



INTENTIE-OVEREENKOMST Recreatieoord Hoek van Holland



ONDERGETEKENDEN

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **GEMEENTE ROTTERDAM**, gevestigd te Rotterdam, (mede) kantoorhoudende te (3072 AP) Rotterdam, aan de Wilhelminakade 179, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Rotterdam onder nummer 24483298, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door H.M. van Bockxmeer, Algemeen Directeur Stadsontwikkeling Gemeente Rotterdam, hierna te noemen Gemeente Rotterdam, hierna te noemen: 'Gemeente',

EN

2. De **COOPERATIEVE VERENIGING CV ONS RECREATIEOORD HOEK VAN HOLLAND B.A.**, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te (3151 VP Hoek van Holland), aan de Wierstraat 100, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Rotterdam, onder nummer 87698900 (RSIN 864373909), ten deze gezamenlijk rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Y. Kouwenhoven, voorzitter; de heer R. Lenoir, secretaris; de heer C.H. Kouwenhoven, vice-voorzitter en de heer A. de Bruin penningmeester hierna te noemen 'CV ONS'.

De Gemeente en CV ONS hierna ieder afzonderlijk ook te noemen: "Partij" en gezamenlijk ook: "Partijen".

In overweging nemende:

- De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 3 februari 2022 unaniem het raadsbesluit (22bb1088) genomen over de toekomst van het Recreatieoord Hoek van Holland (hierna 'het Recreatieoord').
- Omdat het beheren en exploiteren van het Recreatieoord niet meer tot de gemeentelijke kerntaken behoort is Gemeente voornemens om het Recreatieoord in erfpacht (gronden en daarbij de opstallen voor algemeen en gezamenlijk gebruik) te geven en het beheer en de exploitatie van het recreatieoord over te dragen aan de door de recreanten opgerichte CV ONS.
- Sinds het raadsbesluit (22bb1088) van 3 februari 2022 werkt de Gemeente samen met CV ONS toe naar een overdracht van het Recreatieoord in 2024. De gemeentelijke projectorganisatie en het bestuur van CV ONS hebben een principeakkoord bereikt met betrekking tot de contouren van een erfpachtovereenkomst.
- de Gemeente voornemens is het Recreatieoord per 1 maart 2024 in erfpacht uit te geven aan CV ONS.
- CV ONS op de ingangsdatum van de erfpacht ook het dagelijks beheer en exploitatie overneemt van de Gemeente.
- de langdurige verblijfsgarantie van de recreanten op het Recreatieoord zal worden geborgd.
- Alvorens de uitgifte in erfpacht plaatsvindt wordt door de Gemeente aan individuele recreanten een geharmoniseerde huurovereenkomst aangeboden.

Artikel 1 Intentie

Partijen spreken de intentie uit om in 2024 te komen tot uitgifte in erfpacht van het Recreatieoord.

Artikel 2 Uitgifte in erfpacht

Met betrekking tot de uitgifte en de staat van oplevering van het Recreatieoord zijn de volgende zaken afgesproken:

2.1 Erfpachtovereenkomst

2.1.1. Kadastrale duiding (inclusief correcties naar aanleiding van de voorgenomen kadastrale meting).

De percelen zoals aangegeven (grijze arcering) in de bijlage 1 bij deze Intentieovereenkomst worden door de Gemeente uit gegeven in erfpacht.

2.1.2. duur erfpacht 'eeuwigdurend'

De erfpacht wordt uitgegeven in de vorm van eeuwigdurend. CV ONS heeft de Gemeente verzocht om, in het kader van een generatie bestendige afspraak, de erfpacht eeuwigdurend uit te geven. Dit is voor de recreanten in lijn met het idee achter het raadsbesluit van 3 februari 2022 waarin staat opgenomen dat de langdurige verblijfsgarantie moet worden geborgd. CV ONS draagt zorg voor een onderbouwing van het (in decennia) opgebouwde generatiebestendig gebruik van het Recreatieoord.

2.1.3 Taxatie Recreatieoord

Als uitgangspunt voor de te bepalen erfpachtcanon wordt door de Gemeente uitgegaan van de grond- en opstalwaarde in het taxatierapport van Van de Loosdrecht RBM B.V. d.d. 14 juli 2023 (scenario 3, incl. opstallen algemeen- en gezamenlijk gebruik).

