

Onderzoek erfpacht en verhuur vakantiewoningen Waddeneilanden

Eindrapportage

Gemeenschappelijke Regeling 'de Waddeneilanden'
Postbus 203
8860 AE Harlingen

Grontmij Nederland B.V.
Assen, 27 januari 2012

Verantwoording

Titel : Onderzoek erfpacht en verhuur vakantiewoningen
Waddeneilanden

Subtitel : Eindrapportage

Projectnummer : 310585

Referentienummer : 310585

Revisie :

Datum : 27 januari 2012

Auteur(s) : drs. T.A. Verver, ir. P. Bergmans, ing. A.W. Zijlstra

E-mail adres : tim.verver@grontmij.nl

Gecontroleerd door : F.J. Gort

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : Y. de Leeuw

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Grontmij Nederland B.V.
Stationsplein 12
9401 LB Assen
Postbus 29
9400 AA Assen
T +31 592 33 88 99
F +31 592 33 06 67
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

Samenvatting.....	5	
1	Aanleiding	11
1.1	Inleiding.....	11
1.2	Onderzoeksvragen.....	11
1.3	Erfpacht.....	12
1.4	Onderzoeksaanpak.....	12
1.5	Afbakening	12
1.6	Leeswijzer	13
2	Autonome ontwikkeling vakantiewoningen	14
2.1	Ontwikkelingen vakantiewoningen.....	14
2.1.1	Het aanbod van vakantiewoningen.....	14
2.1.2	De vraag naar vakantiewoningen	15
2.2	Algemene trends tweede woningen.....	16
2.3	Toekomstbeeld vakantiewoningen	17
3	Vakantiewoningen Waddeneilanden	19
3.1	Inleiding.....	19
3.2	Texel	19
3.3	Terschelling.....	19
3.4	Vlieland	20
3.5	Ameland	20
3.6	Schiermonnikoog	20
3.7	Vergelijking huurprijzen.....	21
3.8	Economisch effect.....	22
3.9	Conclusies.....	24
4	Regionale aanbodanalyse	25
4.1	Inleiding.....	25
4.2	Onderzoeksverantwoording	25
4.3	Ontwikkeling erfpachtcanon.....	25
4.3.1	Terschelling.....	25
4.3.2	Vlieland	27
4.4	Ontwikkeling huurprijzen.....	27
4.4.1	Terschelling.....	27
4.4.2	Vlieland	29
4.4.3	Schiermonnikoog	31
4.5	Kwaliteitsniveau van vakantiewoningen	31
4.5.1	Terschelling.....	31
4.5.2	Vlieland	32
4.5.3	Schiermonnikoog	33
4.6	Verhuur van vakantiewoningen	33
4.6.1	Terschelling.....	33
4.6.2	Vlieland	34
4.7	Verkoop van vakantiewoningen.....	34
4.8	Bezettingsgraad	35

4.9	Doelgroepen.....	35
4.9.1	Algemene ontwikkeling Waddeneilanden	35
4.9.2	Terschelling.....	36
4.9.3	Vlieland	36
4.10	Conclusies regionale aanbodanalyse	37
5	Bedrijfseconomische analyse	41
5.1	Inleiding.....	41
5.2	Benchmark: Buitenleven	41
5.3	Exploitatie vakantiewoningen op de Waddeneilanden	42
5.4	Voorbeeldexploitaties.....	44
5.5	Conclusies.....	45
6	Toekomstbeeld	47
7	Uitponing.....	49
7.1	Inleiding.....	49
7.2	Wat is uitponing?	49
7.3	Mogelijkheden om met uitponing om te gaan.....	49
7.4	Conclusie	51
8	Beantwoording onderzoeksvragen	52

Samenvatting

Aanleiding

De economie en leefbaarheid op de Waddeneilanden is voor een belangrijk deel afhankelijk van het toerisme. Binnen de toeristische sector neemt het segment vakantiewoningen met ongeveer 6.500 eenheden een belangrijke plaats in. Een deel van deze vakantiewoningen, zo'n 14% van het totaal, staat niet op eigen grond, maar op erfpachtgrond van Staatsbosbeheer (ongeveer 530), RVOB of particulieren en instellingen. De situatie verschilt sterk per eiland. Op Terschelling en Vlieland is het aandeel vakantiewoningen dat op erfpachtgrond staat relatief groot, respectievelijk ongeveer 340 (50%) en 240 (95%) terwijl op Ameland, Texel en Schiermonnikoog dit aandeel beduidend lager is (zo'n 6% tot 7%). Ongeveer 70% van de vakantiewoningen op de Waddeneilanden wordt primair gebruikt voor de verhuur. De overige vakantiewoningen kunnen worden aangemerkt als tweede woningen, die in mindere mate worden verhuurd.

In totaal zijn de vakantiewoningen op de eilanden goed voor bijna 3,3 miljoen overnachtingen per jaar, zowel verhuur als eigen gebruik. De hiermee samenhangende bestedingen worden geschat op ongeveer 127 miljoen euro. Het werkgelegenheidseffect (direct en indirect) wordt geschat op circa 1.800 FTE. Hierbij moet worden opgemerkt dat het economisch effect van een vakantiewoning die wordt verhuurd een factor vier hoger is dan een vakantiewoning die alleen als tweede woning wordt gebruikt. Gelet op de grote economische effecten van de vakantiewoningen is het voor de Waddeneilanden belangrijk alert te zijn op ontwikkelingen in verandering van het aanbod en de verhuur van vakantiewoningen.

Een van de veronderstellingen is dat de door Staatsbosbeheer voorgenomen stijging van de erfpachtcanon kan gaan leiden tot het uit de verhuur raken van vakantiewoningen en daarmee een negatief effect heeft op de economie en leefbaarheid van de eilanden. Een andere mogelijkheid is dat door een stijging van de erfpachtcanon de verhuur juist wordt gestimuleerd. Vanuit dit perspectief hebben gemeenten en Staatsbosbeheer dit onderzoek laten uitvoeren naar de relatie tussen erfpacht en verhuur van vakantiewoningen op de Waddeneilanden en de invloed hiervan op de lokale economie.

De centrale vraagstelling van dit onderzoek luidt dan ook:

“Wat zijn de effecten van een verhoging van de erfpachtcanon op de verhuurmarkt van verblijfsaccommodaties en wat zijn de implicaties voor de lokale economie op de eilanden?”

Opzet van het onderzoek

Het onderzoek kent globaal twee onderdelen. In de eerste onderdeel is voor een steekproef van vakantiewoningen voor de afgelopen vijftien jaar informatie verzameld over de ontwikkelingen in en relaties tussen aanbod en vraag naar vakantiewoningen, de canon en de verhuurprijzen. In het tweede onderdeel is vanuit bedrijfseconomisch perspectief onderzoek gedaan naar verhuur en erfpacht van vakantiewoningen. De gebruikte informatie is zorgvuldig samengesteld vanuit vele informatiebronnen, waaronder de gemeenten, de VVV, de grondeigenaren/verpachters en de erfpachters (informatie over verhuur). De databestanden zijn ook ter controle voorgelegd en akkoord bevonden door vertegenwoordigers van de erfpachters en Staatsbosbeheer/gemeente. Aanvullend is een advies uitgebracht over hoe gemeenten en Staatsbosbeheer om kunnen gaan met uitponding.

Wat is erfpacht?

Veel van de grond op de Waddeneilanden waarop vakantiewoningen staan, wordt uitgegeven in erfpacht. Dat betekent dat de grond in eigendom is bij een andere partij dan de eigenaar van de opstal (in dit geval de vakantiewoning). Voor het gebruik van de grond wordt door de eigenaar van de opstal een vergoeding betaald in de vorm van een erfpachtcanon. Deze erfpachtcanon en de bijbehorende rechten en plichten worden in een contract tussen de eigenaar van de grond en de eigenaar van de opstal vastgelegd.

De hoogte van de erfpachtcanon volgt in het algemeen de grondwaarde van de betreffende kavel. De grondwaarde wordt op haar beurt weer bepaald door de markt (vraag en aanbod). Kavels op een mooie locatie hebben een hogere grondwaarde en daarmee ook een hogere erfpachtcanon.

Wat zien we als we terugkijken?

Een blik op het verleden leert dat er zich in de afgelopen 15 jaar geen ingrijpende veranderingen hebben voorgedaan in zowel de ontwikkeling van de erfpachtcanon als in de ontwikkeling van de huurprijzen en de bezettingsgraden van vakantiewoningen op de Waddeneilanden. Zowel de canon als de huurprijzen zijn gestegen, waarbij we een differentiatie zien tussen de eilanden onderling en tussen de verschillende locaties op de eilanden. Vakantiewoningen op mooie locaties, zoals het duingebied, hebben doorgaans een hogere huurprijs en laten ook een grotere stijging van de huur zien over de afgelopen 15 jaar vergeleken met vakantiewoningen in bijvoorbeeld een meer bebouwde omgeving.

Een directe relatie tussen enerzijds de canon en anderzijds de huurprijs is voor de afgelopen 15 jaar niet aantoonbaar. De huurprijs wordt bepaald door vraag en aanbod (marktwerking).

De kwaliteit van de vakantiewoningen op de Waddeneilanden is gemiddeld gezien toegenomen. Opvallend is dat vakantiewoningen op erfpacht een grotere kwaliteitsslag hebben gemaakt dan vakantiewoningen op eigen grond. Vijftien jaar geleden hadden vakantiewoningen op erfpacht nog gemiddeld een lager kwaliteitsniveau dan vakantiewoningen op eigen grond. Het kwaliteitsniveau is nu gelijk. Hieruit kunnen we concluderen dat de afgelopen 15 jaar de investeringsbereidheid en de mogelijkheden om te investeren aanwezig zijn geweest als het gaat om de vakantiewoningen op erfpachtgrond.

Het is moeilijk om binnen de begrenzingen van dit onderzoek exact te achterhalen hoeveel vakantiewoningen in de afgelopen 15 jaar uit de verhuur zijn geraakt op de Waddeneilanden. Van de vakantiewoningen die zijn geanalyseerd zien we dat er zowel voor vakantiewoningen op erfpachtgrond als voor vakantiewoningen op eigen grond geldt dat er enkele woningen niet meer vindbaar zijn in gidsen of op internet als verhuurobject. We zien tevens dat er in deze periode vakantiewoningen zijn bijgekomen. We zien hierbij geen directe aantoonbare relatie met de erfpachtcanon of de ontwikkeling hiervan in de afgelopen 15 jaar.

Uit de analyse van de periode die achter ons ligt, blijkt geen aantoonbare relatie tussen de hoogte en de ontwikkeling van de erfpachtcanon enerzijds en de hoogte en ontwikkeling van de huurprijzen en de verhuurbaarheid van vakantiewoningen anderzijds. Er zijn in de praktijk gevallen bekend dat vakantiewoningen worden gekocht door mensen die de woning vervolgens niet of mindere mate beschikbaar stellen voor verhuur. De relatie met erfpacht is echter ook in deze gevallen niet aantoonbaar. Kijkende naar de totale ontwikkeling moeten we constateren dat de afgelopen 15 jaar de ontwikkeling van de erfpachtcanon niet heeft geleid tot een significant lagere bezettingsgraad of het uit de verhuur raken van relatief meer vakantiewoningen vergeleken met vakantiewoningen op eigen grond. Daarmee is er ook geen sprake van een directe invloed van de ontwikkeling van de erfpachtcanon op de lokale economie van de Waddeneilanden over de afgelopen 15 jaar. Hierbij dient de kanttekening geplaatst te worden dat in de afgelopen 15 jaar geen sprake is geweest van een grote stijging van de canon.

Hoe ziet de exploitatie van vakantiewoningen op de Waddeneilanden er op dit moment uit? Welke invloed heeft de erfpachtcanon op de exploitatie van vakantiewoningen? En, wellicht nog meer van belang, hoe ziet de toekomst er uit?

Hoe is de huidige situatie van verhuur van vakantiewoningen?

De verhuur van de vakantiewoningen op de eilanden is divers van karakter. Er zijn commercieel opererende organisaties die meerdere woningen in eigendom en verhuur hebben. Daarnaast zijn er vele particulieren die, al dan niet met behulp van VVV en reserveringsorganisaties, hun vakantiewoningen verhuren. Ook zijn er particulieren die hun vakantiewoning zowel zelf gebruiken als verhuren.

In z'n algemeenheid kunnen wij stellen dat met de huidige verhuurprijzen, bezetting en exploitatiekosten het mogelijk is een positief saldo te behalen bij het volledige verhuren van de vakantiewoning. Dit saldo, variërend van € 7.500,- tot ongeveer € 13.000,- per jaar, dient ter dekking van de canon, rentekosten, eventuele afschrijving opstellen, belasting en het ondernemersrisico. De hypotheekrentekosten zijn hierbij een belangrijke variabele. Op een deel van de vakantiewoningen op de eilanden rust niet of nauwelijks een hypotheek, omdat de woning al geruime tijd in (familie)bezit is. Bij de woningen die in de afgelopen jaren zijn verkocht, mag echter worden verondersteld dat sprake is van (hoge) rentekosten: bij de verkoop zijn verkoopbedragen van rond de € 500.000,- geen uitzondering. Naast het directe rendement (uit de verhuur van de vakantiewoning) is mogelijk sprake van een indirect rendement: de prijsontwikkeling van het vastgoed kan leiden tot extra baten voor de eigenaar (bij verkoop). In de afgelopen decennia heeft deze prijsontwikkeling zich voorgedaan.

Opvallend is dat de verhuuropbrengst van de diverse vakantiewoningen sterk verschilt. Veelal ligt deze tussen € 15.000,- en € 25.000,- per jaar. Dit komt zowel door variatie in de bezettingsgraad (20 tot 30 weken) en de verhuurprijzen. Vergeleken met de landelijke formule Buitenleven (door Staatsbosbeheer commercieel geëxploiteerde voormalige boswachterwoningen, omzet € 40.000,- per jaar, inclusief schoonmaakvergoeding) kan worden gesteld dat de verhuur van de vakantiewoningen op de Waddeneilanden ver verwijderd is van deze "maximale verhuuropbrengst". Meer uniformiteit en samenwerking bij beheer, marketing en verhuur kan volgens ons leiden tot een hogere verhuurgraad van de vakantiewoningen. Voor een gebied met de toeristische potenties van de Waddeneilanden lijkt een verhoging van de bezetting tot maximaal 32 weken en daarmee een maximale omzet tussen de € 25.000,- en € 30.000,- reëel. Ter referentie, dit is vergelijkbaar aan de gemiddelde bezetting voor vakantiewoningen in Noord-Nederland. De vergelijking met verhuurprijzen van vakantiewoningen in min of meer vergelijkbare toeristische gebieden laat zien dat er ruimte lijkt voor een verhoging van de verhuurprijzen.

In de huidige situatie is het dus mogelijk een rendement te behalen op de verhuur van vakantiewoningen. Toch zien we dat vakantiewoningen uit de verhuur worden gehaald. Zo'n één op de acht vakantiewoningen uit de geanalyseerde steekproef die in 1996 in de verhuur waren, is in 2010 niet meer als verhuurobject te vinden (gebaseerd op cijfers van Vlieland en Terschelling). Een van de belangrijkste factoren die hierbij een rol spelen, is het feit dat de vakantiewoningen gewild zijn als tweede woning. De vakantiewoningen zijn enorm in prijs gestegen. Dit geldt zowel voor de vakantiewoningen op eigen grond, als voor de opstellen en het erfpachtrecht (vakantiewoningen op erfpachtgrond). Op basis van de huidige verkoopprijzen is geen rendabele exploitatie mogelijk. Zelfs zonder het betalen van een canon resteert een negatief saldo. Een eenvoudige rekensom leert: voor een investering van € 400.000,- en 5% rentepercentage bedragen de rentekosten € 20.000,-. Tezamen met de andere exploitatiekosten (zo'n € 10.000,-) is het saldo nagenoeg nihil. Dit is nog zonder het opnemen van een canon. De investeringen zijn niet of nauwelijks terug te verdienen met de verhuur van de vakantiewoning.

Zolang deze vraag naar tweede woningen er is, is het dus reëel te veronderstellen dat vakantiewoningen worden verkocht en uit de verhuur worden gehaald. Zoals eerder aangegeven, heeft dit een negatieve invloed op de regionale economie. Met name de "exclusieve gebieden" op de mooiste natuurlocaties zijn hiervoor gevoelig. Het verhogen van de canon zal deze ontwikkeling mogelijk versnellen, doordat verhuurders een lager rendement ontvangen. Het incasieren van de potentieel hoge verkoopprijs is dan aantrekkelijk.

Welke toekomst zien wij?

De markt voor vakantiewoningen op de Waddeneilanden wordt globaal beïnvloed door twee typen vragers. Kopers die de vakantiewoningen willen inzetten voor de verhuurmarkt (direct rendement) en eventueel een indirect rendement willen behalen op de waarde van het vastgoed. En kopers die de vakantiewoningen willen gebruiken als tweede woning, voor privégebruik. In beginsel is verhuur van een (nieuwe) vakantiewoning financieel interessant als de investering hiervoor maximaal ongeveer € 170.000,- bedraagt. Dan is het in principe mogelijk een saldo te realiseren van ruim € 9.000,-. Dit saldo dient dan ter dekking van de canon, belasting, ondernemersloon en rendementseis in verband met gelopen risico. In de afgelopen periode blijkt dat de groep kopers voor een tweede woning bereid is op de Waddeneilanden een veel hogere prijs te betalen voor een vakantiewoning, al dan niet op eigen grond, in vergelijking met de 'verhuurgroep'. Zolang deze vraag naar tweede woningen aanwezig is, zal er altijd sprake zijn van een ontwikkeling waarin vakantiewoningen uit de verhuur geraken en worden verkocht als tweede woning. Erfpacht of eigen grond staat hier los van. Hoe groot deze markt (nog) is, is op dit moment onduidelijk. Nader onderzoek is nodig om hier meer inzicht in te krijgen. Indien de gemeenten en Staatsbosbeheer deze ontwikkeling tegen willen gaan, dan moeten zij dit marktmechanisme doorbreken.

Staatsbosbeheer gaat ongeveer 300 van de 530 kavels waar vakantiewoningen op staan, te koop aanbieden aan de erfpachters. Om de verhuur van vakantiewoningen op de Waddeneilanden te garanderen, kan Staatsbosbeheer bij de verkoop van gronden een verhuurverplichting als een voorwaarde voor de grondverkoop opnemen. Dit kan in de vorm van een kettingbedding of erfdiensbaarheid. Dit heeft wel als consequenties dat de waarde van de kavel (en de opstallen) bepaald zal worden uit de exploitatiemogelijkheden van de vakantiewoning. Gelet op de eerder omschreven marktsituatie, betekent dit dat dan veelal sprake zal zijn van een waardedaling van de kavel.

Complicerende factor om verhuur op deze wijze te garanderen, is dat moet worden gecontroleerd of aan het kettingbedding of erfdiensbaarheid blijvend wordt voldaan. In principe zou de gemeente (als belanghebbende vanwege economisch effect en invloed op leefbaarheid) deze taak op zich kunnen nemen als zij van mening is dat niet aan het criterium verhuur wordt voldaan. In theorie helder, in de praktijk kan dit leiden tot veel onduidelijke en onwerkbare situaties.

Verkoop van de kavels zien wij daarom in beginsel niet als een geschikte methode om de verhuur van vakantiewoningen te stimuleren. Daarbij komt dat met de verkoop van de gronden je als verpachter ook een stuk van de sturing kwijt raakt die je met erfpacht nog wel hebt. Een mogelijke uitzondering die wij zien, is als de kavels (en de opstallen) worden verkocht aan een (commercieel opererende) verhuurorganisatie of een eigenaar die daarbij is aangesloten. Een voorwaarde daarbij blijft dat de investering in grond en opstallen in een bedrijfseconomische exploitatie kan worden terugverdiend.

Erfpacht is een instrument dat kan worden ingezet om voornoemd marktmechanisme te doorbreken. In een erfpachtovereenkomst kunnen voorwaarden worden opgenomen waarmee verhuur wordt gestimuleerd. Voorbeelden zijn een maximum stellen aan het aantal dagen dat de woning door de erfpachter mag worden gebruikt (en de rest voor wisselend gebruik) of bepalen dat met een door de erfverpachter goedgekeurde verhuurorganisatie moet worden samengewerkt. Een dergelijke huurverplichting zal waarschijnlijk leiden tot een lagere grondwaarde en daarmee ook een lagere grondslag voor de canon. Staatsbosbeheer heeft ook aangegeven dit te willen uitvoeren met erfpachters die dit willen opnemen in hun contract.

Indien een verhoging van de canon voor vakantiewoningen wordt doorgevoerd, verwachten wij de volgende ontwikkelingen:

- 1) Bij vakantiewoningen die al langere tijd in eigendom van de verhuurder zijn (geen of beperkte kapitaalslasten) kan een (beperkte) verhoging van de canon worden opgevangen in de exploitatie van de vakantiewoning. Voor het bevorderen van de verhuur van de vakantiewoningen is het wenselijk dat de canon hierop wordt afgestemd (in de vorm van een verlaging

van de canon ten opzichte van vakantiewoningen die niet worden verhuurd of huursubsidie). Met een meer bedrijfsmatige benadering moet het voor een deel van de vakantiewoningen mogelijk zijn een hoger resultaat te behalen.

