

From: rdemeijer@zeelandnet.nl <rdemeijer@zeelandnet.nl>
Sent: maandag 18 oktober 2021 10:16:27
To: Info Gemeente Sluis
Cc: j.quaak@planet.nl
Subject: FW: gemeente Sluis

Goedemorgen, bij deze wil ik dat u onderstaande inhoud die ik vorige week heb ingesproken op een raadsvergadering van het CDA afgelopen woensdag 13 oktober.
Graag deze brief aan de gehele raad kenbaar maakt met het dringend verzoek van openbare plaatsing. Inspreekrecht van 5 minuten is te kort voor mij in dit geval!

Mvgr. Ruud de Meijer

0625043214

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: rdemeijer@zeelandnet.nl <rdemeijer@zeelandnet.nl>
Verzonden: maandag 18 oktober 2021 10:06
Aan: 'j.quaak@planet.nl' <j.quaak@planet.nl>
Onderwerp: FW: gemeente Sluis

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: rdemeijer@zeelandnet.nl <rdemeijer@zeelandnet.nl>
Verzonden: zaterdag 16 oktober 2021 19:37
Onderwerp: gemeente Sluis

Eerst maar eens voorstellen, ben Ruud de Meijer, makelaar in Sas van Gent, inmiddels bijna 25 jaar, geboren en getogen in IJzendijke. Beëdigd als een van de laatste makelaars in Middelburg voor de rechtbank op 1-12-1999, geheel zelfstandig vanaf 01-01-2001. Graag wil ik jullie bijpraten en wat ervaringen delen die betrekking hebben op de woningmarkt in West-Zeeuws-Vlaanderen.

In juli 2008 ging ik met gezin op vakantie naar Frankrijk, wat had ik mee als vakliteratuur, een onderzoeksrapport met als onderwerp de demografische ontwikkeling in Zeeland welke invloed deze zou hebben op de woningmarkt in Zeeland. De provincie zou zeker niet groeien de komende tientallen jaren qua inwonertal, maar wat mij het meest interesseerde was natuurlijk onze eigen regio Zeeuws-Vlaanderen. We stonden er niet best voor, qua inwonertal gingen we van 104.000 inwoners naar 80.000-85.000 in 2035-2040. Dus dat was best een heftige eindconclusie in dat rapport. Weten jullie hoeveel inwoners we nu hebben in Zeeuws-Vlaanderen? Hoeveel waarde kunnen we meegeven aan zo'n rapport? Het zal best een paar centen gekost hebben. Volgens mij zitten we nog op hetzelfde inwonertal hier in Z. Vl.

In september 2008 viel Lehman Brothers om, ik kan jullie verzekeren, toen begon de crisis pas echt. We hadden hier te maken met een zware financiële crisis en dat was niet alleen in ons landje, maar mondiaal. Vanaf september 2008 tot eigenlijk 2014 is het zo door gegaan en dat was voor niemand echt een leuke tijd die in onze branche werkzaam was.

De verordening 2e woningen, is ingevoerd destijds vanaf 16-10-2008 t/m 29-01-2014, met de bedoeling dat iedere woning permanent bewoond moest worden, m.u.v. woningen in het buitengebied en recreatiewoningen. De timing om deze verordening destijds in te voeren op dat moment was wel erg ongelukkig te noemen. Middenin de crisis heb ik zelf ook wel eens getwijfeld of dit ooit nog goed zou

komen, gelukkig zijn we na ruim 5 jaar weer eind 2013-2014 in een opgaande lijn gegaan met de woningmarkt. Vanaf dat de woningmarkt aan het opkrabbelen was, 2014, is de gemeentelijke verordening terug de kast ingegaan. Gevolg was dat iedereen vanaf 30-01-2014 in West-Zeeuws-Vlaanderen wederom een tweede woning kon kopen als belegging of voor recreatief gebruik. Inmiddels beseffen we denk ik heel goed dat onze autochtone inwoners met een kleinere portemonnee niet meer aan een woning kunnen komen en dat is bijzonder frustrerend. Het is een groot verschil met de overige gemeentes hier in de regio Hulst en Terneuzen. Daar kun je geen 2e woning kopen in de kern om recreatief te gebruiken. In sommige regio's in Nederland, is het zo dat, indien men niet kan aantonen dat men sociaaleconomisch gebonden is aan de regio, dan kan men geen woning kopen in die regio.

Een voorbeeld onlangs van een verkochte woning in Sluis, de Pasdam nr. 11 verkocht aan een Belgische investeerder, deze stond met de buurman te praten dat ie de woning ging verbouwen, zodat er meer mensen in konden voor de verhuur. Verkocht voor 549.000 euro. Inmiddels roept de gemeente Sluis het volgende probleem op zich af. Gaan we voor 60 dagen verhuren of 120 ? Dit is natuurlijk niet waarom deze investeerders hier een woning hebben aangekocht. Weet niet hoe jullie dit gaan controleren, maar het lijkt me niet eenvoudig. Het gemeentelijk apparaat kan dit volgens mij nooit behappen, gaan jullie voor de deur liggen?

