

# Huisjesstress op Terschelling. ‘Ze zitten bij ons huilend aan tafel’

Goos Bies · Vandaag, 06:31 · Terschelling

Deel dit artikel [f](#) [t](#) [x](#) [m](#) [e](#)



Marieke Feenstra in Midsland aan Zee. Foto: Neeke Smit

**Families met een gezamenlijk tweede huisje op Terschelling waren lang heel gewoon. Stapeling van belastingen maakt daar een eind aan. De familiehuusjes staan massaal te koop en de prijzen voor toeristen schieten omhoog.**

[Lees meer over Terschelling Waddengebied](#)

In een hoek in haar recreatiewoning in de duinen in Midsland aan Zee toont Marieke Feenstra een foto met drie kinderen, poserend tussen het helmgras op Terschelling. „De middelste ben ik. Opa had hier een huisje”, zegt de 60-jarige Amsterdamse.

Deze foto staat volgens Feenstra symbool voor wat zich nu afspeelt in West aan Zee en Midsland aan Zee, de twee badplaatsen op Terschelling die louter uit vakantiehuusjes bestaan. Veel van de huisjes zijn familiebezit. Soms al vijf generaties en via overerving in de familie gebleven. Maar de huisjes zijn niet meer te betalen. „Zo verdrietig, zoveel families en zoveel historie, we kunnen het niet meer opbrengen.”

## Tientallen huizen te koop

Het was al menig toerist opgevallen. In Midsland aan Zee en West aan Zee staan tientallen huizen te koop. Zo’n zestig, telt Feenstra er. Vier keer meer dan wat volgens makelaars gebruikelijk is. De huisjes gaan naar heel rijke mensen, die geen behoefte hebben aan verhuur. Signaleert ook Feenstra. „Per huisje dat 24 weken per jaar wordt verhuurd, kost het eiland dat een ton aan omzet.”



*In het begin van de coronacrisis is het ontspoord. Mensen konden niet naar het buitenland, duikelden over elkaar heen met biedingen*

Haar eigen vakantiewoning in Midsland aan Zee staat nog niet te koop. Ze kocht het 25 jaar geleden. Maar komend jaar komt er een veelvoud aan lastenverzwaringen op haar af. „Zoals het nu lijkt, gaat straks elk jaar 45.000 euro naar de belastingen.”

## Vier soorten belastingverhoging

Jos Sturkenboom, die ook een huisje heeft in Midsland aan Zee, schudde een week geleden als inspreker de gemeenteraad van Terschelling wakker over de nakende opeenstapeling van lastenverzwaringen. Ten eerste krijgt iedereen met een recreatiewoning te maken met een verhoging van de ‘box 3’-belasting op verhuurinkomsten (tot bijna 8 procent). Ten tweede met een btw-verhoging van 9 naar 21 procent en op Terschelling wacht een WOZ-verhoging van 10 procent. Daar bovenop krijgen sommige duinhuusbezitters op Terschelling een erfpachtcanon-verhoging (contracten van vijftig jaar lopen af en kunnen met dertig jaar worden verlengd) voor de kiezen die kan oplopen tot 1000 procent.



Midsland aan Zee. Foto: Neeke Smit

Pas sinds een paar maanden dringt tot de huizenbezitters door wat er aan lastenverzwaringen op hen afkomt, zei Jos Sturkenboom vorige week als inspreker tegen de gemeenteraad. „Toen we tot dat besef kwamen, zijn ons de haren te berde gerezen.”

## ‘Geen peil op te trekken’

Met acht anderen heeft de inwoner van Culemborg de belangengroep Erfpachters MAZ en WAZ opgericht, vertelt hij later over de telefoon. „De meesten wachten als konijnen voor de lamp op box 3.” Sinds 2012 bezit zijn familie een huis achter de Noordzeekust. „Eerlijk gezegd was er maar één jaar dat we er geld aan overhielden.”

Nu dreigt zijn jaarlijkse erfpachtafdracht aan Staatsbosbeheer te stijgen van 2800 naar 15.000 euro. „Het is voor ieder individu verschillend. Er is een overbuur met een eeuwig durende erfpacht van 1,78 euro. Er is geen peil op te trekken.”