- 2) De ontwikkeling van het uit de verhuur halen van vakantiewoningen die zich in de afgelopen jaren heeft ingezet, wordt versneld doorgezet. De groep mensen die veel geld over hebben voor een tweede woning op de Waddeneilanden zullen naar verwachting minder moeite hebben met het betalen van een hogere canon. Zeker als deze is verdisconteerd in de waarde van opstallen en het erfpachtrecht.
- 3) Voor vakantiewoningen die onlangs van eigenaar zijn verwisseld, is de hogere canon veelal niet verdisconteerd in de prijs die betaald is voor opstallen en het erfpachtrecht. Deze groep eigenaren heeft daardoor hogere kosten. Een deel van de eigenaren is bereid deze kosten te dragen en zal zijn vakantiewoning als tweede woning blijven gebruiken. Een ander deel van de eigenaren zal overwegen "de extra kosten" terug te willen verdienen of het verlies te willen beperken door de vakantiewoning (ook) voor de verhuur in te zetten. Bij eigenaren die de woning hadden gekocht voor de verhuur zal een verhoging van de canon vanuit een bedrijfseconomisch oogpunt leiden tot het uit de verhuur geraken van de vakantiewoning op korte of lange termijn. Indien bij verkoop, de nieuwe eigenaar een lagere prijs betaalt voor de opstallen en het erfpachtrecht is het eventueel mogelijk dat hij de verhuur gaat voortzetten (de mate waarin dit zich voordoet, is afhankelijk van het hierboven omschreven marktprincipe).

De mate waarin voornoemde effecten zich voordoen, is moeilijk te voorspellen. Dit hangt af van de ontwikkeling van de canon, de markt voor tweede woningen en individuele overwegingen van de pachter. Wel kan geschat worden dat tien vakantiewoningen die uit de verhuur worden gehaald en vervolgens alleen worden gebruikt als tweede woning, resulteert in bijna vijf duizend minder overnachtingen per jaar, ongeveer € 0,2 miljoen minder bestedingen en tussen de twee en drie FTE minder werkgelegenheid.

Uitponding

Aanvullend is onderzocht wat gemeenten en/of Staatsbosbeheer privaat- en/of bestuursrechtelijk kunnen doen aan uitponding.

- Gemeenten en Staatsbosbeheer hebben in nieuwe situaties (grond moet nog worden uitgegeven) meer mogelijkheden om met uitponding om te gaan cq uitponding tegen te gaan of te beperken dan in bestaande situaties (grond is al uitgegeven);
- Indien de gemeente grondeigenaar is kan in de akte van levering middels kettingbeding opgenomen worden dat de gronden niet mogen worden uitgepondd;
- Tevens kan een gemeente bij uitgifte van gronden kiezen om deze op basis van erfpacht uit te geven en in de erfpachtvoorwaarden beperkingen aangaande uitponding op te nemen;
- Inperking van de eigendomsrechten binnen het bestemmingsplan is strijdig met de Wet op de Ruimtelijke Ordening en ERVM;
- Een combinatie met bestemmingsplan en een anterieure overeenkomst biedt mogelijkheden in nieuwe situaties mits goed omschreven en vastgelegd.
- Staatsbosbeheer heeft in haar acten van uitgifte in erfpacht reeds beperkingen opgelegd waarbij zonder de instemming van Staatsbosbeheer de erfpachter geen wijzigingen kan aanbrengen aan het in erfpacht gegevene.

Aanbevelingen

Het is in het belang van gemeenten, Staatsbosbeheer en verhuurders dat de bezettingsgraad van de vakantiewoningen wordt verhoogd en de omzet groeit. Dit heeft ook positieve effecten voor de regionale economie. Door het opzetten van of aansluiten bij een professionele verhuur- en marketingorganisatie kan hier een invulling aan worden gegeven. Een gedachte die bij ons leeft, is om net als "Buitenleven" een productlijn op te zetten voor vakantiewoningen op de Waddeneilanden. Pachters (of eigenaren) die verhuren, kunnen dan gebruik maken van gezamenlijke marketing-, promotie- en verkoopkanalen. Mogelijk dat Staatsbosbeheer hierin een rol kan spelen. In deze organisatieslag kan ook de kwaliteit van de woningen en de hoogte van de verhuurprijzen tegen het licht worden gehouden.

De markt van particuliere vakantiewoningen is een complexe en diffuse markt. Er is slechts beperkt informatie beschikbaar over de ontwikkelingen binnen dit deelsegment. Een belangrijke oorzaak is er in gelegen dat het aanbod enorm is versnipperd en er weinig sprake is van vereniging of samenwerking tussen de particuliere aanbieders. Omdat er weinig data bekend zijn als het gaat om de ontwikkeling van de verhuur van deze vakantiewoningen (zoals bezettingsgraden) is het ook lastig om effecten te signaleren, te monitoren of eventueel te beïnvloeden. Het verdient aanbeveling om nader onderzoek uit te voeren, op landelijke schaal, om meer zicht en grip te krijgen op de ontwikkelingen binnen dit deelsegment.

We zien dat particuliere verhuurders niet altijd alleen volgens economische principes handelen en niet altijd op zoek zijn naar winstmaximalisatie. Juist binnen dit deelsegment spelen emoties een relatief belangrijke rol. Vakantiewoningen zijn bijvoorbeeld al tientallen jaren in de familie en de bezetting door eigen familieleden is groot. Dit levert een duidelijk ander beeld op dan vakantiewoningen in de commerciële verhuur op grote vakantieparken. Door in gesprek te treden met de particuliere verhuurders op de Waddeneilanden kan meer inzicht worden verkregen in de beweegredenen en exploitatie van particuliere vakantiewoningen. Dit geldt zowel voor de particuliere vakantiewoningen op erfpacht als op eigen grond.

1 Aanleiding

1.1 Inleiding

De economie en leefbaarheid op de Waddeneilanden is voor een belangrijk deel afhankelijk van het toerisme. Het is dan ook belangrijk dat het toeristisch-recreatieve product goed op orde is. 'Op orde' betekent onder meer een divers aanbod aan verblijfsmogelijkheden voor verschillende doelgroepen met een goede prijs-kwaliteitverhouding. Een goed en betaalbaar product levert immers een grote toestroom van toeristen op. Daarmee draagt het bij aan het welvaren van de bevolking op het eiland.

Vakantiewoningen maken een wezenlijk deel uit van het toeristische aanbod. Hierbij gaat het zowel om particuliere huisjes als om grote en kleinere vakantieparken. Veel van deze vakantie-woningen staan niet op eigen grond, maar op erfpachtgrond. Om hier gebruik van te mogen maken, wordt een erfpachtcanon betaald. De belangrijkste eigenaar van deze gronden is Staatsbosbeheer, maar ook de Nederlands Hervormde Kerk en RVOB beschikken over grond die in erfpacht wordt uitgegeven.

De discussie rondom erfpacht op de eilanden speelt al langere tijd. Onenigheid tussen de Waddeneilanden en Staatsbosbeheer heeft ertoe geleid dat in 2008 door toenmalige minister Verburg Commissie De Jong is ingesteld die zich over de erfpachtcanon heeft gebogen. Dit heeft het rapport 'Groene erfpacht in balans' opgeleverd. Toenmalig minister Verburg heeft vervolgens opdracht gegeven aan Groothuis en Zevenbergen om een advies te schrijven over de erfpacht op de Waddeneilanden, resulterend in het 'Advies erfpacht Staatsbosbeheer'.

De discussie is hiermee echter niet ten einde. Een verhoging van de erfpachtcanon zorgt immers voor hogere lasten voor de eigenaar van het vakantiehuis. Het is voor te stellen dat een verhoging van de erfpachtcanon wordt doorberekend in de huurprijs, met als gevolg hogere huurprijzen, lagere bezetting van de huisjes en uiteindelijk een negatieve impact op de leefbaarheid op de eilanden. De Tweede Kamer heeft dan ook de minister opgeroepen om een onderzoek te laten uitvoeren naar de effecten op de betaalbaarheid en toegankelijkheid van een verhoging van de canon.

1.2 Onderzoeksvragen

In de offerteaanvraag is een aantal onderzoeksvragen geformuleerd. Om de kern van de vraagstelling zo helder mogelijk te omschrijven, hebben we de onderzoeksvragen enigszins geherformuleerd.

De centrale vraagstelling van dit onderzoek luidt:

“Wat zijn de effecten van een verhoging van de erfpachtcanon op de verhuurmarkt van verblijfsaccommodaties en wat zijn de implicaties voor de lokale economie op de eilanden?”

Om deze vraag te beantwoorden zijn de volgende onderzoeksvragen opgesteld:

1. Wat zijn sinds 1995 op de Waddeneilanden de ontwikkelingen geweest op het gebied van:
 - a. de erfpachtcanon;
 - b. het aanbod en de huurprijzen van vakantiewoningen;

- c. het kwaliteitsniveau van de vakantiewoningen;
 - d. de bezettingsgraad van de vakantiewoningen;
 - e. de samenstelling van de doelgroepen;
 - f. de lokale economie.
2. Is op de Waddeneilanden een verschil te constateren in de ontwikkelingen van vakantiewoningen die wel op erfpachtgrond en vakantiewoningen die niet op erfpachtgrond staan?
 3. Is er verschil met de ontwikkelingen van vakantiewoningen op erfpachtgrond elders in het land?
 4. Wat is de invloed van de (hoogte van de) erfpachtcanon op de huurprijzen van vakantiewoningen op de Waddeneilanden?
 5. Zijn erfpacht en/of verkoop van kavels geschikte instrumenten om de verhuurmarkt van vakantiewoningen en daarmee de leefbaarheid op de eilanden te beïnvloeden?
 6. Wat kunnen de gemeenten en/of Staatsbosbeheer privaat- en/of bestuurrechtelijk doen aan uitponding?

Voor deze onderzoeksvragen geldt, dat we behalve een algemeen beeld voor alle Waddeneilanden, ook kijken naar de regionale verschillen tussen en binnen de eilanden.

1.3 Erfpacht

Veel van de grond op de Waddeneilanden waarop vakantiewoningen staan is uitgegeven in erfpacht. Dat betekent dat de grond in eigendom is bij een andere partij dan de eigenaar van de opstal (in dit geval de vakantiewoning). Voor het gebruik van de grond wordt door de eigenaar van de opstal een vergoeding betaald in de vorm van een erfpachtcanon. Deze erfpachtcanon en de bijbehorende rechten en plichten worden middels een contract tussen de eigenaar van de grond en de eigenaar van de opstal vastgelegd.

De hoogte van de erfpachtcanon volgt in het algemeen de grondwaarde van de betreffende kavel. De grondwaarde wordt op haar beurt weer bepaald door de markt (vraag en aanbod). Kavels op een mooie locatie hebben doorgaans een hogere grondwaarde en daarmee ook een hogere erfpachtcanon. Op Terschelling zijn contracten, de zogenaamde De Gavere-contracten, waar deze regel niet opgaat. De erfpachtcanon is in dit geval losgekoppeld van de waarde van de grond en bedraagt jaarlijks slechts enkele euro's.

De erfpachtcanon wordt periodiek herzien, variërend van eens in de 6 jaar tot eens in de 15 jaar. Uitzondering hierop vormen de eerder genoemde De Gavere-contracten, waarin de canon voor onbepaalde tijd is vastgelegd en pas in 2052 weer kan worden herzien.

1.4 Onderzoeksaanpak

Om tot de beantwoording van de onderzoeksvragen te komen, is voor een modulaire aanpak gekozen, waarbij de volgende modules zijn te onderscheiden:

- Module 1: Regionale aanbodanalyse
- Module 2: Analyse autonome ontwikkeling (landelijke trends)
- Module 3: Bedrijfseconomische analyse
- Module 4: Advies uitponding

De informatie die als input is gebruikt voor dit onderzoek is zorgvuldig samengesteld vanuit vele informatiebronnen, waaronder de gemeenten, de VVV, de grondeigenaren/verpachters en de erfpachters. De databestanden zijn ter controle voorgelegd aan diverse organisaties.

1.5 Afbakening

Er speelt al een langere tijd een discussie tussen erfpachters en grondeigenaren over de erfpachtontwikkeling. In dit onderzoek is ervoor gekozen om de onderzoeksvragen analytisch en objectief te benaderen. Dat betekent dat de ontwikkeling over de afgelopen jaren cijfermatig in kaart zijn gebracht en deze ontwikkeling is afgezet tegen ontwikkelingen elders. Op deze ma-

nier wordt een objectief en goed onderbouwd beeld geschetst van de effecten die in het verleden (verhoging van de) erfpachtcanon heeft gehad op de verhuurmarkt van vakantiewoningen.

Via de bedrijfseconomische analyse wordt gekeken naar de exploitatie van vakantiewoningen op de Waddeneilanden, afgezet tegen de exploitatie van vakantiewoningen in vergelijkbare regio's.

De focus van dit onderzoek ligt op de vakantiewoningen op de Waddeneilanden. Onder vakantiewoningen wordt verstaan *'een gebouw dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning en dat gelegen is op een perceel met de bestemming recreatiewoning'*.

Tot een vakantiewoning behoren dus niet:

- stacaravans
- chalets
- recreatieappartementen (zoals hotelappartementen of recreatieappartementen gecombineerd met een woning in hetzelfde hoofdgebouw).

In een aantal gevallen zijn ook appartementen, hotels en kampeerterrinen gevestigd op grond die in erfpacht wordt uitgegeven. De aard van deze bedrijfsactiviteiten verschilt echter zodanig van de markt van vakantiewoningen, dat is besloten deze deelsegmenten niet in dit onderzoek te betrekken.

1.6 Leeswijzer

Deze rapportage is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: Autonome ontwikkeling
- Hoofdstuk 3: Vakantiewoningen Waddeneilanden
- Hoofdstuk 4: Regionale aanbodanalyse
- Hoofdstuk 5: Bedrijfseconomische analyse
- Hoofdstuk 6: Toekomstbeeld
- Hoofdstuk 7: Uitponing
- Hoofdstuk 8: Beantwoording onderzoeksvragen

2 Autonome ontwikkeling vakantiewoningen

2.1 Ontwikkelingen vakantiewoningen

Als het in dit onderzoek gaat over vakantiewoningen, dan gaat het in de praktijk vaak om zogenaamde 'tweede woningen met recreatief (mede)gebruik'. Er zijn verschillende interpretaties van het begrip 'tweede woning'. Voor dit onderzoek hanteren we de definitie dat de vakantiewoningen niet alleen (commercieel) worden verhuurd, maar ook gedurende periodes in het jaar door de eigenaar zelf recreatief worden gebruikt. Op de Waddeneilanden valt een relatief groot deel van de vakantiewoningen onder deze categorie. De woningen zijn vaak in particulier bezit en maken veelal geen deel uit van een grote vakantieparkverhuurder als Landal GreenParks, Center Parcs of Roompot. Juist doordat het veelal gaat om particulier bezit, is het in de praktijk lastig om de ontwikkeling voor dit specifieke segment in kaart te brengen. Het aanbod is daarvoor simpelweg te versnipperd. Het ontbreekt in veel gevallen aan geaggregeerde gegevens.

2.1.1 Het aanbod van vakantiewoningen

Het verschillende gebruik van definities (tweede woningen / recreatiewoningen) levert ook een diffuus beeld op van het aanbod aan dergelijke vakantiewoningen. Het Kenniscentrum Recreatie heeft in 2010 een studie gedaan naar 'Tweede woningen, kans voor krimpgebieden?' Hierin zijn de volgende ramingen opgenomen als het gaat om het aanbod van tweede woningen/recreatiewoningen.

Tabel 2.1: Verschillende definities van '2^{de} woningen'

Organisatie	Aantal 2 ^{de} woningen	Gehanteerde term	Jaar*
Continue Vakantie Onderzoek (enquête)	87.000	Tweede woning	2000
Belastingdienst (registratie)	105.000	Tweede woning	2000
NIPO/RIGO (enquête)	136.000	Tweede woning inclusief buitenland	2000
NIROV	50.000	Tweede woning	2002
NRIT (enquête)	135.000	Recreatiewoning	2000
CBS (registratie)	67.000	Recreatiewoning	1996
CBS (secundaire enquête)	204.000	Recreatiewoning	2000
Vereniging Eigen Huis (enquête)	100.000	Onbekend	2001
VROM (inventarisatie gemeenten)	152.000	Recreatiewoning	2005
CBS (registratie)	103.041	Recreatiewoning	2009

Bron: NRIT Onderzoek 2010, CBS Woningregister (CBS Statline mei 2010), bewerkt

* Peildatum is 1 januari

Van recreatiewoningen is bekend dat het aanbod jaarlijks rond de 2% groeit. Absoluut gezien betekent het dat elk jaar rond de 2.000 woningen bijkomen (CBS Woningregister 2005-2009).

In Noord Nederland is het aanbod van het aantal verhuurwoningen¹ tussen 2005 en 2009 gestegen van 8.605 woningen naar 10.229, een stijging van zo'n 19%.

¹ Het gaat hier om vakantiewoningen op recreatiewoningcomplexen. Dit zijn meestal bungalows, maar soms ook appartementen. Bungalowparken waar de eigenaren hun woningen in eigen beheer verhuren zijn niet meegerekend.

Uit onderzoek van Toerdata Noord blijkt dat op de Waddeneilanden in de periode tussen 2005 en 2009 het aanbod is gestegen met 18%². De Waddeneilanden hebben twijfels bij deze onderzoeksresultaten. Zo zijn er op Terschelling in deze periode slechts 5 vakantiewoningen gebouwd (+0,5%). Op basis van de beddenboekhouding bedroeg de toename in deze periode 1%.

Het aanbod verschilt sterk per regio. Het aanbod is het grootste op de Veluwe, in de kustzone en op de Waddeneilanden. Op gemeentelijk niveau staat Texel met inmiddels bijna 4.000 recreatiewoningen op de tweede plek van Nederlandse gemeenten met het grootste aanbod aan vakantiewoningen.

Via de gemeenten is het aanbod aan vakantiewoningen achterhaald. De gemeenten zijn gevraagd om hierbij de definitie, zoals deze in hoofdstuk 1 is geformuleerd, aan te houden.

Tabel 2.2: Vakantiewoningen Waddeneilanden

	Aanbod vakantiewoningen	%
Texel	3.915	60%
Terschelling	716	11%
Vlieland	253	4%
Ameland	1.149	18%
Schiermonnikoog	445	7%
Totaal	6.478	100%

Op Texel is veruit het grootste aanbod aan vakantiewoningen te vinden. Ruim 60% van alle vakantiewoningen op de Waddeneilanden is op Texel te vinden. Vlieland beschikt met 4% over het kleinste aandeel.

2.1.2 De vraag naar vakantiewoningen

In het algemeen kan worden gesteld dat de vraag naar een verblijf in een vakantiewoning in Nederland nog altijd toeneemt. Een aantal algemene ontwikkelingen³:

- Toename van het aantal korte vakanties in zomerhuisjes, tweede woning;
- Totaal aantal vakanties in zomerhuisjes door Nederlanders in 2009 9,6 miljoen en daarmee 62 miljoen overnachtingen. Door buitenlanders (m.n. Duitsers en Belgen) 6,6 miljoen overnachtingen;
- Van alle binnenlandse vakanties wordt bijna 40% doorgebracht in een zomerhuisje en/of een tweede woning.

Grontmij|Vandertuuk heeft onder de Nederlandse bevolking een enquête⁴ gehouden over de behoefte aan een verblijf in een vakantiewoning in Overijssel. Een aantal vragen ging over het verblijf in vakantiewoningen in het algemeen. Deze gegevens zijn hier opgenomen, omdat dit een indicatie geeft van de vraag naar vakantiewoningen.

² Toerisme in cijfers 2010, Toerdata Noord

³ Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2009/2010, NRIT Onderzoek

⁴ Onderzoeksmethode: Een vragenlijst is voorgelegd aan een landelijk panel. Zo'n panel bestaat uit mensen die zich hebben aangemeld om over uiteenlopende onderwerpen enquêtes te ontvangen. De respondenten krijgen voor deelname aan het onderzoek een geringe vergoeding.

Als doel is gesteld om per provincie 100 ingevulde enquêtes te behalen. Alleen respondenten ouder dan 18 jaar konden deelnemen aan het onderzoek. Verder is de steekproef representatief gemaakt naar leeftijd, geslacht en regio van herkomst. Uiteindelijk is er per provincie een respondentenaantal van 105 gehaald. Om de cijfers per provincie op te kunnen tellen en zodoende te komen tot landelijke cijfers, is een wegingsfactor toegepast, waarin het aantal respondenten ten opzichte van het totaal aantal inwoners van de provincie is verwerkt.

Tabel 2.3: Overnachtingen in bungalows in Nederland naar herkomstprovincie respondent

	Gr	Fr	Dr	Ov	Fl	Ge	Ut	NH	ZH	Ze	NB	Li	Totaal
Wel eens overnacht	87%	88%	87%	84%	87%	80%	86%	82%	84%	87%	83%	81%	83%
Nooit overnacht	13%	12%	13%	16%	13%	20%	14%	18%	16%	13%	17%	19%	17%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Circa 85% van de respondenten geeft aan (tabel 2.2) wel eens te hebben overnacht in een vakantiewoning. De meeste respondenten hebben geen voorkeur voor de locatie van de vakantiebungalow (tabel 2.3). Van alle respondenten zegt 13% de voorkeur te geven aan een bungalow die geen deel uitmaakt van een vakantiepark. De meerderheid geeft de voorkeur aan een vakantiehuis op een middelgroot vakantiepark (tussen 50 en 200 huisjes).

