

**Toespraak Gemeenteraad Terschelling
Namens belangengroep Erfpachters MAZ en WAZ
5 november 2025**

1. **Inleiding.** Ik ben **Jos Sturkenboom**, eigenaar van recreatiewoning Paal 11 in Midsland aan Zee. Graag maak ik gebruik van deze gelegenheid om uw aandacht te vragen voor een probleem dat dringend om een oplossing en uw hulp vraagt. Dit doe ik namens een belangengroep van erfpachters in MAZ en WAZ. De problematiek, waartegen wij aanlopen, geldt voor veel meer lotgenoten.¹

Het gaat om een dramatische **opeenstapeling van lastenverzwaringen**.

Hiermee krijgen wij vanaf 2026 te maken.

Via de Griffie hebt u van mij een uitvoeriger **presentatie** gekregen.

Ik beperk mij hier tot een samenvatting op hoofdlijnen.

2. **Om welke lasten verhogingen gaat het?**
- a. Allereerst om een **Erfpachtcanon-verhoging** met 300 tot soms 1000 procent.
 - b. Verder om een **WOZ verhoging** met 10%
 - c. **Box 3 belasting** op verhuurinkomsten a 8%
 - d. **Btw verhoging** van 9 naar 21%

Ieder van ons heeft een warme band met het eiland. Vaak van kinds af aan. Wij zijn blij met ons tweede "thuis". Veel van onze woningen komen uit overerving van grootouders op ouders en kinderen. En anders dan wel gesuggereerd wordt beschikken velen niet over een riant inkomen. De huuropbrengst is bedoeld om dit inkomen aan te vullen. Maar met deze combinatie van verzwaringen wordt een normale exploitatie onmogelijk.

3. **Het erfpachtprobleem**

Onze erfpacht overeenkomsten met Staatsbosbeheer liepen voor het merendeel in 2024 af. Om in aanmerking te komen voor een nieuw contract is of wordt de grondwaarde van onze kavels opnieuw getaxeerd.

Staatsbosbeheer informeerde ons hierover pas achteraf en veel te laat. Ook achteraf bleek, dat SBB eenzijdig de voorwaarden voor verlenging en voor de taxatie heeft herzien. Bovendien brengt het de termijn voor de erfpacht terug van 50 naar 30 jaar. Over de uitkomst van de bij een aantal van ons al geruime tijd terug verrichte taxatie blijft het stil.

Basis voor de erfpachttaxatie is de WOZ waarde. Zeker is, dat die bij onze woningen 25 a 35% hoger uitvalt dan bij woningen in volle eigendom.

4. **De WOZ ontwikkeling.**

De WOZ waarde op Terschelling loopt sinds 2008 steeds verder op, in 2026 met +10%.

Bij de bepaling van de WOZ waarde van onze recreatiewoningen wordt geen rekening gehouden met het feit, dat de grond in erfpacht is gegeven. Integendeel, de

¹ De totale groep van lotgenoten die in meer of mindere mate getroffen wordt schatten wij alleen al in de duingebieden van Midsland- en West aan Zee op ruim 230 woningen.

waarde wordt gebaseerd op de veronderstelde (fictieve) verkoop van pand en grond in volle eigendom. En juist dit is bij de huidige woningmarkt op Terschelling niet meer aan de orde. Half oktober stonden 54 woningen te koop, normaliter 15. De omloopsnelheid is ook fors lager.

Wat verkocht wordt gaat voor 90% naar een B.V. Deze BV eigenaren verhuren veel minder dan particulieren. Dit alles volgens een grote makelaar op Terschelling.

Gevolg van het gelijk(tijdig)gebruik van de WOZ waarde voor de gemeentelijke OZB en SBB's erfpachtcanon is dat wij in feite tweemaal betalen voor dezelfde grond.

5. BOX 3

Ook hier – in dit geval door de belastingdienst – wordt andermaal gekoppeld aan de onzes inziens te hoge WOZ waarde. Over een onwaarschijnlijk hoog fictief rendement van 7,7% van de WOZ waarde wordt 36% belasting ingehouden.²

Omdat ook nu geen rekening wordt gehouden met de erfpachtkosten wordt de eigenaar van een recreatiewoning op erfpacht onevenredig zwaar belast.

6. BTW verhoging

Deze gaat van 9 naar 21%. Onze woningen zijn hiervan helaas niet van uitgezonderd, zoals bijvoorbeeld de culturele sector en de boekenbranche.

Wij moeten de +12% doorberekenen aan onze huurders.

7. Gevolgen voor ons en het eiland

De optelsom van maatregelen dreigt ons uit de markt te drukken. Ten koste van de diversiteit van het aanbod. Meerdere vaak lang gevestigde families zijn bezig of overwegen hun woning te verkopen. Maar ook dat wordt bemoeilijkt.

Onze recreatiewoningen vormen een aanzienlijk deel van het beddentotaal op het eiland. Zij zorgen voor een stabiele stroom van bezoekers in hoog- en laagseizoen en dragen betalbaar bij aan de lokale economie.

Wij willen dit graag zo houden en ons hiervoor serieus inzetten

8. Wat vragen wij aan u?

Wij vragen uw begrip en actieve hulp. Samen met de gemeente en SBB willen wij werken aan het behoud van een duurzaam en voldoende divers toeristisch aanbod. Heroverweeg de WOZ verhoging en de taxatiesystematiek voor erfpachtwoningen. Help SBB hiervoor ook te winnen. Haal haar van Amersfoort weer dichterbij naar het eiland en betrek haar bij dit collectieve probleem. Laten wij gezamenlijk de politiek in den Haag laten terugkomen op deze stapeling van belastingmaatregelen.

² Bij een WOZ waarde van 1 miljoen gaat het om meer dan 30.000 euro per jaar