

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2100

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het opkopen van Zeeuwse woningen voor vakantieverblijf* (ingezonden 13 maart 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 1 april 2019).

Vraag 1

Kent u het bericht «Vakantievierders in woonwijken groeiend probleem in Cadzand»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2, 3

Deelt u de mening dat dorpen aan de Zeeuwse kust zoals Cadzand, Groede en Breskens langzaam lijken te veranderen in vakantieparken? Bent u het eens met de opvatting dat hierdoor de leefbaarheid in de dorpen onder druk staat? Deelt u de mening dat de dorpen er primair voor de mensen die er wonen zijn en niet voor beleggers?

Antwoord 2, 3

Woningen zijn om zelf in te wonen. Er is niets mis met het verhuren van je woning als je in het buitenland werkt of om te verhuren aan toeristen als je zelf op vakantie bent. Ik vind het onacceptabel als dit type gebruik van een woning leidt tot overlast voor burens. Gemeenten kunnen daarom regels stellen aan het gebruik van een woning en hierop handhaven. De bestemming van een vakantiepark is recreatief en van een woonwijk is de bestemming wonen.

Als de balans in dorpen en/of wijken tussen wonen en toerisme dusdanig is verstoord kan de leefbaarheid in het geding komen. De gemeente heeft verschillende instrumenten die ingezet kunnen worden om negatieve effecten van toerisme in goede banen te leiden. Ik moedig gemeenten aan om gebruik te maken van deze mogelijkheden.

¹ <https://www.pzc.nl/zeeuws-vlaanderen/vakantievierders-in-woonwijken-groeiend-probleem-in-cadzand~ac071d62/>

Vraag 4

Deelt u de zorg dat steeds meer woningen in kustplaatsen worden opgekocht door beleggers die de woning niet permanent bewonen maar gebruiken als tweede huis en verhuren als vakantiewoning? Kunnen de inwoners die opgroeiden in de kustdorpen daar nog wel allemaal blijven wonen of wordt het voor hen onbetaalbaar?

Antwoord 4

Ik ben bekend met berichten dat woningen in kustplaatsen worden opgekocht om vervolgens als vakantiewoning te verhuren, en ik begrijp dat inwoners zich zorgen maken over de leefbaarheid en betaalbaarheid van hun dorp. Zoals aangegeven kunnen gemeenten regels stellen aan de verhuur van woningen aan bijvoorbeeld toeristen. Hiermee kunnen mogelijke excessen worden voorkomen. Ik moedig gemeenten aan deze bestaande mogelijkheden in te zetten indien blijkt dat de toeristische verhuur van woningen ten koste gaat van de leefbaarheid of als er sprake is van oneigenlijk gebruik van de woningvoorraad.

Vraag 5

Deelt u de mening dat huizenprijzen hierdoor stijgen, er een gebrek aan betaalbare woningen ontstaat en oorspronkelijke Zeeuwen zodoende in het nauw worden gedreven? Zo ja, wat gaat u doen om deze Zeeuwen te helpen?

Antwoord 5

Bij de hypotheekverstrekking in Nederland wordt de hypotheek gebaseerd op bestendig inkomen. Inkomsten uit toeristische verhuur vallen hier niet onder. Dergelijke inkomsten zijn voorafgaand aan de aankoop van de woning namelijk nog niet bekend. De inkomsten kunnen wel de eigen middelen van een toekomstige koper vergroten. De stijging van huizenprijzen is van veel factoren afhankelijk en kan derhalve niet expliciet worden toegeschreven aan de in het artikel genoemde activiteiten. Gemeenten kunnen voorwaarden stellen aan toeristische verhuur van woningen zoals bijvoorbeeld het maximaal aantal verhuurdagen beperken en daarmee de inkomsten uit deze verhuur inperken. Het is in de eerste plaats aan de gemeenten zelf om te bepalen welke middelen zij wil inzetten al naar gelang de lokale situatie daar om vraagt.

Vraag 6

Deelt u de mening dat het onwenselijk is dat woningen tegen de regels in commercieel worden verhuurd? Zo ja, waarom wordt er niet gehandhaafd? Wat gaat u doen om te zorgen dat dit niet langer gebeurt?

Antwoord 6

Zoals aangegeven kunnen gemeenten regels stellen aan de verhuur van woningen aan bijvoorbeeld toeristen. Hiermee kunnen excessen worden voorkomen. Er is verschillende wet- en regelgeving op grond waarvan een gemeente kan handhaven. Hiertoe heb ik recent een handreiking opgesteld om gemeenten te helpen toeristische verhuur in goede banen te leiden. Deze handreiking is te vinden op de website van de Vereniging Nederlandse Gemeenten. Ik moedig gemeenten aan deze bestaande mogelijkheden in te zetten indien blijkt dat de toeristische verhuur van woningen ten koste gaat van de leefbaarheid of als er sprake is van oneigenlijk gebruik van de woningvoorraad. Echter, het is aan gemeenten zelf om te bepalen of daar sprake van is en of er beleid aangaande toeristische verhuur moet worden ontwikkeld binnen de grenzen van het door mij gestelde juridisch kader.

Vraag 7

Deelt u de mening dat huizen in de Zeeuwse kustplaatsen in de eerste plaats beschikbaar moeten zijn voor oorspronkelijke Zeeuwse bewoners en mensen die er graag willen wonen in plaats van voor beleggers? Zo ja, bent u bereid maatregelen te nemen en beleggers te ontmoedigen om dit tegen te gaan?

Antwoord 7

Particulieren die woningen kopen voor de verhuur zorgen over het algemeen niet voor onnodige onttrekkingen aan de woningvoorraad. Toeristische verhuur kan dat wel doen. Dat heb ik eerder samen met gemeenten

opgemerkt, waardoor ik een handreiking heb opgesteld om gemeenten te ondersteunen in het in goede banen leiden van de lokale toeristische verhuur. Met de handreiking is de huidige wet- en regelgeving overzichtelijk in beeld gebracht en er kan efficiënt mee gehandhaafd worden. Hiermee blijft ruimte voor lokaal maatwerk en wordt tegemoet gekomen aan de wens van de gemeenten voor een juridisch kader aangaande toeristische verhuur waarbinnen gehandhaafd kan worden. De ontwikkeling van een eenmalige registratieverplichting kan de handhaving van het beleidskader toeristische verhuur vergemakkelijken. Het wetsvoorstel hiervoor is nu in openbare consultatie.