Tabel 2.4: Voorkeur locatie vakantiebungalow naar herkomstprovincie respondent

	Gr	Fr	Dr	Ov	Fl	Ge	Ut	NH	ZH	Ze	NB	Li	Totaal
Bungalow die geen deel uitmaakt van vakantiepark	18%	17%	12%	14%	11%	17%	22%	14%	2%	10%	16%	12%	13%
Kleinschalig vakantiepark (minder dan 50 huisjes)	19%	13%	14%	11%	11%	12%	21%	14%	22%	12%	16%	12%	16%
Middelgroot vakantiepark (tussen 50 en 200 huisjes)	19%	26%	20%	26%	25%	27%	23%	27%	31%	27%	22%	16%	25%
Grootschalig vakantiepark (meer dan 200 huisjes)	8%	9%	14%	9%	20%	12%	11%	16%	12%	21%	21%	18%	14%
Geen voorkeur	37%	35%	40%	40%	33%	32%	22%	29%	33%	30%	25%	42%	32%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Er zijn geen landelijke cijfers bekend over de ontwikkeling van de bezettingsgraad van vakantiewoningen in Nederland, zoals getypeerd in dit onderzoek. Gegevens die wel bekend zijn ten aanzien van bezettingsgraden hebben betrekking op vakantiewoningen op vakantieparken. De bezettingsgraad is in de periode 2005 – 2010 op de Waddeneilanden afgenomen van 37,0% naar 35,7%⁵. De trend voor Noord Nederland laat een stijging zien in deze periode van 38,4% naar 40,9%.

Het aantal overnachtingen in verhuurwoningen (zoals gedefinieerd door Toerdata Noord⁶) op de Waddeneilanden bedraagt circa 2,4 miljoen in 2010 (exclusief Texel). Dat is een toename van 14% ten opzichte van 2005. De Waddeneilanden nemen daarmee een derde van alle overnachtingen in verhuurwoningen in Noord Nederland in.

2.2 Algemene trends tweede woningen

NRIT Onderzoek heeft in 2008 en 2009 een grootschalig onderzoek verricht naar 'De markt voor tweede woningen in Nederland en het buitenland en de invloed van de recessie daarop'. In dit onderzoek wordt onder meer geconcludeerd dat het bezit c.q. de aanschaf van een tweede woning voorbehouden was aan een rijke elite. Tegenwoordig worden tweede woningen echter steeds vaker binnen alle lagen van de bevolking aangeschaft. Ook zien we dat de huishoudensamenstelling en gemiddelde leeftijd van tweedewoningbezitters veranderen. Ze worden relatief steeds jonger en maken (daardoor) vaker deel uit van een huishouden met opgroeiende kinderen. Aangezien deze doelgroep vaak nog midden in het arbeidsproces staat, zal hiermee het belang van de verhuurbaarheid toenemen⁷.

⁵ Bij de berekening van de bezettingsgraad is er van uitgegaan dat de woning het gehele jaar door verhuurd wordt en over gemiddeld 5 bedden beschikt. Bezettingsgraad = aantal overnachtingen / (aantal verhuurwoningen * 5 bedden * 365 dagen).

⁶ Hieronder vallen recreatiewoningen en appartementen op recreatiewoningcomplexen

⁷ Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2009/2010, NRIT Onderzoek

Volgens een onderzoek van Hiscox⁸ komen er steeds meer jongeren op de markt, vanaf een jaar of 30. Zij vinden het aantrekkelijk om een goede investering te doen en om daarnaast een aantal weken van hun bungalow gebruik te maken.

De verwachting is dat voor de verkoop van tweede woningen (kopers voor eigen gebruik) voorlopig nog ruimte blijft en het aantal verblijven in tweede woningen de komende jaren zal gaan groeien. Het gevoel er regelmatig even tussenuit kunnen, een eigen 'escape' hebben om de drukte van alledag te 'ontvluchten' stimuleert de groeiende vraag naar een 'eigen tweede huis'. Ook de trend dat men vaker met familie (opa's en oma's, kinderen en kleinkinderen) en vrienden bij elkaar wil zijn draagt hieraan bij. Bovendien krijgen meer mensen beschikking over meer vermogen. Door al deze factoren zal de vraag naar tweede woningen vooralsnog aangewakkerd worden.

Daarnaast wordt de vraag naar tweede woningen gestimuleerd door het belastingstelsel. De kosten van onderhoud als mede de hypotheekrente voor tweede woningen zijn in het huidige belastingstelsel weliswaar niet aftrekbaar. Daartegenover staat dat de huurontvangsten ook niet hoeven worden opgegeven als inkomsten. Dit is een gunstige situatie voor personen die een recreatiewoning als beleggingsobject aanschaffen. Waar de 'verhuurbaarheid' van de woning overigens vaak een belangrijk motief is voor de aanschaf van een tweede woning, wordt geconstateerd dat hier in de praktijk vaak minder van terecht komt⁹.

We zien een functieverbreiding van de recreatiewoning, thuiswerken vindt bijvoorbeeld ook vanuit de recreatiewoning plaats. Steeds meer huishoudens hechten zich op meerdere plekken waarbij men luxe woningen verwacht en een grote behoefte aan voorzieningen heeft. Het aanbod van tweede woningen wordt dan ook steeds luxer en het verschil tussen eerste en tweede woningen, wat betreft de woning zelf, wordt steeds kleiner¹⁰. Volgens Bakas (trendwatcher) is het tweede huis een issue bij een grote groep ouderen. Een grote groep ouderen heeft een tweede huis in het buitenland. Dit zou wel eens kunnen omkeren; ouderen die in het buitenland wonen en een bungalow in Nederland als tweede huis aanhouden.

Voor de huidige bezitters van tweede woningen bedraagt de gemiddelde aanschafwaarde van een tweede woning in Nederland circa € 275.000 (in het buitenland € 315.000)¹¹. De gemiddelde vraagprijs per m² voor een recreatiewoning in Nederland bedraagt € 1.978. Voor recreatiewoningen op de Waddeneilanden geldt een hogere vraagprijs. De vraagprijs per m² varieert sterk per locatie.

2.3 Toekomstbeeld vakantiewoningen

Het is in deze roerige economische tijden moeilijk om in de toekomst te kijken en de ontwikkelingen ten aanzien van 'tweede woningen met recreatief medegebruik' te voorspellen. Los daarvan is er specifiek naar deelsegment, zoals ook al eerder geconstateerd, weinig onderzoek uitgevoerd. Wel zijn er enkele persberichten verschenen, waaraan onderzoek ten grondslag ligt. Eén van de recentere artikelen is in onderstaand kader weergegeven (bron: google, internet).

⁸ Specialistisch verzekeraar

⁹ Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2009/2010, NRIT Onderzoek

¹⁰ Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2009/2010, NRIT Onderzoek

¹¹ Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2009/2010, NRIT Onderzoek

Recessie heeft weinig invloed op markt voor tweede woningen

Gebaseerd op: [NRIT Magazine](#) (juli 2010) De economische recessie heeft weinig invloed op de markt voor tweede woningen. Dat blijkt uit onderzoek van NRIT Onderzoek. Het aantal tweede woningen is nog steeds met 7% per jaar gegroeid. Daarbij is de groei in het buitenland met 8% wel sterker dan die in Nederland met een groei van 6,3%.

176.000 Nederlanders hebben een tweede woning, waarvan 105.000 in Nederland en 71.000 in het buitenland. Het onderzoek van NRIT Onderzoek toont verder aan dat tweede woningen gezien moeten worden als een luxebezit. Een tweede woning is niet voor iedereen bereikbaar, wat meteen verklaart waarom tweederde van de tweede woningen in het bezit is van mensen die 45 jaar of ouder zijn. Ook heeft 25% van de tweede woningbezitters vaak een meer dan vier keer modaal inkomen.

Nederlanders die in eigen land een tweede woning hebben, vinden deze vooral in Gelderland (23%), Friesland (21%) en Zeeland (17%). Het tweede bezit in het buitenland is in Frankrijk (34%), Spanje (12%), België (9%) en Turkije (8%). In het buitenland zijn het vaak solitaire woningen (53%) of een cluster vakantiewoningen (47%) en in Nederland op vakantieparken met 85%.

3 Vakantiewoningen Waddeneilanden

3.1 Inleiding

Op alle Waddeneilanden is er sprake van vakantiewoningen die op gronden zijn gevestigd waarop een erfpachtcanon rust. Het gaat veelal om vakantiewoningen die in of tegen natuurgebieden, zoals het duingebied, aan zijn gelegen. De organisatie met de meeste grond in eigendom op de Waddeneilanden is Staatsbosbeheer. Zij is de grootste verpachter op de eilanden. De situatie rondom erfpacht verschilt echter sterk per eiland. Waar op Terschelling en Vlieland een groot deel van het totaal aantal vakantiewoningen op erfpacht staat, geldt dit voor Ameland, Texel en Schiermonnikoog in mindere mate. Dit hoofdstuk schetst kort per eiland de huidige erfpachtsituatie. Vervolgens gaan wij in op het economische effect van de vakantiewoningen op de Waddeneilanden. Het hoofdstuk sluit af met het trekken van conclusies.

3.2 Texel

Texel beschikt van alle Waddeneilanden over de meeste vakantiewoningen. Slechts een beperkt deel hiervan staat op erfpachtgrond. De vakantiewoningen op erfpacht bevinden zich rondom De Koog (Badweg, Californiëweg, Pelikaanweg, Ruijslaan) en De Cocksdorp (Zanddijk).

Op Texel betreft het voor een groot deel particuliere grondeigenaren die de grond voor recreatiedoeleinden in erfpacht hebben uitgegeven. Staatsbosbeheer heeft op Texel slechts enkele kavels in eigendom waarop vakantiewoningen staan.

Tabel 3.1: Aandeel vakantiewoningen op erfpacht op Texel

Totaal aantal vakantiewoningen	3.915
Totaal aantal vakantiewoningen op erfpacht	236
Aandeel op erfpacht	6%
Locatie	De Koog, De Cocksdorp
Verpachter(s)	Particulier, SBB

3.3 Terschelling

Op Terschelling geldt voor ongeveer de helft van de vakantiewoningen dat ze op grond van Staatsbosbeheer staan waar erfpacht op rust. De belangrijkste clusters zijn Midsland Noord (ET10 en Landerummerheide), Midsland aan Zee en West aan Zee. Ook in Hoorn zijn nog enkele vakantiewoningen op erfpachtgrond. Staatsbosbeheer is veruit de belangrijkste grondeigenaar.

Op Terschelling is er veelal sprake van individueel afgesloten erfpachtcontracten, waardoor er zeer veel variatie is in doorlooptijd van het contract en hoogte van de canon. Voor een groot deel van de erfpachtcontracten geldt dat het gaat om zogenaamde Gavere-contracten (0,01 cent per m²). Voor de erfpachtcanon van de gronden op Landerummerheide (Midsland Noord) geldt dat er sinds 2007 een 'stand still' is afgekondigd, totdat er een besluit is genomen over de erfpachtverhoging, die vervolgens met terugwerkende kracht zal optreden.

Tabel 3.2: Aandeel vakantiewoningen op erfpacht op Terschelling

Totaal aantal vakantiewoningen	716
Totaal aantal vakantiewoningen op erfpacht	339
Aandeel op erfpacht	47%
Locatie	Midland aan Zee, West aan Zee, Midland Noord (ET10, Landerummerheide), Hoorn
Verpachter(s)	SBB

3.4 Vlieland

Op Vlieland staat de overgrote meerderheid van alle vakantiewoningen op erfpachtgrond. Een groot verschil met de situatie op de andere eilanden, is dat op Vlieland de vakantiewoningen sterk geclusterd zijn op 3 vakantieparken, te weten Duinkersoord & Vliepark, Ankerplaats en De Kaap. De erfpachtovereenkomst is in deze gevallen door Staatsbosbeheer afgesloten met de betreffende Stichting of Vereniging Van Eigenaren. Deze rekenen de erfpachtcanon vervolgens door aan de individuele eigenaren van de vakantiewoningen of appartementen. De grond van de genoemde locaties is in eigendom van Staatsbosbeheer.

Tabel 3.3: Aandeel vakantiewoningen op erfpacht op Vlieland

Totaal aantal vakantiewoningen	253
Totaal aantal vakantiewoningen op erfpacht	240
Aandeel op erfpacht	95%
Locatie	Duinkersoord & Vliepark, Ankerplaats, De Kaap
Verpachter(s)	SBB

3.5 Ameland

De belangrijkste verpachter op Ameland is de Nederlands Hervormde Kerk. Zij beschikt over 64 kavels die in erfpacht aan eigenaren van vakantiewoningen worden uitgegeven. De kavels/vakantiewoningen zijn verdeeld over twee geclusterde locaties, te weten:

- Bergeendsweg/Sternhorst/Meeuwenveld/Bontepietenpad in Ballum (45 woningen)
- Klaverweide/Klaproosweg in Ballum (19 woningen)

Voor de eerste cluster geldt een 10-jaarlijkse herziening (laatste herziening 1-1-2011) en een erfpachtrecht tot 1-1-2061. Voor de tweede cluster geldt een 5-jaarlijkse herziening (laatste herziening 1-1-2010) en een erfpachtrecht tot 1-1-2016.

Voor zover bekend staan er in totaal nog 4 vakantiewoningen op erfpacht van RVOB. Daarnaast staat er 1 vakantiewoning op erfpacht van Staatsbosbeheer.

Tabel 3.4: Aandeel vakantiewoningen op erfpacht op Ameland

Totaal aantal vakantiewoningen	1.149
Totaal aantal vakantiewoningen op erfpacht	69
Aandeel op erfpacht	6%
Locatie	Ballum
Verpachter(s)	Nederlands Hervormde Kerk, RVOB, SBB

3.6 Schiermonnikoog

Na de Tweede Wereldoorlog is de Staat (Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf) eigenaar van Schiermonnikoog. Vanaf 1950 werd begonnen met de uitgifte van gronden op erfpacht voor de bouw van zomerwoningen. Na verloop van tijd werd geregeld de mogelijkheid geboden om de gronden over te nemen. Sindsdien hebben veel woningbezitters de grond overgenomen van de

Staat. Slechts 30 vakantiewoningen staan momenteel nog op erfpachtgrond, waarvan een beperkt deel (11) commercieel wordt verhuurd. De vakantiewoningen liggen buiten het dorp verspreid over het eiland. De huidige erfpachtcontracten hebben een doorlooptijd van 30 jaar en lopen rond 2012/2013 af. Er volgt dan weer een herziening van de erfpacht.

Tabel 3.5: Aandeel vakantiewoningen op erfpacht op Schiermonnikoog

Totaal aantal vakantiewoningen	445
Totaal aantal vakantiewoningen op erfpacht	30
Aandeel op erfpacht	7%
Locatie	Verspreid over eiland
Verpachter(s)	RVOB

3.7 Vergelijking huurprijzen

Er zijn op regionale of landelijke schaal geen gegevens bekend over de ontwikkeling van de huurprijs van particuliere vakantiewoningen. Het is een diffuse markt, waar particuliere eigenaren veelal niet zijn verenigd en er weinig samenwerking plaatsvindt als het gaat om de benadering van de markt. Het is daarom onmogelijk om binnen de begrenzings van dit onderzoek na te gaan hoe de huren zich in andere, min of meer vergelijkbare regio's hebben ontwikkeld over de afgelopen 15 jaar.

Wel is gekeken in hoe de huidige huurprijzen op de Waddeneilanden zich verhouden tot de huurprijzen in andere regio's in Nederland. Hierbij hebben we de huurprijzen van vakantiewoningen op Terschelling, Vlieland, Ameland en Schiermonnikoog vergeleken met:

- Particuliere vakantiewoningen in Zeeland
- Particuliere vakantiewoningen in Bergen
- Vakantiewoningen Staatsbosbeheer (Buitenleven)

Texel is buiten beschouwing gelaten, omdat zowel in de VVV-gids als op de internetsite van de VVV geen gegevens beschikbaar zijn over de sterclassificatie.

Voor de vergelijkbaarheid is, voor zover mogelijk, dezelfde steekproef gehanteerd met betrekking tot de sterclassificatie. Hierbij is, onder invloed van de beschikbaarheid van data, de volgende opbouw van de steekproef genomen:

- 2 sterren: 3 woningen
- 3 sterren: 13 woningen
- 4 sterren: 17 woningen
- 5 sterren: 6 woningen

Deze verdeling is in ieder geval aangehouden voor de steekproef van Vlieland, Terschelling, Ameland en Zeeland.

Tabel 3.6: Vergelijking huurprijsniveau

Locatie	Huur (max per week) ¹² 2011
Terschelling (n=39)	€ 647
Vlieland (n=39)	€ 783
Ameland (n=39)	€ 773
Schiermonnikoog (n=13)	€ 552
Zeeland (n=39)	€ 661
Bergen / Bergen aan Zee (n=25)	€ 930*
Buitenleven (n=39)	€ 1.120**

¹² Huurprijs bedraagt de maximale huurprijs voor een week in het hoogseizoen. Prijzen zijn niet gecorrigeerd voor aanbodverschillen (o.a. eindschoonmaak en linnengoed).

* Voor steekproef van vakantiewoningen in Bergen / Bergen aan Zee geldt dat, vanwege de beschikbaarheid van gegevens, de vakantiewoningen met een 5-sterrenclassificatie sterk zijn ondervertegenwoordigd. Aannemelijk is dat de gemiddelde huurprijs alleen nog maar zou toenemen als deze groep beter vertegenwoordigd zou zijn.

** Binnen het concept Buitenleven worden ook vakantiewoningen voor grotere gezelschappen aangeboden (maximaal 12 personen). Voor de vergelijkbaarheid zijn in deze analyse enkel de vakantiewoningen meegenomen die voor maximaal 6 personen geschikt zijn.

We zien dat de maximale huurprijzen per week op Vlieland en Ameland hoger liggen dan op Terschelling. De gemiddelde huurprijs van Schiermonnikoog ligt daar weer onder. Terschelling heeft een huurprijsniveau dat te vergelijken is met Zeeland. De huurprijzen van de vakantiewoningen in Bergen / Bergen aan Zee en van vakantiewoningen die in het concept Buitenleven worden aangeboden liggen beduidend hoger dan de huurprijzen op de Waddeneilanden.

3.8 Economisch effect

In deze paragraaf benaderen wij vanuit economisch perspectief het vraagstuk van erfpacht en verhuur van vakantiewoningen op de Waddeneilanden. We berekenen het economisch effect van de verhuur van vakantiewoningen. Bij de berekeningen maken wij gebruik van het Impactmodel Vrijetijdssector. Dit model is opgesteld in opdracht van de brancheorganisatie Recron en berekent de macro-economische effecten van de vrijetijdssector. De Waddeneilanden zijn in dit model opgenomen in de regio Kustgebieden. Qua bezettingscijfers sluiten we aan bij Toerdata Noord (TDN, Toerisme in Cijfers 2011). TDN doet uitspraken voor verhuurwoningen op de Friese Waddeneilanden. Wij extrapoleren deze ook naar Texel.

Economisch effect vakantiewoningen

TDN berekent voor verhuurwoningen op de Waddeneilanden een gemiddelde bedbezettingsgraad van 35,7% in 2010. Dit percentage is de afgelopen jaren stabiel gebleven en fluctueert tussen de 35,5% en 37%¹³. De categorie verhuurwoningen is gebaseerd op CBS Statline en omvat ook appartementen. Bungalowparken waar de eigenaren hun woningen in eigen beheer verhuren, worden niet opgenomen in de definitie van TDN. Deze worden beschouwd als tweede woning. De bezettingsgraad is berekend op basis van het aantal gerealiseerde overnachtingen op bedrijven uit een steekproef, waarbij ervan wordt uitgegaan dat bedrijven 365 dagen per jaar open zijn en de woningen gemiddeld vijf bedden hebben. Wij gaan er in onze berekeningen vanuit dat ook voor Texel gerekend kan worden met deze aannamen.

Uit gesprekken met eigenaren op Vlieland die de vakantiewoning gebruiken als tweede woning, blijkt dat deze tweede woningen een bezetting kennen van ongeveer tien weken per jaar. Bij een gemiddelde groepsgrootte van 3,7 personen (gebaseerd op gemiddelde groepsgrootte eigen woning TROM Terschelling 2010) betekent dit een bedbezettingsgraad van 14%. TDN gaat voor deze woningen uit van een bedbezettingsgraad van 5,5% (een niet onderbouwde aanname die geldt voor heel Noord-Nederland). Wij gaan in onze berekening bij tweede woningen uit van een bedbezettingsgraad van 10%. Dit ligt boven de aanname van TDN en beneden de verwachte bezettingsgraad op Vlieland.

Op basis van bovenstaande aannames en de overzichten uit voorgaande paragrafen kan de volgende tabel worden opgesteld. In deze tabel zijn de bestedingen per persoon gebaseerd op de gemiddelde bestedingen zoals opgenomen in het Impactmodel. Deze wijkt af van de onderzoeken zoals die zijn uitgevoerd op Terschelling en Vlieland. Vanwege de systematiek van het model hanteren wij de bestedingen uit het Impactmodel. Dit model maakt geen onderscheid in de bestedingen per persoon over de eilanden.

¹³ Vaak wordt bij bezetting ook gesproken over aantal weken dat een vakantiewoning is verhuurd. Op Vlieland en Terschelling is deze bezetting van een vakantiewoning ongeveer 60%. Bij een gemiddelde groepsgrootte van 3,0 komt dat overeen met een bedbezetting van 35,7%.

De gemiddelde besteding per persoon in een tweede woning is lager dan de besteding per persoon in een verhuurwoning. Bijvoorbeeld omdat het hier ook voorkomt dat een lagere of geen huurprijs betaald wordt en mag worden verondersteld dat deze recreanten een lager niveau aan dagelijkse bestedingen hebben. Dit blijkt bijvoorbeeld ook uit de TROM Terschelling, waar bezoekers aan de eigen woning tot 14% minder uitgeven op vakantie, dan bezoekers in een verhuurvakantiewoning. Om die reden hebben wij de bestedingen van de overnachtingen die in tweede woningen worden gedaan in het Impactmodel aangepast.

De verhouding verhuurwoning – tweede woning is voor Terschelling en Texel bepaald aan de hand van de toeristenbelasting, op Vlieland aan de hand van een onderzoek door de VVV op Schiermonnikoog op basis van informatie van de gemeente. Ameland betreft een gemiddelde van de andere cijfers.

