



gemeente BERGEN

MEMO van college aan de raad

datum : 10 juli 2012
aan : Gemeenteraad
van : College
onderwerp : Nieuwe huurovereenkomsten strandexploitanten
Portefeuillehouder : Cees Roem
Inlichtingen bij : Nicole Zwartelé

Aanleiding

Op initiatief van het college als onderdeel van de actieve informatieplicht

Kernboodschap

Het college wil informatie verschaffen over de nieuwe huurovereenkomsten met commerciële strandexploitanten.

De huurovereenkomsten met onze 22 commerciële strandexploitanten verliepen op 31 oktober 2011, na een huurperiode van 10 jaar. Dit moment is aangegrepen om de huurovereenkomsten en de huurprijzen via een benchmark te herijken. HTC adviesbureau uit Hoorn is gevraagd hierbij te assisteren. Dit bureau heeft de gemeente 10 jaar geleden ook begeleid bij de huurprijsbepaling voor het strand.

Bij het vaststellen van de nieuwe huurovereenkomst is uitgegaan van:

- het door de raad in 2008 vastgestelde beleid, vastgelegd in de Strandnota;
- de bestemmingsplannen voor Bergen aan Zee en Egmond aan Zee waarin de strandnota zoveel mogelijk is vertaald;
- verbeterpunten ten aanzien van in de praktijk geconstateerde knelpunten;
- het recent vastgestelde huurovereenkomstmodel van de gemeente Castricum. Voor huurovereenkomsten op het strand bestaan geen standaard modellen, vandaar dat aansluiting is gezocht bij een buurgemeente.

De uitkomsten van de herijking zijn besproken met de portefeuillehouder, het ambtelijk strandoverleg, de voorzitter van KHN en het bestuur van de strandvereniging.

De ledenvergadering van de strandvereniging is na een intensief overlegtraject akkoord gegaan met het voorliggende resultaat.

3 exploitanten zijn geen lid van de strandvereniging. Aan hen is de concepthuurovereenkomst voor commentaar toegezonden.

Hieronder volgen de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de afgelopen 10 jaar:

Definities

De definities zijn aangepast aan hetgeen in de Strandnota en in de bestemmingsplannen is bepaald. Er is nog slechts sprake van paviljoens. Specifieke verkoop- en verhuurpunten / kiosken bestaan niet meer. Alle huurders krijgen dezelfde exploitatiemogelijkheden namelijk

Horeca categorie 1, lichte horeca. Verder is in het bestemmingsplan de hoofdfunctie van een strandpaviljoen omschreven als: "het bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren verstrekken voor het gebruik al dan niet ter plaatse".

Te bebouwen oppervlakte

Het maximaal te bebouwen oppervlak is niet voor iedereen hetzelfde. In de strandnota is bepaald dat voormalige kiosken mogen groeien tot maximaal 250 m² (exclusief innovatieve ontwikkelingen) en bestaande paviljoens tot maximaal 20% van de oppervlakte in 2007 (inclusief bijgebouwen) met een maximum van 750 m².

Deze bepalingen resulteren in oppervlaktes tussen de 210 tot 750 m².

Huurperiode

De afgelopen 10 jaar is voor de paviljoens gewerkt met een huurperiode van 1 april tot 1 oktober. Er mocht in de 2 weken daarvoor en daarna worden opgebouwd en afgebroken. Daarnaast mocht, met toestemming van het Hhnk, het seizoen zowel aan het eind als aan het begin nog eens met 2 weken worden verlengd. Voor de strandcabines was niets geregeld.

In de nieuwe overeenkomst wordt aangesloten bij de Strandnota en het bestemmingsplan en worden de bepalingen inzake de huurperiode vereenvoudigd.

Zomerexploitatie

- De zomerperiode loopt van 15 maart tot 15 oktober. Met toestemming van het Hhnk mag 2 weken eerder worden opgebouwd en tot 2 weken later worden afgebroken.
- Het paviljoen dient minimaal vanaf 1 mei geëxploiteerd te worden.
- Voor de strandcabines is aanvullend bepaald dat deze uiterlijk op 1 juni aanwezig moeten zijn.
- De afbraak vangt niet eerder aan dan 1 september.

