

## **INTENTIEOVEREENKOMST PILOT CITTÀ ROMANA**

### **DE ONDERGETEKENDEN (hierna verder te noemen 'partijen'):**

1. Coöperatie van Eigenaren Città Romana U.A., gevestigd te 3221 LV Hellevoetsluis, Parkweg 1, hierna te noemen: "Initiatiefnemer"
2. De gemeente Hellevoetsluis, gevestigd te 3221 AL Hellevoetsluis, Oostzanddijk 26 krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar wethouder, de heer AJ Spoon, hierna te noemen: "de Gemeente",
3. Provincie Zuid-Holland, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de gedeputeerde mevrouw A.L. Koning, gemachtigd door de commissaris van de Koning handelende ter uitvoering van het besluit van Gedeputeerde Staten hierna te noemen: "de Provincie",

### **NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING:**

- Veranderingen in de maatschappij vragen om nieuwe benaderingen van eerder vanzelfsprekende zaken. Het vakantiepark Città Romana is zo'n zaak. Op het eerste gezicht is Città Romana een goedlopend (vakantie)park, dat zo haar plek heeft in toeristisch Hellevoetsluis. Nadere beschouwing maakt verschillende haken en ogen zichtbaar, ondermeer door de sterke veranderingen in behoefte en aanbod in de toeristisch-recreatieve markt. Een markt die sterk in beweging is, ondermeer door veranderende marktvrage<sup>1</sup>.
- De vraag naar toeristische overnachtingen in Hellevoetsluis en omgeving Voorne Putten is de afgelopen jaren vrij stabiel. Tegelijkertijd is het aantal verblijfsaccommodaties in de nabije omgeving van Città Romana de laatste twee decennia sterk toegenomen. Het gevaar van verloederding als gevolg van een zwakke en afnemende bezetting is voor Città Romana en veel andere vakantieparken niet slechts denkbeeldig. Città Romana heeft in de afgelopen periode verschillende onderzoeken gedaan, waarbij zij concluderen dat de huidige bedrijfsvoering, gericht op toeristisch-recreatieve verhuur niet toekomstbestendig is.
- De Provincie heeft in 2018 opdracht gegeven aan ZKA Leisure consultants tot een marktverkenning naar verblijfstoerisme binnen de provincie Zuid-Holland<sup>2</sup>. Uit deze verkenning is naar voren gekomen dat verblijfstoerisme een belangrijke economische sector is, maar dat deze sector niet optimaal functioneert. Bureau ZKA concludeerde dat het marktcluster Deltakust waarin het park zich bevindt, binnen een relatief klein oppervlak liefst 24% van het aanbod aan verblijfsplaatsen binnen provincie Zuid-Holland omvat.
- De gemeente Hellevoetsluis heeft in haar coalitieprogramma voorgenomen de samenwerking op Voorne-Putten te intensiveren, wat goed aansluit bij het regionale karakter van de problematiek rondom vakantieparken.
- De Provincie heeft tevens opdracht gegeven tot een verdieping op bovenstaande marktverkenning, om de situatie op Voorne-Putten nader te onderzoeken<sup>3</sup>. Zij concludeerden dat er een sterke verwevenheid bestaat tussen verschillende markten. ZKA gaf aan dat er bij nagenoeg alle verblijf toeristische bedrijven in de regio meer of mindere mate sprake is van verwevenheid met de huisvestingsmarkten, voor als zowel kort- en langer woonverblijf.

---

<sup>1</sup> ZKA Leisure Consultants (2018). *Marktverkenning verblijfstoerisme provincie Zuid-Holland*.

<sup>2</sup> ZKA Leisure Consultants (2018). *Marktverkenning verblijfstoerisme provincie Zuid-Holland*.

<sup>3</sup> ZKA Leisure Consultants (2018). *Verwevenheid verblijfstoerisme en huisvestingskansen op Voorne-Putten*.