We weten allemaal van de blue print die gemeente Sluis voor Cadzand-Bad heeft vrij gegeven.

Cadzand-Bad moest een mondaine badplaats worden, gemeente Sluis heeft hier een goede zet mee heeft gedaan. Je kunt immers niet stil blijven staan. Kijk naar de projecten Pharos in Breskens en Cadzand-Bad, de prijzen zijn daar inmiddels opgelopen naar € 8000,/m2 voor een appartement, degene die daarin wilt investeren heeft diepe zakken en degene die dat wil en kan betalen is toch prima dat dit mogelijk wordt gemaakt?

Nieuwbouwplan Saint Joseph in Sluis, tegen Groenevelt aangeplakt. Daar komen 36 woningen, inmiddels is meer dan 2/3 verkocht in een tijdsbestek van 6 maanden, weten jullie welke grondprijs daar wordt gehanteerd? Mijn dochter koopt daar een woning op een stuk grond van 322 m2, kosten 200.000 euro, omgerekend 620 euro/m2. Exorbitant en gestoord, maar leuk voor de projectontwikkelaar, geen gezonde ontwikkeling natuurlijk. Moeten wij dan gaan aantonen of er genoeg vraag is? Hoeveel krantenknipsels van inbreidingsplannetjes of nieuwbouw moet ik aan jullie voorleggen, maar niet van de gemeente Sluis. In de gemeente Terneuzen kost een m2 grond in Othene-Zuid, project "Leeuwerik", kostprijs bouwgrond €310/m2, hier het dubbele. Gemeente Sluis heeft volgens mij ook een zorgplicht, maar we zijn en blijven een krimpregio en gemeente Sluis zet daar naar mijn gevoel dan ook vol op in, m.u.v. de megalomane projecten in Cadzand, maar daar hebben de meeste inwoners niks aan. Vaak genoeg ben ik in gesprek met inwoners van de gemeente Sluis, dan voel je steeds meer frustratie en boosheid. Moeten onze kinderen tot 40 jaar thuis blijven, omdat er geen betaalbare woningvoorraad is? Een gemeente die alleen in krimp denkt is niet gezond.

Woningbouwverenigingen breken hun woningen af omdat ze aangeven dat deze woningen niet meer rendabel zijn om te verhuren gezien de grote kosten die ze moeten maken om te verduurzamen. Ze krijgen zelfs subsidies om ze af te breken. Inmiddels zijn er de laatste jaren misschien wel meer dan 500 woningen uit de vaste woningvoorraad verdwenen, omdat woningen worden aangekocht als 2e woning, als belegging of gewoon worden afgebroken.

Projectontwikkelaar AM had in 2008 een stuk weiland gekocht aan de Dierkensteenweg met de bedoeling daar woningen te gaan bouwen. In 2018 kreeg ik de opdracht om de Nieuwstraat 79 Oostburg te verkopen, eigendom van de erven Corijn, dit bestond uit een woonhuis met schuren en weilanden. Om de hoogste prijs te realiseren hebben wij het destijds opgesplitst waarbij de woning met paardenstal, garage en schuur apart is verkocht, wat resteert waren de weilanden, bijna 8000

m2 groot. Aansluitend hebben wij contact opgenomen met AM die eigenaar was van het andere weiland. Op verzoek van AM zijn we in juni 2018 het eerste gesprek aangegaan met de gemeente waarbij aanwezig waren dhr. M. de Paauw, mw. V. Dekker, mw. Erika Corijn één van de erven, AM in de persoon van Gino van Driessche en ikzelf. Daar kwam ter sprake dat ze in principe bereid waren om mee te werken aan bestemmingsplanwijziging voor de weilanden, waarbij wij kort daarop ook dit zagen bevestigd per brief. Tegelijkertijd vroeg ik of de gemeente Sluis ook iets ging doen als bijdrage.

Wij doen helemaal niets was het korte antwoord van meneer de Paauw. Het kwam er zelfs nog op neer dat ze gewoon €25.000 per woning vereveningsbijdrage wilden incasseren. Inmiddels is dat bijgesteld naar €12.500, heb ik van horen zeggen, maar ook daar zijn wij nooit van in kennis gesteld.

Gezien het feit dat dit plan buiten het woningcontingent viel wordt er een vereveningsbijdrage ingesteld van minimaal € 12.500, tot maximaal € 25.000, het klinkt allemaal erg onrechtvaardig, want plan Saint Joseph viel daar in het geheel niet onder, vanwege het feit dat er nog voldoende vraag zou zijn, maar helaas is er schijnbaar nu geen vraag meer !

