



Nederlandse Kust Vereniging

Werkplan 2026

Samen sterk voor het Strand van Nederland

Een vereniging voor het verstevigen van de samenwerking tussen strandondernemers langs de Noordzeekust van Nederland. De Nederlandse Kust Vereniging behartigt de belangen en staat voor ondernemen aan het strand van Nederland, waar kwaliteit, duurzaamheid en een schoon en veilig strand hand in hand gaan met goed en vrij ondernemerschap.

Versie: 17-04-2026

De informatie in dit document is opgesteld door de Nederlandse Kust Vereniging en dient alleen te worden gebruikt voor algemene informatiedoeleinden. Aan de informatie kunnen geen rechten worden ontleend met betrekking tot de betrouwbaarheid ervan voor specifieke doeleinden en er wordt geen verklaring of garantie gegeven met betrekking tot de juistheid of volledigheid ervan.

Samenvatting

Wie zijn we en waar staan we voor?

Het Nederlandse strand is een bijzonder gebied waar uiteenlopende belangen samenkomen. Denk aan waterveiligheid, natuur, landschap, economie, toerisme en recreatie. Door deze combinatie van functies, opereren strandondernemers in een complexe en unieke omgeving. Daar is specifieke expertise voor nodig. De **Nederlandse Kust Vereniging (NKV)** zet zich in om strandpaviljoen ondernemers langs de Nederlandse Noordzeekust zo goed mogelijk te vertegenwoordigen. NKV werkt hierin nauw samen met **Koninklijke Horeca Nederland (KHN)**.

NKV werd in 2021 opgericht en staat voor ondernemen aan het strand van Nederland, waar kwaliteit, duurzaamheid en een schoon en veilig strand hand in hand gaan met goed en vrij ondernemerschap. NKV heeft als doel de samenwerking tussen paviljoenhouders te versterken en hun belangen te behartigen. NKV is landelijk centraal aanspreekpunt voor strandexploitanten en vervult daarmee de belangrijke functie van het bieden van één loket voor vragen van ondernemers. NKV haalt de vragen en zorgen van ondernemers op en neemt deze mee richting landelijke en provinciale overlegorganen die zich buigen over het heden en de toekomst van de Nederlandse Kust. KHN levert als branchevereniging namens horecaondernemers expertise en advies. Zo staan we samen sterk voor het strand van Nederland.

NKV vertegenwoordigt strandpaviljoens langs de kust in Zeeland, Zuid-Holland, Noord-Holland en op de Waddeneilanden. Met de professionalisering van de vereniging per 2025 telt NKV inmiddels bijna **250 leden langs de Noordzeekust**, en dit aantal blijft groeiende. Het NKV-bestuur bestaat uit negen strandpaviljoenhouders, verspreid langs de Nederlandse Noordzeekust. Het NKV-bestuur vergadert 4 keer per jaar, eens per kwartaal. Ook wordt er jaarlijks een ALV georganiseerd waar alle leden voor worden uitgenodigd.

Welke resultaten hebben we tot nu toe bereikt?

In de afgelopen vijf jaar zijn belangrijke stappen gezet. Door structureel aandacht te vragen voor de vraagstukken waar strandpaviljoens mee te maken hebben, wordt de stem van de ondernemer steeds beter gehoord. Tussen 2021 en 2025 heeft NKV onder meer de volgende resultaten bereikt:

- **Professionalisering van de vereniging:** NKV is verder ontwikkeld tot een zelfstandige en professionele organisatie en uitgegroeid tot een structurele gesprekspartner langs de kust.
- **Structureel overleg met overheden en kustpartners:** NKV voert regelmatig overleg met ministeries, provincies, waterschappen, gemeenten en maatschappelijke organisaties, onder meer via het Kustpact overleg en de Provinciale Overleggen Kust. Dit vindt plaats op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau, met onder meer wethouders, gedeputeerden en ministers. Daarmee heeft NKV lokaal, provinciaal en nationaal een plek aan tafel.
- **Agenderen van belangrijke inhoudelijke thema's:** NKV heeft diverse onderwerpen onder de aandacht gebracht bij overheden en kustpartners, zoals huurovereenkomsten en schaarse vergunningen naar aanleiding van het Didam-arrest, rechtszekerheid en financierbaarheid, de nut en noodzaak van het op- en afbouwen van strandpaviljoens en investeringen in duurzaamheid en kwaliteit. Deze onderwerpen worden o.a. besproken binnen de door NKV opgerichte Werkgroep Toekomst Strandpaviljoens.
- **Inhoudelijke bijdrage bij strandgerelateerde vraagstukken:** NKV brengt praktijk kennis vanuit de sector actief in en wordt regelmatig gevraagd om ervaringen vanuit het ondernemersperspectief te delen, bijvoorbeeld bij gemeentelijk strandbeleid en landelijke studies en onderzoeken.
- **Inzet voor het nieuwe Kustpact 2026–2030:** NKV heeft, samen met KHN, het nieuwe Kustpact medeondertekend. Dankzij deze inzet is de strandeconomie nadrukkelijk opgenomen als belangrijk thema binnen het pact.
- **Inwinnen juridisch advies:** ten aanzien van het Didam-arrest en de gebruiksovereenkomsten, is juridisch advies ingewonnen bij Wieringa Advocaten.
- **Samenwerking met partners en kennisontwikkeling:** in samenwerking met ABN AMRO is onderzoek gedaan naar de sector, waaronder het rapport "[Een zonnige toekomst voor strandpaviljoens](#)" (17 mei 2023). Daarnaast wordt samengewerkt met overheden, bijvoorbeeld met Ministeries VRO, IenW en EZ; Rijkswaterstaat; Rijksvastgoedbedrijf en de Vereniging van Nederlandse Kustgemeenten.
- **Overwintering tijdens de coronaperiode:** in samenwerking met de ministeries EZK, IenW en BZK hebben NKV en KHN het mogelijk gemaakt dat strandpaviljoens konden overwinteren tijdens de coronawinters van 2020/2021 en 2021/2022.



- **Communicatie met leden:** NKV-leden worden actief geïnformeerd, via [KHN | Strandbelangen](#), de nieuwsbrief en de [NKV-Whatsappgroep](#).

Waar zetten we ons in 2026 voor in?

Het onder de aandacht brengen van de belangen van strandpaviljoens en het agenderen van de bijbehorende vraagstukken kost tijd. Sinds de oprichting van NKV is al veel bereikt. De vereniging heeft zich ontwikkeld tot een waardevolle partner langs de kust. In 2026 zet NKV zich actief in op:

- **Verdere professionalisering van de vereniging** en voortzetting van het NKV-lidmaatschap;
- **Voortzetting van vertegenwoordiging en belangenbehartiging** van strandpaviljoen ondernemers richting overheden en andere kustpartners;
- **Blijvende inzet op inhoudelijke speerpunten en samenwerkingen**, waaronder kansen voor:
 - het op- en afbouwen van strandpaviljoens (meer jaarrond bouwwerken);
 - langjarige contracten en meer rechtszekerheid;
 - het nieuwe omgevingsbeleid van kustgemeenten;
 - verzekeringen voor strandondernemers;
 - investeringen in duurzaamheid en kwaliteit
 - ontwikkelingen langs de kust;
- **Ontwikkeling van een NKV-database** o.b.v. de verzamelde kennis en informatie
- **Actieve communicatie met de leden.**

S

Waar wordt de NKV-lidmaatschap bijdrage voor gebruikt?

De NKV-lidmaatschap bijdrage is €110 per lid per jaar en dekt administratieve, beleidsmatige, projectmatige en communicatieve kosten, evenals een buffer voor eventueel juridisch advies.

Inkomsten		Kosten (incl btw)*	
Lidmaatschap NKV 2026	€110 per lid per jaar	Beleidsmatig werk en projectmanagement	€18.150
		Administratieve kosten en secretariaal werk	€3000
		Belangenbehartiging en communicatieve kosten	€3000
		Diversen en onvoorzien	€2000
Totaal inkomsten (geschat obv contributie 250 leden)	€27.500	Totaal kosten	€26.150
Saldo			+ €1350

* De bestuursleden van NKV verrichten hun werkzaamheden onbezoldigd.