Tabel 3.6: Economisch effect vakantiewoningen

	Texel	Terschelling	Vlieland	Ameland	Schiermonnikoog
Aantal vakantiewoningen	3915	716	253	1149	445
- verhuurwoningen	2934	430	190	689	245
- 2 ^e woningen	981	286	63	460	200
Aantal overnachtingen (x 1.000)	2091	332	135	533	196
- verhuurwoningen	1912	280	124	449	160
- 2 ^e woningen	179	52	11	84	37
Bestedingen (in miljoen €)	€ 80,8	€ 12,7	€ 5,2	€ 20,4	€ 7,5
- verhuurwoningen	€ 74,8	€ 11,0	€ 4,8	€ 17,6	€ 6,2
- 2 ^e woningen	€ 6,0	€ 1,8	€ 0,4	€ 2,8	€ 1,2
Directe FTE's	824	130	53	208	76
Indirecte FTE's	321	51	21	81	30
Totaal FTE's	1145	180	74	289	106

Het totaal aantal vakantiewoningen op de Waddeneilanden (volgens de in dit onderzoek gehanteerde definitie) bedraagt 6.478. Hiervan worden 4.488 vakantiewoningen (69%) aangemerkt als verhuurwoningen en 1.990 als tweede woningen. In totaal leveren deze woningen bijna 3,3 miljoen overnachtingen op. De totale bestedingen voor alle eilanden bedragen ongeveer 127 miljoen euro. Uitgesplitst naar sector, komt 45% van het bestedingseffect terecht bij de logiesverstreker, 25% bij de horecasector en 30% bij detailhandel en overig. Voor het werkgelegenheidseffect (1.794 FTE) zijn deze percentages respectievelijk 40%, 30% en 30%.

Transformatie van verhuur naar tweede woning

Aan de hand van het Impactmodel en de berekening van het verwachte aantal overnachtingen in een vakantiewoning en daarmee samenhangende bestedingen kan worden aangegeven wat de consequenties kunnen zijn als een vakantiewoning uit de verhuur wordt gehaald en als tweede woning wordt gebruikt:

10 vakantiewoningen die allen voor de verhuur worden ingezet, hebben naar verwachting 6.500 overnachtingen per jaar. Dit is goed voor een bestedingseffect van € 0,25 miljoen, directe werkgelegenheid 2,6 FTE en indirecte 1,0 FTE (totaal 3,6 FTE).

10 vakantiewoningen die allen als tweede woning worden ingezet, hebben naar verwachting 1.825 overnachtingen per jaar. Dit is goed voor een bestedingseffect van € 0,06 miljoen, directe werkgelegenheid 0,6 FTE en indirecte 0,3 FTE (totaal 0,9 FTE).

Een transformatie van 10 vakantiewoningen die uit de verhuur worden gehaald en vervolgens worden gebruikt als tweede woning resulteert in 4.675 overnachtingen minder, € 0,19 miljoen minder bestedingen (waarvan 45% bij de logiesverstreker zelf en 25% bij de horecasector) en 2,7 FTE minder werkgelegenheid (waarvan 40% bij de logiesverstreker zelf en 30% bij de horecasector).

Daarbij gaan wij er vanuit dat de bezettingsgraad van de vakantiewoningen die in de verhuur blijven, niet toeneemt vanwege het feit dat er minder aanbod aan verhuurwoningen komt. Zeker in het belangrijke hoogseizoen (bezetting is nagenoeg 100%) en bij een beperkte transformatie van verhuur naar tweede woning houdt deze aanname stand. Ook gaan we er vanuit dat de vakantiewoningen op de Waddeneilanden die in eigendom zijn bij particulieren vergelijkbaar zijn met de situatie bij een gemiddeld niet accommodatiegebonden vakantiewoning (al dan niet op een park).

3.9 Conclusies

De erfpachtsituatie per eiland is zeer verschillend. Op Terschelling en Vlieland is het aandeel vakantiewoningen dat op erfpachtgrond staat relatief groot, terwijl op Ameland, Texel en Schiermonnikoog dit aandeel veel lager is. Het absolute aantal vakantiewoningen op erfpacht is op Texel overigens wel groot.

De huurprijs van een vakantiewoning op de Waddeneilanden verschilt per eiland. Op Vlieland en Ameland liggen de prijzen gemiddeld hoger dan op Terschelling en Schiermonnikoog. De huurprijs die gemiddeld in Zeeland wordt gevraagd, komt overeen met het prijsniveau op Terschelling. Vakantiewoningen in Bergen / Bergen aan Zee en vakantiewoningen van Staatsbosbeheer (Buitenleven) liggen wat betreft prijsniveau beduidend hoger dan op de Waddeneilanden.

Een transformatie van 10 vakantiewoningen die uit de verhuur worden gehaald en vervolgens worden gebruikt als tweede woning resulteert volgens het Impactmodel Vrijtjidssector in 4.675 overnachtingen minder, € 0,19 miljoen minder bestedingen en 2,7 FTE minder werkgelegenheid. Voor 40 tot 45% komt dit effect terecht bij de verhuurder zelf. Ruim de helft van de verminderde bestedingen en werkgelegenheid wordt geëffectueerd in andere sectoren, met name horeca en detailhandel.

De centrale vraagstelling van dit onderzoek is wat de effecten zijn van de (verhoging van de) erfpachtcanon op de bezettingsgraad van vakantiewoningen, en uiteindelijk de invloed die dit vervolgens heeft op de lokale economie van de eilanden. Gezien het relatief geringe aandeel van vakantiewoningen op erfpacht op Ameland, Texel en Schiermonnikoog achten we het verantwoord om de nadruk in dit onderzoek te leggen op de situatie op Terschelling en Vlieland. Daar waar relevante gegevens beschikbaar zijn van de andere eilanden, zijn deze in de volgende hoofdstukken uiteraard wel opgenomen.

4 Regionale aanbodanalyse

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft voor Terschelling en Vlieland de ontwikkelingen sinds 1995 op het gebied van:

- a. de erfpachtcanon;
- b. het aanbod en de huurprijzen van vakantiewoningen;
- c. het kwaliteitsniveau van de vakantiewoningen;
- d. verhuur van vakantiewoningen;
- e. verkoop van vakantiewoningen;
- f. bezettingsgraad;
- g. doelgroepen.

Daarnaast beschrijft dit hoofdstuk de ontwikkeling van de huurprijzen en de classificatie van vakantiewoningen op Schiermonnikoog. Ten aanzien van de ontwikkeling van de erfpachtcanon op Schiermonnikoog zijn geen gegevens beschikbaar gesteld. Voor Texel en Ameland zijn onvoldoende gegevens bekend om in dit hoofdstuk opgenomen te worden.

4.2 Onderzoeksverantwoording

De basis voor dit hoofdstuk vormt een dataset met gegevens op kavel-/vakantiewoningniveau over de afgelopen 15 jaar met betrekking tot de ontwikkeling van erfpacht, huurprijs en sterren-classificatie. Deze gegevens zijn via de volgende informatiebronnen verzameld:

- Erfpacht → Staatsbosbeheer
- Huurprijs & sterrenclassificatie → VVV-gidsen en internet (www.opdewadden.nl, www.vvvterschelling.nl, www.vlieland.net, www.vvvschiermonnikoog.nl)

Daarnaast hebben we uit de contacten met de vijf eilander gemeenten, de VVV's van de eilanden en enkele experts van de eilanden deze informatie aangevuld. Een belangrijke voorwaarde voor de gegevens in de dataset is, dat deze gegevens verifieerbaar moeten zijn en niet berusten op aannames.

In de analyse van de gegevens hebben we gekeken naar de ontwikkeling in de afgelopen 10 tot 15 jaar, afhankelijk van de beschikbaarheid van de informatie. Hierbij hebben we gekeken naar een tijdsinterval van 5 jaar (1995, 2000, 2005, 2010). Wanneer informatie niet voorhanden was, is een andere tijdsinterval gehanteerd. Bij de analyse van de ontwikkeling over deze periode hebben we enkel gekeken naar 'complete' reeksen. Dat wil zeggen dat we alleen de casussen hebben meegenomen, waarvan voor alle meetjaren gegevens beschikbaar zijn. Op deze manier ontstaat een zuiver beeld van de ontwikkeling in de tijd. Dit leidt er in een aantal gevallen wel toe dat de responsgroep (n) klein is. Dat betekent dat de resultaten met enige voorzichtigheid geïnterpreteerd moeten worden.

4.3 Ontwikkeling erfpachtcanon

4.3.1 Terschelling

Op Terschelling is er sprake van twee verschillende typen erfpachtcontracten, te weten zogenaamde 'De Gavere-contracten' en 'overige' contracten.

De De Gavere-contracten zijn contracten die in 1927 zijn afgesloten en een onbeperkte doorlooptijd. Bij het opstellen van de contracten is een erfpachtcanon van 0,01 cent per m² overeengekomen. Omgerekend naar erfpachtcanon per kavel kwam dit uit op een canon van zo'n € 0,50 tot € 1,00 per jaar, afhankelijk van de grootte van de kavel.

In deze contracten was tevens opgenomen dat bij de eerste herziening (na 75 jaar) de erfpachtcanon met maximaal 300% zou mogen stijgen. Dat betekent dat de canon op deze kavels momenteel, enkele uitzonderingen daargelaten, niet veel hoger is dan € 4,00 per jaar. In totaal gaat het om circa 200 kavels waarop een vakantiewoning is gevestigd waarvoor deze erfpachtcanon geldt. De kavels zijn met name gelegen in Midsland aan Zee en West aan Zee. De huidige contracten zijn afgesloten voor onbepaalde tijd. In 2052 kunnen deze contracten weer herzien worden. In het contract is geen maximalisering opgenomen. Gezien de zeer beperkte hoogte van de erfpachtcanon van deze huidige contracten is de ontwikkeling van deze erfpachtcanon in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.

Daarnaast zijn er op Terschelling 139 vakantiewoningen die op kavels staan waarop een ander erfpachtcontract van toepassing is. De canon op deze kavels is beduidend hoger dan de De Gavere-contracten. De hoogte van de canon is mede afhankelijk van de omvang van de kavel en ligt tussen de € 779,22 en € 8.644,75 per jaar. Deze contracten zijn per kavel afgesloten

Wat betreft de doorlooptijd is er onderscheid tussen de contracten die gelden voor de woningen in West aan Zee en Midsland aan zee en de woningen elders (met name Midsland Noord). De doorlooptijd van de contracten in West aan Zee en Midsland aan Zee is 50 jaar, hebben een 15-jaarlijkse facultatieve herziening en een 5-jaarlijkse indexatie. De doorlooptijd van de overige contracten is 30 jaar, met een 6- of 10-jaarlijkse herziening en 3-jaarlijkse indexatie.

Voor de kavels op Landerummerheide geldt dat er vanwege onenigheid tussen Staatsbosbeheer en de erfpachters sinds 2007 een zogenaamde 'stand-still' is afgesproken. Hierin is vastgelegd dat, zodra er duidelijkheid is over de verhoging van de erfpachtcanon, deze met terugwerkende kracht wordt verrekend. Om deze reden zijn in analyse van de ontwikkeling van de erfpachtcanon de kavels op Landerummerheide buiten beschouwing gelaten.

Sinds 1995 is de erfpachtcanon, voor wat betreft deze overige contracten, in totaal met gemiddeld 192% gestegen. Omgerekend is dat een jaarlijkse stijging van gemiddeld 7,4%. De sterkste stijging heeft zich voorgedaan in de periode 2000 – 2005.

Tabel 4.1: Ontwikkeling erfpachtcanon Terschelling

Terschelling	1995	2000	2005	2010	Stijging (totaal)	Stijging per jaar
Gemiddelde erfpachtcanon (overige contracten)	€ 847	€ 995	€ 2.037	€ 2.476	192%	7,4%

Regionale segmentatie

Binnen Terschelling is het interessant om enkele clusters van vakantiewoningen met elkaar te vergelijken. De volgende clusters worden onderscheiden:

- West aan Zee / Midsland aan Zee
- Midsland Noord

In deze regionale analyse van de canonontwikkeling worden eveneens de De Gavere contracten (zeer lage erfpacht) en Landerummerheide (stand still) buiten beschouwing gelaten.

Tabel 4.2: Ontwikkeling erfpachtcanon Terschelling naar regio

Terschelling	1995	2000	2005	2010	Stijging (totaal)	Stijging per jaar
West aan Zee / Midsland aan Zee (n=33)	€ 928	€ 1.067	€ 2.406	€ 2.844	206%	7,8%
Midsland Noord (n=23)	€ 751	€ 893	€ 1.508	€ 1.948	159%	6,6%
Totaal	€ 847	€ 995	€ 2.037	€ 2.476	192%	7,4%

Er is een verschil zichtbaar tussen de ontwikkeling van de erfpachtcanon in de cluster West aan Zee / Midsland aan Zee en de cluster Midsland Noord. In de eerstgenoemde cluster ligt de canon absoluut gezien hoger dan in Midsland Noord. En ook is in de cluster West aan Zee / Midsland aan Zee de canon sterker gestegen in de afgelopen 15 jaar dan in de cluster Midsland Noord.

4.3.2 Vlieland

Op Vlieland concentreert de erfpacht zich op een aantal recreatieparken op het eiland, te weten Ankerplaats, Duinkersoord & Vliepark en De Kaap. Staatsbosbeheer heeft met Stichting Anker-Ankerplaats, Stichting Duinkersoord & Vliepark en VVE De Kaap erfpachtcontracten afgesloten, waarin de erfpachtcanon is vastgelegd. Vanuit de Stichting / VVE wordt vervolgens de canon per kavel doorberekend aan de eigenaar van de opstal.

Het contract met Ankerplaats heeft een contractduur van 30 jaar en loopt af in 2028. Er vindt tussentijds geen facultatieve herziening plaats, wel een 3-jaarlijkse indexatie (CPI). De contracten met Duinkersoord & Vliepark en De Kaap hebben ook een duur van 30 jaar en lopen beide af in 2026. Voor beide contracten geldt een 6-jaarlijkse facultatieve herziening en tevens een 3-jaarlijkse indexatie (CPI).

Op Vlieland is de erfpachtcanon gemiddeld gestegen met 62% ten opzichte van 2000, een gemiddelde stijging van 4,9% per jaar. Het beeld vertekend echter doordat voor zowel de contracten met Duinkersoord & Vliepark en De Kaap een herziening plaats gaat vinden met terugwerkende kracht tot 01-01-2009. Op dit moment is er, net als op Landerummerheide op Terschelling, sprake van een stand-still. De gegevens in onderstaande tabel zijn teruggerekend naar gemiddelde erfpachtcanon per woning.

Tabel 4.3: Ontwikkeling erfpachtcanon Vlieland naar regio

Vlieland	1995	2000	2005	2010	Stijging (totaal)**	Stijging per jaar
Ankerplaats (43 vakantiewoningen)	Onbekend	€ 1.275	€ 1.655	€ 1.687	32%	3,6%
Duinkersoord & Vliepark (171 vakantiewoningen)	Onbekend	€ 755	€ 1.195	€ 1.254*	66%	5,2%
De Kaap (24 vakantiewoningen)	Onbekend	€ 565	€ 905	€ 951*	68%	5,3%
Gemiddelde		€ 830	€ 1.249	€ 1.302	62%	4,9%

* Nog herzien per 1-1-2009

** Stijging ten opzichte van 2000

4.4 Ontwikkeling huurprijzen

4.4.1 Terschelling

Op Terschelling staan in totaal 360 vakantiewoningen op erfpachtgrond. De vakantiewoningen concentreren zich op Midsland Noord, Midsland aan Zee en West aan Zee.

Kijken we naar de ontwikkeling van de huurprijs van vakantiewoningen op Terschelling, dan maken we onderscheid in:

- Vakantiewoningen op erfpacht met een De Gavere-contract
- Vakantiewoningen op erfpacht met overige contracten (exclusief Landerummerheide)
- Vakantiewoningen op eigen grond

In onderstaande tabel is de huurontwikkeling voor de verschillende typen vakantiewoningen weergegeven. Het gaat hier om een steekproef van het totaalbestand van vakantiewoningen op Terschelling. In de bijlage is de onderzoeksverantwoording opgenomen.

Tabel 4.4: Ontwikkeling huurprijzen Terschelling

Terschelling	1996	2000	2005	2010	Stijging (totaal)	Stijging per jaar
Erfpacht 'De Gavere' (n=18)	€ 420	€ 522	€ 670	€ 785	87%	4,6%
Erfpacht overige contracten (n=9)	€ 427	€ 501	€ 583	€ 722	69%	3,8%
Eigen grond (n=14)	€ 378	€ 454	€ 513	€ 568	50%	3,0%

De prijzen die zijn weergegeven betreffen de maximale weekprijzen in het hoogseizoen. De bedragen uit 1996 en 2000 zijn omgerekend naar euro's. Er is een verschil in ontwikkeling waar te nemen tussen de drie typen vakantiewoningen op Terschelling. Opvallend is dat de gemiddelde huurprijs van vakantiewoningen op erfpacht relatief een sterkere stijging heeft doorgemaakt dan de gemiddelde huurprijs van vakantiewoningen op eigen grond. Met name de vakantiewoningen met een De Gavere-contract zijn relatief duurder geworden in de afgelopen 15 jaar (+ 87%) ten opzichte van de vakantiewoningen op eigen grond (+ 50%). Terwijl de erfpachtcanon, die aan deze vakantiewoningen is gekoppeld, juist zeer laag is (0,01 eurocent per m²).

We zien zowel de erfpachtcanon als de huur stijgen in deze periode. De erfpachtcanon van de overige contracten (exclusief Landerummerheide) is gemiddeld gestegen met 7,4% per jaar en de huur van de vakantiewoningen op deze kavels is jaarlijks gestegen met 3,8%.

Regionale segmentatie

Net als voor de ontwikkeling van de erfpachtcanon, brengen wij de regionale verschillen voor de ontwikkeling van de huurprijzen op Terschelling in beeld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar:

- West aan Zee / Midsland aan Zee
- Midsland Noord
- Overig Terschelling

In onderstaande analyse zijn de gemiddelde huurprijzen (per week) in het hoogseizoen van vakantiewoningen op (verschillende typen) erfpacht en op eigen grond per cluster apart opgenomen.

Tabel 4.5: Ontwikkeling huurprijzen Terschelling naar regio

Terschelling	1996	2000	2005	2010	Stijging (totaal)	Stijging per jaar
West aan Zee / Midsland aan Zee (n=20)	€ 419	€ 518	€ 660	€ 772	84%	4,5%
- Overige contracten (n=2)	€ 415	€ 485	€ 578	€ 660	59%	3,4%
- De Gavere (n=18)	€ 419	€ 522	€ 670	€ 785	87%	4,6%
Midsland Noord (n=6)	€ 415	€ 493	€ 559	€ 718	73%	4,0%
- Overige contracten (n=6)	€ 415	€ 493	€ 559	€ 718	73%	4,0%
Overig Terschelling (n=14)	€ 390	€ 465	€ 531	€ 591	52%	3,0%
- Overige contracten (n=1)	€ 530	€ 580	€ 740	€ 870	64%	3,6%
- Eigen grond (n=13)	€ 379	€ 456	€ 515	€ 570	50%	3,0%

Kijken we naar de verschillen tussen ontwikkeling van de gemiddelde huur tussen de verschillende clusters, dan zien we dat de huur de afgelopen 15 jaar het sterkst is gestegen in de cluster West aan Zee / Midsland aan Zee, en dan met name bij de vakantiewoningen met een De Gavere contract. Ook absoluut gezien is in 2010 in deze cluster de gemiddelde huur voor een vakantiewoning het hoogst. Het verschil met de cluster 'Overig Terschelling', waarvan de meeste woningen op eigen grond staan, is ruim € 180,- per week in het hoogseizoen.

In onderstaande tabel is de ontwikkeling van de huur afgezet tegen de ontwikkeling van de erfpachtcanon van vakantiewoningen op Terschelling. Hieruit blijkt dat in de afgelopen 15 jaar de jaarlijkse stijging van de canon hoger is geweest dan de jaarlijkse stijging van de huur.

Tabel 4.6: Ontwikkeling erfpachtcanon en huurprijzen Terschelling naar regio

Terschelling		1995	2000	2005	2010	Stijging per jaar
West aan Zee / Midsland aan Zee	Canon	€ 928	€ 1.067	€ 2.406	€ 2.844	7,8%
	Huur	€ 419	€ 518	€ 660	€ 772	4,5%
Midsland Noord	Canon	€ 751	€ 893	€ 1.508	€ 1.948	6,6%
	Huur	€ 415	€ 493	€ 559	€ 718	4,0%
Totaal	Canon	€ 847	€ 995	€ 2.037	€ 2.476	7,4%
	Huur	€ 418	€ 512	€ 637	€ 760	4,4%

4.4.2 Vlieland

Op Vlieland staan in totaal 253 vakantiewoningen, waarvan de overgrote meerderheid op erfpachtgrond is gevestigd. De vakantiewoningen op erfpachtgrond concentreren zich in de vakantieparken Vliepark & Duinkersoord, Ankerplaats en De Kaap. Daarnaast bevinden zich op Vlieland nog een aantal vakantiewoningen op eigen grond. Deze woningen bevinden zich met name in het dorp.

Tabel 4.7: Ontwikkeling huurprijzen Vlieland

Vlieland	2000	2005	2010	Stijging (2010 tov 2000)	Stijging per jaar
Erfpacht (n=26)	€ 487	€ 613	€ 764	57%	4,6%
Eigen grond (n=9)	€ 398	€ 480	€ 546	37%	3,2%
Totaal	€ 464	€ 579	€ 708	53%	4,3%

De prijzen die zijn weergegeven betreffen de maximale weekprijzen in het hoogseizoen. De bedragen uit 2000 zijn omgerekend naar euro's. Voor de vergelijkbaarheid is de totale stijging van de huur berekend voor de periode van 2000 tot 2010. De canonontwikkeling is ook bekend voor deze periode.

