From: Anne Cambier <annecambier@gmail.com>
Sent: maandag 27 maart 2023 11:48:30
To: Bestuurssecretariaat gemeente Sluis; Wonen; Arnold Scheppers; Sjaak Quaak; Sebastiaan Keijmel; Conny Tanghe; Marlou van Beek; Philip Thomaes; Raoul du Fossé; maaike@campingzonneweelde.nl; Robert Evers; Joyce Kramer; Jan Elfrink; Patricia van de Vijver-van Deursen; Ronald de Croock; Leo Dekker; fractiesluis@sp.nl; Francois Babijn; Marianne Poissonnier - Dekker; Rene Beijersbergen; Isabelle Claerhoudt
Cc:
Subject: Zienswijze Anne Cambier ingediend op 04/03/2023
Attachments: Zienswijze woonbeleid 2023 Sluis (AC).docx

Geachte Burgemeester, Wethouders, College B&W, Gemeenteraadsleden,

Hierbij een kopie van mijn zienswijze in bijlage, reeds eerder ingediend bij de Gemeente op 09/03/2023 waarvoor ontvangst verkregen en met volgend registratienummer 23.0001941.

Dank voor het zorgvuldig
besteden van aandacht aan de argumenten en vragen i.v.m. het woonbeleidproject en huisvestingsvoorstel,

Met vriendelijke groet,

Anne De Beir-Cambier
Liebaertlaan 55
B8500 Kortrijk
0032475879623

Aan Burgemeester, Wethouders en leden van
De Raad van de Gemeente Sluis
Nieuwstraat 22
4501BD Oostburg
Nederland

Kortrijk, 8 maart 2023,

Waarde Mevrouw de Burgemeester, mevrouw Marga Vermue,
Waarde Wethouders en Gemeenteraadsleden,

Met deze mail wil ik mijn 'zienswijze' betuigen i.v.m. het woonbeleidproject en huisvestingsvoorstel van de gemeente Sluis. Mijn zienswijze mag openbaar gemaakt worden, mits citaten niet uit hun begrijpelijke context worden verwijderd.

Als recreatie-bewoonster (tweede verblijver) sinds meer dan 20 jaar in het dorp Retranchement zowel in buitengebied, als daarna in de dorpskern, wil ik mijn grootste verontwaardiging kenbaar maken voor de onduidelijkheid en juridische inconsistentie in de wetsvoorstellen, de onterecht en onwettelijke discriminatie van tweede 'buitenlandse' verblijvers en de inconsequenties van de gemeente Sluis i.v.m. woonbeleid door de laatste jaren heen.

In dit voorstel zoals het in mei wordt voorgelegd voel ik mij en mijn kinderen gedupeerd en 'bestolen' van de gerealiseerde investering zowel in aankoop als renovatie van ons huis. Dit klaag ik in onderstaande punten aan.

Ook blijkt er een amalgaam te gebeuren van (bijna nihil) toeristische huisvestingsklachten en het woonbeleid van de gemeente, op zoek naar een oplossing voor de woningschaarste en een landelijk opgelegd quotum van nieuw in te schrijven huishoudens in relatie met het aantal verkochte woningen. Dit zijn twee aparte luiken die ik onderstaand becommentarieer.
Deze politieke streefdoelen behartigen niet noodzakelijk het belang van de burger en noch minder de niet-ingeschreven en dus niet stemgerechtigde (buitenlandse) tweede-verblijvers.

A) Tweede verblijven:

In 2014 werd een aanpassing aan het permanente residentiebeleid voorgesteld en de meestal vervallen huizen met een zware behoefte aan renovatie in de dorpskern werden vrij gemaakt voor recreatieve bestemming. Permanente bewoning was niet meer van tel en in hoofde hier van werden meerdere aankopen bekrachtigd door 'buitenlanders'. Deze 'kwalitatief slechte' huizen werden zowel esthetisch beeldbepalend als energiezuinig gerenoveerd mits een diepe duik in de portemonnee. Dit was mede een aanwinst voor het dorpsbeeld en de leefbaarheid van de dorpskern.

Het ons betreffende pand in de Dorpsstraat werd respectievelijk in 2016 aangekocht en in 2020 in naakte eigendom overgedragen aan mijn kinderen via notariële aktes, waarin telkens duidelijk de 'recreatiebestemming' van de aanschaf werd gestipuleerd en door de Gemeente geregistreerd. Het pand was voorheen ettelijke tientallen jaren de uitsluitende vakantiebestemming van twee Nederlandse zussen in onderverdeling. Ik meen hierbij dat de permanente woonbestemming absoluut niet werd afgeroomd voor de lokale bevolking. Trouwens werd het huis op de openbare markt via agentschap te koop aangeboden en ik was de enige kandidaat-koper.

