

## **Straks maakt het geld hier de dienst uit**

17 februari 2001 – de Volkskrant - Wouter Keuning

### **Een huurhuisje op een Waddeneiland dreigt een onbetaalbare luxe te worden. Terschelling is boos op Staatsbosbeheer, dat de erfpachtcanon voor de huisjeseigenaren flink wil verhogen.**

Zo graag als eilanders ook op zichzelf zijn in de afzondering van hun eigen 'Wad', ze zijn evenzeer aangewezen op belangstelling van buitenaf. Met dank aan het toerisme blijft de schoorsteen er immers roken.

Geen wonder dat de gemoederen verhit raken nu de huurprijzen van de vakantiewoningen op de eilanden onder vuur liggen. Of beter: de prijzen van de erfpacht van de grond waarop die vakantiehuizen staan, dreigen de pan uit te rijzen – waardoor de eigenaren wellicht niet anders kunnen dan de huur aanzienlijk verhogen.

'Ik maak me niet druk voor mijn eigen gewin, maar voor de rechtvaardigheid. Dit is namelijk niet het Nederland waar ik wil wonen.' André Boersma, geboren en getogen op Terschelling, windt zich zichtbaar op. Boos loopt hij over het besneeuwde terrein van recreatiepark Landerummerheide, waar zijn vader in de jaren zeventig van de vorige eeuw dertig vakantiehuizen bouwde. Boersma en zijn broers hebben er nog vijf in bezit, maar als de plannen van Staatsbosbeheer doorgaan, zien de broers zich waarschijnlijk genoodzaakt er afstand van te doen.

#### **Erfpacht**

De vakantiewoningen staan op grond van Staatsbosbeheer, dat 80 procent van de gronden op het eiland bezit. In 2000 liepen de erfpachtcontracten (zie inzet) van alle huisjes op het terrein af. De erfpacht die Boersma per huisje aan Staatsbosbeheer betaalt, liep in al die jaren op van 100 gulden in het prille begin naar 1200 euro in 2000.

Met het aflopen van de contracten mocht Staatsbosbeheer nieuwe prijzen vaststellen voor de erfpacht. Het in 1998 verzelfstandigde Staatsbosbeheer – dat van de minister de opdracht meekreeg 'marktconform' te opereren – verhoogde de canon van de huisjes op het park in één klap van 1200 euro naar 12 duizend euro.

'Natuurlijk wist ik dat er een eind aan het contract zat', zegt Boersma. 'Maar ik ging er op dat moment vanuit dat we een betrouwbare, redelijke overheid hebben. Dat bleek een misvatting.' Een rechter in Almelo noemde de hoogte van de nieuwe canon voor de betreffende huisjes overigens 'redelijk en billijk'.

Martinus Kosters, voorzitter van de Vereniging Terschellinger Erfpachters, weet waar de 'absurde prijsstijging' vandaan komt. 'Ze werken marktconform zonder te weten wat 'de markt' is. Ze baseren de grondprijzen op de prijzen van normale koopwoningen, terwijl dit natuurlijk een heel andere situatie is', zegt hij, terwijl we uitkijken over tientallen vakantiehuizen in het duingebied bij West aan Zee.

Bovendien, aldus Kosters: 'Over wat voor markt heb je het op een eiland waar 80 procent van de grond in handen is van één club?'

#### **Blote oog**

Vanaf het duin is bijna met het blote oog waarneembaar van welke huizen het erfpachtcontract is 'vrijgekomen' en welke huizen op grond met eeuwigdurende erfpacht staan; voor die laatsten wordt in veel gevallen nog altijd maar een tientje per jaar betaald, omdat de contracten werden afgesloten in een ver verleden. Die huisjes staan dan ook strak in de verf of zijn zelfs compleet verbouwd tot moderne vakantiebungalow, terwijl er aan de eerste categorie al jaren niets meer gedaan.

'In deze onzekerheid kijk je wel link uit om te investeren in je huis', zegt Kosters. Volgens hem heeft Staatsbosbeheer na de verzelfstandiging '10 tot 20 miljoen aan extra inkomsten' uit erfpacht ingeboekt. 'Dat geld moet dus koste wat kost binnenkomen, anders hebben ze een groot probleem.' Staatsbosbeheer spreekt dit tegen.

Voor Boersma en vele andere huizenbezitters op Terschelling – maar ook op Vlieland en Texel, waar dezelfde problemen spelen – kwam de enorme prijsverhoging onverwacht. Velen vrezen dat het geld dat ze eerst met de huur verdienden straks verwordt tot een schuldenlast.

#### **Goed jaar**

Boersma: 'In een goed jaar levert zo'n huisje ongeveer 15 duizend euro op. Als je dan al 12 duizend euro aan canon kwijt bent en je moet ook nog belasting betalen en de huisjes onderhouden, wordt het ineens een verlieslijdende bezigheid.'

