

Aan de gemeenteraad

Domein	: RO	Ons kenmerk	: D715129
Team	: Beleid & Vastgoed	Zaaknummer	: Z23 153523
Contactpersoon	:	Uw brief van	: 29 november 2023
		Uw kenmerk	: D706473
Bijlage(n)	: 1	Verzenddatum	: 16 januari 2024

Onderwerp : Reactie op schriftelijke vragen De VrijeLijst en PvdA verhuur van onbebouwde grond (strand)

Geachte raadsleden,

Op 29 november 2023 heeft de fractie De VrijeLijst en de fractie PvdA vragen aan het college gesteld over de verhuur van onbebouwde grond (strand) in Castricum. Hieronder wordt antwoord gegeven op uw vragen.

1. Kent het college het Didam arrest¹ (ECLI:NL:HR:2021:1778) waarin de Hoge Raad bepaalde dat het de overheid, vanwege het gelijkheidsbeginsel, niet is toegestaan een stuk grond te verkopen of te verhuren indien er naar verwachting meerdere potentiële gegadigden voor dat goed zijn?

Het college is bekend met het Didam arrest. Er heeft, mede gelet op dit arrest, een zorgvuldig onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijkheid om de bestaande huursituatie met de huidige strandexploitanten te verlengen onder nieuwe geactualiseerde voorwaarden.

2. Waarom heeft het college tot nu toe slechts gesprekken gevoerd over de verhuur van het strand met de huidige huurders, wetende dat dit in strijd kan zijn met het gelijkheidsbeginsel?

Er heeft, mede gelet op het Didamarrest, een zorgvuldig onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijkheid om de bestaande huursituatie met de huidige strandexploitanten te verlengen onder nieuwe geactualiseerde voorwaarden. Uit een (recente) uitspraak van de voorzieningenrechter, in een gelijke casus, heeft de rechter aangegeven dat de gemeente, in het kader van het Didam arrest, de zittende huurders als enige serieuze gegadigden kan beschouwen. In dit kader vormen alleen al de door de zittende huurders gedane investeringen in het strand een objectief, toetsbaar en redelijk criterium op grond waarvan de gemeente de zittende huurders een voorrangspositie kan geven. Ter informatie verwijzen wij u hierbij naar de volgende uitspraak: [ECLI:NL:RBNHO:2022:7046, Rechtbank Noord-Holland, C/15/329409 / KG ZA 22-322 \(rechtspraak.nl\)](https://uitspraken.rechtspraak.nl/#/details?id=ECLI:NL:RBNHO:2022:7046). Op basis van het bovenstaande is het gelijkheidsbeginsel niet geschonden.

¹ zie <https://uitspraken.rechtspraak.nl/#/details?id=ECLI:NL:HR:2021:1778>

3. Is advies gevraagd, intern in de ambtelijke organisatie of extern bij deskundigen, over het Didamarrest; het hanteren van het gelijkheidsbeginsel, het verzoek van vereniging Zorgeloos Zuid om mee te dingen; en het al dan niet moeten aanbesteden van de huur van het strand? Zo nee waarom niet? Is het college bereid dit alsnog te doen? Zo ja, bij wie is advies gevraagd en wat was de uitkomst?

Het college is tevreden met de wijze waarop de huidige huurders het strand exploiteren. Op 19 juli 2023 heeft het college daarom besloten de onderhandelingen om te komen tot een verlenging van de huurovereenkomsten strand voort te zetten met de bestaande huurders, op basis van geactualiseerde huurvoorwaarden, huurtermijn en huurprijs. Door onze vastgoedjuristen is juridisch intern getoetst of dit mogelijk was (zie ook het antwoord onder vraag 2). Het verzoek van andere gegadigden, onder meer Zorgeloos Zuid, is meegenomen in ons besluit van 19 juli 2023. Dit besluit is ook aan Zorgeloos Zuid medegedeeld. Voor de beantwoording van de vraag of er onderzoek is gedaan of de Aanbestedingswet van toepassing is verwijzen wij naar onze eerdere beantwoording van vragen van de Vrije Lijst op 7 november 2023.