Winterexploitatie

- Gemeenten benaderen de winterexploitatie nogal verschillend. Er zijn gemeenten die in de winter dezelfde maanduur hanteren als in de zomer, gemeenten die voor de winterperiode (5 maanden) dezelfde prijs hanteren als voor de zomerperiode (7 maanden) en gemeenten die alleen een jaarprijs hanteren. Na intensief overleg met het bestuur van de strandvereniging en KHN, is in de huidige winterovereenkomsten opgenomen dat de gemeente Bergen 50% van de maanduur in de zomer berekent. In de winter wordt minder omzet gemaakt, maar daar staat tegenover dat de kosten voor op- en afbouw en stalling wegvallen;
- In de notitie jaarrond is bepaald dat een paviljoen in de winter minimaal 4 dagen per week geopend is. Aangezien dit te weinig concreet en daardoor niet handhaafbaar is, is verder bepaald dat het paviljoen deze 4 dagen in ieder geval van 10.00 tot 17.00 uur geopend moet zijn en dat het paviljoen in ieder geval op zaterdag en zondag geopend is;
- In tegenstelling tot de voor iedere exploitant geldende 5-jarig overeenkomst (met een optie tot verlenging van 5 jaar) voor het reguliere seizoen, werken we voor de winterperiode met een keuze voor de contractperiode van 1 of 5 jaar. Exploitanten kunnen op dit voor velen nog onontgonnen terrein, zo per jaar hun keuze bepalen.

Methode huurprijsbepaling

De afgelopen 10 jaar is gewerkt met een huurprijs gebaseerd op een basisprijs, toegevoegde waarde en het type exploitatie. Voor de exploitatie van strandcabines werd geen aparte huur berekend. Huurprijzen waren niet transparant en zeer lastig her te berekenen bij wijzigingen zoals een uitbreiding van een paviljoen.

Het doel van de herijking is dan ook om op basis van een duidelijke, transparante en uniforme methode marktconforme en redelijke huurprijzen vast te stellen, gebaseerd op het aantal in gebruik zijnde m² en op de zone waarin het paviljoen ligt.

Zonering en factor

In de huidige situatie is geen sprake van zonering. Voor elke exploitant is afzonderlijk de prijs bepaald. De voorgestelde methode gaat, zoals binnen de reguliere horeca gebruikelijk is, uit van een onderverdeling in (een aantal) zones. Er worden 5 zones onderscheiden waarbij zone C geldt als basis. Voor exploitaties in zone A wordt de basishuurprijs verhoogd met factor 1,6, voor exploitaties in zone B met 1,3. Voor zone D en E is de factor respectievelijk 0,7 en 0,4. Zie svp de bijlage voor de vastgestelde zonering.

Hoogte nieuwe huurprijs

Doel van de herijking was niet zozeer het verhogen van de opbrengsten an sich, als wel het vaststellen van redelijker huurprijzen. De totale huidige inkomsten zijn gedeeld door het aantal verhuurde m² en vervolgens herberekend. De huurprijs is vervolgens vergeleken met die in andere gemeenten. Door de wijziging gaan sommige paviljoens meer, de meesten minder betalen. Bij een verhoging van meer dan 30% (geldt voor 3 paviljoens), wordt deze in 3 jaar doorgevoerd. Zie svp de bijlage.

Strandcabines

Voor de huur van het strand waar strandcabines (geen overnachtingsmogelijkheid) zijn toegestaan, werd geen transparante huur berekend. Hoe de locatie en het aantal cabines was verdisconteerd in de huurprijs was onduidelijk. In de nieuwe overeenkomst wordt in de basiszone C € 30,- per cabine per seizoen gerekend. Een cabine heeft een oppervlakte van circa 4 m². Zie de bijlage.

Schoonmaakkosten

Op dit moment wordt aan de commerciële exploitanten een bedrag van € 1.180,- voor de schoonmaakkosten in rekening gebracht. Hiermee wordt ongeveer 12% bijgedragen in de totale kosten van circa € 200.000 per jaar. In de nieuwe overeenkomst wordt de bijdrage gerelateerd aan de zonering. Exploitanten gelegen aan een druk strand dragen zo meer bij dan exploitanten die aan een rustig stuk strand liggen. De schoonmaakkosten worden vermeerderd met btw aan de exploitanten doorberekend.