De maximale huurprijs voor vakantiewoningen op eigen grond ligt beduidend lager dan de maximale huurprijs van vakantiewoningen op erfpacht. De woningen op eigen grond zijn gesitueerd in het dorp zelf. De huizen op erfpacht zijn gelegen in het duingebied. Deze ligging verklaart het absolute verschil in de gemiddelde huurprijs voor een vakantiewoning op eigen grond en een vakantiewoning op erfpacht.

Doordat de huurprijs van de vakantiewoningen op erfpacht jaarlijks gemiddeld meer is gestegen in de periode 2000 – 2010, is het verschil met de vakantiewoningen op eigen grond in deze periode alleen maar groter geworden (van € 89,- per week in 2000 naar € 218,- per week in 2010).

Waar de huurprijzen van vakantiewoningen op erfpacht tussen 2000 en 2010 jaarlijks gemiddeld met 4,6% zijn gestegen, is de erfpachtcanon in dezelfde periode met gemiddeld 4,9% gestegen. Hierbij dient vermeld te worden dat de erfpachtcanon vanaf 1 januari 2009 is 'bevroren' tot het moment dat het duidelijk is in welke mate een verhoging gaat plaatsvinden. Op dat moment zal de canon met terugwerkende kracht tot 2009 worden verrekend met de eigenaren van de woningen.

Regionale segmentatie

Net als bij de analyse van de canonontwikkeling op Vlieland, kijken we ook bij de huurontwikkeling naar de verschillen tussen de verschillende clusters van vakantiewoningen. Hierbij hanteren we de volgende indeling:

- Ankerplaats
- Duinkersoord / Vliepark
- De Kaap
- Overig Vlieland

Tabel 4.8: Ontwikkeling huurprijzen Vlieland naar regio

Vlieland	2000	2005	2010	Stijging (totaal)	Stijging per jaar
Ankerplaats (n=5)*	€ 469	€ 688	€ 795	70%	5,4%
Duinkersoord & Vliepark (n=18)*	€ 514	€ 619	€ 783	52%	4,3%
De Kaap (n=3)*	€ 353	€ 453	€ 600	70%	5,4%
Overig Vlieland (n=9)**	€ 398	€ 480	€ 546	37%	3,2%

* Vakantiewoningen op erfpachtgrond

** Vakantiewoningen op eigen grond

De verschillen tussen de geselecteerde clusters dienen vanwege de geringe steekproef (n) met enige voorzichtigheid te worden geïnterpreteerd. In absolute zin zien we dat de gemiddelde huurprijs in de clusters Ankerplaats en Duinkersoord / Vliepark hoger ligt dan in de andere clusters. De grootste gemiddelde stijging in de afgelopen 10 jaar heeft zich voorgedaan in de clusters Ankerplaats en De Kaap.

In onderstaande tabel is de ontwikkeling van de canon op Vlieland over de afgelopen 10 jaar afgezet tegen de ontwikkeling van de huurprijzen van vakantiewoningen op erfpacht over dezelfde periode. Voor de vakantiewoningen op Ankerplaats geldt dat de huur gemiddeld meer is gestegen dan de canon. Voor vakantiewoningen op Duinkersoord en Vliepark geldt het omgekeerde.

Tabel 4.9: Ontwikkeling erfpachtcanon en huurprijzen Vlieland naar regio

Vlieland		2000	2005	2010	Stijging per jaar
Ankerplaats	Canon	€ 1.275	€ 1.655	€ 1.687	3,6%
	Huur	€ 469	€ 688	€ 795	5,4%
Duinkersoord & Vliepark	Canon	€ 755	€ 1.195	€ 1.254*	5,2%
	Huur	€ 514	€ 619	€ 783	4,3%
De Kaap	Canon	€ 565	€ 905	€ 951*	5,3%
	Huur	€ 353	€ 453	€ 600	5,4%
Totaal	Canon	€ 830	€ 1.249	€ 1.302*	4,9%
	Huur	€ 487	€ 613	€ 764	4,6%

* Nog herzien per 1-1-2009

4.4.3 Schiermonnikoog

Op Schiermonnikoog staat een beperkt aantal vakantiewoningen op grond die in erfpacht wordt uitgegeven. Op Schiermonnikoog is de verpachter RVOB. In de analyse van de huurprijsontwikkeling van vakantiewoningen op Schiermonnikoog maken we onderscheid tussen vakantiewoningen die op erfpachtgrond staan en vakantiewoningen die op eigen grond staan.

Tabel 4.10: Ontwikkeling huurprijzen Schiermonnikoog

Schiermonnikoog	1995	2000	2005	2010	Stijging (totaal)	Stijging per jaar
Erfpacht (n=2)	€ 430	€ 441	€ 475	€ 550	28%	1,7%
Eigen grond (n=11)	€ 395	€ 395	€ 462	€ 552	40%	2,3%

De verschillen tussen de beide clusters dienen vanwege de geringe steekproef (n) met enige voorzichtigheid te worden geïnterpreteerd. Op Schiermonnikoog is er weinig verschil te constateren in de ontwikkeling van de huurprijs van vakantiewoningen over de afgelopen 15 jaar tussen vakantiewoningen op erfpacht en vakantiewoningen op eigen grond. De gemiddelde huurprijs over de afgelopen 15 jaar voor vakantiewoningen op erfpachtgrond is nagenoeg gelijk aan de gemiddelde huurprijs van vakantiewoningen op eigen grond.

4.5 Kwaliteitsniveau van vakantiewoningen

In opdracht van de VVV's worden de verblijfsaccommodaties in Nederland onderworpen aan een kwaliteitsbeoordeling. Hierin worden de volgende aspecten beoordeeld:

- Buitenkant en directe omgeving
- Woon-/eetkamer
- Keuken
- Sanitair
- Algemeen/Diversen
- Slaapkamers

De kwaliteitsbeoordeling wordt in opdracht van de ANWB uitgevoerd door onafhankelijke inspecteurs van technisch adviesbureau KVNL (Kwaliteitsbeoordeling Vakantiewoningen Nederland). De kwaliteitsbeoordeling resulteert in classificatie van minimaal 1 ster tot maximaal 5 sterren. De beoordeling is niet verplicht voor vakantiewoningen. Rond 2000 zijn strengere eisen gesteld aan verblijfsaccommodaties. Om het aantal sterren te behouden moest meer kwaliteit worden geboden.

4.5.1 Terschelling

De ontwikkeling van het kwaliteitsniveau van de vakantiewoningen op Terschelling (gebaseerd op de sterclassificatie) verschilt met type woning. De vakantiewoningen op erfpacht laten tussen 1996 en 2010 een stijging zien van de kwaliteit. Binnen deze periode zien we echter ook weer schommelingen optreden. De vakantiewoningen met een De Gavere-contract zijn in dezelfde periode sterker in kwaliteit gestegen. Met name tussen 2005 en 2010 is een stijging waar te nemen. Ook voor de vakantiewoningen op eigen grond zien we dat de kwaliteit tussen 1996 en 2010 nagenoeg gelijk is gebleven en zelf in 2010 een lichte daling vertoond. In algemene zin kunnen we constateren dat de kwaliteit van vakantiewoningen op Terschelling (die zijn opgenomen in onze dataset), afgaande op de sterclassificatie van de ANWB, is verbeterd in de afgelopen 15 jaar.

Tabel 4.11: Ontwikkeling kwaliteit vakantiewoningen Terschelling

Terschelling	1996	2000	2005	2010	Ontwikkeling
Erfpacht 'De Gavere' (n=13)	3,2	3,5	3,5	3,9	+ 0,7
Erfpacht overige contracten (n=6)	3,5	3,7	3,3	4,0	+ 0,5
Eigen grond (n=14)	3,9	3,9	3,9	3,8	- 0,1

Kijken we naar de kwaliteitsontwikkeling van alle vakantiewoningen op Terschelling, voor zover opgenomen in de VVV-gids, dan zien we een stijging van gemiddeld 3,3 sterren in 1996 naar gemiddeld 3,8 sterren in 2010. Er is dus duidelijk sprake van een trend van kwaliteitsverbetering in het segment vakantiewoningen op Terschelling.

Regionale segmentatie

Hieronder is de ontwikkeling van de kwaliteit per cluster vakantiewoningen weergegeven. De celvulling is klein, wat betekent dat de resultaten met enige voorzichtigheid geïnterpreteerd dienen te worden. Op hoofdlijnen lijkt er voor de woningen in West aan Zee en Midland aan Zee sprake van meer kwaliteitsverbetering dan voor de woningen in Midland Noord en overig Terschelling.

Tabel 4.12: Ontwikkeling kwaliteit vakantiewoningen Terschelling naar regio

Terschelling	1996	2000	2005	2010	Ontwikkeling
West aan Zee / Midland aan Zee (n=14)	3,1	3,4	3,5	3,9	+ 0,8
- Overige contracten (n=1)	3,0	3,0	3,0	4,0	+ 1,0
- De Gavere (n=13)	3,2	3,5	3,5	3,9	+ 0,7
Midland Noord (n=4)	3,5	3,8	3,0	3,8	+ 0,3
- Overige contracten (n=4)	3,5	3,8	3,0	3,8	+ 0,3
Overig Terschelling (n=14)	3,9	3,9	3,9	3,9	+/- 0
- Overige contracten (n=1)	4,0	4,0	5,0	5,0	+ 1,0
- Eigen grond (n=13)	3,9	3,9	3,9	3,9	+/- 0

4.5.2 Vlieland

Op basis van de steekproef is voor de vakantiewoningen op erfpachtgrond een stijging te zien in de kwaliteit (gedefinieerd als sterclassificatie) van de woningen. Voor de vakantiewoningen op eigen grond zien we een daling van de kwaliteit. Hierbij dient vermeld te worden dat het absolute aantal vakantiewoningen op eigen grond op Vlieland (en dus ook in de steekproef) beperkt is, waardoor kleine veranderingen tot grote schommelingen van het gemiddelde kunnen leiden. Beide ontwikkelingen (stijging van kwaliteit van woningen op erfpacht en daling van kwaliteit van woningen op eigen grond) hebben ertoe geleid dat de kwaliteit van de beide typen vakantiewoningen in 2010 nagenoeg gelijk is (waar dit in 2000 nog sterk van elkaar afweek).

Tabel 4.13: Ontwikkeling kwaliteit vakantiewoningen Vlieland

Vlieland	2000	2005	2010	Ontwikkeling
Erfpacht (n=20)	2,8	3,3	3,7	+ 0,9
Eigen grond (n=8)	4,0	3,5	3,6	- 0,4

Als we naar de kwaliteit kijken van alle vakantiewoningen die via de VVV-gids van Vlieland worden aangeboden, dan zien we een stijging van gemiddeld 3,1 sterren in 1998 naar 3,6 sterren in 2010. Net als op Terschelling is ook op Vlieland duidelijk sprake van kwaliteitsverbetering in het segment van vakantiewoningen.

Kijken we naar de regionale verschillen, dan zien we dat de kwaliteit van de vakantiewoningen (voor zover opgenomen in de dataset) op Ankerplaats, Duinkersoord/Vliepark en De Kaap fors in kwaliteit zijn verbeterd. Dit betreft dan ook de woningen op erfpacht.

Tabel 4.14: Ontwikkeling kwaliteit vakantiewoningen Vlieland naar regio

Vlieland	2000	2005	2010	Ontwikkeling
Ankerplaats (n=4)*	2,8	3,0	3,5	+ 0,7
Duinkersoord & Vliepark (n=14)*	2,9	3,5	3,8	+ 0,9
De Kaap (n=2)*	2,0	2,0	3,5	+ 1,5
Overig Vlieland (n=8)**	4,0	3,5	3,6	- 0,4

* Vakantiewoningen op erfpachtgrond

** Vakantiewoningen op eigen grond

4.5.3 Schiermonnikoog

Voor Schiermonnikoog zijn te weinig gegevens in de dataset aanwezig om de ontwikkeling van de kwaliteit van de vakantiewoningen te analyseren.

Als we naar de kwaliteit kijken van alle vakantiewoningen die via de VVV-gids van Schiermonnikoog worden aangeboden, dan zien we een stijging van de kwaliteit van gemiddeld 3,1 sterren in 1996 naar gemiddeld 3,8 sterren in 2011. Hierbij dient wel de kanttekening te worden geplaatst dat voor de vakantiewoningen in 2011 in de VVV-gids slechts voor een beperkt aantal vakantiewoningen de sterrenclassificatie is opgenomen.

4.6 Verhuur van vakantiewoningen

Voor Terschelling en Vlieland analyseren we in deze paragraaf welk aandeel van de vakantiewoningen uit de dataset die in het ijkjaar (resp. 1996 en 2000) nog met zekerheid in de verhuur zaten ook in 2010 nog (met zekerheid) in de verhuur zaten. Voor Schiermonnikoog beschikken we over onvoldoende informatie om deze analyse uit te voeren.

In het ijkjaar vormt de VVV-gids de informatiebron. In 2010 wederom in de VVV-gids gekeken of de betreffende vakantiewoningen nog in de verhuur zat. We zien echter dat steeds meer accommodaties besluiten om, vanwege kostenafwegingen, niet meer in de VVV-gids opgenomen te worden. Er ontstaat wel een toename in vakantiewoningen die via internet worden aangeboden. Om die reden zijn ook de belangrijkste boekingssites geraadpleegd. Als de vakantiewoning ook daar niet op te vinden is, dan stellen we vast dat we niet met zekerheid kunnen stellen dat de vakantiewoning nog in de verhuur zit.

4.6.1 Terschelling

Van de in totaal 99 vakantiewoningen in de dataset, waarvan we met zekerheid kunnen vaststellen dat deze in 1996 in de verhuur zaten, kunnen we met zekerheid vaststellen dat 88 vakantiewoningen ook in 2010/2011 nog in de verhuur zitten. Dat is 89% van het aantal vakantiewoningen dat in 1996 in de verhuur zat. Dit betekent niet per definitie dat de overige woningen uit de verhuur zijn. Via de VVV-gids of internet worden deze vakantiewoningen in ieder geval niet(meer) aangeboden. In onderstaand overzicht is onderscheid gemaakt naar de verschillende segmenten op Terschelling

Tabel 4.15: Vakantiewoningen in de verhuur Terschelling

Terschelling	1996	2010	Ontwikkeling
Erfpacht 'De Gavere'	30	26	- 4
Erfpacht overige contracten	29	29	- / + 0
Eigen grond	40	33	- 7

We zien daarbij ook een tegenovergestelde ontwikkeling van vakantiewoningen die er sinds 1995 zijn bijgekomen. Op basis van onze dataset gaat het dan om 5 vakantiewoningen die in 1995 niet in de VVV-gids stonden, maar in seizoen 2010/2011 wel in de verhuur zijn. Hiervan staan er 4 op erfpacht en 1 op eigen grond.

4.6.2 Vlieland

Van de 56 vakantiewoningen in de dataset, waarvan we met zekerheid kunnen vaststellen dat deze in 2000 in de verhuur zaten, kunnen we vaststellen dat in 2010 nog 49 vakantiewoningen in de verhuur zaten. Ook hier betekent het niet per definitie dat de overige woningen uit de verhuur zijn. Via internet worden deze vakantiewoningen niet(meer) aangeboden. In onderstaand overzicht is onderscheid gemaakt naar wel of geen erfpacht.

Tabel 4.16: Vakantiewoningen in de verhuur Vlieland

Vlieland	2000	2010	Ontwikkeling
Erfpacht	42	38	-4
Eigen grond	14	11	-3

Op basis van de dataset kunnen we tevens constateren dat er sinds 2000 minimaal 4 vakantiewoningen zijn bijgekomen die in 2000 nog niet in de VVV-gids stonden vermeld maar in 2010/2011 wel in de verhuur worden aangeboden.

4.7 Verkoop van vakantiewoningen

In de afgelopen 15 jaar zijn vakantiewoningen op de Waddeneilanden van eigenaar gewisseld. Deze paragraaf schetst de ontwikkeling van de verkoopprijzen van vakantiewoningen op Terschelling. Hoewel het absolute prijsniveau per eiland zal verschillen gaan we er vanuit dat de ontwikkeling van de verkoopprijzen op Terschelling exemplarisch is voor de overige eilanden.

Over de periode 1995 – 2010 zijn op Terschelling de verkoopgegevens van circa 130 vakantiewoningen geanalyseerd, zowel op eigen grond als op erfpacht. In het geval van vakantiewoningen op erfpachtgrond bestaat de verkoopprijs uit de waarde voor de opstal én de waarde voor het erfpachtrecht. In het geval van de vakantiewoningen op eigen grond gaat het om de waarde van de opstal én de waarde van de grond.

De verkoopprijs hangt sterk samen met de grootte en de kwaliteit van de opstal en de ligging op het eiland. De tabel hieronder geeft de gemiddelde verkoopprijs weer van twee perioden, te weten 1992-1995 en 2006-2010, uitgesplitst naar erfpacht en eigen grond.

Tabel 4.17: Ontwikkeling verkoopprijzen vakantiewoningen Terschelling (afgerond)

Terschelling	1992 - 1995	2006 - 2010	Ontwikkeling
De Gavere	€ 126.000	€ 480.000	281%
Overige contracten	€ 164.000	€ 250.000	58%
Eigen grond	€ 90.000	€ 410.000	356%

We zien dat de verkoopprijzen van vakantiewoningen met een De Gavere-contract en van vakantiewoningen op eigen grond in deze periode explosief zijn gestegen. Opvallend is dat de vakantiewoningen met overige contracten (en dus een hogere erfpachtcanon dan bij De Gavere-contracten) een duidelijk minder sterke groei hebben doorgemaakt.

4.8 Bezettingsgraad

De bezettingsgraden over de afgelopen 15 jaar zijn binnen dit onderzoek niet te achterhalen op het niveau van de individuele vakantiewoningen. Via diverse boekingsites is enige informatie beschikbaar over bezettingsgraden. Deze boekingsites gaan echter geen 15 jaar terug in de tijd en zijn eigenlijk pas sinds een jaar of 5 goed ontwikkeld en goed gevuld met vakantiewoningen. Historische gegevens over bezettingsgraden zijn daarmee lastig te verkrijgen. Daar komt bij dat gegevens op woningniveau niet vrij worden gegeven.

Op basis van (geaggregeerde) informatie van volledig commercieel geëxploiteerde vakantiewoningen op Vlieland, zien we een gemiddelde bezettingsgraad van rond de 60%. Deze bezettingsgraad ligt op een lager niveau dan de bezettingsgraad die wordt behaald door vakantiewoningen van Staatsbosbeheer die onder de noemer 'Buitenleven' worden verhuurd (niet op de eilanden).

De bezettingsgraad van particuliere vakantiewoningen ligt tevens lager dan de gemiddelde bezettingsgraden die worden gehaald door vakantiebungalows op commerciële vakantieparken van Center Parcs, Landal en Roompot. Daar ligt de gemiddelde bezettingsgraad afgelopen jaar (landelijke gezien) rond de 80%. De mogelijke redenen hiervoor zijn te vinden in de centrale voorzieningen die aanwezig zijn op de commerciële vakantieparken, de professionaliteit waarmee de vakantiewoningen worden verhuurd en de bijbehorende marketinginspanningen. Gezien deze verschillen is het te verklaren dat de bezettingsgraad van de particuliere vakantiewoningen op de Waddeneilanden gemiddeld lager ligt.

4.9 Doelgroepen

Voor de analyse van de ontwikkeling in de doelgroepen die de Waddeneilanden bezoeken, maken we gebruik van bestaand onderzoek (CBS, Toerdata Noord, eigen onderzoek VVV's en gemeenten). Omdat het gaat om verschillend onderzoek, met verschillende onderzoeksmethoden, zijn gegevens onderling moeilijk te vergelijken.

4.9.1 Algemene ontwikkeling Waddeneilanden

Volgens het CBS schommelt het aantal aankomsten op alle Waddeneilanden vanaf 2000 tussen de 1 miljoen en 1,2 miljoen per jaar. Hierin zijn niet de aankomsten met de eigen boot en de aankomsten van mensen met een tweede woning meegenomen. Er is geen duidelijke opgaande of neergaande lijn te ontdekken. Verreweg de meeste aankomsten komen voor rekening van de Nederlandse bezoekers (82%).

Vergeleken met regio's als de Noordzeekust en de Friese Meren blijft het bezoek aan de Waddeneilanden de laatste jaren achter. Dit geldt met name voor de periode vanaf 2006¹⁴. Een verklarende factor voor deze relatieve afname kan de beperkte mogelijkheid tot nieuwbouw van accommodaties op de Waddeneilanden zijn.

Een andere graadmeter voor de ontwikkeling van het bezoek aan de Waddeneilanden is het aantal verkochte boottickets. In de periode 2005 – 2009 is het aantal verkochte boottickets voor alle Waddeneilanden tezamen gestegen met 9%. In diezelfde periode registreerde het CBS een groei van het aantal aankomsten van 7%. Dat betekent dat het aantal dagtochten sterker is gestegen dan het verblijfstoerisme¹⁵.

Er zijn ook verschillen tussen de eilanden te signaleren. Het aantal verkochte boottickets naar Terschelling en Vlieland is met 15% gestegen in de periode 2005 – 2009. Op Terschelling deed deze groei zich echter in de eerste jaren in deze periode voor, terwijl op Vlieland pas in het laatste jaar een forse stijging is waar te nemen. Texel en Ameland laten een groei zien van respectievelijk 9% en 7%, terwijl Schiermonnikoog blijft steken op een groei van 3% van het aantal verkochte boottickets.