Nu wordt zonder boe of ba alles teruggeschroefd. Mijn kinderen hebben als naakte eigenaars hun patrimonium picobello gerenoveerd. Ik ben wel vruchtgebruiker en deel hun belangen. Hoge kosten die hun investeringsnut hadden in een op recreatie bestemde woning met een meerwaarde van esthetische voorwaarden in goede samenspraak met de commissie Welzijn van de Gemeente en een toekomstgerichte planning voor de generatie na hen.
Het ontervingsproces van zowel de recreatieve bestemming als het voorwaardelijk opkoopbod naar hun erfgenamen toe is naar onze mening juridisch niet gestaafd en ik stel er mij volgende vragen bij:

1) Verlies van het statuut van tweede verblijf bij vererving:

Wat bepaalt de grondwet in deze heikele zaak? Hoe is een opgelegde waardevermindering al dan of eerder niet toegestaan op basis van Europees recht? Wat met het primordiaal overgangsrecht?

2) Verbod van verhuur van recreatieve woningen na 2015:

De tweede-verblijvers mogen met deze nieuwe wet dan geen enkele nacht verhuren en alleen zelf in de stricto sensu huishoudelijke kring het huis bewonen. Dus mogen ze hun huis niet uitlenen voor een weekeinde noch aan familie, noch aan hun uithuizige kinderen die hun eigen gezin hebben? Is dit geen aantasting van de basisvrijheid van een eigenaar, gestaafd op het Europees eigendomsrecht? Elke verandering van eigenaar zij het door aankoop of door vererving zou opnieuw mits leges-betaling een goedkeuring voor recreatie-doeleinde moeten bekomen bij de Gemeente. Deze stap lijkt mij heel arbitrair en afhankelijk van de goodwill van de op dat moment vigerende gemeentepolitiek. En wat met de recreatieve woningen van voor 2015 die dat niet meer hoeven te doen? Is dit ook geen discriminatie op basis van een arbitrair gekozen datum ?

3) Opkoopbod of opkoopbescherming voor ingeschreven Nederlanders:

Het huis zou prioritair aan ingeschrevenen moeten aangeboden worden op de koopmarkt. Dit is absolute nonsens en rijmt met een ‘onteigening’ van de betrokkenen. En wederom arbitrair aan welke opgelegde prijs? Hoe kan de WOZ-waarde eventueel gehanteerd worden vermits ze niet altijd (nooit) conform is aan de reële marktwaarde van het vastgoed? En wat met de exclusie van buitenlandse kopers t.o.v. het Europees recht?
Daarbij zou na een niet duidelijk besproken termijn de huizen weer terugvloeien naar de secundaire markt als tweede verblijven. Aan welke verkoopwaarde ? Men kan moeilijk het huis een jaar te koop stellen aan één opgelegde prijs en dan de prijs verhogen voor de ‘buitenmarkt’ ? Welke objectieve en wettelijke criteria worden hierbij gehanteerd?

4) Onttrekken van woonbestemming:

Middels het onttrekkingsrecht zou een huis eventueel wel een exclusieve secundaire recreatiebestemming krijgen, waardoor de gemeente een ‘huishoudingsvestiging’-quotum kan winnen voor nieuwbouw van doorstromers en/of startershuizen. Een goede piste mijns inziens, maar kan dit recht ooit nog ongedaan gemaakt worden indien men er toch permanent zou willen wonen? En hoe wordt de WOZ waarde van een ’secundair’ huis daarna bepaald, hoger of lager? En wat over de ‘leges’ om deze onttrekking te financieren? En hoe kan een huis tegelijk de optie van secundaire of permanente bestemming naar keuze van de eigenaar behouden? Wat nu wel het geval is.

5) Omschrijving van definitie van de dorpskern :

Hoe worden de dorpskern en het buitengebied duidelijk in kaart gesteld? Graag een officieel document hierover. En wat met de huizen op de rand en de twijfelgevallen en de discriminatie van het ene

buurhuis naast het andere? En zijn er in rechtstreeks aanpalend buitengebied niet evenredig vergelijkbare huizen (en nieuwbouwterreinen) voor jonge starters? Hoe zal deze discriminatie van de waarde van de huizen in de dorpskern t.o.v. buitengebied in de dorpskernen ervaren worden ? Hoe is daar bovenop een evenredige definitie en dus behandeling mogelijk van de ene dorpskern vergeleken met de andere , op basis van elementaire voorzieningen, binnen de Gemeente Sluis. Aard en schaal zijn ondertussen heel verscheiden en historisch geëvolueerd tot bestaande situaties.