4. Erkent het college dat een van de oorspronkelijke huurders van het strand de facto geen huurder meer is?

Op dit moment is een verzoek van een van de huurders tot overdracht van de huurovereenkomst in behandeling. Dit verzoek is gedaan op grond van artikel 11 van de huurovereenkomst waarin wordt vermeld dat de huurder gerechtigd is de huurovereenkomst en/of de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten tot exploitatie van het gehuurde aan derden over te dragen.

5. Is het college alsnog bereid meerdere partijen, en in ieder geval vereniging Zorgeloos Zuid die zich in juni dit jaar had gemeld als potentiële gegadigde voor huur van het strand, in staat te stellen te onderhandelen over huur en beheer van (delen van) het te verhuren strandvlak voor 2024 en later?

Het college is daartoe niet bereid. Wij hebben reeds op 19 juli 2023 besloten om de onderhandelingen met de huidige exploitanten voort te zetten en de verzoeken van derden, waaronder Zorgeloos Zuid, af te wijzen. Dit besluit is medegedeeld aan de ondernemers van het strand Castricum en aan derden waaronder de woordvoerder van Zorgeloos Zuid.

6. Herinnert het college zich het besluit van Gedeputeerde Staten Provincie Noord-Holland in 2021 om instemming te onthouden aan het voorstel om erfpachtovereenkomsten voor het parkeerterrein en café-restaurant met opstallen bij de strandopgang in Castricum te verlengen omdat de prijs die daarvoor was bepaald door de gemeente zover onder de marktprijs ligt dat het is te beschouwen als verboden staatsteun?²

Het college is bekend met het besluit. Gezien de uitleg zoals hiervoor gegeven, zijn wij van mening dat geen sprake is van staatssteun.

² zie bijlage bij WOO verzoek inzake strandplateau Castricum aan Zee https://www.noord-holland.nl/Loket/Woo_verzoek/Woo_verzoeken_2022/Woo_verzoek_inzake_strandplateau_Castricum_aan_Zee_30_mei_2022/Bijlage_bij_beantwoording_Woo_verzoek_inzake_strandplateau_Castricum_aan_Zee.pdf

7. Kan naar analogie daarvan worden vastgesteld dat de gemeente Castricum voor de verhuur van het strand vanaf 2024 opnieuw uitgaat van een in 2013 vastgestelde huurprijs die slechts is geïndexeerd en nu kan worden beschouwd als een huurprijs die ver onder de huidige marktwaarde ligt en er opnieuw sprake lijkt van verboden staatssteun?

De getaxeerde prijs wordt de huurprijs bij aanvang van de nieuwe huurovereenkomst. Vervolgens wordt die getaxeerde huurprijs jaarlijks geïndexeerd op basis van CBS reeks alle huishoudens totaal. Over 10 jaar zal er opnieuw een taxatie plaatsvinden door een onafhankelijk deskundige op basis van marktconformiteit.

8. In 2013 is een huurprijsadvies opgesteld door Kanters Horeca Advies. Wat was de toen geadviseerde huurprijs?

De beantwoording van deze vraag wordt in de bijlage onder vermelding van geheimhouding verstrekt aan de raads- en commissieleden.

9. Volgens het afgesloten contract in 2013 zou de huurprijs elk jaar worden geïndexeerd. Is elk jaar de huur daadwerkelijk gewijzigd? Welke indexatie is gehanteerd. Wat is de huurprijs over 2023?

Op basis van de huidige huurovereenkomst wordt de huurprijs jaarlijks geïndexeerd op basis van het CBS, reeks alle huishoudens totaal. Het is onduidelijk welke huurprijs van welk strandvak gevraagd wordt. De totale huurinkomsten van het strand Castricum bedragen in 2023 €183.766,-.

10. Volgens het contract gesloten met de huurders zouden vanaf 1 januari 2022 besprekingen starten over verlenging van de huurovereenkomsten. Wanneer zijn deze besprekingen gestart en met welke partij of partijen?