Tijdens de jaarlijkse ALV wordt gedetailleerder inzicht gegeven in de financiële zaken.

Op de hoogte blijven van de strandbelangen?

NKV informeert de leden gedurende het jaar over alle belangrijke zaken op het strand. Het laatste nieuws vind je op de pagina [KHN Strandbelangen](#). Wil je direct op de hoogte blijven? Als lid van NKV kun je deelnemen aan de NKV Whatsapp-groep voor strandondernemers. Lid worden van deze groep kan door een mail te sturen naar de Regiomanager van KHN – Ivo Berkhoff (i.berkhoff@khn.nl). Je ontvangt dan een link. Via Ivo kun je je ook aanmelden voor de Strandbelangen-nieuwsbrief, die vier keer per jaar verschijnt.

Ben je nog geen lid van NKV, maar zou je dit wel willen worden? Neem dan contact op via leden@nederlandsekustvereniging.nl. Heb je verdere vragen of opmerkingen? Ook dan kun je terecht bij de Regiomanager KHN Ivo Berkhoff of via leden@nederlandsekustvereniging.nl.



Inhoud

Samenvatting.....	2
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel Nederlandse Kust Vereniging.....	5
1.2 Doel werkplan 2026 en leeswijzer	5
2. Over NKV.....	6
2.1 Waarom NKV.....	6
2.2 Verenigingsstructuur	6
2.2 Werkwijze.....	7
2.3 Communicatie met de leden	7
2.4 Financiën	8
3. Resultaten NKV.....	9
3.1 Resultaten 2025	9
3.2 Resultaten 2021-2024	10
4. Speerpunten 2026.....	13
4.1 Doorontwikkeling professionalisering NKV en NKV-lidmaatschap.....	13
4.2 Vertegenwoordiging en belangenbehartiging richting overheden.....	13
4.3 Inhoudelijke speerpunten en samenwerkingen	13
4.4 Bestuursvergaderingen en communicatie leden	14
Bijlage 1 – Nadere uitwerking inhoudelijke speerpunten	15
1. Huurovereenkomsten en schaarste vergunningen (Didam-arrest).....	15
2. Rechtszekerheid en financierbaarheid	16
3. Nut en noodzaak van op- en afbouwen van strandpaviljoens.....	17
4. Duurzaamheid en kwaliteit.....	18



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel Nederlandse Kust Vereniging

In april 2021 werd de Nederlandse Kust Vereniging (NKV) opgericht. NKV is ontstaan tijdens de corona periode, toen strandondernemers als gevolg van de corona maatregelen grote onzekerheid ervaarden over de toekomst van hun bedrijf. De gezamenlijke acties die in 2020 en 2021 in gang werden gezet om aandacht te vragen voor de strandeconomie, hebben geleid tot het oprichten van een vereniging voor ondernemers langs de kust.

NKV heeft als doel de samenwerking tussen de strandondernemers te verstevigen en de belangen van de strandexploitanten te behartigen. NKV staat voor ondernemen aan het strand van Nederland, waar kwaliteit, duurzaamheid en een schoon en veilig strand hand in hand gaan met goed en vrij ondernemerschap. Zodat bezoekers met veel plezier het kustgebied en de strandbedrijven blijven bezoeken.

NKV werkt hierbij nauw samen met Koninklijke Horeca Nederland (KHN), die vanuit de rol als branchevereniging voor horecabedrijven veel kennis en expertise en een groot netwerk heeft. NKV en KHN vertegenwoordigen samen de strandpaviljoens langs de kust in Zeeland, Zuid-Holland, Noord-Holland en op de Waddeneilanden.

1.2 Doel werkplan 2026 en leeswijzer

Dit werkplan beschrijft wie wij als NKV zijn, waar we voor staan en wat we doen. Het document wordt gedeeld met de leden, zodat duidelijk is waarop het lidmaatschap is gebaseerd en hoe de vereniging functioneert. Daarnaast kan het werkplan worden gebruikt in de samenwerking met overheden en andere partners langs de kust. In dat kader fungeert het als onderbouwend document waarin wordt toegelicht dat de NKV een belangrijke partner aan de kust is, hoe omvangrijk de vereniging is, welke kennis aanwezig is en voor welke belangen en thema's wij ons inzetten.

De opbouw van dit werkplan is als volgt. Allereerst wordt ingegaan op de opgaven en uitdagingen die samenhangen met het (veranderende) gebruik van het strand en de rol die de NKV daarin vervult. Vervolgens wordt de verenigingsstructuur en werkwijze van de NKV toegelicht. Daarna worden de belangrijkste resultaten in het voorgaande jaar (2025) en over de periode 2021–2024 beknopt samengevat. Op basis van deze terugblik wordt de inzet voor 2026 uiteengezet. In de bijlage is een nadere toelichting op de inhoudelijke speerpunten opgenomen.



2. Over NKV

2.1 Waarom NKV

Het Nederlandse strand is een uniek gebied waar veel belangen samenkomen. Het vervult een cruciale functie in de waterveiligheid van ons land, vormt als natuurgebied een leefomgeving voor diverse dier- en plantensoorten, en maakt onderdeel uit van een karakteristiek kustlandschap. Tegelijkertijd is het strand een van de meest populaire recreatie- en vakantiebestemmingen van Nederland, voor zowel nationale als internationale bezoekers.

Vanwege deze samenloop van functies opereren ondernemers op het Nederlandse strand onder bijzondere omstandigheden. Ondernemen in dit dynamische gebied vraagt om specifieke kennis en een goede afstemming met overheden en andere betrokken partijen. NKV zet zich daarom in om aandacht te vragen voor de unieke positie van strandondernemers, relevante kennis te bundelen en te delen, en de samenwerking tussen ondernemers onderling te versterken.

Daarnaast staan ondernemers aan het strand voor diverse actuele en toekomstige uitdagingen. Sinds de coronapandemie neemt het toerisme in Nederland weer toe en de verwachting is dat deze groei zich de komende jaren voortzet. Ook langs de Nederlandse kust zal het aantal bezoekers naar verwachting verder stijgen. Tegelijkertijd spelen ontwikkelingen op het gebied van waterveiligheid en klimaatverandering een belangrijke rol. De noodzaak van sterke duinen en een robuust kuststelsel, mede in het licht van zeespiegelstijging, kan gevolgen hebben voor buitendijkse activiteiten zoals strandexploitatie. Daarbij worden steeds hogere eisen gesteld aan duurzaamheid en kwaliteit, bijvoorbeeld op het gebied van energiegebruik, circulaire bedrijfsvoering en milieuprestaties. Ook vraagstukken rond stikstof en natuurbehoud spelen een rol. Deze ontwikkelingen hebben directe consequenties voor strandondernemers, onder andere op het gebied van huurovereenkomsten en rechtszekerheid, verzekeringen en het op- en afbouwen van strandpaviljoens.

NKV vervult een belangrijke rol in het agenderen van deze vraagstukken en in het behartigen van de belangen van strandondernemers. Als landelijk aanspreekpunt voor strandexploitanten fungeert de vereniging als centraal loket voor vragen en signalen uit de sector. NKV verzamelt en bundelt deze signalen en brengt ze in bij landelijke en provinciale overlegstructuren die zich bezighouden met het beheer en de toekomst van de Nederlandse kust.