6) Cadzand-Bad en andere randprojecten:

Er is een oneerlijke discrepantie tussen het 'alles mag en alles kan' van bv. Cadzand-bad t.o.v. Cadzand-Dorp, of ook nieuwe randprojecten in Cadzand-Dorp, rechtstreeks aanpalend aan het dorp en wel gevrijwaard van de restrictie opgelegd aan de kern. Misschien is dit later ook van toepassing in Retranchement voor nieuwe projecten? Deze randprojecten zullen wel verhuur toelaten en nota bene hier zitten meestal grote (Belgische) projectontwikkelaars achter. Dit versterkt een ongelijkheidsgevoel binnen de dorpsgenoten.

7) Vitaliteit van de dorpskernen:

De tweede verblijvers (zonder oog op toeristisch winstbejag) hebben zich wel ingewerkt in de dorpskernen. Zij onderhouden goede relaties met hun buren, participeren in dorpsraden en verenigingen en leven het sociale leven empathisch mee met het dorp (naar begrafenissen gaan, een zieke bezoeken, enz...). Ook nemen ze deel aan culturele initiatieven of initiëren ze zelf (zoals tentoonstellingen, lezingen, muzikale optredens in de Ouwe Kerke…). Velen kunnen hiervan getuigen. Niet alleen sociaal, maar ook economisch brengen de tweede verblijvers een stevige duit in de staats- en gemeentekas (WOZ-belasting waaronder de hoge box3 voor buitenlanders en maximale forensenbelasting) en onrechtstreeks in de vele horeca- en recreatie-aangelegenheden zoals geliefde lokale restaurants, strandtenten, campings, speeltuinen, fietsenmakers, bakkers, winkels, aanlegplaatsen in de jachthavens , enz…. Ook doen ze beroep op de lokale ondernemers (bouwfirma's, electro- en verwarmingsinstallateurs, architecten, technische tekenbureaus, makelaars, verzekeraars, banken, enz…) bij het restaureren van hun woning.

B) Huisvestingswet:

Dat huizen niet opgekocht kunnen worden door huizenmelkers met het oog op winstbejag (via continu verhuur of b&b of booking.com constructies) lijkt mij begrijpelijk. In mijn zienswijze heb ik geen probleem dat hier een duidelijke regelgeving mag geschieden.

Maar wat met een eigenaar van een recreatie-woning die voor twee jaar voor zijn werk naar het buitenland moet verhuizen? We leven in een mobiele wereld en onze jongeren werken soms een paar jaar vanuit het buitenland. Hoe kan hij zijn huis voor een korte periode toch recreatief verhuren aan een andere buitenlander? Want indien er een huurder permanent moet komen wonen, zit de eigenaar met de allerstrengste huurvoorwaarden vast en kan pas zijn huurder ontslaan als hij er zelf permanent komt wonen, wat niet de basisopzet was van zijn vakantiehuis.
Of een eigenaar die een paar maanden op wereldreis gaat, moet zijn huis dan leeg blijven te staan? Of vakantie-ruil overeenkomsten met huizen in buitenland, wordt dit dan niet meer toegestaan? Of een honden- en thuisoppas die het leegstaand vakantiehuis voor die tussenperiode bewoont?

Dat er klachten zijn binnengekomen wordt nu als stok achter de deur gebruikt door de gemeente. Maar na een verdere rondvraag blijkt dat er 2 officieel geregistreerde klachten zijn geweest op honderden vakantiehuizen... Is dit dan niet eerder een probleem voor handhaving en intern beleid,

en moeten alle tweede verblijvers hiervoor afgestraft en de pineut worden? Handhaving mag voor mijn part zowel kwalitatief als kwantitatief uitgebreid worden in de Gemeente.