In eerste instantie is in begin 2022 aan strandexploitanten het voorstel gedaan om de bestaande huurovereenkomst te verlengen met een periode van 5 jaar. Deze optie van verlenging van 5 jaar is opgenomen in de huidige huurovereenkomst. De strandexploitanten wilden echter snel starten met de besprekingen in verband met de investeringen die zij moesten plegen, op aanwijzing van het Hoogheemraadschap, om hun paviljoens te verplaatsen. De gesprekken met de commerciële partijen zijn gestart half januari 2023.

11. Is bij de besprekingen uitgegaan van het opnieuw vaststellen van de actuele marktwaarde en dat die actuele marktwaarde basis zou worden voor de huurprijs? Zo nee, waarom niet?

Ja, er is uitgegaan van het feit dat er een taxatie dient plaats te vinden. Dat is ook aan de ondernemers medegedeeld. Zie hiervoor ook het antwoord op vraag 6.

12. Op welke manier stelt de gemeente een nieuwe huurprijs vast?

Zie het antwoord op vraag 6

13. Is advies gevraagd, intern in de ambtelijke organisatie of extern bij deskundigen, over marktconformiteit van de huurprijs? Zo nee waarom, niet? Zo ja, bij wie is advies gevraagd en wat was de uitkomst?

Zie hiervoor het antwoord op vraag 6. De opdracht voor taxatie zal conform het gemeentelijk aanbestedingsbeleid plaatsvinden. De opdracht dient nog te worden uitgezet.

14. Volgens een collegebesluit (juli 2023) is besloten tot verlenging van de huurovereenkomsten strand met 'bestaande huurders'. Welke huurders zijn dat?

Op 19 juli jl. is besloten om de onderhandelingen over de verlenging van de huurovereenkomsten met de bestaande huurders voort te zetten. Het betreft alle (huidige) huurders op het strand Castricum.

15. Heeft het college juridisch advies ingewonnen over de verlenging van de huurovereenkomsten? Zo ja bij wie en wat was de uitkomst. Zo nee waarom niet?

Zie de antwoorden op vraag 2 en 3.

16. Welke huurprijs is voorgesteld door de gemeente?

Tot heden heeft er nog geen taxatie plaats gevonden. Pas na taxatie is er duidelijkheid over de huurprijs.

17. Zijn de huurovereenkomsten inmiddels verlengd? Zo ja wanneer en tot wanneer?

Er wordt, in samenspraak met de huurders, gebruik gemaakt van het optierecht om na afloop van de huidige contractperiode de huur van de huidige locatie en de huidige huurovereenkomst voor een periode van maximaal vijf jaren voort te zetten of zoveel eerder als er nieuwe contracten zijn.

18. Klopt het dat wordt overgegaan tot stilzwijgende verlenging van de huurovereenkomst met bestaande huurders?

Zie hiervoor ook het antwoord op vraag 17.

19. Als de huurovereenkomsten inmiddels zijn verlengd, tot wanneer zijn de huurovereenkomsten verlengd?

Zie het antwoord op vraag 17.

20. In het collegebesluit van juli staat dat het college 'een verplichting zal opleggen in de nieuwe huurovereenkomst met de exploitanten van standplaatsen voor strandhuisjes om een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan met alle strandhuisjeseigenaren op basis van bijgevoegde model huurovereenkomst". Deze modelhuurovereenkomst beoogt de belangen van de eigenaren van de strandhuisjes te beschermen. Kan het college deze modelovereenkomst toesturen en kan het college bevestigen dat dit voornemen tot

opleggen van die specifieke verplichting ook daadwerkelijk is of zal worden uitgevoerd?

De modelovereenkomst is bijgevoegd bij deze raadvragen. De doelstelling van het besluit dat het college heeft genomen is de rechtspositie van de strandhuisjeseigenaren te verbeteren met het oog op de zgn. “verroompottisering”. Dit model is bedoeld als vertrekpunt maar dient nog wel op maat te worden gemaakt voor het strand Castricum. Een besluit van het college moet worden uitgevoerd.