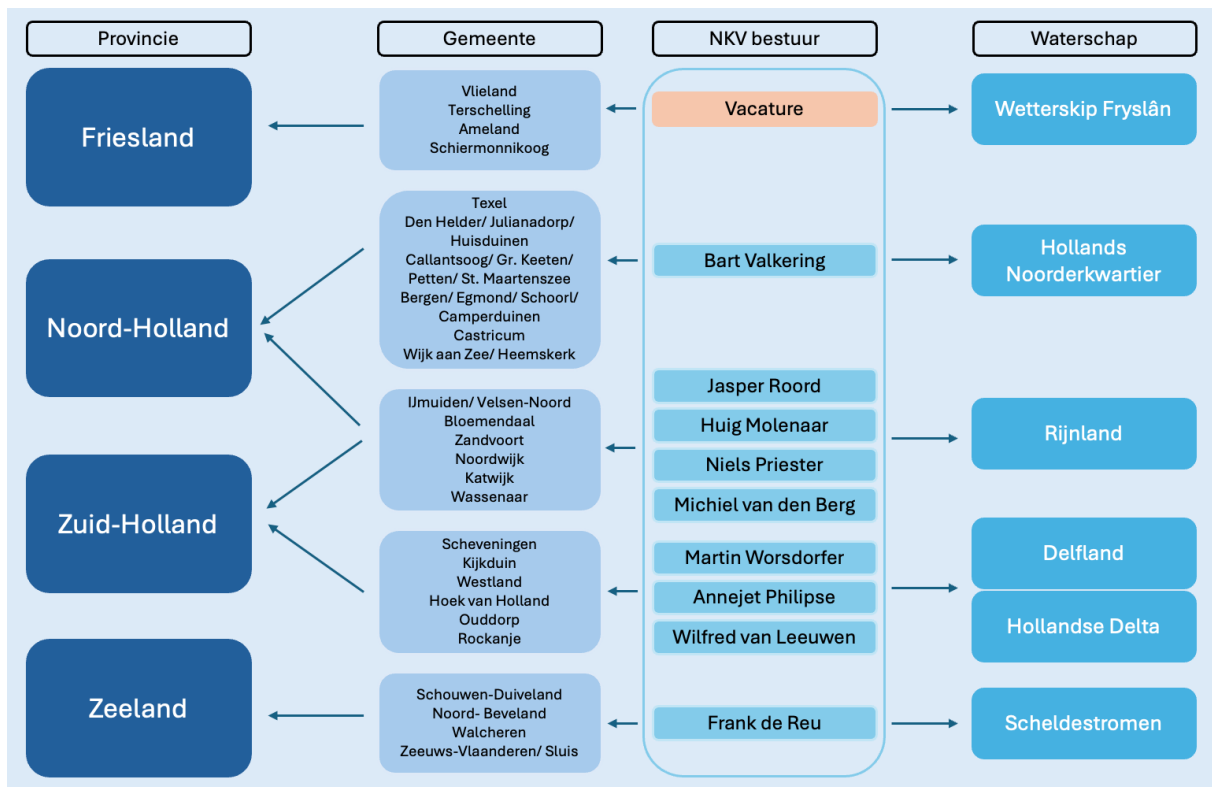
Door deze rol draagt NKV bij aan een goede samenwerking tussen ondernemers, overheden en andere betrokken partners. Het doel is een toekomstbestendig gebruik van het Nederlandse strand, waarin kwaliteit, duurzaamheid en een schoon en veilig strand hand in hand gaan met ruimte voor goed ondernemerschap. Op die manier kunnen strandondernemers blijven bijdragen aan de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de Nederlandse kust.

2.2 Verenigingsstructuur

NKV telt van de in totaal circa 340 strandpaviljoens langs de Noordzeekust, inmiddels bijna 250 leden en dit aantal blijft groeiende. Tussen 2021-2024 werkte NKV alleen met een lidmaatschap via de lokale strandpachtersverenigingen langs de Noordzeekust in Nederland. Met de professionalisering van de vereniging per 2025 (zie 3.1), is het lidmaatschap anders ingericht. Het NKV-lidmaatschap loopt nu voor een deel via de lokale strandpachtersverenigingen en voor een deel via de individuele strandpaviljoens.

Het NKV-bestuur bestaat uit negen strandpaviljoenhouders, verspreid langs de Nederlandse Noordzeekust, en vertegenwoordigt daarmee (bijna) alle kustprovincies, -gemeenten en -waterschappen. Alleen voor de Waddeneilanden (provincie Friesland) staat nog een vacature open. Voorzitter van NKV is Jasper Roord van Bloomingdale Beachclub in Bloemendaal aan zee. Vicevoorzitter is Michiel van den Berg van Strandpaviljoen Bries in Noordwijk. Frank de Reu is penningmeester. Het bestuur werkt volledig onbezoldigd. Hieronder is de verenigingsstructuur schematisch weergegeven.





Per 2025 heeft NKV een projectmanager aangesteld. De projectmanager is Lisa Niesten. De rol van de projectmanager is het structureren en organiseren van de werkzaamheden binnen NKV en het ondersteunen van het bestuur. KHN wordt vertegenwoordigd door Ivo Berkhoff. Ivo is nauw betrokken bij het bestuur van NKV, is als regiomanager namens KHN aanspreekpunt voor de strandpaviljoens en legt de verbinding met interne KHN expertise.

2.2 Werkwijze

NKV en KHN werken nauw samen:

- NKV is er specifiek voor strandpaviljoens en regelt de coördinatie van de vereniging, is centraal aanspreekpunt voor de leden, doet de woordvoering, brengt kennis vanuit de praktijk in, coördineert strandinhoudelijke aspecten en is lid van de ledenraad van KHN.
- KHN kan als bredere brancheorganisatie voor horecaondernemers lobby werkzaamheden verrichten, haar netwerk en communicatiekanalen inzetten en kennis en advies leveren over regelgeving en juridische zaken. Zo heeft KHN een juridisch portaal waar men terecht kan en ook zijn er mogelijkheden voor individueel advies.

Het NKV-bestuur vergadert 4 keer per jaar, eens per kwartaal. Deze bestuursvergaderingen vinden afwisselend online en fysiek plaats. Daarnaast wordt er jaarlijks een ALV georganiseerd waar alle leden voor zijn uitgenodigd. De ALV vindt vaak aan het eind van het jaar plaats en wordt tijdig gecommuniceerd naar de leden.

2.3 Communicatie met de leden

De communicatie vanuit het bestuur richting de leden wordt georganiseerd via verschillende kanalen:

- Centraal staat de pagina [KHN | Strandbelangen](#). Via deze pagina wordt nieuws verspreid over inhoudelijke punten en bijeenkomsten (o.a. bestuursvergaderingen en de ALV).
- Na iedere bestuursvergadering wordt een nieuwsbrief verstuurd met daarin de belangrijkste updates. Ook koppelen de bestuursleden informatie terug aan hun lokale strandpachters verenigingen. Aanmelden voor de nieuwsbrief kan via i.berkhoff@khn.nl.
- In december 2024 is een NKV Whatsapp-groep voor strandondernemers gelanceerd. Via deze app worden strandondernemers zo goed en zo snel mogelijk geïnformeerd over actuele zaken. Deelname aan de groep staat open voor alle paviljoenhouders die lid zijn van NKV en



- kan door een mail te sturen naar i.berkhoff@khn.nl. Je ontvangt dan een link.
- Ook beschikt NKV over een lijst van strandpaviljoens om eventueel contact te leggen met individuele strandpaviljoens. Met deze lijst wordt vertrouwelijk omgegaan en deze wordt niet extern gedeeld of gepubliceerd.

Andersom verloopt het contact vanuit de leden richting het bestuur via de individuele bestuursleden en de NKV Whatsapp-groep. Voor verdere vragen of opmerkingen kunnen leden terecht bij de Regiomanager KHN Ivo Berkhoff (i.berkhoff@khn.nl) of via leden@nederlandsekustvereniging.nl.

2.4 Financiën

Het onder de aandacht brengen van de belangen van strandpaviljoens en het agenderen van de problematiek kost tijd. Sinds de oprichting van NKV zijn we al ver gekomen en worden we gezien en gehoord. Strandpaviljoenondernemers zijn een belangrijke partij aan tafel geworden. Daar mogen we trots op zijn. Nu is hét moment om daarop door te pakken. NKV heeft daarom de vereniging per 2025 verder geprofessionaliseerd.

Om de belangen namens de strandondernemers zo goed mogelijk te kunnen behartigen, vraagt de NKV een beperkte lidmaatschap bijdrage. Deze bijdrage dekt administratieve, beleidsmatige, projectmatige en communicatieve kosten, evenals een buffer voor onderzoek of juridisch advies. Een globale begroting voor 2026 is hieronder opgenomen. Specifiekere informatie m.b.t. de financiën kan door de leden desgewenst worden opgevraagd via leden@nederlandsekustvereniging.nl.

Inkomsten		Kosten (incl btw)*	
Lidmaatschap NKV 2026	€110 per lid per jaar	Beleidsmatig werk en projectmanagement	€18.150
		Administratieve kosten en secretariaatwerk	€3000
		Belangenbehartiging en communicatieve kosten	€3000
		Diversen en onvoorzien	€2000
Totaal inkomsten (geschat obv contributie 250 leden)	€27.500	Totaal kosten	€26.150
Saldo			+ €1350

* De bestuursleden van NKV verrichten hun werkzaamheden onbezoldigd.

