

# Opvallende toename: *steeds meer recreatiewoningen te koop op Terschelling*



**Als bewoner van Terschelling, vakantieganger of toevallige bezoeker van het eiland zal het u ongetwijfeld zijn opgevallen. Sinds enige tijd, lees najaar 2024, staan er opeens veel meer recreatiewoningen en tweede woningen op het eiland te koop dan voorheen. Veranderingen in Box 3 worden als belangrijkste oorzaak van deze verkoopstroom gezien, maar navraag bij enkele eilander makelaars leert dat er meer aan de hand is. “De huidige marktomstandigheden brengen veel onzekerheid met zich mee en daar houden mensen niet van.”**

## **SPELREGELS VERANDEREN VOORTDUREND**

Wat zijn dan die marktomstandigheden? De overheid past de regels in Box 3 regelmatig aan en spreekt dan ook van een overgangsfase. Voor huiseigenaren is dat niet prettig, omdat de spelregels steeds opnieuw worden veranderd. Dat zorgt voor onzekerheid. Op dit moment is het bijvoorbeeld zo dat de belasting op Box 3 vermogen (onder andere recreatiewoningen en tweede woningen) is verhoogd. Het rendement daalt daardoor aanzienlijk. Daarnaast is de BTW op verhuur van recreatiewoningen, als onderdeel van het Belastingplan 2025, sinds 1 januari van dit jaar van 9 naar 21% gegaan.

Uitzondering is uiteraard wanneer u de woning niet verhuurt en uitsluitend voor eigen gebruik in eigendom heeft.

## **STIJGENDE KOSTEN**

Verder zijn de onderhouds- en energiekosten behoorlijk gestegen, waardoor het rendement ook onder druk staat. “Ook de WOZ-waardes van recreatiewoningen zijn de afgelopen jaren behoorlijk gestegen”, stelt makelaar Wouter Burrie. “In tien jaar tijd zijn recreatiewoningen ruim drie keer zoveel waard geworden. Dat heeft tot gevolg dat de OZB-belasting

navenant stijgt. Voor sommige woningen kan dat tot gevolg hebben dat je in één jaar zomaar 30.000 euro aan belasting moet betalen. En dan heb ik het nog niet eens over bijvoorbeeld erfpacht, die ook stijgt, en andere lasten. Het is daardoor voor veel mensen bijna niet meer op te brengen." Makelaar Arie van Keulen van Makelaardij Terschelling BV onderschrijft die woorden. "De belastingwetgeving rondom Box 3 zorgt voor onduidelijkheid en onrust. Wellicht gaat een nieuw stelsel dat op 1 januari 2028 ingaat daar verandering in brengen, maar tot die tijd zitten huiseigenaren met hoge kosten, die ze vaak niet meer kunnen opbrengen."

#### MARKTCORRECTIE

Gevolg van deze maatregelen is dat talloze eigenaren hun recreatiewoning of tweede woning te koop zetten, met name omdat de huuropbrengsten dalen en de waardeinstijging

een halt toe is geroepen. Rond de situatie op Terschelling spreken deskundigen van een marktcorrectie: een veranderende economische realiteit in combinatie met sterk gestegen prijzen. "Kopers zijn er wel, maar die wachten voorlopig vooral af", legt Van Keulen uit. "Ja, het is een vervelende situatie, maar dat hoort er ook bij. We zien inmiddels dat de verkoopprijzen wat aan het dalen zijn, maar vooralsnog leidt dat niet tot meer verkooptransacties. Het is niet te voorspellen wanneer de verkoop weer aantrekt."

#### FAMILIE

Burrie ziet schrijnende gevallen, met name bij families bij wie een recreatiewoning al generaties lang in de familie is. "Om alle kosten op te kunnen brengen en de woning aan te kunnen houden, moeten ze hun recreatiewoning wel verhuren. Daarvoor moeten ze dan verbouwen, waarvoor het geld

*'In tien jaar tijd zijn recreatiewoningen ruim drie keer zoveel waard geworden. Dat heeft tot gevolg dat de OZB-belasting navenant stijgt'*

Wouter Burrie



er vaak niet is. Ik ken gevallen waarin dan toch tot verkoop wordt overgegaan.”

#### GEEN IBIZA

De gevolgen voor het eiland zijn tweeledig, zo vindt Burrie. “Ik snap de problemen rondom Box 3, de WOZ en de lastenverzwaring. Het gaat vaak om woningen die zijn bedoeld voor recreanten. En door al deze lastenverzwaringen nemen de huurprijzen voor die recreanten toe. Terschelling wil toeristen graag binden, maar sommige huurprijzen zijn voor een bepaalde groep toeristen niet meer op te brengen. Ik vind dat een slechte ontwikkeling, we moeten voorkomen dat Terschelling een soort Ibiza wordt.”

#### CORONA

Van Keulen refereert aan de coronatijd, toen Terschelling door talloze nieuwe recreanten werd ontdekt als een oase van rust. “De vraag naar recreatiewoningen nam toen enorm toe, waardoor ook de prijzen fors stegen. Wat we nu

zien, is ook een soort correctie op die periode. Eigenaren die toen gekocht hebben, komen erachter dat het rendement vrijwel nihil is en willen de overwaarde nu verzilveren. Zo werkt de markt. Het heeft tot gevolg dat er nu meer recreatiewoningen te koop staan.” Burrie vult aan: “Met name op Midsland, Midsland-Noord en Formerum is dat het geval.”

#### NIEUW STELSEL

Beide makelaars zien als gevolg van de maatregelen rondom Box 3 dat mensen een BV oprichten om een recreatiewoning aan te kopen. “Daar liggen nog wel mogelijkheden. En voor de rest moet de markt z'n werk doen, evenals het nieuwe stelsel dat op 1 januari 2028 in werking treedt. De Tweede Kamer heeft op 12 februari jl. ingestemd met een nieuw stelsel waarbij voor een recreatiewoning de werkelijke huuropbrengsten worden belast en de waardeinstijging pas bij verkoop. Dat zal de pijn enigszins kunnen verzachten.”

*‘De vraag naar recreatiewoningen nam toen enorm toe, waardoor ook de prijzen fors stegen. Wat we nu zien, is ook een soort correctie op die periode’*

Arie van Keulen

Foto: Terschelling in Beeld

