

Vergaderjaar 2011–2012

29 659

Evaluatie Staatsbosbeheer

Nr. 81

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN ECONOMISCHE ZAKEN, LANDBOUW EN INNOVATIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 28 maart 2012

In de brief van 19 januari 2012 (Kamerstuk 29 659, nr. 78), heeft de vaste commissie voor Economische Zaken, Landbouw en Innovatie mij gevraagd om de resultaten van het onderzoek naar de effecten van erfpacht op recreatie, naar uw Kamer te sturen, voorzien van een kabinetsreactie. Woensdag 1 februari 2012 heb ik dit rapport ontvangen van de Waddengemeenten en Staatsbosbeheer. Met deze brief doe ik u dit rapport toekomen, voorzien van mijn reactie.¹

Achtergrond

Het rapport is opgesteld in opdracht van de Waddengemeenten en van Staatsbosbeheer als onderdeel van de Ontwikkelagenda Waddeneilanden. Met deze opdracht is invulling gegeven aan de motie-Jacobi-Verhoeven (Kamerstuk 29 659, nr. 52). Als vertrekpunt is gekeken naar de effecten van erfpacht. Deze effecten zijn afgezet tegen de ontwikkelingen op eigen grond op de Waddeneilanden en elders.

Het rapport

Het rapport geeft weer dat het belang van de recreatiewoningen en de verhuur daarvan voor de economie van de Waddeneilanden groot is. De vakantiewoningen op de eilanden zijn in totaliteit goed voor 3,3 miljoen overnachtingen per jaar, zowel door verhuur als eigen gebruik. De hiermee samenhangende bestedingen worden ingeschat op 127 miljoen euro. Zeventig procent van deze woningen wordt primair gebruikt voor de verhuur. De overige woningen zijn tweede woningen, die niet of in mindere mate worden verhuurd. Het economisch effect van een verhuurde woning is een factor vier hoger dan van een tweede woning.

Een klein deel (14%) van deze vakantiewoningen staat op erfpachtgrond van Staatsbosbeheer (530 woningen = 8%), RVOB of particulieren en instellingen.

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

De kwaliteit van de recreatiewoningen is toegenomen. Er is een grotere kwaliteitsslag gemaakt in woningen op erfpachtgrond dan op eigen grond.

De recreatiewoningen op de Waddeneilanden zijn over de periode 1995 – 2010 enorm in prijs gestegen. Dat geldt zowel voor de recreatiewoningen op eigen grond (356%), als voor de recreatiewoningen op erfpachtgrond (de Graverre-contracten 281%). Uitgaande van de huidige verkoopprijzen lijkt een rendabele exploitatie berekend op basis van huurinkomsten niet mogelijk. De vraag naar recreatiewoningen op de Waddeneilanden wordt voornamelijk bepaald door de markt van tweede woningen in dit prijs- en kwaliteitssegment. Zolang deze specifieke vraag naar tweede woningen er is, dalen de prijzen niet en is het reëel te veronderstellen dat vakantiewoningen uit de verhuur worden gehaald. Dit is nadelig voor de lokale economie.

Het rapport concludeert dat verkoop van gronden aan de erfpachters in beginsel geen geschikte methode is om de verhuur van vakantiewoningen te stimuleren. Erfpacht wordt wel genoemd als instrument dat dit marktmechanisme kan doorbreken en dat geschikt is om de benodigde sturing te behouden om verhuur te stimuleren.

Het rapport geeft aan dat er nog ruimte zit in de bezettingsgraad en daarmee het rendement van de recreatiewoningen. Bovendien heeft dat positieve effecten voor de lokale economie. Door het opzetten van of aansluiten bij een professionele verhuur- en marktorganisatie zou hier invulling aan kunnen worden gegeven.

Het rapport trekt terugkijkend over de afgelopen vijftien jaar een aantal conclusies met betrekking tot de canon. Er is geen relatie aangetoond tussen de hoogte van de erfpachtcanon en de verhuurprijs. Er is ook geen relatie aangetoond tussen de hoogte van de canon en de verhuurbaarheid van de woningen. Tenslotte is er geen relatie aangetoond tussen de hoogte van de erfpachtcanon en het uit de verhuur halen van vakantiewoningen.

De huidige verhuurmarkt is divers van karakter. In het algemeen is het mogelijk een positief saldo te behalen bij verhuur van een vakantie-woning. Dit komt tot uiting in de gemiddelde bezettingsgraad (20–30 weken). De opbrengsten uit verhuur verschillen sterk. De onderzoekers stellen dat de verhuur nog kan worden verbeterd. Meer uniformiteit en samenwerking bij beheer, marketing en verhuur kan leiden tot een hogere verhuurgraad.