¹⁴ Marketing en Promotie Strategie VVV Ameland 2010 - 2013

¹⁵ Marketing en Promotie Strategie VVV Ameland 2010 - 2013

4.9.2 Terschelling

Op Terschelling wordt al sinds 1999 de TROM (Toeristisch Recreatieve OntwikkelingsMonitor) uitgevoerd. De meest relevante uitkomsten hieruit zijn:

- Zo'n 1 op de 5 verblijfstoeristen op Terschelling overnacht in 2009 in een gehuurde vakantiewoning. Dit aandeel is licht gestegen ten opzichte van eerdere metingen.
- De gemiddelde verblijfsduur in een gehuurde vakantiewoning is in 2009 5,8 nachten. Dit is een daling ten opzichte van 2003/2004 (7,5 nachten). De gemiddelde verblijfsduur in een vakantiewoning in eigendom is in deze periode eveneens gedaald van 8,7 nachten naar 7,6 nachten.
- Net als in 2003/2004 is de leeftijdsgroep 65+ ondervertegenwoordigd op Terschelling. Met name de groep tussen 36 en 55 jaar is ruim vertegenwoordigd. Deze groep is ook licht gestegen ten opzichte van de eerdere meting.
- Het aandeel bezoekers dat met partner (zonder of met kinderen) naar Terschelling komt is sinds 2003/2004 gedaald. Men bezoekt Terschelling vaker in groepsverband (bijvoorbeeld met vrienden, school of werk).
- De gemiddelde leeftijd van verblijfstoeristen die in een gehuurde vakantiewoning overnachten is 40 jaar. De gemiddelde groepsgrootte is 5 personen.
- De gemiddelde uitgaven bedragen € 59,- per persoon per dag. Dat is ongeveer gelijk aan het gemiddelde van de bezoekers aan Terschelling in 2009. De gemiddelde uitgaven van een bezoeker die in de eigen woning verblijft bedragen € 51,- per persoon per dag.
- Ten opzichte van 2003/2004 zijn de gemiddelde uitgaven (€ 40,- per persoon per dag) fors gestegen. In 2009 geeft men gemiddeld € 60,- per persoon per dag uit.
- Er is een toename te constateren in het aantal hoger opgeleide bezoekers. Ook het aandeel zakelijke bezoekers is toegenomen ten opzichte van 2003/2004.
- In totaal zijn er in 2009 zo'n 425.000 mensen met de boot overgezet van Harlingen naar Terschelling. Het totale economische effect als gevolg van de bestedingen van deze bezoekers én de bezoekers die via de haven met een eigen boot of een gehuurde boot Terschelling hebben bezocht bedraagt ruim 114 miljoen euro. In 2003/2004 was dit nog 80 miljoen euro.

4.9.3 Vlieland

In opdracht van VVV Vlieland is in 2010 een onderzoek uitgevoerd naar het bestedingspatroon van bezoekers aan Vlieland. Het betreft een eenmalige meting, waardoor het inzicht in de ontwikkeling in de tijd helaas ontbreekt. De belangrijkste uitkomsten hieruit, in relatie tot dit onderzoek, zijn:

- De grootste groep bezoekers (30,4%) overnacht in een appartement / zomerhuis;
- De gemiddelde verblijfsduur in een appartement / zomerhuis is 7,2 nachten;
- De gemiddelde besteding van een bezoeker aan Vlieland bedraagt € 92,45 per dag;
- De gemiddelde besteding van een bezoeker die in een appartement / zomerhuis op Vlieland overnacht bedraagt € 107,35 per dag;
- Vermenigvuldigd met de gemiddelde verblijfsduur zijn de gemiddelde bestedingen per verblijf het grootst voor de bezoekers die in een appartement / zomerhuis overnachten (€ 772,92 per verblijf);
- 5% van de respondenten vindt de prijs-kwaliteitverhouding van een appartement / zomerhuis op Vlieland onredelijk, 11% bestempelt deze verhouding als matig. Dit is vergelijkbaar met het oordeel over de andere typen accommodaties op Vlieland.

Ook is op Vlieland een Toeristenmonitor uitgevoerd (ISM, 2004), heeft Staatsbosbeheer onderzoek uitgevoerd (SBB, 2006) en is er een rapport verschenen over de Toeristische Identiteit van Vlieland (NL NRT, 2006). De belangrijkste uitkomsten hieruit zijn:

- Vlieland trekt gemiddeld zo'n 160.000 bezoekers per jaar, waarvan het overgrote deel bestaat uit verblijfstoeristen. Dit is exclusief de bezoekers die via de jachthaven op Vlieland komen (30.000 bezoekers per jaar);
- Vlieland trekt veel gezinnen met jonge kinderen en de zogenaamde 'zilveren generatie' (senioren). Ook vinden er veel bedrijfsbezoeken plaats;

- Het bezoekersprofiel kenmerkt zich verder door een gemiddeld hogere opleiding, een (modaal tot) boven modaal inkomen, individualistisch ingesteld en rustzoekend;
- 'Ontspannen en intiem' en 'Unieke eilandsfeer' vormen de peilers van de toeristische identiteit van Vlieland.

Uitgaande van 650.000 overnachtingen op Vlieland per jaar en een gemiddelde besteding van € 92,45 per persoon per dag, levert het toerisme op Vlieland een bestedingsimpuls op van zo'n 60 miljoen euro (exclusief dagbezoek).

4.10 Conclusies regionale aanbodanalyse

Hier beschrijven we de belangrijkste conclusies uit de regionale aanbodanalyse. Hierbij maken we onderscheid naar conclusies met betrekking tot:

- de ontwikkeling van de erfpachtcanon;
- de ontwikkeling van de huurprijs;
- de ontwikkeling van de kwaliteit;
- de ontwikkeling van de verhuur;
- de ontwikkeling van de verkoopprijzen;
- de ontwikkeling van de bezettingsgraad;
- de ontwikkeling in doelgroepen;
- onderlinge relaties.

Bij de interpretatie van de conclusies dient ermee rekening gehouden te worden dat het in een aantal gevallen gaat om een relatief kleine steekproef (de grootte van de steekproef is aangegeven in de tabellen in dit hoofdstuk). De belangrijkste oorzaak hiervan is de beschikbaarheid van data. Een kleine steekproef levert een beperking op als het gaat om de nauwkeurigheid van de uitkomsten. Dit betekent dat daar waar percentages worden genoemd, deze percentages in de werkelijkheid kunnen afwijken. Het globale beeld dat uit deze analyse ontstaat, op basis waarvan conclusies worden getrokken, zal hierdoor echter niet veranderen.

Ontwikkeling erfpachtcanon

Algemeen

- De erfpachtcanon is op Terschelling en Vlieland gestegen sinds 1995. Binnen de verschillende gebieden is verschil waar te nemen in de mate waarin de canon is gestegen. Ook tussen Vlieland en Terschelling is verschil waar te nemen. De canon op Terschelling (7,4%) is gemiddeld meer gestegen dan de canon op Vlieland (4,9%). Hierbij dient opgemerkt te worden dat voor een groot deel van de canon op Vlieland geldt dat deze nog moet worden herzien per 1-1-2009.

Terschelling

- De 'overige' erfpachtcanon op Terschelling is sinds 1995 jaarlijks gemiddeld met 7,4% gestegen.
- In West aan Zee / Midland aan Zee is de gemiddelde jaarlijkse stijging 7,8%. In Midland Noord is de stijging gemiddeld 6,6%. Hierbij zijn de woningen waar een stand-still geldt (Landerummerheide), buiten beschouwing gelaten.

Vlieland

- De gemiddelde canonstijging op Vlieland bedraagt jaarlijks 4,9%. Hierbij moet vermeld worden dat voor een groot deel van de gevallen de erfpachtcanon nog moet worden herzien per 1 januari 2009.
- In de gebieden Duinkersoord / Vliepark en De Kaap is de gemiddelde stijging van de canon hoger dan in het gebied Ankerplaats. Opvallend is dat juist in de beide eerstgenoemde gebieden er nog een herziening van de canon moet plaatsvinden.

Ontwikkeling huurprijs

Algemeen

- Op Terschelling, Vlieland en Schiermonnikoog is er de afgelopen 15 jaar sprake van een stijging van de huurprijs.
- De gemiddelde huurprijsstijging over de afgelopen 15 jaar van vakantiewoningen op Schiermonnikoog ligt lager dan de gemiddelde huurprijsstijging op Vlieland en Terschelling.

Terschelling

- De huurprijs in West aan Zee / Midsland aan Zee is gemiddeld meer gestegen dan in de overige delen van Terschelling. Ook absoluut gezien is de gemiddelde huurprijs in West aan Zee / Midsland aan Zee hoger dan op de rest van Terschelling.

Vlieland

- De gemiddelde huurprijsstijging in het segment Duinkersoord / Vliepark is kleiner dan de stijging die we zien in De Kaap en Ankerplaats. Absoluut gezien liggen de gemiddelde huurprijzen van Ankerplaats en Duinkersoord / Vliepark dicht bij elkaar. De Kaap heeft een lagere gemiddelde huur.

Ontwikkeling kwaliteitAlgemeen

- Op Terschelling, Vlieland en Schiermonnikoog is er de afgelopen 15 jaar over de hele linie sprake van een kwaliteitsverbetering van de vakantiewoningen, afgaande op de ANWB-sterrenclassificatie.

Terschelling

- Op Terschelling is de kwaliteit van vakantiewoningen gestegen van 3,3 sterren in 1996 naar 3,8 sterren in 2010. In West aan Zee / Midsland aan Zee is de stijging groter dan op de rest van het eiland.

Vlieland

- Op Vlieland is de kwaliteit van vakantiewoningen gestegen van gemiddeld 3,1 sterren in 1998 naar 3,6 sterren in 2010.

Schiermonnikoog

- De kwaliteitsstijging van vakantiewoningen op Schiermonnikoog vertaalt zich van gemiddeld 3,1 sterren in 1996 naar 3,8 sterren in 2011.

Ontwikkeling verhuurAlgemeen

Op zowel Terschelling als op Vlieland zien we ten opzichte van het ijkjaar een afname in het aantal vakantiewoningen waarvan we met zekerheid kunnen stellen dat ze in de verhuur zijn in 2010/2011. Dit zien we zowel bij vakantiewoningen op erfpacht als bij vakantiewoningen op eigen grond. Het is echter niet met zekerheid vast te stellen of de vakantiewoningen die in 2010 niet meer als verhuurobject te vinden zijn, ook daadwerkelijk niet meer worden verhuurd.

Hier tegenover staat een ontwikkeling dat er sinds 1995 ook vakantiewoningen bij zijn gekomen op Terschelling en Vlieland.

Ontwikkeling verkoopprijzenTerschelling

De verkoopprijzen van vakantiewoningen op Terschelling zijn van woningen met een De Gavere-contract en vakantiewoningen op eigen grond explosief gestegen de afgelopen 15 jaar. Voor vakantiewoningen met een De Gavere-contract geldt dat de waarde van de opstal plus de waarde van het erfpachtrecht gemiddeld met ruim 250% is gestegen en tussen 2005 en 2010 gemiddeld een verkoopwaarde van ruim € 450.000,- vertegenwoordigd. Vakantiewoningen met een 'overig erfpachtcontract' laten voor deze periode een gemiddelde verkoopwaarde zien van zo'n € 250.000,-, een stijging van 58% ten opzichte van de periode 1992 – 1995.

Ontwikkeling bezettingsgraadAlgemeen

Er is weinig informatie beschikbaar ten aanzien van bezettingsgraden van particuliere vakantiewoningen. Op Vlieland is de beschikking over geaggregeerde gegevens van volledig commercieel en professioneel verhuurde vakantiewoningen. Hiervan ligt de bezettingsgraad op zo'n 60%. Deze bezettingsgraad is lager dan de bezettingsgraad van de vakantiewoningen die door Staatsbosbeheer worden verhuurd (70%) en de vakantiebungalows op commerciële vakantieparken (80%).

Doelgroepen

Algemeen

- Het totaal aantal aankomsten op de Waddeneilanden schommelt tussen 1 en 1,2 miljoen per jaar. Hierin is geen opgaande of dalende lijn te ontdekken.
- Het bezoek aan de Waddeneilanden blijft ten opzichte van de Noordzeekust en de Friese Meren achter, met name vanaf 2006.
- Het aantal verkochte boottickets is in de periode 2005 – 2009 toegenomen voor alle eilanden. De grootste stijging zien we op Terschelling en Vlieland (15%). Op Texel (9%), Ameland (7%) en Schiermonnikoog (3%) is de groei lager.

Terschelling

- In 2009 zijn er 425.000 mensen overgezet van Harlingen naar Terschelling, exclusief de bewoners van Terschelling zelf. Dit is een toename ten opzichte van 2003/2004 (368.000 mensen). Van de 425.000 mensen zijn er 390.000 toerist en behoren de overige 35.000 mensen tot de zakelijke bezoekers.
- Het aandeel bezoekers dat met partner (zonder of met kinderen) naar Terschelling komt is sinds 2003/2004 gedaald. Men bezoekt Terschelling vaker in groepsverband (bijvoorbeeld met vrienden, school of werk).
- De gemiddelde verblijfsduur op Terschelling is afgenomen sinds 2003/2004. Ook in vakantiewoningen (huur en eigendom) is de verblijfsduur afgenomen.
- De bestedingen van bezoekers aan Terschelling zijn toegenomen en bedragen in 2009 € 60,- per persoon per dag. De bestedingen van verblijfstoeristen die in een gehuurde vakantiewoning verblijven liggen op hetzelfde niveau. Bezoekers die in een eigen woning verblijven geven gemiddeld € 51,- per persoon per dag uit.
- De totale bestedingsimpuls als gevolg van het toeristisch bezoek aan Terschelling bedraagt 114 miljoen euro. Een stijging ten opzichte van 2003/2004 (80 miljoen euro).

Vlieland

- Vlieland trekt gemiddeld zo'n 160.000 bezoekers per jaar, waarvan het overgrote deel bestaat uit verblijfstoeristen.
- Vlieland trekt veel gezinnen met jonge kinderen en de zogenaamde 'zilveren generatie' (senioren). Ook vinden er veel bedrijfsbezoeken plaats.
- Het bezoekersprofiel kenmerkt zich verder door een gemiddeld hogere opleiding, een (modaal tot) boven modaal inkomen, individualistisch ingesteld en rustzoekend.
- De gemiddelde besteding van een bezoeker aan Vlieland bedraagt € 92,45 per dag.
- De gemiddelde besteding van een bezoeker die in een appartement / zomerhuis op Vlieland overnacht bedraagt € 107,35 per dag.

Onderlinge relaties

Algemeen

- De huurprijs van de vakantiewoningen op eigen grond op Terschelling en Vlieland zijn de afgelopen 10 tot 15 jaar gemiddeld minder gestegen dan de huurprijs van vakantiewoningen op erfpachtgrond. Ook is de huurprijs van deze vakantiewoningen gemiddeld genomen lager dan de huurprijs van vakantiewoningen op erfpachtgrond. Dit kan worden verklaard door de ligging van de vakantiewoningen. Vakantiewoningen op erfpacht liggen doorgaans in de natuur (duingebied), met een hogere huurprijs tot gevolg. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de huurprijzen ontstaan door marktwerking (vraag en aanbod), in een concurrentievel met andere aanbieders.
- Opvallend is dat bij de woningen op eigen grond op zowel Terschelling als op Vlieland sprake lijkt te zijn van stilstand of achteruitgang van de kwaliteit. Voor de vakantiewoningen op erfpacht is echter duidelijk sprake van kwaliteitsverbetering. Ondanks de stijging van de canon in de afgelopen 15 jaar is er dus toch sprake geweest van investeringen in de kwaliteit van de vakantiewoningen op erfpacht.

Terschelling

- De gemiddelde jaarlijkse stijging van de canon van de overige contracten op Terschelling is de afgelopen 15 jaar groter geweest dan de gemiddelde jaarlijkse stijging van de huurprijzen van woningen op overige erfpacht.
- Op Terschelling zien we de afgelopen 15 jaar een grotere stijging van de huurprijs van woningen op De Gavere-erfpacht dan van woningen op overige erfpacht. Dit is opvallend, aangezien de De Gavere-contracten een zeer minimale erfpachtcanon bevatten. Indien er een verband bestaat tussen de hoogte van de canon en hoogte van de huurprijs, dan zouden we dit beeld niet verwachten. Hieruit zouden we kunnen concluderen dat er de afgelopen 15 jaar geen relatie is geweest tussen canon(stijging) en huurprijs(stijging). De grotere stijging van de huurprijs zou verklaard kunnen worden uit de kwaliteitsverbetering die bij deze woningen is doorgevoerd.

Vlieland

Op Vlieland is de gemiddelde canonstijging de afgelopen 15 jaar redelijk gelijk aan de gemiddelde huurprijsstijging van vakantiewoningen op erfpacht, met dien verstande dat voor zowel de clusters Duinkersoord / Vliepark als voor De Kaap de erfpachtcanon nog moet worden herzien per 1-1-2009. Wel zien we dat de huurprijs gemiddeld meer is gestegen van vakantiewoningen op erfpachtgrond dan van vakantiewoningen op eigen grond. Er is echter geen sprake van een duidelijk verband tussen de ontwikkeling van de canon en de huur.

5 Bedrijfseconomische analyse

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk benaderen wij het vraagstuk van de erfpacht voor vakantiewoningen vanuit bedrijfseconomisch perspectief. Wij maken een analyse van de opbrengsten en kosten van vakantiewoningen in de verhuur. Daarbij vergelijken wij de Waddeneilanden met een landelijke benchmark. De benchmark wordt gevormd door de door Staatsbosbeheer verhuurde vakantiewoningen onder de naam "Buitenleven". Informatie over de exploitatie van vakantiewoningen op de Waddeneilanden is grotendeels afkomstig van de (georganiseerde) verhuurders. Het hoofdstuk sluit af met conclusies over de bedrijfseconomische kant van de verhuur van vakantiewoningen in het algemeen en in relatie tot de erfpachtcanon van vakantiewoningen.

5.2 Benchmark: Buitenleven

In Nederland is geen landelijk onderzoek uitgevoerd naar kosten en baten van (particulier) verhuurde vakantiewoningen. Landelijke data van de bungalowsector zijn veelal gebaseerd op grotere commercieel verhuurde complexen zoals Center Parcs. Deze exploitaties zijn zowel qua kosten- als omzetstructuur niet vergelijkbaar met de particuliere verhuur van de vakantiewoningen op de Waddeneilanden. De omzet die zij per vakantiewoning (of verhuurbungalow) genereren, is hoger dan reëel haalbaar mag worden verondersteld bij de losse vakantiewoningen op de Waddeneilanden. In Nederland behaalde Center Parcs het afgelopen jaar een bezetting van 80%, voorgaande jaren was dat hoger (86%-90%).

Voor het kunnen beoordelen van de exploitatie van de verhuur is het wenselijk om een referentiekader of benchmark te hebben. Bij voorkeur is deze zo goed mogelijk vergelijkbaar aan de verhuurmarkt op de Waddeneilanden: gevarieerd aanbod, niet op een park gelegen, geen receptie. Staatsbosbeheer verhuurt haar "boswachterwoningen" onder de naam Buitenleven. Deze vakantiewoningen kunnen naar onze mening goed als benchmark worden gebruikt. Het betreft vrijstaande vakantiewoningen, die geen onderdeel zijn van een groter complex. Naast het huisje worden geen voorzieningen aangeboden, zoals zwembad of speeltuin. Ook is hier, net als bij veel vakantiewoningen, geen sprake van een receptie of ontvangst van de bezoeker. De huisjes zijn gemiddeld van vier sterren niveau en hebben een gemiddelde capaciteit van vier tot zes personen. De huisjes zijn, net als op de Waddeneilanden, vaak in een prachtige en natuurlijke omgeving gelegen. Het prijsniveau is vergelijkbaar aan de tariefstelling op de Waddeneilanden: boven het landelijk gemiddelde.

Uiteraard moet bij de vergelijking wel rekening worden gehouden met een aantal zaken dat bij Buitenleven anders is dan bij de vakantiewoningen op de Waddeneilanden. De vakantiewoningen van Buitenleven worden uitsluitend gebruikt voor de verhuur zonder eigen gebruik. Promotie en verhuur vinden grotendeels plaats via de eigen site van Staatsbosbeheer. Deze overheadkosten zijn niet meegenomen in de kostenstructuur. Ook rentekosten zijn niet in de exploitatie opgenomen. Schoonmaakkosten zijn door de afgelegen ligging waarschijnlijk hoger dan het landelijk gemiddelde. Ook de kosten voor gas en elektriciteit zijn, vanwege minder goede isolatie van deze karakteristieke woningen, waarschijnlijk hoger dan gemiddeld. De vakantiewoningen hebben gemiddeld genomen een hoge bezettingsgraad van 70% (36 weken). Er vindt geen sterke prijsdifferentiatie plaats over de seizoenen.

Op de Waddeneilanden wordt een bezettingsgraad van 60% gemiddeld gehaald, waarbij de verhuurprijs in het laagseizoen flink lager kan zijn dan in het hoogseizoen. De benchmark is gebaseerd op de gemiddelde exploitatie van vijftig vakantiewoningen.

