



Wieringa  
Advocaten

# Contracten en rechtszekerheid op het strand

Nederlandse Kustdagen

24 september 2026

Lucia Tellegen (tellegen@wieringa.nl)

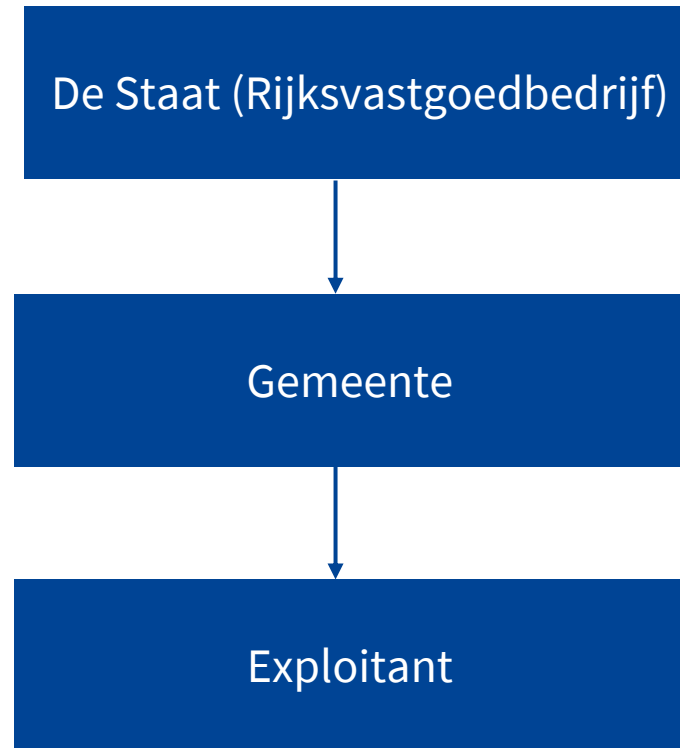
Hadiya Kabir (kabir@wieringa.nl)

# Programma

Deel 1: Uitgifte en contracteren

Deel 2: Financiering

# Deel 1: De verhuurketen



# Deel 1: Schakel Staat - Gemeente

HR Didam I (2021) en HR Didam II (2024)

- Mededingingsruimte bieden met passende mate van openbaarheid;
- Uitzondering: één serieuze gegadigde;
- Geldt ook voor verhuur.

Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2024

- Hoofdregel: openbare aanbidding van gebruiksrechten;
- Uitzondering voor medeoverheden;
- Doorgeefregel.

# Deel 1: Schakel Gemeente - Exploitant

Didam: Wanneer is de zittende exploitant de enige serieuze gegadigde?

- Grondslag: gelijkheidsbeginsel (Vgl. [ECLI:NL:PHR:2024:567](#))
- Gedane investeringen (i.c.m. strandbeleid en track record) (ECLI:NL:RBNHO:2022:7046);
- Netcongestie;
  - Artikel 5:20 BW: uitzondering op verticale natrekking.

Misbruik van bevoegdheid (ECLI:NL:HR:2009:BH7845 (*Amsterdam/Geschiere*))

- Beperkte ruimte om vergunde exploitant te weigeren

Leerstuk schaarse rechten

- Gemeenten sturen in de regel met het omgevingsplan op het aantal strandpaviljoens (ECLI:NL:RVS:2018:4198 (*Windpark Zeewolde*)).

Bepaalde of onbepaalde tijd

## Deel 2: Financiering

De strandondernemer is van plan te investeren en heeft daarvoor een lening nodig

- Afspraak bij de bank voor een lening
- De bank vraagt om zekerheid
- *Maar bent u juridisch gezien wel écht eigenaar van het strandpaviljoen?*



## Deel 2: Twee problemen

### Natrekking:

- Eigendom van de grond omvat in beginsel alles in, op en boven de grond

### Financiering:

- Geen eigendom betekent in beginsel geen zekerheid, geen zekerheid betekent geen lening



## Deel 2: Het recht van opstal als oplossing?

We hebben een instrument nodig dat beide problemen oplost.



## Deel 2: Huurafhankelijk opstalrecht?

Het recht van opstal – variant 1: huurafhankelijk opstalrecht

- Eindigt automatisch bij einde huur
- Niet overdraagbaar en dus niet verhuypothekerbaar
- Conclusie: doorbreekt wel natrekking, maar maakt financiering niet mogelijk

## Deel 2: Zelfstandig opstalrecht?

Het recht van opstal - variant 2: zelfstandig opstalrecht

- Staat op zichzelf, niet gekoppeld aan een ander recht
- Overdraagbaar en dus verhypothekerbaar
- Staat los van de huurovereenkomst en blijft dus bestaan na einde huur
- Opzegging dwingendrechtelijk geregeld

## Deel 2: Huuraanvullend opstalrecht?

Het recht van opstal - variant 3: huuraanvullend opstalrecht

- Juridisch een zelfstandig opstalrecht
- Overdraagbaar en verhypothekeerbaar
- Grondeigenaar *kan* opzeggen bij einde huur
- Natrekking wordt doorbroken en het recht van opstal *kan* worden ingebracht als zekerheid

## Deel 2: Afsluiting

### 15. Conclusie



# Vragen?