Bij verhoging van de canon voor vakantiewoningen, verwachten de onderzoekers de volgende ontwikkelingen:

1. Bij vakantiewoningen op erfpachtgrond, die al langere tijd in eigendom zijn van de verhuurder, kan een hogere canon worden opgevangen in de exploitatie van de vakantiewoning. Met een meer bedrijfsmatige benadering moet het mogelijk zijn een hoger resultaat te behalen;
2. De ontwikkeling van de trend van het uit de verhuur halen van vakantiewoningen versnelt;
3. Voor vakantiewoningen die onlangs van eigenaar zijn verwisseld geldt dat een deel van de eigenaren de kosten van een hogere canon wil terugverdienen of het verlies wil beperken door de vakantiewoning (ook) voor de verhuur in te zetten.

De mate waarin deze drie effecten zich zullen voordoen vinden de onderzoekers moeilijk te voorspellen.

Reactie

Het belang van de recreatiewoningen en de maximale verhuur daarvan op de lokale economie is helder. Gezien de ontwikkelingen op het gebied van waardestijging is de trend van het uit de verhuur halen van de woningen reëel. Ik ben het eens met de conclusie van het rapport dat het in het belang van de gemeenten, de recreatiesector en de verhuurders is dat de bezettingsgraad van de vakantiewoningen wordt verhoogd. Het onderzoek concludeert dat de verkoop niet in het economisch belang is van de Waddengemeenten

In mijn brief van 2 december 2012 (Tweede Kamer, vergaderjaar 2011–2012, 29 659 nr. 77) heb ik aangegeven, dat Staatsbosbeheer bereid is om op mijn verzoek extra percelen te koop aan te bieden aan de thans zittende individuele erfpachters. Staatsbosbeheer biedt de ondergrond van 300 van deze woningen de komende tijd te koop aan.

Het rapport onderschrijft het belang van het instrument «verhuurafsprak», zoals ik dat in mijn brief van 2 december 2011 heb genoemd. Dit is de mogelijkheid die Staatsbosbeheer biedt aan de erfpachters van recreatiewoningen om – in overleg met de Waddengemeenten – een verhuurafsprak op te nemen in het erfpachtcontract. Dit biedt een driedelig voordeel: lagere erfpachtcanon als gevolg van de gematigde grondwaarde van de woning, huurinkomsten voor de erfpachter en het stimuleren van de bezettingsgraad.

Het rapport toont aan dat in het verleden de effecten van canonhoogte geen effect hadden op verhuurprijs, verhuurbaarheid of het uit de verhuurmarkt halen van de vakantiewoningen. Deze gegevens zijn gebaseerd op de afgelopen vijftien jaar, waarbij geen sprake is geweest van ingrijpende canonstijgingen.

In mijn brief van 2 december heb ik aangegeven welke matigingsregeling Staatsbosbeheer gaat hanteren voor recreatiewoningen op de Waddeneilanden. Door deze matigingsregeling groeit de hoogte van de canon langzaam toe naar de nieuwe canonhoogte op basis van Groothuis/Zevenbergen en dus naar de lijn die ook door andere delen van de Rijksoverheid op hoofdlijn wordt gehanteerd. Met deze matigingsregeling en met de lagere canon bij een verhuurafsprak verwacht ik dat de effecten op de verhuurprijzen, verhuurbaarheid en het uit de verhuurmarkt halen zeer beperkt blijven. Immers, de erfpachters kunnen in de exploitatie van de vakantiewoning langzaam toewerken naar de nieuwe omstandigheden. De geleidelijke verhoging zal een aantal erfpachters stimuleren tot (meer) verhuur.

Staatsbosbeheer biedt van 300 woningen de ondergrond te koop aan. Deze erfpachters kunnen ook kiezen voor opnieuw een erfpachtovereenkomst, waarin een verhuurafsprak met bijbehorende canon is vastgelegd.

Slotconclusie

Het belang van de vakantiewoningen en de verhuur daarvan voor de economie op de Waddeneilanden is erg groot. Het uit de verhuur nemen van vakantiewoningen, zowel op eigen grond als op erfpachtgrond, is terecht een punt van zorg voor de Waddengemeenten. Voor gemeenten zijn er enkele publiekrechtelijke mogelijkheden om deze ontwikkeling te temperen. Voor het aandeel woningen dat op erfpachtgrond van Staatsbosbeheer staat, zijn er manieren om dit mechanisme daarnaast privaatrechtelijk te beïnvloeden. Met name voor Vlieland is dit relevant. Ik

heb begrepen dat de besturen van de Waddengemeenten en Staatsbosbeheer gezamenlijk gaan kijken naar wat mogelijk is met de adviezen van dit rapport.

De staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie,
H. Bleker