

Vrijwillige transparantie Slaapstrandhuisjes Gemeente Sluis

Deze aankondiging betreft een aanbesteding door middel van vrijwillige transparantie voor de exploitatie van strandslaaphuisjes op drie locaties in Zeeuws-Vlaanderen. Het gaat om de locaties Groede, Nieuwvliet en Cadzand-Bad. De exploitatie van alle drie de locaties zijn in 2013 en 2015 aanbesteed en zijn gegund aan drie verschillende toeristische ondernemers die zich vlak achter het duin bevinden. Eind 2025 lopen de contracten met de huidige exploitanten af.

De afgelopen maanden heeft Gemeente Sluis een inventarisatie uitgevoerd naar de condities waaronder een nieuwe aanbesteding kan worden uitgezet en de wijze waarop deze procedure vormgegeven zou kunnen worden. In dit kader is tevens een risicoanalyse opgesteld, waarin de voornaamste risico's met betrekking tot de her-realisatie van strandslaaphuisjes zijn benoemd. Twee daarvan zijn bepalend geweest voor de keuze om toepassing te geven aan vrijwillige transparantie: het risico dat de strandslaaphuisjes niet gerealiseerd kunnen worden i.v.m. netcongestie (zeer aannemelijk) en het risico dat de noodzakelijke vergunningen van het waterschap en/of de provincie niet aan de toekomstige opdrachtnemer zullen worden verleend (aannemelijk). Gemeente Sluis overweegt derhalve de onderhavige procedure toe te passen voor het uitvoeren van de opdracht.

De motivatie voor de vrijwillige transparantie is hieronder verder uitgewerkt:

In het huidige contract voor slaapstrandhuisjes is bepaald dat exploitanten zelfstandig verantwoordelijk zijn voor de aanleg en bekostiging van nutsvoorzieningen. In de overeenkomsten is opgenomen dat de exploitanten gehouden zijn het strandvak in oorspronkelijke staat op te leveren, hetgeen mede het verwijderen van nutsvoorzieningen omvat. Bij het vastleggen van de afspraken rond de nutsvoorzieningen in de eerste aanbestedingen van de drie locaties, was nog geen sprake van huidige ontwikkelingen als netcongestie. Het was destijds redelijkerwijs niet te voorzien dat het realiseren van nieuwe aansluitingen in 2025 een substantiële belemmering zou vormen. Op dit moment is de situatie zo dat aansluitingen groter dan 3x80A niet aangesloten worden. Het initiatief zal daardoor op een wachtlijst worden geplaatst. Aangezien strandslaaphuisjes niet als maatschappelijke voorziening kwalificeren, wordt hieraan geen prioriteit toegekend. Bij een aansluiting tot 3x80A is het wel mogelijk deze te realiseren, maar geldt een doorlooptijd van 6 tot 9 maanden. Een aansluiting van maximaal 3x80A wordt echter als ontoereikend beschouwd voor het beoogde gebruik (het gaat namelijk om full electric strandslaaphuisjes aangezien er geen gas aansluiting is). Bij de benodigde grotere aansluiting kan de wachttijd in Zeeuws-Vlaanderen echter 5-10 jaar bedragen. De duur van de huidige netcongestie is onzeker. Omdat er sprake moet zijn van nieuwe aansluitingen (welke pas kunnen worden aangevraagd na gunning) is het niet mogelijk om voor aanvang van het seizoen 2026 een aansluiting te realiseren. Het ontbreken van nutsvoorzieningen betekent dat exploitatie van strandslaaphuisjes feitelijk onmogelijk is, hetgeen door gemeente Sluis onwenselijk wordt geacht.

Daarnaast vormt de vergunningsplicht voor het verwijderen en opnieuw aanleggen van nutsvoorzieningen een wezenlijk risico. Het verwijderen en opnieuw aanleggen van nutsvoorzieningen is vergunningsplichtig bij het waterschap. Verwijderen mag niet in het stormseizoen gebeuren (1 oktober - 1 maart) aangezien deze in de primaire waterkering lopen. Tevens bestaat het risico dat de vereiste vergunningen niet zullen worden verleend, zolang de bestaande voorzieningen nog functioneel zijn. Het waterschap heeft daarbij aangegeven dat een gestuurde boring niet onmogelijk, maar wel onwenselijk is. Het waterschap prefereert instandhouding van de bestaande voorzieningen teneinde onnodige belasting van de waterkering

te voorkomen. Omdat de nutsvoorzieningen direct gekoppeld zijn aan de achtergelegen campings (2/3) is het niet mogelijk om de huidige aansluitingen te gebruiken. Nieuwe pompunits, en elektriciteitskasten dienen in of nabij het duingebied te worden geplaatst.

Gegeven de combinatie van netcongestie en de onzekerheid omtrent vergunningverlening is het op korte termijn niet mogelijk om nieuwe marktpartijen onder gelijke omstandigheden te laten inschrijven. Dit maakt het juridisch verdedigbaar om de huidige exploitanten als enige serieuze gegadigden aan te merken en met hen nieuwe overeenkomsten te sluiten. Deze overeenkomst zal aangegaan worden voor een periode van 10 jaar, zonder verlengingsmogelijkheden. De gemeente Sluis wenst te voorkomen dat gedurende een bepaalde periode geen strandslaaphuisjes beschikbaar zijn en is derhalve voornemens nieuwe overeenkomsten te sluiten met de huidige exploitanten. Dit ter waarborging dat er per start van het strandseizoen (april 2026) weer strandslaaphuisjes op het strand staan.