## ‘Dat hakt er in’

Makelaar Arie van Keulen ziet dat er heel veel recreatiewoningen te koop staan. Op heel Terschelling en ook op de andere Waddeneilanden. Door de verhoging van de box-3-belasting op fictief rendement van verhuur wordt dit bezit steeds onaantrekkelijker, ziet hij. In de badplaatsen West aan Zee en Midsland aan Zee komen daar de explosief gestegen WOZ-waarde en (voor sommigen) het nieuwe contract voor erfpacht bij.



Ook in Midsland-Noord staan vakantiehuisjes te koop. Foto: Neeke Smit

„Huizen die vaak al tig jaar in de familie zitten, kunnen niet meer uit. Ze zitten bij ons huilend aan tafel, ze weten niet meer wat ze moeten doen. Verkopen dan maar”, vertelt Van Keulen in zijn kantoor in Midsland. Hij schetst wat er aan de hand is. De ‘box 3’-belasting stijgt van 5,88 naar 7,78 procent. Dat is het percentage dat wordt gezien als fictief rendement van verhuur van de woning. Die Waardering Onroerende Zaken (WOZ) in Midsland aan Zee en West aan Zee wordt gemiddeld getaxeerd op 1,2 à 1,4 miljoen euro. „Een kleine 8 procent daarvan is ongeveer een ton, daarover betaal je 36 procent inkomstenbelasting. Dan zit je op 36.000 euro. Ja, dat hakt er wel in.”

## Ontspoord

De erfpachtcanon die sommige bewoners aan Staatsbosbeheer betalen is nog ingewikkelder uit te leggen. Volgens Van Keulen moet 15 procent van de huisjesbezitters een nieuw contract tekenen. „Veel anderen zijn in 2052 aan de beurt.” Ook de waarde van de grond is mede gebaseerd op de getaxeerde WOZ-waarde van de vakantiewoning.

Daar wringt het, want die prijzen zijn gebaseerd op wat er in de coronaperiode voor is betaald, zeggen Van Keulen en zijn collega Marieke Romar. „Voor huizen die op heel goedkope erfpachtgrond staan op toplocaties zijn toen belachelijke bedragen neergelegd. Ze zijn verkocht in de gekte van de markt, in de tweede helft van 2020. Voor anderhalf miljoen euro? Ook wel voor 1,9 miljoen. Mensen konden niet naar het buitenland, duikelden over elkaar heen met biedingen. We hadden bezichtigingen met twintig, 25 kijkers tegelijk. Daar is het ontspoord, daar zijn de taxaties op gebaseerd.”

## BV's kopen de huizen

Anders dan Feenstra en veel eilanders ziet Van Keulen niet dat de huisjes in West aan Zee en Midsland aan Zee massaal uit de verhuur verdwijnen. „Dat hoor je veel op Terschelling, maar dat is niet zo.” Wat Van Keulen ziet, is dat de huisjes door een BV worden opgekocht. „Daarmee heeft de koper het gezeur van box-3 niet. Ik schat in dat negen van de tien huisjes in BV-vorm worden gekocht, dan wordt een huisje als belegging gezien en dat is belastingtechnisch gunstiger. Nog wel, want de Belastingdienst ziet dit natuurlijk ook.”



Vakantiehuis te koop in Midsland aan Zee. Foto: Neeke Smit

In elk geval zullen huizen in bezit van BV's over het algemeen wel verhuurd worden, denkt Van Keulen. „Je hebt toch inkomsten nodig als BV.” Voor familiehuizen is deze route vaak niet haalbaar. „Vergeet niet dat je flink in een huis moet investeren, voor je die fatsoenlijk kan verhuren.” Ook dat en onderhoud kosten veel.

Met Feenstra is Van Keulen het eens dat Terschelling zichzelf uit de markt priist. „De prijzen worden doorberekend aan de consument. Die vliegt straks nog eerder naar Turkije dan nu al gebeurt.”

## Jojo-beleid

Van Keulen vindt dat de Belastingdienst moet stoppen met jobbeleid en het draaien aan verschillende knoppen, zodat de gevolgen te jobbeleid zien. Sturkenboom hoopt op medewerking van de gemeenteraad en een andere groep Terschellinger huisjesbezitters is al op het ministerie van Financiën geweest om de ‘box-3’-ellende te bespreken.