Tabel 5.1: Kostenstructuur Benchmark Buitenleven (per vakantiewoning, excl. BTW)

Opbrengsten	Buitenleven	% van de opbrengst
Huuropbrengst (netto)	€ 40.685	100%
Totaal	€ 40.685	
Exploitatiekosten		
Inventaris (aanschaf/afschrijving)	€ 3.406	8%
Onderhoud huisje	€ 1.636	4%
Tuinonderhoud	€ 1.216	3%
Gas, water, energie	€ 3.012	7%
Belastingen en heffingen	€ 2.091	5%
Schoonmaak	€ 7.072	17%
Verzekering	€ 263	1%
Promotie	€ -	0%
Overige kosten	€ 549	1%
Totaal	€ 19.245	47%
Saldo	€ 21.440	53%

5.3 Exploitatie vakantiewoningen op de Waddeneilanden

In ons onderzoek hebben wij van verschillende vakantiewoningen de opbrengst- en kostengegevens geïnventariseerd. Deze hebben betrekking op:

- Landerummerheide (Terschelling, 2008): voor een drie, vier en vijf sterren vakantiewoning hebben wij de exploitatiegegevens ontvangen van stichting Erfpacht Terschelling. De vakantiewoningen worden zelfstandig verhuurd door de eigenaren.
- Individuele vakantiewoningen (Vlieland, 2011): inschatting van diverse particulier verhuurde vakantiewoningen op Vlieland, zowel met eigen gebruik als alleen commercieel verhuur. Exploitatiegegevens zijn aangeleverd door verhuurders van Vlieland.

In onderstaande tabel zijn de verschillende exploitatieopzetten opgenomen. In de laatste kolom is naast verhuur ook sprake van eigen gebruik. Voor een goede financiële vergelijking tussen de exploitaties zou eigenlijk ook het eigen gebruik op waarde moeten worden gezet.

Tabel 5.2: Opbrengsten- en kostenstructuur bestaande exploitaties verhuurbungalows

Opbrengsten	Landerummerheide			Vlieland	Vlieland
	3 sterren	4 sterren	5 sterren	4 sterren	eigen gebruik en verhuur
Huuropbrengst (netto)	€ 16.326	€ 18.781	€ 21.219	€ 19.500	€ 9.000
Totale opbrengst	€ 16.326	€ 18.781	€ 21.219	€ 19.500	€ 9.000
Exploitatiekosten					
Inventaris (aanschaf/afschrijving)	€ 1.531	€ 1.643	€ 1.835	€ 2.000	€ 2.500
Onderhoud huisje	€ 600	€ 700	€ 900	€ 4.000	€ 2.500
Tuinonderhoud	€ 270	€ 294	€ 259	€ -	€ -
Gas, water, energie	€ 1.113	€ 1.525	€ 2.560	€ 1.610	€ 1.497
Belastingen en heffingen	€ 785	€ 806	€ 947	€ 743	€ 1.285
Schoonmaak	€ 150	€ 125	€ 150	€ -	€ -
Verzekering	€ 304	€ 477	€ 270	€ -	€ -
Promotie	€ 440	€ 440	€ 440	€ 3.200	€ 1.800
Overige kosten	€ 191	€ 191	€ 191	€ 437	€ 437
Totale lasten	€ 5.384	€ 6.201	€ 7.552	€ 11.990	€ 10.019
Saldo (excl. belasting, canon, rente)	€ 10.942	€ 12.580	€ 13.667	€ 7.510	€ 1.019-
Huidige canon	€ 717	€ 1.302	€ 1.396	€ 1.300	€ 1.279

Naast de in de tabel opgenomen exploitaties is voor een aantal commercieel verhuurde vakantiewoningen zonder eigen gebruik bekend dat zij gemiddeld een netto-opbrengst van € 25.000,- per vakantiewoning hebben. De kosten bedragen zo'n € 13.000,- waarmee als saldo per vakantiewoning ruim € 12.000,- resteert.

Toelichting:

- Landerummerheide (drie, vier en vijf sterren): in deze exploitatieopzet is het saldo ook bestemd voor het toegerekend loon voor de eigenaar.
- Vlieland (vier sterren): een opzet vanuit 'huidig gemiddelde vakantiewoning', verhuur 30 weken per jaar.
- Vlieland (eigen gebruik en verhuur): een opzet vanuit 'huidig gemiddelde vakantiewoning', verhuur 20 weken. Het saldo moet deels ook worden gezien als een vergoeding voor het eigen gebruik (eigenaar zelf en eventueel familie en vrienden) van de vakantiewoning. Het eigen verbruik leidt tot gedeelde verhuuropbrengsten in die periode.
- De schoonmaakkosten en –vergoedingen zijn niet in de tabel opgenomen.
- De rentekosten zijn in tabel 5.2 niet opgenomen. Deze variëren sterk per vakantiewoning en specifieke situatie. Bij de vakantiewoningen op Landerummerheide is dit naar schatting ongeveer € 3.000,-.

De belasting van het eigendom van een vakantiewoning door particulieren (box 3) kan opgevoerd worden als kosten. Echter, als deze investering niet in de vakantiewoning was gedaan, dan zou over dit bedrag ook eenzelfde belasting moeten worden betaald. Daarom is er voor gekozen deze kosten niet op te nemen in het overzicht van opbrengsten en kosten.

Conclusies:

- De verhuuromzet op de Waddeneilanden is lager dan de benchmark Buitenleven (ook als gecorrigeerd wordt voor schoonmaakkosten). Bij een goed georganiseerde commerciële exploitatie wordt een gemiddeld omzet van € 25.000,- behaald, bij individuele verhuur kan de omzet lager uitvallen. Redenen hiervoor kunnen zijn het lagere kwaliteitsniveau, lagere verhuurgraad en prijsdaling in het laagseizoen.
- De vakantiewoningen op de Waddeneilanden worden sterk versnipperd verhuurd en geëxploiteerd. Meer uniformiteit en samenwerking bij beheer, marketing en verhuur kan mogelijk resulteren in een versterking van de omzet van de vakantiewoningen. In hoeverre sprake is van een nog niet benut potentieel valt buiten de reikwijdte van dit onderzoek.
- De exploitatiekosten per vakantiewoning zijn bij de benchmark Buitenleven hoger dan bij de particulier verhuurde vakantiewoningen. Belangrijkste kostenposten, die niet of nauwelijks bij de andere organisaties terugkomen, zijn schoonmaakkosten. In de andere exploitaties wordt de schoonmaak van de vakantiewoning direct, tegen kostprijs, doorberekend aan de toerist. Deze komt niet terug in de exploitatie. Ook gas, water en energie zijn gemiddeld hoger. Dit hangt waarschijnlijk samen met de isolatie en grootte van de Buitenleven vakantiewoningen.
- De exploitatiekosten van particulier verhuurde woningen variëren van € 5.000,- tot € 7.500,-. Bij een commerciële exploitatie stijgen deze kosten naar ongeveer € 12.000.
- Op basis van de omzet en exploitatiekosten resulteert een positief saldo van ruim € 7.500,-, oplopend tot € 13.000,-. Dit is mede afhankelijk van kwaliteitsniveau en verhuurgraad. Dit saldo dient ter dekking van de canon, rentekosten en belasting. Voor de modeexploitaties op Landerummerheide moet dit ook worden gezien als ondernemersloon.
- De rentekosten zijn sterk afhankelijk van de koopprijs (en de daarmee samenhangende hypotheek) van de vakantiewoning en de resterende looptijd van de hypotheek. Bij de bestaande exploitaties is daaruit niet een eenduidige lijn te trekken. Bij de vakantiewoning op Landerummerheide is dit naar schatting ongeveer € 3.000,-. Veelal is sprake van vakantiewoningen die al langere tijd niet van eigenaar zijn verwisseld.
- Als gecorrigeerd wordt voor deze rentekosten (zie hierboven) blijkt dat bij de huidige canon een batig saldo resulteert van € 7.000,- tot € 10.000,-. Dit saldo dient ter dekking van de belasting, het ondernemersloon, rendement en risico voor exploitatie van de vakantiewoning. Rekening houdend met voorgaande, zou dit geïnterpreteerd kunnen worden als een indicatie voor de potentieel aanwezige ruimte voor een eventuele verhoging van de canon.

5.4 Voorbeeldexploitaties

Voorgaande conclusies zijn gebaseerd op bestaande exploitaties. Kenmerk van deze exploitatie is dat er nauwelijks sprake is van toegerekende rentekosten. Voor nieuwe exploitaties, waar bij de aanschaf van een vakantiewoning vooraf een bedrijfseconomische afweging wordt gemaakt tussen kosten en baten, zijn deze rentekosten wel degelijk relevant en goed berekenbaar. Op basis van de hiervoor gegeven exploitatieopzetten hebben wij een aantal voorbeeld exploitatieopzetten gemaakt voor de verhuur van vakantiewoningen op de Waddeneilanden. De investeringsbedragen baseren wij op de gemiddelde verkoopprijzen van de vakantiewoning. Hierbij onderscheiden wij op basis van de verkooptransacties op Terschelling in de afgelopen vijf jaar de volgende investeringsbedragen:

- De Gavere-contracten (Terschelling, gebaseerd op 5 vakantiewoningen West aan Zee, 9 vakantiewoningen Midsland aan Zee): € 480.000,-: vier sterren kwaliteitsniveau, maximale commerciële verhuur van 32 weken.
- Overige contracten: € 250.000,- (Terschelling, gebaseerd op 6 vakantiewoningen Midsland-Noord): drie sterren kwaliteitsniveau, maximale commerciële verhuur van 29 weken
- Eigen grond (Terschelling, gebaseerd op 12 vakantiewoningen met name Midsland-Noord): € 410.000,-: vier sterren kwaliteitsniveau, maximale commerciële verhuur van 32 weken.
- Benchmark: investering van € 410.000,- (een huidige gangbare prijs voor een vakantiewoning) en een omzet gelijk aan de benchmark van € 40.000,-.
- Nieuwbouw: fictieve situatie van de bouw van een nieuwe vakantiewoning op erfpacht, geraamde stichtingskosten € 150.000,- en € 20.000,- inrichting/inventaris (deze vergelijking wordt gemaakt omdat de stichtingskosten van een nieuwe vakantiewoning mogelijk als uitgangspunt kunnen dienen voor een waardebeoordeling van de opstallen).

Daarbij zijn we in de voorbeeldexploitaties uitgegaan van een maximalisatie van de opbrengsten. Een bezetting van ruim 60% (32 weken) voor vier sterren vakantiewoningen moet als maximaal haalbaar worden geacht. Indien op een meer professionele manier de verhuur ter hand wordt genomen kan mogelijk de benchmark omzet van € 36.000,- (de € 40.000,- gecorrigeerd voor toegerekende schoonmaakopbrengsten) worden benaderd. Voor promotie en bemiddeling gaan wij daarbij uit van een vergoeding van 10% van de omzet.

Tabel 5.3: Fictieve opbrengsten- en kostenstructuur bij aankoop verhuurbungalows

	Pacht	Pacht	Eigen grond	Benchmark	Nieuwbouw
	3 sterren	4 sterren	3 / 4 sterren	4 sterren	4 sterren
Investering	€ 260.000	€ 490.000	€ 420.000	€ 420.000	€ 170.000
Huurprijs	€ 760	€ 900	€ 900	€ 1.000	€ 900
Bezetting (in weken)	29	32	32	36	32
Opbrengsten huur	€ 22.040	€ 28.800	€ 28.800	€ 36.000	€ 28.800
Exploitatielasten					
Inventaris (aanschaf/afschrijving)	€ 1.500	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000
Onderhoud woning/tuin	€ 2.000	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500
Gas, water, energie	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.500	€ 2.000
Belastingen en heffingen	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Verzekering	€ 300	€ 300	€ 300	€ 300	€ 300
Promotie en bemiddeling	€ 2.204	€ 2.880	€ 2.880	€ 3.600	€ 2.880
Overige kosten	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500
Totaal	€ 9.504	€ 11.180	€ 11.180	€ 12.400	€ 11.180
Saldo (excl. belasting, pacht, rente)	€ 12.536	€ 17.620	€ 17.620	€ 23.600	€ 17.620
Rentekosten/rendement	€ 13.000	€ 24.500	€ 21.000	€ 21.000	€ 8.500
Saldo (excl. belasting, pacht)	€ 464-	€ 6.880-	€ 3.380-	€ 2.600	€ 9.120

Toelichting:

- De volgende aannames zijn gehanteerd:
 - Buiten de aanschaf van de woning geen bijkomende investeringen voor verhuur
 - In de investering is ook een post opgenomen voor inventariskosten van € 10.000,- voor bestaande woningen.
 - Rentekosten/rendement: de woningen kunnen zowel met eigen vermogen worden gefinancierd als met vreemd vermogen (hypotheek). Wij rekenen met gemiddeld toe te rekenen kosten van 5%, ongeacht of dit zelf gefinancierd wordt of extern. Bij financiering vanuit eigen middelen is sprake van gedeerd rendement.
 - Schoonmaak verloopt budgetneutraal: opbrengst = kosten
 - Geen afschrijving op gebouw en aflossing van de lening (er is geen rekening gehouden met toekomstige prijsontwikkelingen van het vastgoed)

Conclusies:

- Op basis van de huidige verkoopprijzen van de vakantiewoningen op de Waddeneilanden is volgens de huidige exploitatie van de vakantiewoningen geen rendabele exploitatie. Zelfs als geen rekening wordt gehouden met het betalen van een eventuele canon resteert een nagenoeg nihil of negatief saldo.
- Wanneer de verhuurders in staat zijn om een zelfde omzet als de benchmark te genereren (€ 36.000,- gecorrigeerd voor schoonmaakvergoedingen), resteert een positief saldo voor belasting en canon van bijna € 2.600,-. Hier is rekening gehouden met toegerekende rentekosten voor een investering van € 420.000,-. Hierbij merken wij op dat het alleen bij luxe vakantiewoningen (minimaal vier sterren) en het inzetten van een actieve, commerciële boekingsorganisatie mogelijk is deze omzet te genereren. Dit saldo is onvoldoende voor het behalen van een direct rendement.
- Indien de investering in de vakantiewoning gelijk is aan de stichtingskosten van een vakantiewoning (in het rekenvoorbeeld is gewerkt met een aannname van € 170.000,-, is het saldo positief (ongeveer € 9.000,-). Dit dient ter dekking voor belasting (box 3), canon en extra rendementseis in verband met gelopen risico door de verhuurder.
- Naast de kosten en opbrengsten uit de exploitatie van de verhuurbungalows (een direct rendement) is mogelijk sprake van een indirect rendement: de prijsontwikkeling van het vastgoed kan leiden tot extra baten van de eigenaar (bij verkoop). In de afgelopen decennia heeft deze prijsontwikkeling zich voorgedaan.

5.5 Conclusies

- Veel van de huidige vakantiewoningen zijn al langere tijd bij de huidige eigenaren in bezit. De investering die destijds is gedaan voor aankoop of bouw van de vakantiewoning is fors lager dan de huidige prijzen van deze woningen. Om deze reden (en de daarmee samenhangende lagere rentekosten) was het financieel interessant om de vakantiewoningen te exploiteren door ze te verhuren.
- Door de stijging van de prijzen in de markt van vakantiewoningen is regulier rendement op de huidige wijze van exploitatie op deze woningen niet meer mogelijk. De reden waarom de "hoge" prijzen in de markt worden betaald, liggen dus niet in het directe rendement, maar in het indirecte rendement: bijvoorbeeld beleggers die mikken op een prijsontwikkeling van het vastgoed of mensen die een hogere prijs over hebben voor hun woongenot (tweede woning).
- Het behalen van een omzet per vakantiewoning van € 40.000,- (gelijk aan de benchmark Buitenleven) is slechts incidenteel haalbaar. Een gemiddeld maximale verhuuropbrengst van € 25.000,- tot € 30.000,- lijkt reëel (exclusief overige vergoedingen).
- In de wijze waarop de verhuurmarkt van vakantiewoningen nu functioneert op de Waddeneilanden is tegen de stichtingskosten voor een nieuwe vakantiewoning een goed rendement te behalen. Hierbij is ook sprake van een financiële ruimte voor het vragen van een (verhoogde) canon, zodat de vergoeding voor de opstal (eenmalige investering) en de vergoeding voor de grond (canon) meer in lijn komt met de markt.

- Het directe rendement dat behaald wordt op de exploitatie van de vakantiewoningen is voor een groot deel afhankelijk van de mate waarin sprake is van (toegerekende) kapitaalslasten. Zonder deze lasten is het saldo positief, met deze lasten is het saldo negatief.
- De aankoop van een vakantiewoning tegen de nu gangbare prijzen op de Waddeneilanden (variërend van € 250.000,- gemiddeld voor een “overig contract” tot gemiddeld € 480.000,- voor een De Gavere contract en € 410.000,- voor een vakantiewoning op eigen grond) leidt niet tot een acceptabel financieel direct rendement. De hoogte van de canon is hierbij nog niet in ogenschouw genomen.
- De huidige marktprijzen voor vakantiewoningen (op erfpacht of eigen grond) zullen er toe leiden dat steeds meer eigenaren vakantiewoningen die nu uitsluitend (commercieel) worden verhuurd, deze zullen verkopen aan tweede woningeigenaren of investeerders. Met name de “exclusieve gebieden”, bijvoorbeeld Duinkersoord, West aan Zee en Midsland aan Zee lijken hiervoor gevoelig. Deze ontwikkeling staat ook los van een mogelijke verhoging van de canon. Het verhogen van de canon zal deze ontwikkeling mogelijk verder versnellen, doordat verhuurders een lager rendement ontvangen. De potentieel hoge verkoopprijs is dan aantrekkelijk.
- De huidige markt van vraag naar en aanbod van vakantiewoningen op de Waddeneilanden wordt beïnvloed doordat ook vragers zonder primaire verhuurmotieven zich op deze markt begeven. Als een vakantiewoning in de verkoop wordt gedaan dan is de maximale investering die een verhuurder kan plegen vaak lager dan het bedrag dat een niet-verhuurder bereid is te betalen voor een tweede woning. Hierdoor is het reëel te veronderstellen dat bij verkoop van de vakantiewoning deze uit de verhuur raakt en voornamelijk voor eigen gebruik wordt ingezet. Dit fenomeen doet zich waarschijnlijk ook voor zonder dat sprake is van een mogelijke verhoging van de canon.
- Door het beter organiseren van de markt voor vakantiewoningen op de Waddeneilanden kan het wellicht mogelijk zijn een sterk verhuurconcept en “brand” neer te leggen (vergelijkbaar met bijvoorbeeld Buitenleven). Dit kan aan de basis staan voor het verhogen van de verhuuromzet van de vakantiewoningen. Staatsbosbeheer, andere verpachters, gemeenten, eigenaren van vakantiewoningen, bemiddelingscentrales en VVV's kunnen hiervoor de handen in een slaan en een samenwerking aangaan.
- Indien de gemeenten en Staatsbosbeheer het belangrijk vinden dat de vakantiewoningen blijvend worden verhuurd, dan moeten zij een instrumentarium inzetten die het verhuren van de vakantiewoningen stimuleert (bijvoorbeeld in de vorm van een verlaagde canon of verhuursubsidie voor “verhuurders”) of waarbij “tweede woningbezit” wordt tegengegaan.

6 Toekomstbeeld

Staatsbosbeheer gaat ongeveer 300 van de 530 kavels waar vakantiewoningen op staan, te koop aanbieden aan de erfpachters. Om de verhuur van vakantiewoningen op de Waddeneilanden te garanderen, kan Staatsbosbeheer bij de verkoop van gronden een verhuurverplichting als een voorwaarde voor de grondverkoop opnemen. Dit kan in de vorm van een kettingbedding of erfdienstbaarheid. Dit heeft wel als consequenties dat de waarde van de kavel (en de opstallen) bepaald zal worden uit de exploitatiemogelijkheden van de vakantiewoning. Gelet op de eerder omschreven marktsituatie, betekent dit dat dan veelal sprake zal zijn van een waardedaling van de kavel.

Complicerende factor om verhuur op deze wijze te garanderen, is dat moet worden gecontroleerd of aan het kettingbedding of erfdienstbaarheid blijvend wordt voldaan. In principe zou de gemeente (als belanghebbende vanwege economisch effect en invloed op leefbaarheid) deze taak op zich kunnen nemen als zij van mening is dat niet aan het criterium verhuur wordt voldaan. In theorie helder, in de praktijk kan dit leiden tot veel onduidelijke en onwerkbaar situaties.

Verkoop van de kavels zien wij daarom in beginsel niet als een geschikte methode om de verhuur van vakantiewoningen te stimuleren. Daarbij komt dat met de verkoop van de gronden je als verpachter ook een stuk van de sturing kwijt raakt die je met erfpacht nog wel hebt. Een mogelijke uitzondering die wij zien, is als de kavels (en de opstallen) worden verkocht aan een (commercieel opererende) verhuurorganisatie of een eigenaar die daarbij is aangesloten. Een voorwaarde daarbij blijft dat de investering in grond en opstallen in een bedrijfseconomische exploitatie kan worden terugverdiend.

Erfpacht is een instrument dat kan worden ingezet om voornoemd marktmechanisme te doorbreken. In een erfpachtovereenkomst kunnen voorwaarden worden opgenomen waarmee verhuur wordt gestimuleerd. Voorbeelden zijn een maximum stellen aan het aantal dagen dat de woning door de erfpachter mag worden gebruikt (en de rest voor wisselend gebruik) of bepalen dat met een door de erfverpachter goedgekeurde verhuurorganisatie moet worden samengewerkt. Een dergelijke huurverplichting zal waarschijnlijk leiden tot een lagere grondwaarde en daarmee ook een lagere grondslag voor de canon. Staatsbosbeheer heeft ook aangegeven dit te willen uitvoeren met erfpachters die dit willen opnemen in hun contract.