Strandattributen

Meerdere exploitanten zetten 's morgens ligbedden, windschermen en parasols uit op het openbare strand. Zij exploiteren zo een deel van het strand zonder hiervoor een vergoeding te betalen. Dit onderwerp maakt deel uit van de evaluatie van de Strandnota met de raad. Afhankelijk van het standpunt van de raad (bijvoorbeeld toestaan tegen betaling), volgt er al dan niet een addendum bij de huurovereenkomst.

Opslagmogelijkheden

Het is nu niet altijd duidelijk hoe we omgaan met losse (opslag)containers. In de nieuwe huurovereenkomst wordt opslag gezien als onderdeel van het paviljoen en dient dus plaats te vinden binnen het toegestane bouwvlak.

Overnachten op het strand

In tegenstelling tot het bepaalde in de vervallen bestemmingsplannen en de APV waarin overnachten op het strand (m.u.v. de huisjes van de strandverenigingen in Egmond aan Zee) niet is toegestaan, maar conform de huidige huurovereenkomsten, mag een huurder "ter bewaking van zijn eigendommen nachtverblijf in zijn paviljoen (doen) houden". In de nieuwe huurovereenkomst is dit nader gespecificeerd tot één beheerder (maximaal 2 personen). Dit om te voorkomen dat er daadwerkelijk op het strand wordt gewoond.

Ontheffing rijden op het strand

In de nieuwe huurovereenkomst is conform de Strandnota opgenomen dat huurders per huurovereenkomst en per seizoen maximaal twee ontheffingen ontvangen.

Zandterras

In de afgelopen jaren hebben meerdere exploitanten hun paviljoen uitgebreid met een klein terras op het strand, direct vóór hun paviljoen. Er wordt hier ook aan klanten bediend. In de praktijk blijkt dat naast de exploitanten zelf ook veel bezoekers een dergelijk “strandterras” waarderen.

Voorlopig is conform het bestemmingsplan een onbebouwd zandterras toegestaan maar zijn er nog geen specifieke voorwaarden en kosten aan verbonden.

Laatste stand van zaken

Vrijwel alle paviljoenhouders hebben getekend. We ronden de herijking van de huurovereenkomsten met de commerciële exploitanten binnenkort af.

We starten vervolgens met de herijking van de overeenkomsten met de overige, niet commerciële huurders van het strand. Deze overeenkomsten dienen in te gaan per 15 maart 2013.

Middelen

De huuropbrengst van commerciële exploitanten voor het zomerseizoen 2012 zal circa €275.000,- (iets lager dan in 2011 vanwege de gefaseerde prijsverhoging) bedragen, waarvan circa €20.000 als bijdrage voor schoonmaak.

De lagere opbrengst zal met zeer grote waarschijnlijkheid worden gecompenseerd door niet begrote, maar wel te verwachten inkomsten uit de winterexploitatie 2012.

