te plaatsen. Anders is het in dergelijke gevallen onmogelijk om enige privacy te creëren.

Het agendapunt wordt afgesloten met de volgende afspraken:

- de heer Boon zendt zijn vragen per mail aan S&C (Rogier 't Hoen).
- S&C beantwoordt de vragen uiterlijk vrijdag 22 augustus
- Bij de beantwoording voegt S&C concepten van de huurovereenkomst, de algemene voorwaarden en het huishoudelijk reglement, waarin de antwoorden zijn verwerkt
- De gekozen leden geven hun inhoudelijke advies over de huurovereenkomst schriftelijk, uiterlijk twee weken na ontvangst van de antwoorden en nieuwe concepten.

#### **6. notitie beleidsuitgangspunten afwijking oppervlakte kavels**

Gelet op de uitloop van het overleg met drie kwartier, wordt dit agendapunt verschoven naar de volgende vergadering.

#### **7. Rondvraag**

De heer Van Esch vraagt, of de maximum parkeertijd van een half uur kan worden vergroot tot een uur. In de praktijk blijkt dat half uurtje veelal te kort. Voorts merkt de heer Van Esch op dat de intercomverbinding bij de slagboominstallatie via het telefoonnet loopt. Dat zorgt niet alleen voor extra kosten, maar ook voor een ingesprektoon, als de telefoonlijnen bezet zijn.

Hans zal dit met Pieter opnemen.

De heer Van Drie spreekt zijn verontwaardiging uit over de gang van zaken m.b.t. de ontwikkeling van het nieuwe recreatiepaviljoen. Hij stelt dat in de vergadering van 23 mei jl. de afspraak is gemaakt dat tekeningen schaal 1:100 die bij de omgevingsvergunning behoren, per omgaande naar hem gemaild zouden worden en dat hij naast de tekeningen en de afwerkstaat ook het bestek toegezonden zou krijgen, om een goed advies te kunnen geven. Het heeft nog vier weken geduurd voordat hij ze per E-mail ontvangen heeft en heeft de

medewerker van SO, die de bouw begeleidt, geweigerd hem het bestek toe te sturen. De heer van Drie geeft ook aan dat hij diverse keren per e-mail aan Hans gevraagd heeft om het bestek.

De heer van Drie zegt op grond van de Wet Openbaarheid van Bestuur dat hij dan het dossier maar dan wil inzien op het Gemeentehuis.

Afspraak was, dat hij naast de tekeningen ook het bestek toegezonden zou krijgen, om een goed advies te kunnen geven. De medewerker van SO, die de bouw begeleidt, heeft geweigerd hem het bestek toe te sturen. Nu de aanbesteding aan de orde is, lijkt het voor een zinnige bijdrage vanuit de RAR te laat. De heer Van Esch vraagt zich vervolgens af, waarom hij als tweede RAR lid niet is uitgenodigd voor het gesprek, dat de heer Van Drie op 8 augustus jl. met de heer Veldhoven (SO) had.

In antwoord op de vraag van de heer Van Drie antwoordt Annemieke Boiten dat zij na diens terugkeer van vakantie een gesprek met de heer Veldhoven zal organiseren.

Met betrekking tot de rol van de heer Van Esch antwoordt Hans dat was afgesproken dat er ten behoeve van de inrichting/inventaris een subgroep van de RAR zou worden geformeerd, bestaande uit twee gekozen RAR leden, de heren Van Drie en Van Esch, en vertegenwoordigers van de activiteitenverenigingen, die in het nieuwe gebouw hun activiteiten zullen houden. De heer Van Drie vraagt naar de situatie op Uithoek 22, waar een te grote bouwoppervlakte gerealiseerd zou zijn. Omdat het hier om een individuele zaak gaat, doet Hans daar geen uitspraak over.

De heer Visser vraagt wat de gemeente denkt over het zekerheidsplan van de vereniging en stichting RAZ. De gemeente is er van overtuigd, dat het plan geen kans van slagen heeft, omdat de situatie wezenlijk verschilt van die, waarop de RAZ en mr. Correljé hun standpunt hebben bepaald. Los van de vraag wie uiteindelijk gelijk heeft of krijgt, zal de procedure waarschijnlijk jaren gaan duren. Recreanten, die aan het zekerheidsplan deel willen nemen, nemen dus een risico met betrekking tot de uitkomst.

## **8. Sluiting**

Het overleg wordt afgesloten, nadat is besloten de volgende interne vergadering te houden op donderdag 11 september 2014, van 17.30 tot 19.30 uur. (De eerstvolgende overlegvergadering staat gepland op donderdag 25 september a.s. eveneens van 17.30 tot 19.30 uu)

Vastgesteld in de vergadering van 25 september 2014



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