Goedenavond,
Ik ben Dirk Beets en eigenaar van de woning aan de Dorpsstraat 5 in Nieuwvliet. Ik ben een van de indieners van twee zienswijzen, opgesteld door SIX advocaten, één over tweede woningen en één over vakantieverhuur.

Omdat we graag aan de vorige verordening aanpassingen hadden gewild heb ik, samen met andere mensen, de coördinatie op mij genomen van finaal een groep van 170 eigenaren (die samen 147 vakantiewoningen bezitten).

Ik ben u alvast dankbaar voor de verbeteringen die in de nieuwe verordening opgenomen zijn. Een hele verbetering, zeker voor de eigenaren van een 2de woning.

Omdat ik kort wil zijn wil ik uw aandacht vragen voor 3 zaken:

1. **De "28" dagen-termijn voor vakantieverhuur**

   U heeft in de Nota van Beantwoording verschillende argumenten aangevoerd :
   a) We hebben deze keuze nu eenmaal gemaakt in het coalitieakkoord
   b) De schaarste op de woningmarkt en die wordt in het STEC rapport uiteengezet
   c) De leefbaarheid en hier is verwezen naar leefbaarheidsonderzoek in de toelichting op de verordening. Vakantieverhuur mag niet overheersend worden.

   Ik merk op dat in geen van de onderzoeken een onderbouwing staat waarom is gekozen voor een maximum van 28 dagen. Dat in het coalitieakkoord nu eenmaal is gekozen voor 28 dagen, is onvoldoende. Alleen met schaarste op de woningmarkt of een negatief effect op de leefbaarheid kan een dergelijke maatregel worden onderbouwd.

   Dat het beperken van vakantieverhuur **schaarste op de woningmarkt** helpt voorkomen blijkt niet uit het Stec onderzoek. Daarin staat dat in 2022 ca. 3 % van de woningen een registratienummer had voor vakantieverhuur (pag. 17/18). Het is voor mij onduidelijk of dat schaarse woningen zijn (woningen met een WOZ-waarde van minder dan 355.000 euro). Dan is dus ook onduidelijk of het beperken van vakantieverhuur bijdraagt aan de oplossing van het schaarsteprobleem.

   Dat het beperken van vakantieverhuur bijdraagt aan de **leefbaarheid** blijkt niet uit het leefbaarheidsonderzoek van het Kenniscentrum Kusttoerisme dat in de toelichting in de Huisvestingsverordening is beschreven. Wij constateren dat het onderzoek enkel is gebaseerd op overlast zoals deze door bewoners wordt ervaren en dat u geen feitelijk onderzoek naar overlast heeft gedaan. De effecten worden bovendien in de ene kern meer of minder worden ervaren dan in de andere, maar daarmee houdt u in de keuze geen rekening. U schrijft dat dit onderzoek een indicatie geeft voor de invloed van toerisme op de ervaren leefbaarheid, maar daarmee is het effect van vakantieverhuur op de leefbaarheid niet aangetoond. STEC schrijft in het Beleidsplan (pag. 80) dat een directe oorzaak-gevolgrelatie moeilijk is hard te maken.

Volgens de toelichting op de verordening wordt met het criterium van 28 nachten voorkomen dat vakantieverhuur een verdienmodel wordt. Maar dat argument heeft niets te maken met schaarste of leefbaarheid en deugt dus ook niet.

De keuze voor het beperken van de vakantieverhuur is dus niet goed onderbouwd. Dat geldt ook voor de keuze voor maximaal 28 dagen, en niet een hoger aantal. Het staat niet vast dat een nachtencriterium nodig is om schaarste- of leefbaarheidsproblemen op te lossen, en ook niet welk aantal dagen passend en proportioneel is.

In dit opzicht wil ik u melden dat in de zitting van de Raad van State deze vrijdag ll de rechter zei dat 90 dagen mogelijk aanvaardbaar zou zijn. Ook dat is een aanwijzing dat 28 dagen veel te weinig is.

Conclusie op dit punt :

- Het nachtencriterium kan niet worden vastgesteld op basis van de onderzoeken die zijn verricht. Er is in ieder geval meer onderzoek nodig.
- De noodzaak van een maximum van 28 dagen is al helemaal niet aangetoond. Gaan naar een meer realistisch aantal nachten van bvb 90

Ten slotte : bij tweede woningen bestaat het risico dat het beperken tot 28 dagen juist negatief zal zijn voor de leefbaarheid. Die woningen worden misschien 60 dagen door de eigenaren gebruikt en daarnaast dan maximaal 28 dagen voor verhuur. De rest van de tijd staan zij leeg, met alle negatieve gevolgen van dien.

2. Overgangsrecht tweede woningen met een WOZ waarde boven € 355.000

Het verbod om een woningen te gebruiken als tweede woning geldt niet voor woningen die op de laatst bekende peildatum een WOZ-waarde hebben hoger dan 355.000 euro. Dat is op zich prima.

Maar het zal u bekend zijn dat de prijzen op de huizenmarkt “wispelturig” kunnen zijn en dus ook kunnen verminderen. De WOZ waarde zal dan vermoedelijk ook dalen.

De vraag stelt zich daarom wat er gaat gebeuren met die woningen die plotseling onder de € 355.000 gaan vallen.

Dit zou in het overgangsrecht kunnen worden opgelost, in ieder geval voor de woningen die op 31 december 2023 een WOZ-waarde hebben hoger dan EUR 355.000. Daarmee kunnen bestaande rechten worden beschermd.

Ons voorstel is om een nominatieve lijst van adressen van die woningen op te nemen als bijlage bij de verordening zodat deze eigenaars niet nadelig worden behandeld vanaf het moment dat hun woning ineens geen WOZ waarde meer heeft van € 355.000 of meer

3. Voorschrift vergunning tweede woning : gebruik door eigenaren en huishoudens

Wij vinden het onredelijk dat aan de vergunning het voorschrift wordt verbonden dat alleen de eigen(a)ar(en) en hun huishouden de tweede woning mogen gebruiken. Er is niet onderbouwd hoe deze maatregel bijdraagt aan het voorkomen van schaarste of een negatief effect op de leefbaarheid. Dat is in strijd met artikel 2 van de Huisvestingswet.

Als wij de tweede woning niet in gebruik kunnen geven aan vrienden of familie, dan staan die woningen veel vaker leeg. Dat heeft een negatief effect op de leefbaarheid.