Na meerdere rechtszaken die geen van allen tot een oplossing leidden, greep de politiek in. Een deskundigencommissie moest oplossingen aandragen. Onder leiding van hoogleraar onroerend-goedrecht Jitske de Jong kwam vorig jaar een rapport tot stand. Dat rapport werd door verantwoordelijk minister Gerda Verburg – die zelf opdracht had gegeven voor het onderzoek – terzijde geschoven.

'Wij moesten de belangen van alle partijen in acht nemen', zegt de Jong. 'Maar de minister heeft uiteindelijk de kant van Staatsbosbeheer gekozen door een financiële koers te varen. Winst maken was weliswaar geen doelstelling van Staatsbosbeheer, zei de minister, maar alle 'bijvangst' was mooi meegenomen'.

## **Oplossing**

Eind januari wees de minister opnieuw twee wijzen aan die met een oplossing moeten komen. In april wordt hun rapport verwacht. Of het nu wel tot een oplossing komt, is zeer de vraag.

'Daarvoor zal de minister een draai moeten maken', zegt Kosters. 'Dit is veel meer een conflict tussen Staatsbosbeheer en het ministerie dan tussen ons en Staatsbosbeheer.'

Het eindeloze gedraai heeft voor veel bezitters van vakantiewoningen grote gevolgen, weet huisjesbezitter Boersma, die actief is in het maatschappelijk werk op het eiland. 'Ik kom bij mensen van 80 jaar die niet meer slapen omdat ze geen idee hebben wat hen boven het hoofd hangt; ze voelen zich machteloos. Sinds jaar en dag hebben ze zo'n huisje en nu krijgen ze op hun oude dag opeens te kampen met enorme kosten. Een woning overdoen aan de kinderen kan ook niet, want dan mag Staatsbosbeheer een geheel nieuwe canon voorschrijven.'

Jord Stam, die het huisje van zijn ouders op het eiland al jaren bezoekt, verbaast zich hogelijk over de ontwikkelingen. 'De grondprijs is in al die jaren 15 keer gestegen. Als de canon een percentage is van de grondwaarde, dan is het toch vreemd dat die canon in dezelfde periode 100 keer zo hoog kan worden?'

Niet zo'n vreemde vraag, denkt de leek, maar Staatsbosbeheer denkt daar anders over. Volgens rentmeester Martijn van der Molen is er lange tijd te weinig voor de grond betaald. 'Wij moeten marktconform werken. Dat betekent dat als iets 100 waard is, wij er 100 voor moeten vragen. Als we 80 vragen, subsidiëren we onbedoeld individuen met gemeenschapsgeld.'

Wij doen simpelweg wat de minister van ons vraagt, is de strekking van het verhaal van Van der Moolen. En hij voegt daar nog aan toe: 'Omdat de canon de afgelopen jaren erg laag was, konden huiseigenaren hoge prijzen voor hun huizen vragen. De mensen die hun huis in de goede jaren hebben verkocht, hebben dus veel geld verdiend dankzij die lage canon.'

## **Mooie prijzen**

Hein Klarenbeek, een van de twee makelaars op het eiland, zegt begrip te hebben voor beide partijen. Hij bevestigt dat huiseigenaren die de afgelopen jaren hebben verkocht inderdaad 'wel erg mooie prijzen hebben gekregen'.

Burgemeester Jurrit Visser zit ondertussen behoorlijk met de kwestie in zijn maag, vertelt hij op zijn kamer met uitzicht op de bosrand bij West-Terschelling aan de ene kant en de vuurtoren de Brandaris aan de andere.

Staatsbosbeheer is een invloedrijke partij op zijn eiland, waarmee hij op heel veel terreinen moet samenwerken. En hoewel hij zegt dat Staatsbosbeheer misschien wel 'iets te vaak de zwarte piet krijgt' in dit dossier, hoopt hij toch dat de erfpachtprijzen niet zo hard zullen stijgen als Staatsbosbeheer wil.

'Waar we bang voor zijn en wat we hier en met name ook op Vlieland al hebben zien gebeuren, is dat er steeds minder bedden in de verhuur komen. Die duurdere huizen worden gekocht door mensen met geld. Die willen er zelf af en toe een weekje zitten, en misschien af en toe wat vrienden de gelegenheid geven hierheen af te reizen. Maar die gaan het echt niet meer commercieel verhuren.'

## **Beddenverhuur**

Aangezien de eilanden het moeten hebben van het toerisme en de beddenverhuur, is het wat Visser betreft een 'gevaarlijke situatie'. Bovendien, zegt hij, geeft het spanningen op het eiland tussen de bewoners en de mensen van Staatsbosbeheer.

'Gelukkig zijn de eilanders goed in staat een onderscheid te maken tussen de uitvoerders hier in Terschelling en beleidsmakers elders', zegt boswachter Freek Zwart – in dienst van Staatsbosbeheer – tijdens een ritje in zijn rode Britse jeep.

'Vorig jaar deelden we huis aan huis kalenders uit in het kader van ons honderdjarig bestaan. Ik heb maar drie keer een opmerking gekregen in de trant van: die zullen wel van de erfpacht betaald zijn.'