Deze vereveningsbijdragen die gevraagd worden voor inbreidings-en uitbreidingsplannen die zogenaamd boven de woonquote worden gebouwd, is gezien de schaarse woningmarkt te gek voor woorden. Het bouwen is al duur genoeg, dat er forse investeringsbijdrages worden gevraagd volgens wethouder Ploegaert voor de projecten aan de kust en Breskens, dat is een normale gang van zaken, maar niet voor een plannetje van 25 woningen, dat is gewoon onnodig duur maken. De bevestiging dat de gemeente Sluis ging meewerken aan een bestemmingsplanwijziging voor de Dierkensteenweg, deze hebben wij per brief 27 mei 2019 mogen ontvangen. Inmiddels zijn we aanbeland in oktober 2021, iedere keer indien wij middels mail contact opnamen, krijgen wij als antwoord dat er geen ladderruimte in het woningcontingent zit volgens de provincie. Inmiddels heeft AM de handdoek in de ring gegooid voor zijn plan om te bouwen en zijn de weilanden van hun, aangekocht in 2008, nu doorverkocht aan Fraanje. Het kwam er eigenlijk kort op neer dat ze geen zaken meer wilden doen met de gemeente Sluis. Het duurt gewoon jaren voordat er hier iets gerealiseerd wordt. Kunnen jullie mij vertellen hoe dat komt? Een appartementencomplex is op twee jaar gefikst in Cadzand. Binnen 18 maanden kon men beginnen met bouwen, wordt hier met twee maten gemeten?

Op 17 juni 2021 hebben wij wederom een brief verzonden aan de gemeente Sluis, B&W en gemeenteraad. Jullie kennen die brief met de inhoud ? Zo neen, dan wil ik u deze graag nogmaals toezenden. Waar wij nooit een antwoord op hebben gekregen was de vraag welke inspanning heeft de gemeente Sluis gedaan richting de provincie om aan te tonen dat ze daadwerkelijk medewerking gingen verlenen om bestemmingsplan wijziging te realiseren. Dan wordt ik in juli gebeld door meneer de Paauw n.a.v. die brief verzonden in juni, die constateerde dat er veel frustratie in mijn brief zat.

Wij hebben toch nooit gezegd dat er een toezegging is gedaan inzake de weilanden ? Dat klopt zei ik, nooit geen concrete toezegging, maar we willen gewoon eens weten wat is jullie inspanning geweest de laatste jaren richting provincie ? Gaan we nog een stap achteruit i.p.v vooruit?

Er is zelfs eens gesteld in een gesprek dat wij maar het tegendeel moesten bewijzen middels een duur marktonderzoek om aan te tonen dat er toch vraag is naar woningen c.q. bouwkvavels. De hele woningmarkt is opgedroogd en wij zouden zelf middels een duur onderzoek moeten gaan aantonen of er wel vraag is ?

In Dierkensteenweg mogen nu eindelijk vier woningen gebouwd worden door Fraanje, kvavels van +/- 1500 m2, vier eigenaars kun je daar blij mee maken, dit soort projecten horen daar m.i. niet thuis.

Mijn gedachten gaan uit naar een kleinschalig appartementencomplex van max. 60 m2 per eenheid, steeds meer alleenstaanden hebben we, zoiets is nog betaalbaar, levensloopbestendige woningen, een hofje zoals het vroeger werd gecreëerd, daar maak je mensen blij mee, inmiddels is wonen onbetaalbaar geworden.

Conclusie voor mij : een falend woningbeleid de laatste 13 jaar waarbij de wet verordening 2e

woningen is ingezet vanaf de periode 16-10-2008 tot 30-01-2014, de tijd dat je je huis aan de straatstenen niet kwijt kon. Vanaf 2014 is deze verordening de kast ingegaan, terwijl ie nu in feite al jaren van toepassing zou moeten zijn hier in West-Zeeuws-Vlaanderen, sloopvergunningen worden afgegeven voor woningbouwhuizen, procedures duren allemaal veel te lang tenzij het gaat om appartementenbouw aan de kust , het gevoel hebben dat er best wel woningcontingent is, maar dat dit wordt afgesnoept door de gemeentes Hulst en Terneuzen, waardoor gemeente Sluis medeschuldig is aan de exorbitante grondprijzen, doordat ze weinig tot niets faciliteren aan uitbreidingsplannen met als gevolg bouwgrondprijzen van boven de € 600, en meer. In plaats van te luisteren naar de markt van vraag en aanbod op de woningmarkt wordt er alleen maar gesteggeld over woningcontingenten en woonquota's waardoor de kans om een woning te kopen hier in deze gemeente inmiddels geminimaliseerd is.

Mijn visie : begin met een zelfbewoningsplicht in te stellen voor woningen in de kern, gemeentes moeten vaker gebruik maken van de wet voorkeursrecht gemeente, waarmee ze grondspeculatie voorkomen, druk de krimp de kop in en werk mee aan inbreidings-en uitbreidingsplannen, want er is genoeg ruimte in West-Zeeuws-Vlaanderen dit in tegenstelling tot heel veel gebieden in Nederland.