2.1.4 Uitgangspunt berekening erfpachtcanon

Voor de berekening van de (aanvangscanon) wordt uitgegaan van een berekeningspercentage van 3,56% over de taxatiewaarde (artikel 2.1.3)

2.2 Staat van oplevering Infra Riol, Drainage Waterleiding, Elektraleiding en CAI

2.2.1. Met betrekking tot de staat van oplevering van het rioolnet (tot aan individuele percelen) ten behoeve van het Recreatieoord volgens de erfpachtovereenkomst spreken Partijen af dat uitgangspunt voor de oplevering een conditiemeting conform NEN EN13508-2 norm is. Dit betekent dat in opdracht en onder regie van de Gemeente er zo spoedig mogelijk een onafhankelijke (actuele) conditiemeting wordt verricht door een erkend bedrijf of instantie. Vervolgens zal, indien nodig, de Gemeente onderhoudswerkzaamheden uit laten voeren om het rioolnet tot een conditiemeting conform NEN EN13508-2 norm te brengen en het opleververslag van de werkzaamheden delen met CV ONS. Daags na de constatering (en ingangsdatum erfpachtovereenkomst) zal de oplevering aan de CV ONS worden geformaliseerd.

2.2.2. Met betrekking tot de staat van oplevering van het elektranet (vanaf hoofdaansluiting t/m de individuele verdeelkasten) ten behoeve van het Recreatieoord volgens de erfpachtovereenkomst spreken Partijen af dat uitgangspunt voor de oplevering een conditiemeting conform NEN 3140 norm is. Dit betekent dat in opdracht en onder regie van de Gemeente er zo spoedig mogelijk een onafhankelijke (huidige) conditiemeting wordt verricht door een erkend bedrijf of instantie. Vervolgens zal, indien nodig, de Gemeente onderhoudswerkzaamheden uit laten voeren om het elektranet tot een conditiemeting conform NEN 3140 norm te brengen en het opleververslag van de werkzaamheden delen met CV ONS. Daags na de constatering (en ingangsdatum erfpachtovereenkomst) zal de oplevering aan de CV ONS worden geformaliseerd.

2.2.3. Met betrekking tot de overdracht van de drainagestructuur (tot aan individuele percelen) spreken Partijen af dat deze tegelijkertijd met de ingangsdatum van de erfpachtovereenkomst wordt opgeleverd. De Gemeente faciliteert in haar opdracht, en voor haar kosten, een onafhankelijke actuele conditiemeting ten behoeve van de door CV ONS op te stellen MJOP.

2.2.4. Met betrekking tot de overdracht van het CAI-net (tot aan individuele percelen) spreken Partijen af dat deze tegelijkertijd met de ingangsdatum van de erfpachtovereenkomst wordt opgeleverd. De Gemeente faciliteert in haar opdracht, en voor haar kosten, een onafhankelijke actuele conditiemeting ten behoeve van de door CV ONS op te stellen MJOP.

2.2.5 Met betrekking tot de staat van oplevering van het waterleidingnet (tot aan individuele percelen) ten behoeve van het Recreatieoord volgens de erfpachtovereenkomst spreken Partijen af dat uitgangspunt voor de oplevering een conditiemeting conform NEN 1006 norm (inclusief een rapportage over de kwalitatieve staat) is. Dit betekent dat in opdracht en onder regie van de Gemeente er zo spoedig mogelijk een onafhankelijke (huidige) conditiemeting wordt verricht door een erkend bedrijf of instantie. Vervolgens zal, indien nodig, de Gemeente onderhoudswerkzaamheden uit laten voeren om het waterleidingnet tot een conditiemeting conform NEN 1006 norm te brengen en het opleverslag van de werkzaamheden delen met CV ONS. Daags na de constatering (en ingangsdatum erfpachtovereenkomst) zal de oplevering aan de CV ONS worden geformaliseerd.

2.3 Brandveiligheid

2.3.1 Ten behoeve de brandveiligheid op het recreatieoord is er een adviesrapport uitgebracht door Nieman Raadgevende Ingenieurs (d.d. 30 oktober 2023). In het kader van een 'warme overdracht' zoals deze is verzocht vanuit de gemeenteraad zal de Gemeente in haar opdracht en voor haar kosten aanbieden:

A. om in de voor bewoning gebruikte opstallen op de individuele percelen een rookmelder (EN14604 classificatie) te plaatsen. Deze rookmelders moeten op het lichtnet worden aangesloten of zijn voorzien van een accu met een garantie van tenminste 10 jaar. De Gemeente adviseert aan CV ONS om ten behoeve van deze rookmelders een meerjarig onderhoudscontract af te sluiten en deze op te nemen in het MJOP.

B. om op het terrein van de individuele percelen, volgens het compartimentering model, waar nodig brandvertragende betonnen schuttingen (in sober en doelmatige uitvoering) laten plaatsen. Dit in de lijn van het bouwbesluit 2012 (brandsubcompartimentering bij woonwagens). CV ONS draagt zorg voor de gedragenheid en medewerking voor het plaatsen van de schuttingen en de daarvoor noodzakelijke werkzaamheden, door de huurders van de individuele percelen.