Bijlagen

- Overzicht huurprijzen en zonerings

Strand exploitatie	Locatie	Nwe m2 prijs	m2	Nieuwe huurprijs incl schoonmaak	m2 prijs dak-terras	m2	Huur dak-terras	Aantal cabines	prijs cabines	Huurprijs cabines	Huurprijs nw totaal
		p	$m2$	$p*m2$	pd	$m2d$	$pd*m2d$	a	pc	$a*pc$	$(p*m2) + (pd*m2d) + (a*pc*m2c)$
Egmond											
Zilverzand	E	€ 8,00	220	€ 1.760,00	€ 9,00		€ -	35	€ 21,00	€ 735,00	€ 2.495,00
Bad Welgelegen	B	€ 29,00	169	€ 4.901,00	€ 17,00		€ -	85	€ 39,00	€ 3.315,00	€ 8.216,00
Zilvermeeuw	B	€ 29,00	540	€ 15.660,00	€ 17,00		€ -	78	€ 39,00	€ 3.042,00	€ 18.702,00
Bad Zuid	B	€ 29,00	192	€ 5.568,00	€ 17,00		€ -	87	€ 39,00	€ 3.393,00	€ 8.961,00
De Schelp	B	€ 29,00	718	€ 20.822,00	€ 17,00		€ -		€ 39,00	€ -	€ 20.822,00
De Uitkijk	A	€ 36,00	455	€ 16.380,00	€ 20,00		€ -		€ 45,00	€ -	€ 16.380,00
Bad Egmond	A	€ 36,00	248	€ 8.928,00	€ 20,00		€ -	93	€ 45,00	€ 4.185,00	€ 13.113,00
Het Zeepaardje	B	€ 29,00	469	€ 13.601,00	€ 17,00		€ -	133	€ 39,00	€ 5.187,00	€ 18.788,00
Bad Noord/Zeester	B	€ 29,00	598	€ 17.342,00	€ 17,00		€ -	104	€ 39,00	€ 4.056,00	€ 21.398,00
De Tropen	C	€ 22,00	384	€ 8.448,00	€ 13,00		€ -		€ 30,00	€ -	€ 8.448,00
Bergen											
Offshore	C	€ 22,00	695	€ 15.290,00	€ 13,00		€ -		€ 30,00	€ -	€ 15.290,00
Paviljoen Zuid	C	€ 22,00	50	€ 1.100,00	€ 13,00		€ -	100	€ 30,00	€ 3.000,00	€ 4.100,00
Strandpaviljoen Zuid	A	€ 36,00	638	€ 22.968,00	€ 20,00		€ -		€ 45,00	€ -	€ 22.968,00
Bruintje aan Zee	A	€ 36,00	250	€ 9.000,00	€ 20,00		€ -	32	€ 45,00	€ 1.440,00	€ 10.440,00
De Jongens	B	€ 29,00	250	€ 7.250,00	€ 17,00		€ -	120	€ 39,00	€ 4.680,00	€ 11.930,00
Joep	B	€ 29,00	508	€ 14.732,00	€ 17,00		€ -		€ 39,00	€ -	€ 14.732,00
Badabing	B	€ 29,00	140	€ 4.060,00	€ 17,00		€ -		€ 39,00	€ -	€ 4.060,00
SB Noord	B	€ 29,00	665	€ 19.285,00	€ 17,00	82	€ 1.394,00		€ 39,00	€ -	€ 20.679,00
Uit de Kunst	D	€ 15,00	328	€ 4.920,00	€ 9,00		€ -		€ 21,00	€ -	€ 4.920,00
Schoorl											
De Paal	D	€ 15,00	730	€ 10.950,00	€ 9,00		€ -	37	€ 21,00	€ 777,00	€ 11.727,00
Hargen aan zee	C	€ 22,00	546	€ 12.012,00	€ 13,00		€ -	75	€ 30,00	€ 2.250,00	€ 14.262,00
Luctor et Emergo	C	€ 22,00	481	€ 10.582,00	€ 13,00		€ -	46	€ 30,00	€ 1.380,00	€ 11.962,00
Totaal											€ 284.393,00

Zonering huurprijzen strand gemeente Bergen

<i>Zone</i>	<i>Factor</i>	<i>Criteria</i>	<i>Aantal</i>	<i>Paviljoens</i>
A		Direct aan een hoofdstrandafgang	4	Bruintje aan Zee Paviljoen Zuid Bad Egmond De Uitkijk
B		Direct aan een strandafgang, niet de hoofdafgang zijnde èn aan de bebouwde kom	10	SB Noord Badabing Joep De Jongens Bad Noord 't Zeepaardje De Schelp Bad Zuid De Zilvermeeuw Bad Zeezicht
C		Aan een grote parkeerplaats, niet direct aan de bebouwde kom of Niet direct aan een strandafgang, maar wel aan de bebouwde kom	2 3	Luctor et Emergo Hargen aan Zee voormalige Zonnebad Offshore De Tropen
D		Meer dan 1500 meter van de bebouwde kom èn een grote parkeerplaats of De ligging van het paviljoen voldoet niet aan de bovengenoemde criteria	2	Paal 29 Uit de Kunst
E		Als D maar niet aangesloten op enige voorziening	1	t Zilverzand
		Totaal	22	