Marieke Feenstra. Foto: Neeke Smit

Feenstra ziet graag dat Staatsbosbeheer tot inkeer komt. Ze stelt dat ze twee keer betaalt voor de grond: een keer via de jaarlijkse erfpacht en een keer via de box-3-belasting en onroerend zaak belasting, omdat ze via de WOZ wordt gezien als eigenaar van de grond. „Het is zo oneerlijk.”

Het huis dat Feenstra ooit kocht in Midsland aan Zee zag ze als haar pensioen. „Dat kan ik dan verhuren als aanvulling op mijn AOW, dacht ik. Ik ben ondernemer, heb nooit pensioen opgebouwd. Als ik het huisje verkoop, kan ik niet meer wonen op mijn geliefde eiland. En mijn werk als landschapsfotograaf op de Waddeneilanden wordt onder druk te staan. Voor mij belangrijke zaken. Ik heb hier zoveel stress van, maar ik blijf strijden.”

[Onrust op vakantiepark Klein Vaarwater op Ameland. ‘We voelen ons niet gehoord’](#)  
[Lees dit artikel](#)

[Vakantiekosten stijgen, dit is het prijsverschil in Friesland](#)  
[Lees dit artikel](#)

[Bouwen op Terschelling vereist een \(héél\) lange adem. ‘Dit is de ongunstigste plek van Nederland’](#)  
[Lees dit artikel](#)



Schrijf je in en ontvang elke woensdagnmiddag gratis de nieuwsbrief Altijd Wad!

zorg kiezer

Op tijd geregeld, zorgeloos het jaar uit.

14:07 Alle Cloud

- Aanmelden PremieAlert
- ZorgKiezer checken
- "Vroeger-was-alles-goedkope"-zeggen
- Stressen-over-zorgverzekering

Aanmelden PremieAlert >

### Net Binnen

08:04 **Arbeidsmarkt**  
Tienduizenden Friezen willen (meer) werken, maar staan aan de kant. 'Het is niet dat men dom is'

07:15 **Oorlog in Oekraïne**  
LIVE | Dode en gewonden bij 'massale' Russische aanval op Kyiv

07:04 **Internationaal onderwijs**  
Na jaren voorbereidingen gaat in basisschool van start. 'We zetten Friesland op de kaart'

07:00 **Aardbeving**  
Aardbeving bij Zeerijp, een van de zwaarste bevingen ooit in Groningen. Pieter (59): 'Kijken of er scheuren bijgekomen zijn'

06:31 **Belasting-stapeling**  
Huisjesstress op Terschelling. 'Ze zitten bij ons huilend aan tafel'

### Meest gelezen

1. **Terschelling**  
Buren vrezen komst donkertebelevingsplek op Terschelling. 'Ik houd mijn hart vast'
2. **Terschelling**  
De Groene Weide gaat weer open: uitbater Heartbreak Hotel zet met twee jonge Terschellinglers exploitatie voort
3. **Terschelling**  
René Bultena verrast Terschelling met vertrek uit gemeenteraad

### Vacatures

**Financieel Beleidsadviseur Fryslân**  
Protestantse Kerk

**Storingsmonteur Treintechniek...**  
Stadler Rail

**Financieel Administratief...**  
Jelle Talsma

**Productiemedewerker**  
DUWERA Kozijntechniek

[Meer vacatures](#)

### LC webshop

**FlinQ Lichtbal voor Binnen en Buiten**

- ✓ Warm wit licht voor een sfeervolle uitstraling
- ✓ Slimme timer- en geheugenfunctie voor optimaal gebruiksgemak
- ✓ Weerbestendig design – perfect voor binnen én buiten
- ✓ Eenvoudig te installeren, opvouwbaar en compact op te bergen

-79%

€ 14,99 ~~€ 49,99~~ Bekijk nu

---

**OOQE PowerCharge 4: Geavanceerde Powerbank**

€ 37,99 ~~€ 99,96~~ -62%

---

**FlinQ Oplaadbare Theelichtjes**

€ 29,99 ~~€ 99,99~~ -70%

---

**1+1 GRATIS FlinQ Militaire Zaklampen**

€ 9,99 ~~€ 39,96~~ -75%

---

**Nextt Gestapelde Airfryer**

€ 79,99 ~~€ 229,96~~ -65%

**LC** Meer van de LC webshop