1-4-2024	einddatum compartimentering-voorstel ter bespreking recreanten.
1-7-2024	einddatum definitief compartimentering -voorstel.
1-10-2024	einddatum mogelijkheid eigen uitvoering (alternatieve) maatregelen door individuele recreanten brandveiligheid volgens compartimentering -voorstel.
31-12-2024	einddatum uitvoering door gemeente plaatsen brandvertragende betonnen schuttingen.

2.3.2 De aangeboden maatregelen, installaties en werkzaamheden volgens artikel 2.3.1 zijn expliciet onderdeel van de 'warme overdracht' en daarmee eenmalig. Conform onder andere de erfpacht- en huurovereenkomsten en de geldende wetgeving blijft de uiteindelijke verantwoordelijkheid van brandveiligheid bij de huurder en/of gebruiker van het individuele perceel en/of de individuele opstallen.

2.3.2 CV ONS neemt kennis van de overige aanbevelingen in het onderzoeksrapport van Nieman Raadgevende Ingenieurs (d.d. 30 oktober 2023) en zal deze (actief) communiceren met de huurders van de individuele percelen.

Artikel 3 Startsubsidie

De Gemeente is bereid om een startsubsidie te verlenen om een warme overdracht aan CV ONS mogelijk te maken. Uitgangspunt voor het verstrekken van deze subsidie is de maatschappelijke kernwaarde van CV ONS. De onderbouwing van de te subsidiëren kosten en nader te bepalen voorwaarden hiervoor worden na bestuurlijke instemming bepaald. De beoogde subsidie is bedoeld voor het betalen van de overdrachtsbelasting die bij uitgifte in erfpacht door CV ONS moet worden betaald. Daarnaast de kosten gerelateerd aan het opstarten van de exploitatie en/of de 'warme' overdracht, met een maximum van € 100.000.

Artikel 4 Totstandkoming voorbehouden

4.1 Deze Intentieovereenkomst komt pas tot stand nadat:

- a. volledige overeenstemming is bereikt tussen Partijen over de gehele inhoud van deze Intentieovereenkomst; en
- b. de Gemeente bestuurlijke besluitvorming (College B&W en Gemeenteraad) over het aangaan van deze Intentieovereenkomst heeft genomen; en
- c. de Recreantenraad van CV ONS een besluit over het aangaan van deze Intentieovereenkomst heeft genomen; en
- d. deze Intentieovereenkomst door Partijen rechtsgeldig is ondertekend.

4.2 Deze Intentieovereenkomst bevat slechts enkele uitgangspunten voor een erfpachtovereenkomst met betrekking tot het Recreatieoord en kan niet worden aangemerkt als een erfpachtovereenkomst en evenmin als een aanbieding daartoe. Tussen Partijen komt pas een erfpachtovereenkomst met betrekking tot het Recreatieoord tot stand nadat:

- e. volledige overeenstemming is bereikt tussen Partijen over de gehele inhoud van de erfpachtovereenkomst; en
- f. de bevoegde (interne) organen/personen van elke Partij een besluit tot het aangaan van de erfpachtovereenkomst hebben genomen; en
- g. de erfpachtovereenkomst door Partijen rechtsgeldig is ondertekend.

Artikel 5 Duur van Intentieovereenkomst

5.1 Deze Intentieovereenkomst eindigt van rechtswege indien niet uiterlijk op 1 januari 2025 tussen Partijen een erfpachtovereenkomst met betrekking tot het Recreatieoord tot stand is gekomen als bedoeld in artikel 2.1 en de notariële akte tot uitgifte in erfpacht is verleden en is ingeschreven in de openbare registers.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Aldus in tweevoud opgemaakt en overeengekomen,

Gemeente Rotterdam

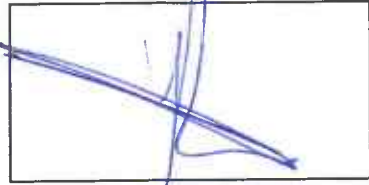


Naam: H.M. van Bockxmeer

Functie: Algemeen Directeur Stadsontwikkeling Gemeente Rotterdam

Datum:

Coöperatieve Vereniging CV ONS Recreatieoord Hoek van Holland B.A.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right, enclosed within a rectangular box.

Naam: de heer Y. Kouwenhoven

Functie: Voorzitter

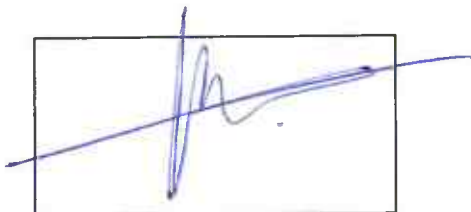
Datum:

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'R' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right, enclosed within a rectangular box.

Naam: de heer R. Lenoir

Functie: Secretaris

Datum:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right, enclosed within a rectangular box.

