



Erfpachters op eilanden vechten tegen Staatsbosbeheer

Gepubliceerd op 28 oktober 2009 | Recreatie, Sociaal-economisch, Wetgeving | Aangemaakt door Dagblad van het Noorden

Eilanders in rep en roer

Het gaat particulieren heel veel geld kosten. Dat is één kant van het probleem. Maar het kan ook de economische structuur van het eiland aantasten. En dit is minstens zo bedreigend. Martinus Kusters vecht voor de Terschellinger erfpachters tegen Staatsbosbeheer.

TERSCHELLING - De oud-bestuurder van de Hogeschool voor Toerisme in Breda, geboren Terschellinger, stapt uit op een bosweggetje. Landerummerheide, een park met dertig recreatiewoningen. Enkele zijn opgeknapt of compleet herbouwd, naar moderne maatstaven. De meeste ademen nog de jaren zestig uit: klein, beperkt sanitair, krappe keukentjes, geen dubbel glas. Voor deze eigenaren is de voorgenomen verhoging van de erfpacht door Staatsbosbeheer een drama, zegt Kusters, voorzitter van de eilander Vereniging van Erfpachters.

Met 190 leden vertegenwoordigt hij het leeuwendeel van de 325 Terschellingers, wier huis op erfpachtgrond van de verzelfstandigde rijkdienst staat. Kusters, wijzend op een huisje in het Landerummer bungalowpark: "De kosten van erfpacht, ozb en onderhoud worden gedrukt door verhuur. Staatsbosbeheer heeft bedacht dat er nu met marktconforme prijzen moet worden gerekend, waardoor een erfpacht van dik duizend euro omhoog kan gaan naar wel tienduizend per jaar. Dat valt met verhuur nooit op te brengen."

Het gevreesde gevolg is leegstand. "De huisjes worden overgenomen door rijkaards, die niet hoeven te verhuren en zelf maar een aantal weken per jaar op het eiland vakantie houden. Of de huurprijs wordt zo hoog dat er geen klandizie meer voor is. De eilanden trekken immers vooral heel gewone gezinnen, met een heel normale beurs."

De gelijkschakeling met de gewone huizenmarkt op de vaste wal, bij het bepalen van de grondwaarde, slaat volgens de geplaagde erfpachters nergens op. Ten eerste, zegt Kusters, is er op de eilanden al geen sprake van een normale huizenmarkt. "Maar belangrijker, juist door de erfpacht valt een kavel hier niet te vergelijken met een stuk grond onder een recreatiewoning in, zeg Drenthe."

Want nooit wordt de grond eigendom, en zeker met de voorgestelde draconische prijsverhoging blijven zand of klei onder het huis een financieel onzekere bodem. Daarbij hebben erfpachters op de eilanden te maken met allerlei beperkende maatregelen. Staatsbosbeheer gedraagt zich principieel anders dan gemeenten op de vaste wal, die zich beperken tot het innen van de pacht.

"In het pachtcontract staat dat Staatsbosbeheer dit eenzijdig kan opzeggen. In dat geval moet de grond schoon worden opgeleverd. Oftewel: breek je huis maar af. Dat is in het verleden twee keer aangezegd, omdat de dienst grond wilde hebben voor een soort bunkercomplex. Dit is uiteindelijk niet doorgegaan, maar het is natuurlijk te gek voor woorden." Ook kan de canon worden verhoogd als een huis wordt gemoderniseerd of uitgebreid. "Dit maakt natuurlijk voor de grond niets uit, maar Staatsbosbeheer grijpt weer wat euro's mee."

Heel bedreigend vinden de verenigde erfpachters ook de verkorting van de pachtduur. Naast de 'eeuwigdurende' erfpachten uit het verre verleden, met verwaarloosbare bedragen waardoor de kavels in de duinen onmiddellijk zijn te herkennen door de luxe en grote villa's, duurt een canon altijd dertig jaar. Eens in de vijftien jaar, later eens per tien jaar wordt de grondwaarde herijkt. In de jongste contracten is dit zelfs teruggebracht tot elke zes jaar. De onzekerheid over de hierdoor steeds veranderende, dus stijgende erfpacht maakt de waarde van het huis er zeker niet groter op.

Het meest wezenlijke probleem is de moeizame, om niet te zeggen onmogelijke communicatie met 'Staatsbos'. Steevast wordt er gesteggeld over de hertaxaties bij de reguliere of tussentijdse verlengingen van de erfpachtcontracten. Kusters' vereniging bemiddelde al voor 128 erfpachters, die werden geconfronteerd met exorbitante stijgingen. "Hier op Landerummerheide zijn in 2001 tarieven vastgesteld. In 2007 was de volgende taxatieronde. Er kwamen stijgingen van 600 procent uit. In zes jaar!" In beroepsprocedures werd Kusters duidelijk dat zelfs de taxateurs die waren ingeschakeld door Staatsbosbeheer het 'soms te gek voor woorden' vonden.

Vandaag spreken fracties van de Tweede Kamer met de leden van de commissie-De Jonge. Deze bracht in het voorjaar een rapport uit over de erfpacht op de eilanden. De commissie kwam er niet uit. Volgende week mogen de gemeenten en Kusters' vereniging hun standpunten toelichten bij de parlementariërs. Ontzettend jammer noemt de Terschellinger burgemeester Jurrit Visser de verdeeldheid van verdeeldheid van de speciale commissie. Hij verwacht dat de Kamerleden aan minister Gerda Verburg het nodige tegengas zullen bieden. "De commissie doet heel gemakkelijk of de eilanden net zo zijn als de rest van het land. Dat is natuurlijk niet het geval."

Hij verwacht dan ook duidelijkheid. Over erfpacht zoals deze specifiek op de eilanden wordt toegepast, en over de mogelijke gevolgen van de voorgenomen enorme stijgingen. "Betekent dit dat alleen eigenaren en toeristen met een heel dikke beurs hier nog kunnen verblijven? Dat is de dood in de pot. Leegstaande recreatiewoningen, een klap voor de plaatselijke bedrijven, minder voorzieningen, ook voor de eilanders zelf."

Staatsbosbeheer wil niet reageren. Woordvoerder Joke Bijl: "Het woord is nu aan de Kamer. We wachten het debat af en voeren uit wat er wordt besloten."

Meer informatie over erfpacht op deze website

Delen



Waddenzee.nl

Waddenzee.nl is een website van de ministeries van LNVN en I&W en de drie Waddenprovincies in samenwerking met Tresoar en Waddenacademie. De site wordt gecoördineerd door Rijkswaterstaat.

Service

[Cookies](#)

[Privacy](#)

[Toegankelijkheid](#)

[Disclaimer](#)

[Sitemap](#)

[Archief](#)

Contact

Huis voor de Wadden
Ruiterskwartier 121 A
8911 BS Leeuwarden

T [058 - 2339010](tel:058-2339010)

T [058-2339016](tel:058-2339016)

E info@waddenzee.nl

Stel je vraag

Onze deur staat altijd voor je open.

[Stel je vraag via WhatsApp](#)

[Stel je vraag via X](#)