Tijdens de jaarlijkse ALV wordt gedetailleerder inzicht gegeven in de financiële zaken.



3. Resultaten NKV

Sinds de oprichting van NKV in 2021, zijn er mooie resultaten behaald. Zo is er structureel overleg gevoerd met overheidspartijen, zijn er bijeenkomsten en themasessies georganiseerd en is er juridisch advies ingewonnen. Hieronder worden de verschillende resultaten uitgelicht, met specifieke aandacht voor het voorgaande jaar (2025).

3.1 Resultaten 2025

1. Professionalisering

Eind 2024 is besloten de vereniging vanaf 2025 verder te professionaliseren tot een zelfstandige organisatie. In 2025 zijn hierin belangrijke stappen gezet. Zo is een projectmanager aangesteld en is een eerste werkplan opgesteld, waarin de rol, taken en activiteiten van NKV zijn gebundeld en nader zijn uitgewerkt.

In het kader van deze professionalisering is tevens het lidmaatschap van NKV herzien. Tot en met 2024 liep het lidmaatschap alleen via de lokale strandpachtersverenigingen. Met ingang van 2025 is dit gewijzigd naar een lidmaatschap dat deels loopt via de lokale strandpachtersvereniging en deels per individueel strandpaviljoen. In mei 2025 zijn de facturen voor het NKV-lidmaatschap verzonden. In het werkplan 2025 is de contributie nader onderbouwd, inclusief een bijbehorende begroting.

Met de professionalisering van de vereniging per 2025 telt NKV inmiddels bijna 250 leden langs de Noordzeekust, en dit aantal blijft groeiende

2. Vertegenwoordiging en belangenbehartiging van de sector richting overheden

In 2025 heeft NKV zich actief ingezet voor de vertegenwoordiging van strandpaviljoens op landelijk en provinciaal niveau. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met overheden en andere organisaties die betrokken zijn bij het beheer, gebruik en de ontwikkeling van de Nederlandse kust.

NKV vertegenwoordigt – in samenwerking met KHN – de belangen van strandondernemers in verschillende landelijke en regionale overleggen. Een belangrijk platform hiervoor is het landelijke Kustpactoverleg, waarin overheden en maatschappelijke partijen samenwerken aan het behoud van een evenwichtige ontwikkeling van de kust. Naast het landelijke overleg, nemen NKV en KHN ook deel aan de provinciale Overleggen Kust. Deze overleggen worden georganiseerd door de provincies Zeeland, Zuid-Holland, Noord-Holland en Friesland. In deze regionale overleggen spreken provincies, gemeenten, waterschappen en andere betrokken partijen over actuele vraagstukken. Door deze structurele deelname wordt praktijkkennis vanuit de sector actief ingebracht. NKV wordt in dit kader regelmatig gevraagd om kennis en ervaringen vanuit het ondernemersperspectief te delen.

Daarnaast was NKV aanwezig tijdens de Nederlandse Kustdagen, waar de vereniging onder meer deelnam aan een plenair panelgesprek met vertegenwoordigers van onder andere het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, de Vereniging van Waterbouwers en het Nederlands Bureau voor Toerisme & Congressen (NBTC). Tijdens deze bijeenkomst heeft NKV, samen met onder meer de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en andere kustpartners, het nieuwe Kustpact 2026–2030 ondertekend. Met dit vernieuwde Kustpact spreken de betrokken partijen af de gezamenlijke inzet voor een evenwichtige balans tussen ontwikkeling en bescherming van de kust voort te zetten. Ten opzichte van het voorgaande Kustpact (2017–2025), is in het nieuwe pact nadrukkelijker aandacht voor de strandeconomie en de rol van ondernemers langs de kust. Dit onderwerp is als belangrijk aandachtspunt opgenomen, mede dankzij de inzet van NKV en KHN.

3. Inhoudelijke speerpunten

Inhoudelijk heeft NKV zich in 2025 op verschillende dossiers ingezet voor de belangen van strandondernemers. Zo is onder meer [een notitie opgesteld over het op- en afbouwen van strandpaviljoens](#). Daarnaast zijn de plannen van politieke partijen en voorgenomen wijzigingen in gemeentelijk strandbeleid geïnventariseerd op mogelijke gevolgen voor strandondernemers.

Ook heeft NKV een inventarisatie uitgevoerd van pachtprizen langs de Nederlandse kust. Deze inventarisatie heeft bij een geschil over de huur- en pachtprizen in de gemeente Veere bijgedragen aan het voorkomen van een forse stijging van de pachtprijs per vierkante meter. In Veere pachtten 33 ondernemers gezamenlijk het strand via een stichting, die verantwoordelijk is voor onder meer schoonmaak en de uitgifte van strandvakken. Volgens de overeenkomst mag de huur eens per vijf jaar worden herzien. Een makelaar stelde forse verhogingen voor, oplopend tot €90 per m², die de stichting wilde doorvoeren. Dankzij een clause konden de betrokken paviljoens echter arbitrage



inroepen. De Zeeuwse afgevaardigde binnen het NKV-bestuur voerde daarop een vergelijking uit met pachtprizen in andere kustgemeenten, waaronder Bloemendaal, Zandvoort, Noordwijk, Scheveningen en de rest van Zeeland. Deze gegevens zijn inmiddels ingebracht bij de arbiters die namens de ondernemers zijn aangesteld. Het resultaat: de voorgestelde verhogingen zullen aanzienlijk worden verlaagd. Een duidelijk voorbeeld van hoe NKV de kracht van gezamenlijke belangenbehartiging laat zien.

4. Communicatie en kennisdeling

NKV en KHN proberen de leden en anderen geïnteresseerden zo goed mogelijk op de hoogte te houden van de ontwikkelingen. De belangrijkste updates zijn met de NKV-leden gedeeld via de pagina [KHN | Strandbelangen](#). Ook is na iedere bestuursvergadering een nieuwsbrief via de mail verstuurd met daarin de laatste updates en besproken punten. Daarnaast is in december 2024 een NKV WhatsApp-groep voor strandondernemers gelanceerd. Via deze app worden strandondernemers zo goed en zo snel mogelijk geïnformeerd over actuele zaken.

5. Samenwerking

NKV werkte nauw samen met onder andere ABN AMRO, Rijkswaterstaat (schone stranden – deelname onderzoek en monitoring) en KIMO/ de Vereniging van Nederlandse Kustgemeenten.

3.2 Resultaten 2021-2024

1. Deelname landelijk Kustpactoverleg en Provinciale Overleggen Kust

NKV en KHN voerden vanaf de start van NKV in 2021 structureel overleg met ministeries, provincies, waterschappen, gemeenten en maatschappelijke partijen langs de kust. NKV en KHN zijn beiden vertegenwoordigd in het landelijk Kustpactoverleg en de provinciale overleggen kust.

2. Werkgroep Toekomst Strandpaviljoens

In het voorjaar van 2023 is vanuit het Kustpactoverleg de Werkgroep Toekomst Strandpaviljoens gestart. Aanleiding voor deze werkgroep zijn de uitdagingen waar strandpaviljoens mee te maken hebben, zoals beperkte contractduur, onzekerheid over huur- en pachtvoorwaarden, financieringsmogelijkheden, verplichtingen rondom op- en afbouwen en het ontbreken van duidelijke kaders voor investeringen in duurzaamheid en kwaliteit. Deze punten zijn opgenomen in de in 2023 opgestelde [Startnotitie](#) van de werkgroep. In april 2024 is de [Notitie vervolg aanpak Werkgroep](#) gedeeld. In de werkgroep zijn NKV en het Ministerie VRO vertegenwoordigd. Ook werd nauw samengewerkt met ABN Amro.

De werkgroep heeft als doel om overheden en andere betrokken partijen beter inzicht te geven in deze problematiek en gezamenlijk te verkennen hoe meer financiële en juridische zekerheid kan worden geboden, zodat strandondernemers kunnen blijven investeren in een kwalitatieve, duurzame en aantrekkelijke kust. De belangrijkste onderwerpen binnen de werkgroep zijn huurovereenkomsten en schaarse vergunningen (Didam-arrest), rechtszekerheid en financierbaarheid, het op- en afbouwen van strandpaviljoens en investeringen in duurzaamheid en kwaliteit.