- Zuid-Holland staat voor een grote woningbouwopgave. Op basis van recent onderzoek van de Provincie is er behoefte aan circa 260.000 woningen in heel Zuid-Holland tot 2040<sup>4</sup>. Dit zijn vooral woningen in (hoog)stedelijke woonmilieus, maar deels ook andere aansluitende woonmilieus. Er is met name behoefte aan betaalbare woningen en woningen voor één- tot tweepersoons huishoudens.
- De landelijke actieagenda aanpak vakantieparken 2018-2020<sup>5</sup> van ministerie BZK geeft richting aan alle partners in de komende jaren op de (beleids)inzet rondom vakantieparken. Daarbij geldt dat er gekeken wordt naar de kansen die deze parken bieden voor bijvoorbeeld de regionale economie en het functioneren van de woningmarkt, maar ook naar de uitwassen en problematiek waar deze vakantieparken mee te maken hebben.
- De gemeente Hellevoetsluis werkt in Voorne-Putten verband samen aan één toeristisch-recreatief merk voor Voorne-Putten, met grensoverschrijdende mogelijkheden en waar recreatie en toerisme een belangrijke motor vormen voor de economie. In MRDH-verband werkt de gemeente in 2020 naar een actieprogramma toe om de groeikansen die toerisme biedt beter te benutten en een antwoord te geven op de relatieve onderbenutting van het toeristisch potentieel op het eiland.
- Gemeente en provincie zien, gezien bovenstaande overwegingen, ruimte om de kansen en (on)mogelijkheden van (gedeeltelijke) transformatie van park Città Romana nader in beeld te brengen. Dit zal via door partijen gestelde kaders in de pilot verder worden onderzocht.
- De eerder genoemde onderzoeken van Città Romana alsmede die van de gemeente Hellevoetsluis en de provincie Zuid-Holland staan aan de basis van de pilot Città Romana.

## **KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:**

### **Artikel 1. Doel van pilot**

1. De Provincie, de Gemeente en Città Romana wensen gezamenlijk, middels een pilot, een analyse uit te voeren naar de mogelijkheden van transformatie van het vakantiepark Città Romana om het zo toekomstbestendig te maken. Deze analyse wordt gedaan op basis van de door partijen opgestelde knelpuntennotitie.
2. Het doel van deze intentieovereenkomst is het gezamenlijk vormen van een formeel startpunt voor transformatieverkenning van het vakantiepark Città Romana. Uitgangspunten hierbij zijn een goede maatschappelijke functie voor Hellevoetsluis en Voorne-Putten, een toekomstbestendige businesscase voor de Initiatiefnemer én een transformatie die een bijdrage kan leveren aan de kansen & uitdagingen op de woning- en toeristische markt op het eiland Voorne-Putten.
3. De opbrengst van de pilot kan tevens concrete leereffecten over de transformatie van verblijfsrecreatie opleveren voor de gemeente Hellevoetsluis, Voorne-Putten, Zuid-Holland en Nederland als geheel.

### **Artikel 2. Analyse (taken en rollen partijen)**

1. Gedurende de pilot zal er door de partijen een analyse gemaakt worden naar enerzijds de geformuleerde knelpunten voor transformatie én anderzijds de gewenste voorwaarden waaronder transformatie mogelijk gemaakt kan worden.

---

<sup>4</sup> CBS, ABF Research en Provincie Zuid-Holland (2019) Woningbehoefteraming en Trendraming 2019.

<sup>5</sup> Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2018). *Actie-agenda vakantieparken 2018-2020*. Publicatie-nr. 116846.

2. Iedere partij stelt in deze haar eigen knelpunten en voorwaarden vast, welke vervolgens door één of meerdere partijen gezamenlijk, al dan niet in subgroepen, besproken, en indien mogelijk, opgelost en/of ingevuld gaan worden met als doel te komen tot een oplossing voor de knelpunten en het geven van een nadere invulling aan de voorwaarden. Waarbij voor de gemeente Hellevoetsluis het uitgangspunt zal zijn; geen risico voor het woningbouwprogramma en aandacht voor de WMO kosten.
3. Partijen houden bij de analyse zowel hun eigen belang, visie en beleid als het gezamenlijke belang in ogenschouw. Bestaande beleidstukken en onderzoeken vormen daarbij de vertrekpunten voor de pilot.
4. Partijen houden elkaar op de hoogte van alle relevante documenten, onderzoeken, marktinformatie en statistieken welke voor de analyse van belang kunnen zijn om zodoende de analyse zo breed als wenselijk aan te kunnen vliegen.
5. Iedere partij is, indien gewenst, gerechtigd, naar eigen inzicht en op eigen kosten, een onafhankelijke derde in te schakelen om nader onderzoek te verrichten naar een knelpunt of een onafhankelijk advies en/of rapport op te laten stellen. Waarbij partijen afspreken elkaar, in voorkomende gevallen, hiervan op de hoogte stellen.

