

## Aan de gemeenteraad

Domein	: Ruimtelijke Ordening	Ons kenmerk	: D763293
Team	: Beleid & Vastgoed	Zaaknummer	: Z24 174354
Contactpersoon	:	Uw brief van	:
		Uw kenmerk	:
Bijlage(n)	:	Verzenddatum	: 21 mei 2024

Onderwerp : Procesbrief aan de raad 'Strandovereenkomst voor de exploitatie'

Geachte raad,

Hierbij informeren wij u over het proces gericht op het vaststellen van nieuwe huurovereenkomsten voor het strand tussen de strandexploitanten en de gemeente Castricum. Per 1 januari 2024 is de 'optieperiode' van 5 jaar ingegaan met betrekking tot de strandovereenkomsten in Castricum. Het College van B&W van de gemeente Castricum heeft eerder al aangegeven met de huidige ondernemers verder te willen gaan. Alleen de inhoudelijke voorwaarden van de huurovereenkomsten moeten hiervoor nog met hen worden afgestemd en vastgelegd.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 19 juli 2023 middels een collegebesluit haar intentie uitgesproken om met de bestaande huurders de onderhandelingen voort te zetten om te komen tot nieuwe c.q. verlengde huurovereenkomsten voor de gronden op het strand.

Gelet op het zogenaamde 'Didam-arrest' moet de gemeente als zij gronden verkoopt of verhuurt dat normaal gesproken doen middels een openbare selectieprocedure, om ook andere gegadigden een kans te bieden. Daarop is echter een uitzondering mogelijk als op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria kan worden vastgesteld dat er slechts één serieuze gegadigde is die in aanmerking komt voor de uitgifte van de betreffende gronden. In dit geval is het college van mening dat de zittende huurders als enige gegadigde kunnen worden aangemerkt, onder meer gelet op de investeringen die zij hebben gedaan en de goodwill die zij hebben opgebouwd. Het college is tevreden over de wijze waarop de huidige huurders het strand exploiteren en wil die kwaliteit graag vasthouden. Nadat overeenstemming is bereikt over de nieuwe huurovereenkomsten zal wel nog een publicatie plaatsvinden om dit voornemen openbaar te maken, waar eventuele andere serieuze gegadigden zich dan nog juridisch tegen kunnen verzetten.

Dit document schetst de belangrijkste stappen en afspraken die zijn gemaakt in het proces om te komen tot nieuwe huurovereenkomsten.

### 1. Afspraken rondom het proces

- **Vaststellen vertrekpunt**

Het vertrekpunt voor de onderhandelingen is vastgesteld. Het uitgangspunt daarbij is de model huurovereenkomst zoals de gemeente Bergen die ook hanteert voor het strand

Raadhuisplein 1, 1902 CA Castricum • Postbus 1301, 1900 BH Castricum

Tel.: 14 0251 • Internet: [www.castricum.nl](http://www.castricum.nl) • E-mail: [info@castricum.nl](mailto:info@castricum.nl)

van Bergen, zodat een algemene, uniforme lijn ontstaat zonder voorrangspositie voor bepaalde huurders. Wel zal deze overeenkomst uiteraard op maat gemaakt worden voor de Castricumse situatie met aanpassingen op basis van eerdere correspondentie en afspraken tussen de partijen, een en ander binnen de kaders van de vigerende wet- en regelgeving en jurisprudentie.

- **Benchmarking**

Onderdeel van de nieuwe huurovereenkomsten is het up to date c.q. marktconform maken van de huurprijzen. Dat gebeurt op basis van een benchmark die wordt uitgevoerd door Kanters Horeca Advies. Begin juli 2024 wordt het definitieve waarderapport verwacht. Uit de benchmark moet blijken welke huurprijzen de ingeschakelde deskundige marktconform acht, mede gelet op de huurprijzen zoals die voor vergelijkbare stranden gelden.

- **Inventarisatie van situaties**

Er wordt een inventarisatie gemaakt van de huidige situatie en de vergunde situatie, en onderzocht hoe deze met elkaar in overeenstemming kunnen worden gebracht. Uiteindelijk kan alleen worden verhuurd wat ook vergund is.

- **Uitwerking van de overeenkomst**

De gemeente werkt de huurovereenkomst verder uit, gebaseerd op die van de gemeente Bergen. De uitgewerkte versie wordt gedeeld met de procesbegeleider, die deze vervolgens met de ondernemers deelt.

- **Toetsing modelovereenkomst strandhuisjeseigenaren**

De gemeente is weliswaar geen partij bij de verhuur van standplaatsen aan huisjeseigenaren, maar heeft wel een rol bij het waarborgen van goed verhuurderschap door de exploitanten richting de strandhuisjeseigenaren. De gemeente zal daarom een gesprek aangaan met de belangenverenigingen van de strandhuisjeseigenaren en zich inspannen om de rechtszekerheid van de huisjeseigenaren te vergroten en te borgen in de nieuwe model huurovereenkomst tussen de strandexploitanten en de huisjeseigenaren. Omdat de gemeente geen partij is bij die overeenkomst, zit er een grens aan hoe ver de invloed van de gemeente daarbij reikt. De gemeente zal daarbij dus vooral een toetsende en adviserende rol hebben vanuit het publieke belang.

## 2. Goedkeuring en Implementatie

- **Tussentijdse goedkeuring**

Tijdens de onderhandelingen worden tussentijds de belangrijkste artikelen uit de huurovereenkomst ter besluitvorming voorgelegd aan het college van B&W. Hierdoor is er nog de mogelijkheid om tussentijds bij te sturen indien nodig.

- **Vaststelling huurovereenkomst**

Het definitieve concept van de strandovereenkomst wordt in juni ter goedkeuring voorgelegd aan het college van Burgemeester & Wethouders, waarna het wordt gepresenteerd aan alle betrokken partijen. Daarover zal dan ook uw raad opnieuw worden geïnformeerd.

- **Goedkeuring**

De overeenkomst wordt uiteindelijk vastgesteld door het college van B&W, inclusief de uitvoeringsparagraaf. Het vaststellen en aangaan van deze overeenkomst is een collegebevoegdheid.

- **Implementatie**

Een planning voor de uitvoering van de huurovereenkomst wordt opgenomen in het collegevoorstel.

We vertrouwen erop u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd. Dit is een beknopt overzicht van het proces. Mochten er verdere vragen zijn, staan wij tot uw beschikking voor nadere toelichting.

Met vriendelijke groet,  
Het college van burgemeester en wethouders,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'B' and 'K' with a horizontal line underneath.

Mevrouw drs. H.G.M. Bakker  
secretaris

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal line with a small 'a' and 'T' below it.

De heer B.A. Tap  
burgemeester