In 2024 zijn twee bijeenkomsten georganiseerd met betrokken overheden, natuurorganisaties, financiële partijen en vertegenwoordigers van strandondernemers:

- 21 maart 2024 – Bijeenkomst Toekomst Strandpaviljoens – huurovereenkomsten, rechtszekerheid en financierbaarheid

Tijdens deze bijeenkomst op het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) waren 25 deelnemers aanwezig, afkomstig van het Rijk, de waterschappen Rijnland en Delfland, de gemeenten Zandvoort, Den Haag, Westland, Sluis en Schouwen-Duiveland, en vertegenwoordigers van strandondernemers (NKV, KHN en ABN AMRO).

Het doel van de bijeenkomst was om de problematiek rondom de toekomst van strandpaviljoens nader toe te lichten. Dit gebeurde aan de hand van presentaties van NKV, een praktijkvoorbeeld uit Zeeland en een toelichting op het onderzoek *Toekomst Strandpaviljoens* van ABN AMRO. Tijdens het gesprek gaven de aanwezige overheden aan de geschetste problematiek te herkennen en belangstelling te hebben om bij een eventueel vervolg betrokken te blijven.

Voor deze bijeenkomst is bewust gekozen voor een beperkte groep deelnemers, met een nadruk op betrokken overheden. Dit laat onverlet dat in een eventueel vervolg ook andere partijen uit het Kustpact, evenals aanvullende kustgemeenten en kustwaterschappen, kunnen worden betrokken.



Het verslag van de bijeenkomst lees je [hier](#).

- [17 oktober 2024 – Bijeenkomst Toekomst Strandpaviljoens – Op- en afbouwen van strandpaviljoens](#)

Tijdens deze bijeenkomst waren 26 deelnemers aanwezig van langs de kust betrokken overheden en organisaties. Het betrof vertegenwoordigers van het Rijk (Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Rijkswaterstaat en het Rijksvastgoedbedrijf), de waterschappen Rijnland en Delfland, de gemeenten Den Haag, Westland, Sluis, Schouwen-Duiveland, Bloemendaal, Noordwijk en Wassenaar, natuurorganisaties (Stichting Duinbehoud en de Natuur- en Milieufederatie Zuid-Holland) en vertegenwoordigers van strandondernemers (NKV, KHN en ABN AMRO).

Tijdens de bijeenkomst hebben NKV, KHN, ABN AMRO en Stichting Duinbehoud presentaties verzorgd, onder meer over economische belangen en effecten, de risico's van brand bij seizoenspaviljoens, duinaangroei en het behoud en de bescherming van natuurstranden. Aansluitend hebben de aanwezige partijen hun visie gedeeld.

Uit het gesprek bleek dat de verschillende partijen op veel punten dicht bij elkaar liggen dan vooraf vaak wordt verondersteld. Er bestaat brede overeenstemming over het gezamenlijke doel: een aantrekkelijke, duurzame, kwalitatieve en veilige kust. De werkgroep verkent hoe aan dit gesprek een passend vervolg kan worden gegeven.

Het verslag van de bijeenkomst lees je [hier](#).

De Werkgroep is ook opgenomen in de [voortgangsbrief die op 25 juni 2024](#) vanuit het Kustpact naar de Tweede Kamer is verzonden. Hierdoor is het bestaan van de Werkgroep officieel aan de Kamer gemeld. Vermelding van de Werkgroep in deze brief kan in de toekomst van pas komen als er in Den Haag aandacht moet worden gevraagd voor de problematiek waar de Werkgroep zich mee bezig houdt.

De gesprekken laten zien dat verschillende partijen het belang van een aantrekkelijke, veilige en duurzame kust delen en bereid zijn gezamenlijk naar oplossingen te zoeken. De werkgroep is in 2025 tijdelijk opgeschort in verband met het opzetten van het nieuwe Kustpact 2026–2030, maar zal naar verwachting in 2026 worden voortgezet.

3. Juridisch advies Didam arrest

Hoewel de problematiek van de strandpaviljoens langs de gehele Noordzee kust speelt, is er in 2023-2024 in de provincie Zeeland verdieping gezocht op dit onderwerp en zijn betrokken partijen samen aan de slag gegaan. De Zeeuwse kustgemeenten hadden namelijk het voornemen om alle gebruiksovereenkomsten met strandpaviljoens om te zetten naar een bepaalde tijd met een overgangstermijn van 15 jaar, en na afloop van deze periode openbaar te verdelen. Ten aanzien van dit probleem hebben 64 Zeeuwse strandpaviljoens, in samenwerking met KHN, contact opgenomen met Advocatenkantoor Wieringa in Amsterdam, specialist in kadastraal recht. In het kort houdt de beoordeling in dat Wieringa concludeert dat de voorgenomen beleidswijziging juridisch niet houdbaar is. Door dit advies is nauwe samenwerking tussen de strandondernemers en de Zeeuwse kustgemeenten ontstaan en werd bekeken hoe dan wél met de gebruiksovereenkomsten om te gaan.

4. Rapport over het op- en afbouwen van strandpaviljoens

Op 17 mei 2023 heeft ABN Amro het rapport "[Een zonnige toekomst voor strandpaviljoens](#)" gepubliceerd, waarbij wordt ingegaan op de nut- en noodzaak van het op- en afbouwen van strandpaviljoens. Dit onderzoek is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met NKV en KHN.

Ongeveer de helft van het aantal strandpaviljoens dat aan de kust staat moet ieder jaar verplicht worden afgebroken en vervolgens in het nieuwe jaar weer worden opgebouwd. De reden daarvoor is duinbehoud terwijl uit het rapport van ABN Amro blijkt dat het daarvoor niet noodzakelijk is dat strandpaviljoens altijd moeten worden afgebroken. NKV heeft op basis van dit onderzoek overheden langs de hele kust opgeroepen om een duidelijke lijn te trekken waarbij de keuze voor af- en opbouw bij de ondernemer ligt, maar niet verplicht is. Ook heeft NKV, samen met KHN, dit onderzoek actief verspreid in contacten met overheden.

5. Overwinteren van strandpaviljoens in de corona jaren

NKV en KHN hebben, in de corona winterseizoenen van 2020/2021 en 2021/2022, voor niet permanente strandpaviljoens toestemming weten te krijgen om te mogen overwinteren op het



strand. NKV en KHN hebben dit in nauwe samenwerking met overheden (via het Kustpact) geregeld. Er zijn gesprekken gevoerd met Rijkswaterstaat, waterschappen, kustgemeenten, natuurorganisaties, Ministerie EZK, Ministerie SZW, Ministerie BZK en Ministerie IenW. De overwintering van de paviljoens heeft de seizoen paviljoen ondernemers veel geld voor de op- en afbouw bespaard (tussen de 100-200ke per ondernemer per jaar), en heeft voor een aantal een faillissement voorkomen.

6. Landelijke Kustdagen en strandverkiezingen

NKV en KHN zijn ieder jaar aanwezig geweest op de Landelijke Kustdagen om ook tijdens deze bijeenkomsten de stem van de ondernemers te laten horen. Ook hebben NKV en KHN de afgelopen jaren verschillende toelichtende presentaties gegeven op de Landelijke Kustdagen om zo aandacht te vragen voor de problematiek van de strandpaviljoens. NKV en KHN waren ook aanwezig bij de jaarlijkse strandverkiezingen, waarbij het beste strandpaviljoen en schoonste strand worden uitgereikt.



4. Speerpunten 2026

De voorgaande jaren heeft NKV zich actief ingezet voor de belangen van ondernemers langs de Nederlandse kust, en blijvend aandacht gevraagd voor de problemen waar strandpaviljoen ondernemers tegen aanlopen. Sinds de oprichting van NKV zijn we al ver gekomen en worden we gezien en gehoord. Er zijn dus zeker stappen gezet, maar de problematiek is nog niet opgelost. Het blijft van belang deze onderwerpen op de agenda van relevante overleggen te zetten en te blijven spreken met overheden en andere langs de kust betrokken organisaties.

