

From: vermeerbergen267@gmail.com <vermeerbergen267@gmail.com>
Sent: dinsdag 7 maart 2023 20:39:48
To: Wonen
Cc:
Subject: Bezwaarschrift Verordening 2e-verblijvers
Attachments: 22-012 230307 Bezwaarschrift Verordening Sluis.pdf

Geacht college van Burgemeester en Wethouders en leden van de Raad van Gemeente Sluis,

Gelieve hierbij mijn bezwaarschrift te willen vinden in verband met de Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024.

Gelieve mij uw goede ontvangst te willen bevestigen.

Met vriendelijke groeten,

Koen Messely



Virusvrij www.avast.com

Aan het college van B&W
van de gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezwaarschrift

Geacht college van Burgemeester en Wethouders en leden van de Raad van Gemeente Sluis,

U wenst middels de Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024, een verbod in te stellen (tenzij vergunning) om:

- 1. Woonruimtes in gebruik te geven of te laten gebruiken als tweede woning.*
- 2. Woonruimtes voor toeristische verhuur aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden.*
- 3. Woonruimtes in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving aan de nieuwe eigenaar.*

U argumenteert dit door middel van de verwijzing naar:

- 1. De regionale woonvisie,*
- 2. Het visiedocument "Krachtig Verbonden"*
- 3. Het beleidsplan "Woondoelen waarmaken in Sluis 2023-2032",*

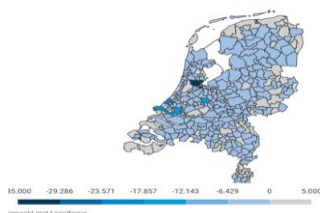
In essentie komt dit neer op het betaalbaar en beschikbaar maken en houden van woningen voor vaste bewoners in Sluis.

Ik teken bewaar aan tegen deze verordening om volgende redenen:

- 1) Er wordt geen schaarste aangetoond, er is gewoon geen schaarste.

Voor de vaststelling van een huisvestingsverordening moet er schaarste of leefbaarheidsproblematiek worden aangetoond in (delen van) de gemeente. Enkel wanneer schaarste is aangetoond, kan een huisvestingsverordening worden opgesteld.

Uit een analyse van vergunningen door ABN Amro, blijkt dat er niet overal in Nederland sprake is van een woningtekort tegen pakweg 2030. In Zeeland is zelfs sprake van 4.000 woningen op overschot tegen 2030. Het grootste woningoverschot ontstaat volgens deze studie in de gemeente Sluis met een woningoverschot van 1100 woningen!



De regio's met woningtekorten zijn gekenmerkt door sterke economische en demografische groei, terwijl voor Zeeuws-Vlaanderen wordt uitgegaan van afnemende bevolkingsaantallen en op termijn huishoudenskrimp.

De bovenvermelde eigen Beleidsnota's bevestigen alleen deze studie:

- In Art. 2.1 van de Beleidsnota wordt verwezen naar de demografische bevolkingstransitie. "Het aantal huishoudens in Sluis is nauwelijks gegroeid en dreigt op de lange termijn te krimpen. Gemeente Sluis heeft in demografisch opzicht te maken met een bevolkingstransitie waarin vergrijzing en ontgroening voorkomen. De afnemende natuurlijke bevolkingsontwikkeling wordt vrijwel niet door migratie gecompenseerd."
- In Art 3.2 wordt zelf vermeld dat Sluis in de toekomst ook te maken heeft met een mogelijk kwantitatief overschot aan sommige woningtypen.

Daarenboven ondersteunen de Beleidsnota's een ambitieuze doelstelling voor nieuwbouw van vele honderden woonhuizen in alle dorpen om de beschikbare woonvoorraad aan te vullen naast ondersteuning om te investeren in de (te ruime) voorraad die kwalitatief niet voldoet.

Er is dus voldoende aanbod: er komen voortdurend woonhuizen te koop, ook goedkope woningen. De vaststelling is alleen dat ze niet worden gekocht voor vaste bewoning.

Conclusie: er is objectief gezien geen aanwijsbaar tekort aan woningen.