### **Artikel 3. Duur van de samenwerking**

1. Deze intentieovereenkomst treedt in werking op de dag van ondertekening en wordt aangegaan voor de periode tot tenminste 31 december 2020. Verlenging van de overeenkomst geschiedt van rechtswege met steeds drie maanden of zoveel langer of korter als partijen nader overeenkomen.
2. Er wordt naar gestreefd om uiterlijk einde Q1-2020 alle knelpunten en voorwaarden overzichtelijk in kaart te hebben gebracht, evenals het voorstel van de gezamenlijke partijen hoe naar ieders tevredenheid nadere invulling aan die knelpunten en voorwaarden gegeven kan worden. In de maand april 2020 wordt dit resultaat formeel intern bij partijen ter goedkeuring voorgelegd en volgen eventuele nadere aandachtspunten en aanvullingen, waarna partijen in mei en juni 2019 trachten naar ieders tevredenheid het behaalde gezamenlijk gedragen resultaat finaal goedgekeurd te krijgen.
3. Alleen indien het analysetraject naar ieders tevredenheid is afgerond, kan vervolgens de formele procedure voor een door alle partijen gedragen transformatie door initiatiefnemer aangevraagd worden. Daarbij mogen er voor partijen geen verrassingselementen meer in deze aanvraag zitten.

### **Artikel 4. Ontbindende voorwaarden/beëindiging**

1. De intentieovereenkomst kan tussentijds worden ontbonden c.q. door een van de partijen worden opgezegd als duidelijk vast komt te staan dat (voor de desbetreffende partij) knelpunten voor transformatie niet opgelost kunnen worden en nadere voorwaarden voor transformatie niet nader ingevuld kunnen worden. Aan deze ontbinding kunnen partijen geen rechten ontleen. De partij die ontbinding overweegt treedt alvorens hiertoe over te gaan in overleg met de andere partijen.
2. Contract overname is uitgesloten, tenzij unaniem schriftelijke toestemming van de wederpartijen is verkregen. De wederpartijen kunnen aanvullende voorwaarden verbinden aan het verlenen van deze toestemming.

### **Artikel 5. Overmacht**

1. In geval van onvoorziene omstandigheden zullen partijen zo spoedig mogelijk met elkaar in overleg treden om te bezien of er mogelijkheden zijn om de doelstelling van de overeenkomst alsnog te bereiken op een wijze die recht doet aan de bedoelingen van alle partijen.

### **Artikel 6. Nederlands recht**

1. Ten aanzien van de bepalingen van de intentieovereenkomst is het Nederlands recht van toepassing en geschillen ter zake de van uitvoering van afspraken binnen deze intentieovereenkomst worden voorgelegd aan de bevoegde Nederlandse rechter. De partij die een rechtsgang overweegt treedt alvorens hiertoe over te gaan in overleg met de andere partijen.
2. De overeenkomst wordt (jaarlijks) geëvalueerd of op verzoek van een der partijen die dit schriftelijk aangeeft op een ander tijdstip.

### **Artikel 7. Communicatie**

1. Externe communicatie over de pilot alsmede over de (tussen)resultaten van de pilot kan alleen plaatsvinden na unanieme goedkeuring door alle partijen bij deze intentieovereenkomst.
2. Na ondertekening van deze intentieovereenkomst zal er door partijen een afgestemd communicatietraject opgestart worden.

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt, maart 2020

Namens Initiatiefnemer, secretaris 

Namens de Gemeente, wethouder A. Spoon

Namens de Provincie, gedeputeerde A.L. Koning