In 2026 richt NKV zich op onderstaande speerpunten. Nadere inhoudelijke toelichting is in **bijlage 1** opgenomen.

4.1 Doorontwikkeling professionalisering NKV en NKV-lidmaatschap

De professionalisering van NKV, die in 2025 in gang is gezet (zie ook onderdeel 3.1 *Resultaten 2025*), wordt in 2026 voortgezet. Het lidmaatschap van NKV blijft ook in 2026 actief. De facturen voor de contributie worden in mei/juni 2026 verzonden. De jaarlijkse contributie bedraagt (net zoals in 2025) €110 per paviljoen (zie ook onderdeel 2.4 *Financiën*).

4.2 Vertegenwoordiging en belangenbehartiging richting overheden

In 2025 heeft NKV zich actief ingezet voor de vertegenwoordiging van strandpaviljoens op landelijk en provinciaal niveau. Deze inzet wordt in 2026 voortgezet, onder meer via:

- samenwerking met en belangenbehartiging richting overheden en andere organisaties die betrokken zijn bij het beheer, het gebruik en de ontwikkeling van de Nederlandse kust;
- deelname aan het Kustpact overleg, dat een platform biedt om met betrokken partijen in gesprek te gaan, samen te werken en waar nodig gezamenlijk richting het kabinet op te trekken;
- deelname aan provinciale overleggen over de kust;
- deelname aan de Nederlandse Kustdagen.

4.3 Inhoudelijke speerpunten en samenwerkingen

Inhoudelijk heeft NKV zich in 2025 op verschillende dossiers ingezet voor de belangen van strandondernemers. Deze inzet wordt in 2026 voortgezet, onder meer op de volgende onderwerpen:

- **Kansen voor het op- en afbouwen van strandpaviljoens** (meer jaarronde bouwwerken), onder andere via het onderzoek dat momenteel loopt bij de Gemeente Den Haag.
- **Kansen voor langjarige contracten en meer rechtszekerheid**, onder andere via samenwerking met KIMO/ de Vereniging van Nederlandse Kustgemeenten.
- **Kansen binnen het nieuwe omgevingsbeleid bij kustgemeenten**: verschillende kustgemeenten stellen in het kader van de Omgevingswet nieuw omgevings- of strandbeleid op. NKV inventariseert welke gemeenten hiermee bezig zijn en verkent hoe deze ontwikkelingen kunnen worden benut.
- **Verzekeringen voor strandondernemers**: tijdens de ALV 2025, die begin 2026 plaatsvond, is gesproken over met KHN Verzekeringen. In 2026 bekijkt NKV of dit onderwerp structureel op de agenda moet blijven.
- **Kansen voor investeringen in duurzaamheid en kwaliteit**: strandpaviljoens zijn gebaat bij en afhankelijk van een schone, aantrekkelijke, en ruimtelijk kwalitatieve omgeving en investeren daar graag in. Echter worden zij belemmerd in het doen van investeringen in duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit op het strand, terwijl zij dit wel graag zouden willen. De onzekerheden rondom rechtszekerheid en financierbaarheid en de verplichte op- en afbouw zijn hiervan een van de oorzaken. NKV bekijkt in 2026 hoe dit onderwerp verder op de agenda te zetten.
- **Zichthouden op de ontwikkelingen langs de kust**: het toerisme in Nederland groeit. De toename van toerisme en recreatie kan een positief effect hebben op de economie van de kustplaatsen. Maar, de toename van het aantal bezoekers kan ook druk uitoefenen op de kwaliteit van het kustgebied voor zowel de bezoekers zelf, als inwoners en ondernemers. De recreatieve economie is immers afhankelijk van – en gebaat bij – de ruimtelijke kwaliteit van de kust. Ondernemers moeten goed op deze ontwikkelingen voorbereid zijn. NKV houdt daarom zicht op de ontwikkelingen die op de kust afkomen, en dan met name de groei van toerisme en recreatie, en bekijkt in 2026 hoe hier zo goed mogelijk op in te spelen.



4.4 Ontwikkelen NKV-database

Inmiddels heeft NKV een stevige kennisbasis opgebouwd. Op basis hiervan werken we aan de ontwikkeling van een interne "**NKV-database**". Deze database wordt niet openbaar toegankelijk, maar stelt ons in staat om leden gericht te ondersteunen bij vragen en het delen van informatie en kennis. Tegelijkertijd vormt dit een stevige basis voor onze inzet richting overheden en andere partners langs de kust.

4.5 Bestuursvergaderingen en communicatie leden

NKV blijft ook in 2026 inzetten op goede informatievoorziening richting de leden. In 2026 zullen er 3 a 4 bestuursvergaderingen plaatsvinden, waarschijnlijk 2 voor de zomer en 2 na de zomer. De ALV wordt nog gepland, en zal waarschijnlijk aan het eind van 2026 of begin 2027 plaatsvinden. Van deze bestuursvergaderingen, en andere bijeenkomsten waar het bestuur aanwezig is of input levert, zal een regelmatige terugkoppeling worden gegeven. De pagina [KHN Strandbelangen](#), de nieuwsbrief en de NKV Whatsapp-groep blijven de belangrijkste communicatiekanalen.



Bijlage 1 – Nadere uitwerking inhoudelijke speerpunten

Disclaimer: De informatie hieronder is opgesteld door de Nederlandse Kust Vereniging en dient alleen te worden gebruikt voor algemene informatiedoeleinden. NKV geeft geen juridisch advies maar probeert overzichtelijk weer te geven wat volgens ons de situatie is/ zou moeten zijn. Aan de informatie kunnen geen rechten worden ontleend met betrekking tot de betrouwbaarheid ervan voor specifieke doeleinden en er wordt geen verklaring of garantie gegeven met betrekking tot de juistheid of volledigheid ervan. NKV adviseert haar leden voor specifieke doeleinden zelf juridische ondersteuning en advies in te winnen bij een advocatenkantoor.

1. Huurovereenkomsten en schaarste vergunningen (Didam-arrest)

Strandpaviljoens zijn gevestigd op grond die niet van hen is. Het overgrote gedeelte van het strand is in eigendom van de Staat. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat is materieel beheerder. Het privaatrechtelijke beheer, bijvoorbeeld het uitgeven van percelen voor strandpaviljoens, is belegd bij het Rijksvastgoedbedrijf. De Staat heeft met bijna alle kustgemeenten een huurovereenkomst die de gemeenten de mogelijkheid geeft het strand te exploiteren. Kustgemeenten kunnen vervolgens delen van het strand verhuren aan private partijen zoals strandpaviljoens. De kustgemeenten moeten hierbij rekening houden met de regels uit de provinciale verordeningen en de watervergunning. Dit betekent in de praktijk dat zij slechts beperkte gedeelten van het areaal van het strand aan private partijen verhuren. In een beperkt aantal gevallen geeft de Staat rechtstreeks een gedeelte van het zeestrand in gebruik aan een paviljoenhouder (huur- en erfpachtovereenkomsten).¹

Vaak organiseren gemeenten de verhuur van de strandpercelen aan private partijen via een gebruiksovereenkomst voor een bepaalde termijn of onbepaalde termijn. De termijn kan per gemeente verschillen – en zelfs per deel van het strand. Dit hangt onder andere af van de huurovereenkomst die de gemeente heeft met de Staat, of van de watervergunning die is uitgegeven door de waterschappen. Dit leidt tot verschillen in de lengte van de gebruiksovereenkomsten. Hierdoor kan het voorkomen dat een strandpaviljoen in gemeente X of op perceel X een overeenkomst heeft voor 5 jaar, terwijl dat in gemeente Y of op perceel Y 8 of 10 jaar is.