Indien een verhoging van de canon voor vakantiewoningen wordt doorgevoerd, verwachten wij de volgende ontwikkelingen:

- 1) Bij vakantiewoningen die al langere tijd in eigendom van de verhuurder zijn (geen of beperkte kapitaalslasten) kan een (beperkte) verhoging van de canon worden opgevangen in de exploitatie van de vakantiewoning. Voor het bevorderen van de verhuur van de vakantiewoningen is het wenselijk dat de canon hierop wordt afgestemd (in de vorm van een verlaging van de canon ten opzichte van vakantiewoningen die niet worden verhuurd of huursubsidie). Met een meer bedrijfsmatige benadering moet het mogelijk zijn een hoger resultaat te behalen.
- 2) De ontwikkeling van het uit de verhuur halen van vakantiewoningen die zich in de afgelopen jaren heeft ingezet, wordt versneld doorgezet. De groep mensen die veel geld over hebben voor een tweede woning op de Waddeneilanden zullen naar verwachting minder moeite hebben met het betalen van een hogere canon. Zeker als deze is verdisconteerd in de waarde van opstallen en het erfpachtrecht.

- 3) Voor vakantiewoningen die onlangs van eigenaar zijn verwisseld, is de hogere canon veelal niet verdisconteerd in de prijs die betaald is voor opstallen en het erfpachtrecht. Deze groep eigenaren heeft daardoor hogere kosten. Een deel van de eigenaren is bereid deze kosten te dragen en zal zijn vakantiewoning als tweede woning blijven gebruiken. Een ander deel van de eigenaren zal overwegen "de extra kosten" terug te willen verdienen door de vakantiewoning (ook) voor de verhuur in te zetten. Bij eigenaren die de woning hadden gekocht voor de verhuur zal een verhoging van de canon vanuit een bedrijfseconomisch oogpunt leiden tot het uit de verhuur geraken van de vakantiewoning op korte of lange termijn. Indien bij verkoop, de nieuwe eigenaar een lagere prijs betaalt voor de opstallen en het erfpachtrecht is het eventueel mogelijk dat hij de verhuur gaat voortzetten (de mate waarin dit zich voordoet, is afhankelijk van het hierboven omschreven marktprincipe).

De mate waarin voornoemde effecten zich voordoen, is moeilijk te voorspellen. Dit hangt af van de ontwikkeling van de canon, de markt voor tweede woningen en individuele overwegingen van de pachter. Wel kan berekend worden dat tien vakantiewoningen die uit de verhuur worden gehaald en vervolgens alleen worden gebruikt als tweede woning, resulteert in bijna vijf duizend minder overnachtingen per jaar, ongeveer € 0,2 miljoen minder bestedingen en tussen de twee en drie FTE minder werkgelegenheid.

7 Uitponding

7.1 Inleiding

Aanvullend op onderzoeksvragen met betrekking op de effecten van erfpacht op de verhuur van vakantiewoningen en de leefbaarheid op de Waddeneilanden is de vraag voorgelegd wat de gemeenten en/of Staatsbosbeheer privaat- en/of bestuursrechtelijk kunnen doen aan uitponding. Dit hoofdstuk gaat in op deze onderzoeksvraag.

7.2 Wat is uitponding?

Onder uitponding moet worden verstaan het verkavelen van een perceel grond, water of opstal in zelfstandige kavels of appartementen. In de praktijk worden kampeerterreinen, percelen grond, percelen water of opstallen opgedeeld in kavels die na het aanbrengen van infrastructuur worden verkocht met daarop een opstal in de vorm van een recreatiewoning, een chalet, stacaravan of een woonark. Opstallen kunnen worden gesplitst in appartementen. Naast de koopsom van de bouwrijpe kavel met al dan niet daarop een opstal, betaalt de koper jaarlijks een vergoeding aan parkkosten voor onderhoud aan de infrastructuur, de groenvoorzieningen en de overige parkvoorzieningen en diensten aan de uitponder. De kopers zijn verenigd in een VVE (Vereniging van Eigenaren) die de belangen beheert van de eigenaren. Het lidmaatschap is verplicht en is als erfdiensbaarheid vastgelegd in de akte van levering. Het lidmaatschap is verbonden aan de huiskavel en niet aan de persoon. In de statuten, het huishoudelijk reglement en het parkreglement zijn de regels nader uitgewerkt. De VVE kan voor de aangesloten leden met partijen zoals Landal Greenparks, Hoogenboom Recreatie, Vrij Uit of andere organisaties een huurovereenkomst aangaan voor het verhuren van een recreatiewoning aan recreanten om op deze wijze tot een rendabele belegging te komen van haar leden die voor verhuur hebben geselecteerd.

Grote kampeerbedrijven genereren op deze wijze middelen om te voorzien in het doen van grote investeringen in kwaliteitsverbetering van hun kampeerterrein, ook voor dat deel wat niet in de uitponding wordt betrokken. En het uitgeponde gedeelte zal in een verbeterde horeca omzet en het kunnen investeren in slechtweervoorzieningen (zwembaden, wellness, overdekte speelhallen) kunnen bijdragen.

Evenzo zijn er hotels die in of aan het hotel aangebouwde zelfstandige appartementen uitponden om te voorzien in eigen financieringsmiddelen om hotelbezetting en horecaomzet te genereren c.q. kwaliteitsverbetering door te voeren. De appartamenteigenaren zijn, afhankelijk van de gemaakte afspraken, al dan niet verplicht om hun appartement tegen vergoeding beschikbaar te houden voor hotelgasten. Ze mogen uiteraard het appartement ook voor eigen gebruik aan wenden.

7.3 Mogelijkheden om met uitponding om te gaan

Gemeenten – bij grond in eigendom

Gemeenten kunnen, indien zij eigenaar van de grond zijn, in nieuwe situaties bij het uitgeven van gronden aan ontwikkelaars van in dit geval recreatiewoningen of woonarken in de akte van levering middels kettingbeding opnemen dat de gronden niet mogen worden uitgepand, noch met zakelijke rechten mogen worden bezwaard, noch in een besloten vennootschap of coöperatieve vereniging mogen worden ingebracht.

In dat geval is er één belegger of/en exploitant die het gehele park ontwikkelt, in eigendom heeft, beheert en exploiteert; doordat er geen verkoopopbrengsten zijn, is het rendement uit verhuur en horeca laag en het risico betrekkelijk hoog, waardoor het lastig is om binnen de gegeven privaatrechtelijke beperking financiering te krijgen. Immers het meeste geld blijft in grond, infrastructuur en opstallen en drukt het rendement.

In het verlengde daarvan kan bij uitgifte van gronden gekozen worden deze op basis van erfpacht uit te geven en in de erfpachtvoorwaarden beperkingen op te nemen. Ook dan blijven de nadelen van een risicovolle exploitatie door het ontbreken van voldoende middelen omdat niet kan worden uitgepond.

Wel zou in een kettingsbeding in een akte van levering kunnen worden opgenomen dat weliswaar mag worden uitgepond doch dat de ontwikkelaar cq zijn rechtsopvolgers op straffe van een boete het gekochte zullen aanwenden voor puur recreatief gebruik.

Gemeenten – bij grond niet in eigendom

Het tegengaan van uitponding, door dit via de weg van het bestemmingsplan en de bestemmingsplanvoorschriften te verbieden, is in strijd met de WRO. Het bestemmingsplan biedt geen wettelijke mogelijkheden om regels betreffende de eigendomssituatie op te nemen. Ook is dit in strijd met artikel 1 Eerste Protocol in het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden.

In de uitspraak van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State van 6 april 2011 kwam de vraag aan de orde of de gemeente mag weigeren mee te werken aan het vaststellen van een bestemmingsplan zolang de ondernemer geen civielrechtelijke overeenkomst tekent waarin hij zich verbindt het terrein niet uit te ponden. De Afdeling heeft die vraag bevestigend beantwoord. De Afdeling overwoog dat een verbod op uitponding het ruimtelijk relevante belang van duurzame bedrijfsmatige exploitatie van het recreatiepark dient om zo te voorkomen dat de recreatiewoningen particulier worden verkocht en vervolgens permanent bewoond gaan worden.

Deze uitspraak was, gelet op de eerdere uitspraken van de Afdeling, opmerkelijk. Zo oordeelde de Afdeling in een uitspraak van 9 maart 2005 dat het niet toelaatbaar is de eis te stellen dat de gronden van een complex en de centrale voorzieningen op het complex in eigendom zijn bij het bedrijf, de stichting of andere rechtspersonen die de exploitatie en het beheer voert of doet voeren. Daartoe overwoog de Afdeling dat dit niet ruimtelijk relevant was.

Wat er ook zij van het voorgaande, de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 april 2011 is duidelijk. De gemeente mag in beginsel van een partij verlangen dat deze een overeenkomst tekent waarin een verbod op uitponding is opgenomen, alvorens mee te werken aan het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.

De rechtbank Almelo oordeelde op 29 augustus 2011 in een civiel rechtelijke zaak vergelijkbaar. Hier was ten behoeve van de aanleg van een ressort de wijziging van het bestemmingsplan nodig. In de raadsvergadering van november 2009 kwam de bestemmingsplanwijziging aan de orde en ook de realisatieovereenkomst. In die vergadering nam het College het amendement van de raad over aangaande het opnemen van een verbod op uitponding in de realisatieovereenkomst. Vervolgens weigerde de ontwikkelaar de realisatieovereenkomst te tekenen en kwam de raad tot de conclusie dat het bestemmingsplan niet zou worden vastgesteld. De ontwikkelaar heeft vervolgens de gemeente aansprakelijk gesteld voor schade geleden door niet-nakoming en/of onrechtmatig handelen.

Wel kan middels de bestemmingsplanvoorschriften uitponding worden ontmoedigd door bijvoorbeeld voor stacaravans en chalets een beperkte vloeroppervlakte toe te staan. Bijkomend nadeel is dat er dan concessies moeten worden gedaan aan de gewenste kwaliteit.

Staatsbosbeheer

Staatsbosbeheer, die veel recreatieve grond in erfpacht heeft uitgegeven, heeft in haar erfpachtvoorwaarden opgenomen dat bij geheel of gedeeltelijke verkoop, bij het vestigen van zakelijke rechten of bij inbreng in een rechtspersoon, altijd de toestemming van de bloot eigenaar (hier Staatsbosbeheer) nodig is. Er wordt zelden of nooit op deze campings verkaveld; wel worden recreatiebungalows door de erfpachter opgericht na het verkrijgen van de benodigde SBB toestemming om te kunnen worden aangewend als onderdeel van de exploitatie van het betreffende kampeerbedrijf of bungalowpark.

7.4 Conclusie

Op basis van het voorgaande kunnen de volgende conclusies worden getrokken aangaande het omgaan met uitponding:

- Gemeenten en Staatsbosbeheer hebben in nieuwe situaties (grond moet nog worden uitgegeven) meer mogelijkheden om met uitponding om te gaan cq uitponding tegen te gaan of te beperken dan in bestaande situaties (grond is al uitgegeven);
- Indien de gemeente grondeigenaar is kan in de akte van levering middels kettingbeding opgenomen worden dat de gronden niet mogen worden uitgepond;
- Tevens kan een gemeente bij uitgifte van gronden kiezen om deze op basis van erfpacht uit te geven en in de erfpachtvoorwaarden beperkingen aangaande uitponding op te nemen;
- Inperking van de eigendomsrechten binnen het bestemmingsplan is strijdig met de Wet op de Ruimtelijke Ordening en ERVM;
- Een combinatie met bestemmingsplan en een anterieure overeenkomst biedt mogelijkheden in nieuwe situaties mits goed omschreven en vastgelegd.
- Staatsbosbeheer heeft in haar acten van uitgifte in erfpacht reeds beperkingen opgelegd waarbij zonder de instemming van Staatsbosbeheer de erfpachter geen wijzigingen kan aanbrengen aan het in erfpacht gegevene.

8 Beantwoording onderzoeksvragen

Op basis van ons onderzoek, waarbij toegespitst is op Vlieland en Terschelling, kunnen de volgende antwoorden op de onderzoeksvragen worden gegeven:

- 1) Wat zijn sinds 1995 op de Waddeneilanden de ontwikkelingen geweest op het gebied van:
 - a. *de erfpachtcanon*: de canon is jaarlijks gemiddeld gestegen met 5% tot 7,5%, met dien verstande dat in een aantal situaties de canon nog met terugwerkende kracht herzien kan worden.
 - b. *het aanbod en de huurprijzen van vakantiewoningen*: de huurprijzen zijn gestegen met gemiddeld ongeveer 4% per jaar, het aanbod aan vakantiewoningen is volgens Toerdata Noord op de Friese Waddeneilanden gegroeid van 3.091 in 2005 tot 3.641 in 2009.
 - c. *het kwaliteitsniveau van de vakantiewoningen*: het kwaliteitsniveau is gestegen bij woningen op erfpacht, woningen op eigen grond zijn in kwaliteitsniveau gelijk gebleven. Het kwaliteitsniveau tussen vakantiewoningen op erfpacht en op eigen grond is nu nagenoeg gelijk.
 - d. *de bezettingsgraad van de vakantiewoningen*: op basis van Toerdata Noord kan gesteld worden dat in de afgelopen vijf jaar de bedbezettingsgraad nagenoeg gelijk is gebleven en schommelt tussen de 35% en 37%. Dit komt overeen met een gemiddelde woningbezetting van circa 60%.
 - e. *de samenstelling van de doelgroepen*: er zijn enkele veranderingen te constateren ten aanzien van de samenstelling van het bezoek aan Terschelling en Vlieland in de afgelopen jaren. Zo is bijvoorbeeld het aandeel dat met partner (met en/of zonder kinderen) naar Terschelling komt, de afgelopen jaren gedaald en komt men vaker in groepsverband. Er is echter op basis van bestaand onderzoek geen relatie te leggen tussen ontwikkelingen in de samenstelling van het bezoek aan de eilanden en de ontwikkeling van de erfpacht.
 - f. *de lokale economie*: de verhuur van vakantiewoningen resulteert in een omvangrijk regionaal-economisch effect op de Waddeneilanden. De hiermee gepaard gaande bestedingen worden bij gebruikmaking van het Impactmodel Vrijtijdssector berekend op € 127 miljoen per jaar. Dit resulteert volgens het model in een werkgelegenheidseffect van 1.794 FTE (waarvan direct 1.291 FTE en indirect 503 FTE).

- 2) *Is op de Waddeneilanden een verschil te constateren in de ontwikkelingen van vakantiewoningen die wel op erfpachtgrond en vakantiewoningen die niet op erfpachtgrond staan?*

De vakantiewoningen op erfpachtgrond zijn gemiddeld genomen meer in kwaliteit gestegen. Een verband tussen beiden is overigens niet aantoonbaar. Qua ontwikkeling van de verhuurprijzen zijn de afgelopen 15 jaar geen grote verschillen gemeten. Er zijn geen redenen gevonden om aan te nemen dat de bezettingsgraad en de ontwikkeling daarin tussen beide typen vakantiewoningen van elkaar verschillen.

- 3) *Is er verschil met de ontwikkelingen van vakantiewoningen op erfpachtgrond elders in het land?*

Hierover is onvoldoende informatie beschikbaar. Tevens is deze onderzoeksvraag minder van belang, aangezien we hebben geconstateerd dat de hoogte van de erfpachtcanon de afgelopen 15 jaar geen relatie heeft met de hoogte van de huurprijzen van vakantiewoningen op de Waddeneilanden.

- 4) *Wat is de invloed van de (hoogte van de) erfpachtcanon op de huurprijzen van vakantie-woningen op de Waddeneilanden?*

Op basis van het uitgevoerde onderzoek moet geconcludeerd worden dat deze de afgelopen 15 jaar niet aantoonbaar aanwezig is. De sterkste huurprijsstijging wordt gesignaleerd bij de "De Gavere" contracten (canon vrijwel nihil). De gemiddeld genomen licht sterkere huurprijsstijging van vakantie-woningen op erfpacht, lijkt in sterkere mate bepaald te worden door de grotere kwaliteitsverbetering van deze vakantie-woningen ten opzichte van de vakantie-woningen op eigen grond. De verhuurprijzen zijn concurrerend indien deze vergeleken worden met andere toeristische gebieden zoals Bergen en Zeeland. Er lijkt in de markt ruimte aanwezig voor een verhoging van de verhuurtarieven.

- 5) *Zijn erfpacht en/of verkoop van kavels geschikte instrumenten om de verhuurmarkt van vakantie-woningen en daarmee de leefbaarheid op de eilanden te beïnvloeden?*

De markt voor vakantie-woningen op de Waddeneilanden wordt globaal beïnvloed door twee typen vragers. Kopers die de vakantie-woningen willen inzetten voor de verhuurmarkt (direct rendement) en eventueel een indirect rendement willen behalen op de waarde van het vastgoed. En kopers die de vakantie-woningen willen gebruiken als tweede woning, voor privégebruik. In beginsel is verhuur van een (nieuwe) vakantie-woning financieel interessant als de investering hiervoor maximaal ongeveer € 170.000,- bedraagt. Dan is het in principe mogelijk een saldo te realiseren van bijna ruim € 9.000,-. Dit saldo dient dan ter dekking van de canon, belasting, ondernemersloon en rendementseis in verband met gelopen risico. In de afgelopen periode blijkt dat de groep kopers voor een tweede woning bereid is op de Waddeneilanden een veel hogere prijs te betalen voor een vakantie-woning, al dan niet op eigen grond, in vergelijking met de 'verhuur-groep'. Zolang deze vraag naar tweede woningen aanwezig is, zal er altijd sprake zijn van een ontwikkeling waarin vakantie-woningen uit de verhuur geraken en worden verkocht als tweede woning. Erfpacht of eigen grond staat hier los van. Hoe groot deze markt (nog) is, is op dit moment onduidelijk. Daarnaast kan eventueel nog onderzoek worden gedaan. Indien de gemeenten en Staatsbosbeheer dit tegen willen gaan, dan moeten zij dit marktmechanisme doorbreken.

Staatsbosbeheer gaat ongeveer 300 van de 530 kavels waar vakantie-woningen op staan, te koop aanbieden aan de erfpachters. Om de verhuur van vakantie-woningen op de Waddeneilanden te garanderen, kan Staatsbosbeheer bij de verkoop van gronden dit als een voorwaarde voor de grondverkoop opnemen. Dit kan in de vorm van een kettingbedding of erfdienstbaarheid. Dit heeft wel als consequenties dat de waarde van de kavel (en de opstallen) bepaald zal worden uit de exploitatiemogelijkheden van de vakantie-woning. Gelet op de eerder omschreven marktsituatie, betekent dit dat dan veelal sprake zal zijn van een waardedaling van de kavel.

Complicerende factor om verhuur op deze wijze te garanderen, is dat moet worden gecontroleerd of aan het kettingbedding of erfdienstbaarheid blijvend wordt voldaan. In principe zou de gemeente (als belanghebbende vanwege economisch effect en invloed op leefbaarheid) deze taak op zich kunnen nemen en dit desnoods via de rechter kunnen afdwingen als zij van mening is dat niet aan het criterium verhuur wordt voldaan. In theorie helder, in de praktijk kan dit leiden tot veel onduidelijke en onwerkbare situaties.

Verkoop van de kavels zien wij daarom in beginsel niet als een geschikte methode om de verhuur van vakantie-woningen te stimuleren. Daarbij komt dat met de verkoop van de gronden je als verpachter ook een stuk van de sturing kwijt raakt die je met erfpacht nog wel hebt. Een mogelijke uitzondering die wij zien, is als de kavels (en de opstallen) worden verkocht aan een (commercieel opererende) verhuurorganisatie of een eigenaar die daarbij is aangesloten. Een voorwaarde daarbij blijft dat de investering in grond en opstallen in een bedrijfseconomische exploitatie kan worden terugverdiend.

- 6) *Wat kunnen de gemeenten en/of Staatsbosbeheer privaat- en/of bestuurrechtelijk doen aan uitpanding?*
- Gemeenten en Staatsbosbeheer hebben in nieuwe situaties (grond moet nog worden uitgegeven) meer mogelijkheden om met uitpanding om te gaan cq uitpanding tegen te gaan of te beperken dan in bestaande situaties (grond is al uitgegeven);
 - Indien de gemeente grondeigenaar is kan in de akte van levering middels kettingbeding opgenomen worden dat de gronden niet mogen worden uitgepand;
 - Tevens kan een gemeente bij uitgifte van gronden kiezen om deze op basis van erfpacht uit te geven en in de erfpachtvoorwaarden beperkingen aangaande uitpanding op te nemen;
 - Inperking van de eigendomsrechten binnen het bestemmingsplan is strijdig met de Wet op de Ruimtelijke Ordening en ERVM;
 - Een combinatie met bestemmingsplan en een anterieure overeenkomst biedt mogelijkheden in nieuwe situaties mits goed omschreven en vastgelegd.
 - Staatsbosbeheer heeft in haar acten van uitgifte in erfpacht reeds beperkingen opgelegd waarbij zonder de instemming van Staatsbosbeheer de erfpachter geen wijzigingen kan aanbrengen aan het in erfpacht gegevene.

Op basis van de antwoorden die dit onderzoek geeft op de verschillende deelvragen kan vervolgens een antwoord worden gegeven op de hoofdvraag: *“Wat zijn de effecten van een verhoging van de erfpachtcanon op de verhuurmarkt van vakantiewoningen en wat zijn de implicaties voor de lokale economie op de eilanden?”*

Op basis van dit onderzoek is, voor de afgelopen vijftien jaar, geen relatie vast te stellen tussen de ontwikkeling van de erfpachtcanon en de verhuur van vakantiewoningen. Het onderzoek heeft niet aangetoond dat vakantiewoningen op verpachte grond minder dan wel meer uit de verhuur worden gehaald dan vakantiewoningen op eigen grond. Wel is gemiddeld genomen de huurprijs van vakantiewoningen op verpachte grond sterker gestegen dan bij vakantiewoningen op eigen grond. De stijging van de verhuurprijs lijkt in sterke mate bepaald te worden door de gemiddeld genomen grotere kwaliteitsverbetering in de afgelopen vijftien jaar van vakantiewoningen op verpachte grond.