

Aanleiding

Staatsbosbeheer beheert circa 80% van de gronden op Terschelling. Het erfpachtbeleid van Staatsbosbeheer heeft daarmee een grote invloed op de woningmarkt, de recreatie economie en de leefbaarheid van het eiland.

De gemeente ontvangt al geruime tijd signalen dat het erfpachtbeleid als onduidelijk, willekeurig en onvoorspelbaar wordt ervaren, in sommige gevallen over een periode van tientallen jaren. Klap op de vuurpijl is de huidige onrust onder de erfpachters met aflopende contracten over nieuwe voorwaarden en een voorgenomen gigantische verhoging van canons van 500 tot zelfs 1.000 procent.

Dit werkt door in de verkoopbaarheid van recreatiewoningen, verhuurbaarheid, eigendomsstructuur en economische vitaliteit.

De gemeente is geen contractpartij bij erfpachtovereenkomsten, maar voelt zich vanuit haar publieke verantwoordelijkheid genoodzaakt genoemde neveneffecten van het erfpachtbeleid te bespreken met Staatsbosbeheer.

In dit kader hebben we een aantal vragen:

Worden de zomerhuisgebieden bij WaZ en MaZ beschouwd als natuurterrein of als recreatiegebieden?

Mocht het beschouwd worden als natuurterreinen op welke wijze komt dat tot uiting in behoud en beheer in deze gebieden?

Op welke wijze weegt Staatsbosbeheer bij haar erfpachtbeleid voor de duingebieden de gevolgen op Terschelling voor onder meer de betaalbaarheid, verkoopbaarheid, verhuurbaarheid van de recreatiewoningen en de economische impact voor het eiland als geheel?

Kan Staatsbosbeheer daarbij aangeven welke effecten structureel worden betrokken in haar beleid, hoe deze worden vastgelegd en getoetst en hoe hierover consistent en eenduidig wordt gecommuniceerd?

Hoe ziet Staatsbosbeheer voor zich om te komen tot een eerlijker en meer eenduidige uitwerking van het erfpachtbeleid in de duingebieden, gegeven de grote historisch gegroeide verschillen?

We kennen het gelijkheidsbeginsel (art 1 GW). We zien nu rond de 10 verschillende erfpachtconstructies en daardoor grote verschillen in erfpachtcanons en voorwaarden tussen vergelijkbare recreatiewoningen op Terschelling?

Wil SBB deze situatie continueren en daarmee voor een groep erfpachters een onredelijke en onbillijke behandeling laten voortduren?

Hoe betreft Staatsbosbeheer bij haar erfpachtbeleid het gegeven dat grondwaarde op Terschelling zowel via erfpachtcanons als via WOZ-afgeleide belastingen doorwerkt? Kan Staatsbosbeheer toelichten welke correcties of begrenzingen zij daarbij passend acht, of waarom zij de huidige methodiek passend vindt, mede in het licht van voorbeelden uit andere gemeenten?



Hoe worden erfpachtlasten momenteel meegenomen in taxaties die ten grondslag liggen aan canonvaststelling?

Vanaf welk moment en volgens welke uitgangspunten ziet Staatsbosbeheer kans om deze lasten explicieter en zichtbaarder te verwerken?

Herkent SBB de zojuist genoemde signalen en is er de bereidheid om inzicht te krijgen in de beleidsmatige uitgangspunten van het erfpachtbeleid?

Is er de bereidheid om inzicht te geven over de wijze waarop effecten op eilandniveau worden meegewogen, met redelijkheid en billijkheid als uitgangspunt?

Is er de bereidheid om te komen tot bestuurlijke helderheid, voorspelbaarheid en rust?