In 2021 heeft zich hiertoe een belangrijke ontwikkeling voorgedaan. Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan die bekend staat als het Didam-arrest. In het Didam-arrest geeft de Hoge Raad nadere regels in het geval de overheid een onroerende zaak wil verkopen waar meerdere gegadigden voor zijn. Volgens het Didam-arrest moet de overheid bij het verkopen van grond gelijke kansen bieden als er meerdere gegadigden zijn.² Op 15 november 2024 deed de Hoge Raad uitspraak in het Didam II-arrest, dat voortbouwt op het Didam I-arrest en waarin een aantal nuances zijn gedaan.³

In het geval van de strandpercelen houden de Didam uitspraken in dat er bij afloop en verlenging van de gebruiksovereenkomsten, ook externe partijen anders dan de huidige strandpaviljoenhouder zou kunnen mee bieden op de grond en dat het strandpaviljoen dat er al staat, mogelijk afgebroken zou moeten worden. Dit is uiteraard een nadeel voor de huidige strandpaviljoenondernemers op de betreffende percelen, omdat zij hiermee het risico lopen om hun paviljoen – en daarmee hun reeds gedane investeringen – kwijt te raken. Naar aanleiding van 2 rechterlijke uitspraken heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) al in 2018 een [Handreiking Schaarste Vergunningen](#) uitgebracht. Deze handreiking is gebaseerd op de Europese Dienstenrichtlijn waarin de regels rondom Schaarste vergunningen staan. Door de Covid-19 pandemie is dit bij veel gemeenten destijds niet opgepakt, maar nu gaan gemeenten hier actief mee aan de slag. Echter, sinds het Didam-arrest is uitgesproken, weten gemeenten niet goed hoe om te gaan met de gebruiksovereenkomsten van de percelen op het strand. De kustgemeenten zijn dan ook niet eenduidig in de verlenging van de gebruiksovereenkomsten. Sommige kustgemeenten zijn van mening dat er sprake is van een schaarste vergunning en dat de uitspraak van het Didam arrest dus ook geldt voor de uitgifte strandpercelen. Andere kustgemeenten volgen de uitspraak van Didam niet. Dit leidt tot nog meer verschil tussen kustgemeenten en bovendien tot grotere onzekerheid bij de strandpaviljoen ondernemers.

¹ <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/ah-tk-20222023-2972.html>

² <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/dit-is-wat-het-didam-arrest-betekent-voor-de-praktijk-van-gebiedsontwikkeling/>

³ <https://www.wieringa-advocaten.nl/nl/weblog/2024/11/21/het-didam-ii-arrest-een-stap-vooruit-in-rechtszekerheid/>



Diverse ondernemers zijn reeds geconfronteerd met brieven waarin hun vergunning voor onbepaalde tijd wordt omgezet naar bepaalde tijd. Daarnaast vrezen de huidige ondernemers ook dat de gemeenten onder het mom van schaarse rechten een tijdelijke vergunning niet verlengt. Daarom heeft de sector contact opgenomen met Advocatenkantoor Wieringa in Amsterdam. Wieringa is specialist in schaarste vergunningen en kadastraal recht. De probleemstelling is aan hen voorgelegd en hen is gevraagd om enkele zaken uit te zoeken en de situatie te beoordelen. De conclusie is dat gemeenten publiekrechtelijke vergunningen en privaatrechtelijke overeenkomsten door elkaar halen. Vergunningen zijn publieke rechten en vallen onder het publiekrecht, terwijl gebruiksovereenkomsten privaatrechtelijk zijn. Het principe van schaarse rechten geldt voor vergunningen, niet voor privaatrechtelijke gebruiksovereenkomsten. De gebruiksovereenkomsten hoeven niet volgens de Didam-doctrine openbaar te worden verdeeld, omdat er slechts één serieuze gegadigde is: de huidige exploitanten die al geïnvesteerd hebben en contractuele verplichtingen hebben. Als de gemeente besluit de privaatrechtelijke toestemming voor gebruik van de strandpaviljoens in te trekken, kan dit worden gezien als een onrechtmatige doorkruising van het publiekrecht en misbruik van bevoegdheid opleveren. Gebruiksovereenkomsten kwalificeren als duurovereenkomsten en kunnen alleen binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid worden opgezegd. De gemeente moet zwaarwegende redenen hebben om deze overeenkomsten op te zeggen. Het feit dat er sprake zou kunnen zijn van schaarse rechten is geen weigeringsgrond op zichzelf.

Het zal nog een tijd duren voordat alle partijen als zodanig gaan handelen, hetgeen voorlopig nog tot onzekerheid zal blijven leiden. Echter met dit standpunt is helder waar we naartoe moeten.

2. Rechtszekerheid en financierbaarheid

Naast de gevolgen van het Didam-arrest en de discussie rondom het eventuele bestaan van schaarse vergunningen, zijn strandpaviljoen ondernemers ook onzeker over de toekomst van hun bedrijf vanwege beperkte rechtszekerheid en financierbaarheid. Tot 2020 was er geen probleem met het verkrijgen van financiering voor de strandpaviljoens. Banken konden onder marktconforme condities een hypothecaire lening verstrekken met aangepaste zekerheden. Destijds vertegenwoordigde de kennis van de banken over het gebied de kennis van de marktwaarde van zo'n hypotheek of geldlening, met zekerheidsstellingen die gelijk waren aan hypothecaire verstrekkingen die kadastraal waren ingeschreven.

Vanaf 2020 zijn er voor de strandpaviljoenondernemers aan de Nederlandse kust problemen ontstaan t.a.v. de financiering. Deze problemen hebben een drietal oorzaken⁴:

1. Nieuwe Europese richtlijnen van de Europese Centrale Bank (ECB). Deze richtlijnen houden o.a. nieuwe regels voor Nederlandse banken in m.b.t. het verstrekken van hypotheekleningen die niet kadastraal geregistreerd staan.
2. Het uitblijven van nieuwe gebruikers/huurovereenkomsten vanwege andere regels vanuit de bancaire sector waardoor paviljoens niet meer gefinancierd kunnen worden zoals voorheen. Het ontbreken van een zakelijk recht heeft deze problematiek versterkt.
3. Het mogelijk van toepassing kunnen zijn van het Didam-arrest: Het ontbreken van huur- of gebruiksovereenkomsten met een lange looptijd voortkomend uit de onzekerheid rondom het Didam arrest en de mogelijkheid om een overeenkomst voor onbepaalde tijd aan te gaan.

Deze onderdelen hebben gevolgen voor de paviljoenhouders. Als gevolg van de nieuwe richtlijn van het de ECB, moeten de banken die de hypotheek van de strandpaviljoens hebben verstrekt, de paviljoens opnieuw laten taxeren. Mogelijk gevolg hiervan is dat de taxatiewaarden van de paviljoens daalt. Deze waardedaling zet de gezonde bedrijfsvoering van de paviljoenhouder sterk onder druk. Zeker in een tijd waar er fors geïnvesteerd moet worden in de verduurzaming van de bedrijven. De gedaalde taxatiewaarden zorgen ervoor dat dit niet meer financierbaar is. Bovendien raakt de

⁴ Een zakelijk recht en de huurovereenkomsten met een lange looptijd hebben niet een direct verband met elkaar. Echter én een zakelijk recht én een langlopende huurovereenkomst (>20 jaar) biedt voor de bank voldoende zekerheid om hypothecaire leningen te kunnen verstrekken. Ofwel 2 losse problemen welke gezamenlijk wel kunnen bijdragen aan meer zekerheid voor ondernemers. Ten aanzien van de huurovereenkomsten kan e.e.a. op korte termijn worden opgelost is de inschatting, ten aanzien van het vestigen van een zakelijk recht is een langere adem benodigd. We moeten ervoor waken dat we het een (waar we als gemeenten invloed op hebben) niet laten in afwachting van het andere (waarvoor we het rijk nodig hebben). Overigens is er wel een verband tussen huurovereenkomsten en het rijk, maar dit heeft primair te maken met de samenhang tussen de overeenkomsten en de watervergunning.

waardedaling de ondernemers ook persoonlijk: de ondernemers hebben veel geïnvesteerd in hun bedrijf, maar kunnen hun bedrijf bij bijvoorbeeld pensioen niet verkopen omdat de waarde van het bedrijf plotseling is gedaald.

Daarnaast kan het gevolg van Didam zijn dat gemeenten overgaan tot het opheffen van overeenkomsten voor onbepaalde tijd en alleen overeenkomsten voor bepaalde tijd uitgeven die ook nog eens openbaar worden verdeeld (zie onderdeel 4.1 hierboven). Tijdelijke overeenkomsten en het risico op verlies van het perceel, leiden tot een versnelling van afschrijvingen en ook tot een verslechtering van de financieringsmogelijkheden. Die onzekerheid is voor sector lastig te dragen.