Naam: de heer C.H. Kouwenhoven

Functie: Vice-voorzitter

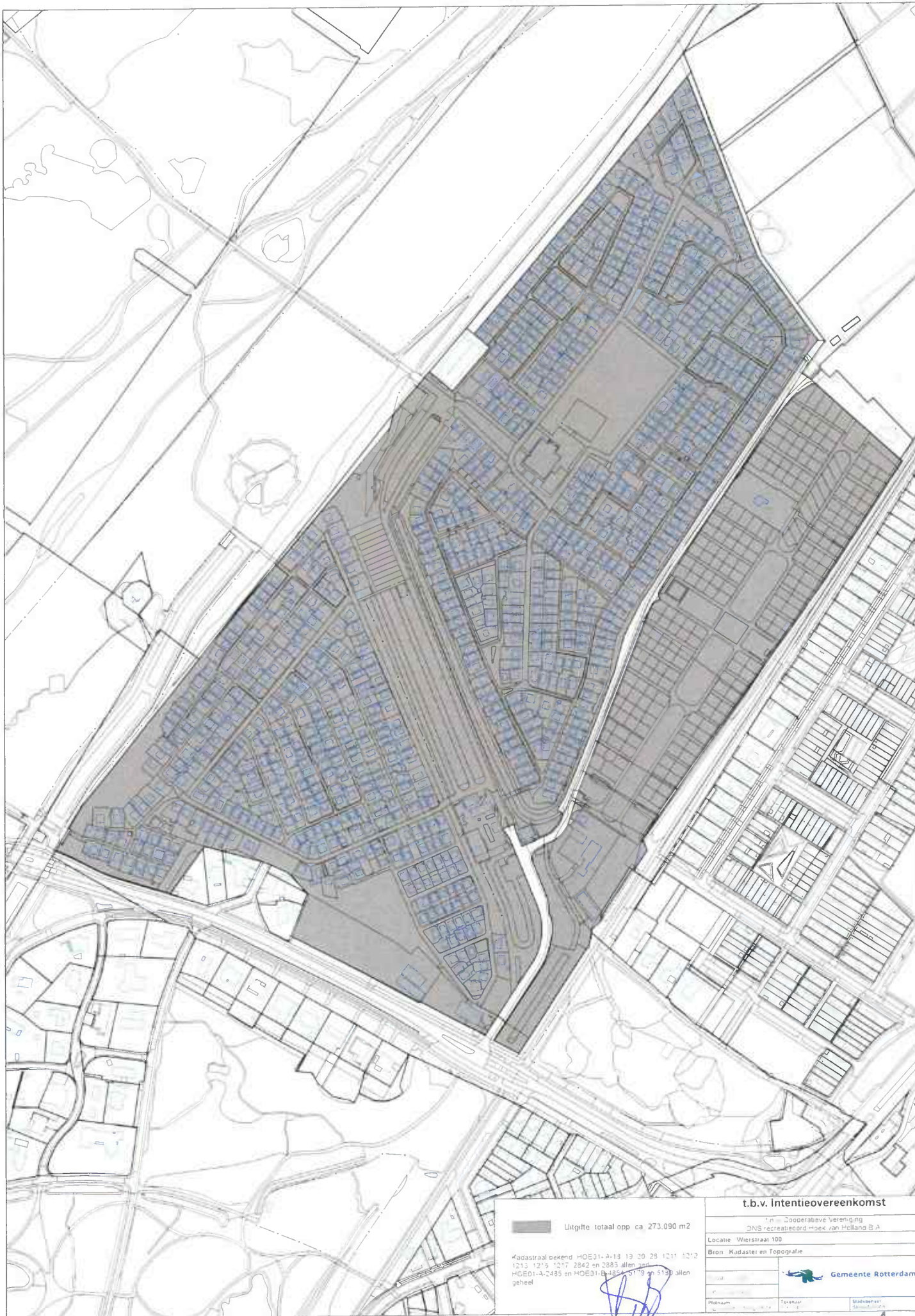
Datum:

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'A' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right, enclosed within a rectangular box.

Naam: de heer A. de Bruin

Functie: Penningmeester

Datum:



Uitgifte totaal opp ca. 273.090 m2

Kadastraal bekend HOE31-A-13 19 30 28 1211 1212
1213 1214 1215 1216 1217 1218 1219 1220 1221 1222
HOE01-A-2485 en HOE31-B-4851 1219 en 1220 allen
geheel

t.b.v. Intentieovereenkomst		
t.n.v. Coöperatieve Vereniging DWS recreatieoord Hoek van Holland B.V.		
Locatie Wierstraat 100		
Bron Kadaster en Topografie		
 Gemeente Rotterdam		
Plaats	Postcode	Stadsdeel
Rotterdam	3015	Stadsdeel

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]