Over het algemeen valt het echter op dat geen enkele dorpsbuur klaagt over de tweede verblijvers. Integendeel, zij zijn per definitie niet altijd aanwezig, gedragen zich rustig en houden juist WEL rekening met de buren uit hoffelijkheid en evident welopgevoede burgerzin.
Ik denk niet dat een permanent inwonend gezin met honden en kinderen dag in dag uit minder overlast zal geven aan de buren. Dat een goede verstandhouding en een eerlijke woonverdeling in een dorp primordiaal zijn, is hoofdzaak. Maar spelen geen politiek getinte onderliggende gevoelens van jaloersheid en zelfs nijd voor de soms meer kapitaalkrachtige recreant-bewoner en beoogt dit werkelijk een betere huisvesting voor jonge starters of doorstromers laat staan een betere vitaliteit in de dorpskern? Retranchement biedt geen onderwijs meer, er is geen bakker meer, er is geen winkeltje meer. Er is geen werkgelegenheid meer behalve horeca (en dan nog wordt die niet gehapt door inwonenden maar zijn het buitenlanders die de vraag invullen). Er is geen openbaar vervoer, er zijn geen sportgelegenheden. Starters moeten dus twee auto's hebben om naar Terneuzen of Oostburg naar werk of kinderopvang en -onderwijs te pendelen. We zijn nu eenmaal in een kuststreek met seizoensgebonden toeristische nood en desbetreffend aanbod. Zullen permanent inwonenden het tij keren voor het terugkomen van onderwijs, bakkertje om de hoek en busje komt zo? Dit lijkt mij een illusie.

Conclusie:

Ik heb alle begrip voor de frustratie van de dorpsbewoners dat de woningmarkt (voor iedereen trouwens) uit haar voegen is getreden. Dat er dringend een beleid van de gemeente nodig is voor de woningkrapte voor lagere en middeninkomens, maar dat niet de tweede verblijvers ,sinds jaar en dag verwelkomd, hier nu voor moeten afgestraft en gestigmatiseerd worden. Het bevordert een tweesplitsing in de dorpskernen (net het omgekeerde van het beoogde) zowel politiek als cultureel als financieel en het roept bij mij een ontzettend wrange nasmaak van oorlogstijden… waar we al een voorproef van kregen tijdens de recente covid-periode.

Dit in mijn ogen miskleun van een project werd uitsluitend gebaseerd op een onderzoek van Stec waar niet duidelijk is hoe het gestaafd en verantwoord werd. Wat voor een tragisch verval van de woningmarkt voor ALLE burgers van Sluis zal dit teweeg brengen, met de meest evidente gevolgen voor de permanente bewoners zelf, zonder het economisch verval te kunnen inschatten?

Ook voor de inspraak-timing is het veel te kort dag om iedereen een zienswijze te kunnen laten indienen, laat staan mede-recreanten op de hoogte te brengen en te informeren. Dit geldt tevens voor U als Gemeente om deze zienswijzen naar behoren te behandelen, te lezen en te beantwoorden. Er zou ook in het wetsvoorstel een correct eik-punt moeten ingelast worden (vanaf nu zo en vroeger anders) en verschillende fases uitgewerkt kunnen worden i.p.v. een drastische omwenteling te veroorzaken die iedereen op stang jaagt en doet panikeren. Uitfasering, betere informatie naar de burgers (ingeschreven of niet), grotere betrokkenheid en mondigheid van de dorpsraden met rondvragen en enquêtes , en openbare evaluaties na elke fase zouden van een deskundig beleid getuigen.

Het landelijk precept voor meer permanente bewoners in de dorpskernen laat de Gemeente toe om naar 'aard en schaal' vrij te oordelen hoe dit euvel te bewerkstelligen. Aard en schaal van de verschillende dorspkernen binnen de Gemeente zijn door hun cruciale ligging (dicht bij de kust en/of bij de grens) historisch geëvolueerd naar verscheidenheid binnen de Gemeente. Ik durf te verhopen dat de Gemeente in haar woonbeleid hier kan en wil rekening mee houden.

In de sterke overtuiging dat U, Mevrouw de Burgemeester, Schepenen en Gemeenteraadsleden mijn ‘zienswijze’ en argumenten in goede ontvangst zult nemen voor een daadwerkelijk betere en meer leefbare toekomst van de dorpskernen met oog voor het belang van ELKE burger en niet voor het overstag invullen van een quotum van 845 nieuwe ingeschreven huishoudens om welke politieke doeleinden ook…
En in de vaste veronderstelling dat de Gemeente zich de moeite getroost om mij persoonlijk van antwoord te dienen voor hoger vernoemde vragen, en dit nog vóór de besluitvorming van mei a.s.

Met alle eerbied en het grootste respect voor een zeer geliefde tweede ’thuis’ in Sluis,
en met waarderende groeten,

Anne Cambier

Min Liebaertlaan 55 8500 Kortrijk België
Dorpsstraat 24 4525AH Retranchement Nederland