Oplossing zou zijn om naar overeenkomsten voor onbepaalde tijd te gaan waarin een huuraanvullend opstalrecht wordt opgenomen. Op deze manier is het Didam-arrest niet aan de orde en wordt het risico op misbruik van de bevoegdheid voorkomen. Bovendien kunnen hiermee kadastrale zekerheden aan de bank worden gegeven. Deze mogelijke oplossing vereist samenwerking tussen de verschillende overheden. Voor het uitgeven van gebruikers/ huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd met huuraanvullend opstalrecht, zullen de gemeenten toestemming moeten krijgen van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). Omdat het RVB feitelijk eigenaar is van de percelen, kan zij volgens de wet ook als eigenaar van de gebouwen op dat perceel worden aangemerkt (In artikel 5:20 lid 1 BW wordt bepaald dat het eigendom van een stuk grond mede omvat de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verbonden). Dit wordt natrekking genoemd. Dit houdt in dat het eigendom van de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verbonden, wordt nagetrokken door het eigendom van het stuk grond. De onwenselijkheid van natrekking is dat de oorspronkelijke gerechtigde het eigendom verliest en een derde hier van rechtswege eigenaar van wordt. Kortom, de huidige constructie van de uitgifte van strandpercelen zonder het recht van opstal, brengt het risico met zich mee dat het RVB via natrekking kan worden aangewezen als eigenaar van de gevestigde bouwwerken op dat perceel, zijnde de strandpaviljoens.

Het vestigen van een huuraanvullend recht van opstal kan dit voorkomen. Het recht van opstal is een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van iemand anders gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen (artikel 5:101 BW). Het recht van opstal maakt met andere woorden een scheiding tussen de grond en de opstal. Een opstalrecht wordt gevestigd bij notariële akte die wordt ingeschreven in de openbare registers. Belangrijkste argumentatie hiervoor is het voorkomen van de mogelijke gevolgen van natrekking, waardoor het mogelijk zou kunnen zijn dat de Staat als eigenaar van de percelen en daartoe behorende strandpaviljoens wordt aangemerkt. Omdat de paviljoeneigenaren in dat geval mogelijk niet als eigenaar van hun eigen paviljoen worden aangemerkt, kan natrekking de financiering van de paviljoens voor de paviljoeneigenaren bemoeilijken. Het risico op ondermijning (andere, niet reguliere vormen van financiering) neemt hierdoor ook toe. Het vestigen van een recht van opstal kan dit voorkomen.

Het RVB is volgend aan het beleid van Rijkswaterstaat (RWS) en het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW). Vooralsnog hebben de Rijksoverheden, gezien de ruimte die mogelijk nodig is voor waterveiligheid en zeespiegelstijging, aangegeven geen zakelijk recht op het strand te kunnen vestigen. Een recht van opstal is onder dit beleid niet mogelijk. Naast contact met de overheden, is er ook gesproken met de banken over het onder bepaalde voorwaarden akkoord gaan met het huuraanvullend opstalrecht. In 2025 wordt bekeken hoe het contact met overheden en banken verder vorm te geven.

3. Nut en noodzaak van op- en afbouwen van strandpaviljoens

Hoewel een deel van de strandpaviljoens jaarrond mag blijven staan, moeten 169 van de 340⁵ strandpaviljoens nog altijd in het winterseizoen worden afgebroken. Gedurende een periode van +/- 4 maanden mogen zij niet op het strand staan. Opgegeven redenen hiervoor verschillen per locatie, maar hebben o.a. te maken met waterveiligheid, duin aangroei en natuurgebieden.

In mei 2023 is door de ABN AMRO, in samenwerking met de NKV, Strand Nederland en de KHN, een rapport gepubliceerd genaamd '[Een zonnige toekomst voor strandpaviljoens](#)'. Dit onderzoek gaat met name in op de nut en noodzaak van het op- en afbouwen van strandpaviljoens. Conclusie uit dit onderzoek is o.a. dat de noodzaak van verplicht op- en afbouwen van strandpaviljoens er eigenlijk niet is. De invloed van de aanwezigheid jaarronde strandpaviljoens op de aangroei van de duinen is niet aantoonbaar. Bovendien verhoogt het jaarlijks op- en afbouwen het risico op brand en leidt het

⁵ Data uit ABN Amro rapport "een zonnige toekomst voor strandpaviljoens", mei 2023



verplaatsen van panelen, installaties en inventaris tot onnodige schade. Dit zet de verzekeraarbaarheid van paviljoens onder druk. Jaarrondpaviljoens voldoen aan andere normen en zijn daarmee brandveilig en beter te verduurzamen (en te financieren) dan seizoen paviljoens.

Strandondernemers hebben hierbij zowel te maken met meerdere overheden met vaak verschillende inzichten – zoals Rijkswaterstaat, waterschappen, provincies en gemeenten – als met natuurorganisaties die ook een belang bij de kust hebben. De Werkgroep heropent graag het gesprek over de nut en noodzaak van het op- en afbouwen met deze partijen.

De Werkgroep beoogt dat het beter zou zijn om één landelijke lijn te trekken waarbij de keuze voor af- en opbouw bij de ondernemer ligt, maar niet verplicht is. Dat scheelt ondernemers veel kosten, welke kunnen oplopen tot 100-200k, financiën die ondernemers heel graag investeren in verduurzaming van de paviljoens. Bovendien is het achterwege laten van de af- en opbouw beter voor het milieu omdat het veel transportbewegingen en onnodige schade en slijtage scheelt. Daarnaast veroorzaakt de af- en opbouw van de paviljoens een behoorlijk risico als het gaat om veiligheid omdat in kort tijdsbestek veel verkeers- en bouwbewegingen moeten worden verricht.

Het opheffen van de verplichte af- en opbouw kan dus een belangrijke bijdrage leveren aan het verduurzamen van strandpaviljoens, is beter voor het milieu en kan hand in hand gaan met duinbehoud. Echter begrijpt de Werkgroep ook dat de andere betrokken partijen andere belangen en argumenten hebben. Daarom gaat de Werkgroep het gesprek met deze partijen aan om te bezien wat er mogelijk is. Wellicht is er ook een tussenweg te vinden.

4. Duurzaamheid en kwaliteit

Strandpaviljoens zijn gebaat bij en afhankelijk van een schone, aantrekkelijke, en ruimtelijk kwalitatieve omgeving en investeren daar graag in. Echter worden zij belemmerd in het doen van investeringen in duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit op het strand, terwijl zij dit wel graag zouden willen. De onzekerheden rondom rechtszekerheid en financierbaarheid zijn hiervan een van de oorzaken. Ook zouden veel paviljoenhouders willen investeren in bijvoorbeeld zonnepanelen of een circulair pand, maar de verplichte op- en afbouw leidt tot toenemende kosten van het jaarlijks demonteren en weerhoud hen hiervan.

Daarnaast hebben steeds meer gemeenten en waterschappen focus op kwaliteit en duurzaamheid i.r.t. de verlenging van de vergunning voor de ondernemer. Echter doet iedere gemeente en/of waterschap dit anders en is er geen landelijke afspraak. Bovendien is er geen landelijk systeem om de begrippen 'duurzaamheid' en 'kwaliteit' te meten. Momenteel wordt op veel plekken aan de kust de 'Green Key' systematiek gehanteerd. Hoewel het een hele mooie kans is dat er door middel van dit keurmerk kan worden gestuurd op duurzaamheid en kwaliteit, is het van belang dit onderdeel goed en juist te formuleren. Een dergelijk "commercieel" keurmerk kan niet als voorwaarde in de gebruiksovereenkomsten worden opgenomen. Nieuwe EU wetgeving ziet er namelijk op toe dat commerciële keurmerken (zijnde geen overheidswetgeving) strenger worden gecontroleerd en deze controle/handhaving gaat ertoe leiden dat de kosten veel hoger uit zullen vallen. Het opnemen van duurzaamheid en kwaliteit als vereiste zal dus op een andere manier in de contracten moeten worden opgenomen. Er kan in de contracten wel als voorbeeld worden verwezen naar keurmerken als Green Key, maar Green Key zelf kan niet als voorwaarde worden opgenomen. Er kan dan beter worden gekozen voor een overheids- keurmerk.