21. Heeft de gemeente het voornemen tot het verlengen van de huurovereenkomsten voorgelegd aan provincie of de staat? Zo nee, waarom niet? Zo ja, heeft provincie of de staat gereageerd?

Nee, de gemeente heeft het recht om het strand van de provincie en de Staat te exploiteren. De gemeente mag op basis van dit recht het strand (onder) verhuren. De gemeente hoeft het verlengen van de huurovereenkomsten niet voor te leggen aan de Staat of de provincie ter goedkeuring

22. Heeft de gemeente een afvalstoffenheffing ingevoerd ten laste van de afzonderlijke eigenaren van de strandhuisjes en zo ja wanneer?

Nee, er vindt geen afvalstoffenheffing plaats omdat het afval van de strandhuisjeseigenaren kan worden gedeponereerd in de zogenaamde Molok Containers, die worden geplaatst en geleegd door de huurder van het strandvak.

23. Volgens de huurovereenkomsten geldend tot december 2023 zijn de horecabedrijven op het strand verplicht hun afval af te laten voeren als bedrijfsafval. Huurders zijn verplicht het strandvak schoon te houden, vrij te houden van zwerfafval en afvalbakken op het strand te beheren. Welke afspraken zijn gemaakt tussen gemeente en huurders over de afvoer van dat zwerfafval en afval in die afvalbakken en wie draagt de kosten van afvoer?

Hoewel in de huurovereenkomst is vermeld dat de strandondernemers verantwoordelijk zijn voor het legen van de afvalbakken op het strand voor hun paviljoens, bleek dit in de praktijk problemen te veroorzaken op drukke dagen. Gul Egmond B.V. heeft in maart 2023 de opdracht van de gemeente gekregen om het strand, strandplateau en strandopgang van Castricum schoon te houden. Hieronder valt het schoonhouden van het strand tussen de paviljoens en de waterlijn, het vrijhouden van zwerfafval en het beheer van de afvalbakken. De ondernemers dragen de kosten voor de afvoer van het bedrijfsafval en de gemeente draagt de kosten van afvoer van overig afval.

24. Wat zijn de kosten van afvoer van dat afval?

De gemeente heeft geen inzicht in welke kosten de ondernemers maken ten aanzien van de afvoer van hun bedrijfsafval.
Gul Egmond B.V. heeft in maart 2023 de opdracht gekregen om het strand, strandplateau en strandopgang van Castricum schoon te houden. Onder deze diensten valt o.a. het afvoeren van afval. De vergoeding voor uitsluitend het afvoeren van afval zijn in de opdracht aan Gul bepaald op €8.000,- excl. btw per jaar.

25. Welke overige kosten maakt de gemeente voor het strand?

Er worden veel verschillende kosten gemaakt voor het strand. Denk hierbij o.a. aan de kosten herinrichting strandplateau, materialen voor de reddingsbrigade en vernieuwing slagbomen.

26. Bent u bereid deze vragen binnen een week, geheel of gedeeltelijk te beantwoorden, met het oog op de termijn waarop de huidige huurovereenkomst vervalt, namelijk per 31 december 2023?

Het college beantwoordt schriftelijke vragen van de gemeenteraad binnen een termijn van 30 dagen. Het kerstreces zorgde ervoor dat de reguliere termijn voor de beantwoording van de schriftelijke vragen is verstreken. Hierover is de raad op 21 december 2023 geïnformeerd. Op 18 december 2023 heeft een overleg plaats gevonden met de burgemeester mw. Heerschop, wethouder dhr. Beems en vertegenwoordigers van de strandondernemingen. Voor de afspraak die volgde uit dit overleg wordt verwezen naar vraag 17.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'H.G.M. Bakker'.

Mevrouw H.G.M. Bakker
secretaris

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'H.C. Heerschop'.

Mevrouw H.C. Heerschop
burgemeester