2) Gebrek aan oorzakelijk verband

Er wordt gesuggereerd dat starters in het eigen dorp geen betaalbare woning meer kunnen vinden, omdat de prijzen te hoog zijn en omdat de woningen worden gekocht door mensen van buiten de regio. Evenwel hebben enkele recente projecten voor goedkope woningen voorbehouden aan starters, niet tot verkoop geleid. Het lijkt er op dat starters om andere redenen niet overgaan tot aankoop dan het niet beschikbaar zijn van goedkope woningen.

Daarenboven zorgen de 'opkopers' en 2e-verblijvers precies voor de noodzakelijke transformatiedynamiek om de verouderde en verzwakte woonvoorraad te verbouwen en naar een veel beter niveau te brengen. Volgens onderzoek van het Stec zouden meer dan 12.000 woningen in Zeeuws-Vlaanderen toe zijn aan renovatie! De 'opkopers' en 2e-verblijvers zorgen voor deze noodzakelijke kwaliteitsinjectie. Zij kopen leegstaande of vervallen panden op om ze op te knappen. Elk dorp in de regio heeft een groot stuk van haar huidige leefbaarheid te danken aan deze investeerders.

Woningen van 'opkopers' en 2e-verblijvers komen vroeg of laat (en in veel betere staat) terug op de markt die uiteraard volledig toegankelijk is voor vaste bewoners.

Men gaat ook voorbij aan het feit dat oudere bewoners die in het bezit zijn van een koopwoning, relatief veel eigen vermogen hebben na de verkoop ervan en daardoor een ander en beter pand kunnen kopen in de regio.

Verder is door eerdergenoemde kwaliteitsverbetering van de woningen bewoning in de wintermaanden aantrekkelijk. In tegenstelling tot zo'n twintig jaar terug toen 's winters rolluiken van huizen (soms gehele dorpen!) maandenlang dicht waren en de vuilnisbakken aan de straat stonden, wordt er sinds een behoorlijk aantal jaar 's winters ook in de dorpskernen geleefd en samengeleefd. De niet-permanente bewoners beperken hun verblijf in de gemeente Sluis niet meer tot vakantieperiodes daar zij vaker en makkelijker vanuit huis, hun tweede thuis, kunnen werken.

U spreekt van het in balans houden van levendige kernen, een gezond vestigingsklimaat en een passende arbeidsmarkt. De tweede bewoners hebben zich goed geïntegreerd in de dorpskernen en zorgen voor stimulans van zowel het sociale leven als de economie. Wat denkt u van bijdragen als WOZ-belasting, forensenbelasting, uitgaven in lokale horeca, winkels, bakkers en samenwerking met lokale bedrijven in de bouw, makelaars, verzekeraars en banken..

Conclusie: de gemeente toont nergens aan dat hetgeen men wil reguleren ook daadwerkelijk de oorzaak is van de (vermeende) schaarste. De gemeente toont niet aan dat het verbieden van 2^e-verblijvers en 'opkopers' bijdraagt tot het oplossen van de (vermeende) schaarste en verbetering van de leefbaarheid.

3) De verordening is niet proportioneel:

- Er is hoegenaamd geen schaarste.
Als er geen noemenswaardige schaarste is, dan is de verordening sowieso al buiten proportie in het licht van de schaarste (maar misschien zijn er andere doelstellingen mee gemoeid...).
- De maatregel is niet doelgericht.
De verordening is niet uitsluitend sturend waar schaarste bestaat, en houdt daardoor geen rekening met de vele ongewenste neveneffecten bij eigenaars en andere belanghebbenden buiten de doelgroep.

De sturing via de huisvestingsverordening moet zich beperken tot die gebieden, woningtypen en prijsklassen waar de schaarste (als er al schaarste is) betrekking op heeft. Het woningaanbod in elk van de kernen volstaat en wordt aangevuld met nieuwbouw zodat het perfect mogelijk is om op een zinvolle wijze een strikte scheiding aan te brengen tussen de goedkope voorraad en andere woningen.
Boven een vaste prijsgrens dient de markt vrij te blijven.

De vrije handel in huizen dreigt te worden gegijzeld en tot 0 herleid door een blinde, ongenueanceerde regelgeving.
Als je het beperkte en onzekere voordeel afweegt tegenover de zekere kapitaalvernietiging voor (meestal lokale) eigenaars van duurdere, maar nu onverkoopbare woningen is de enige conclusie dat dit absurd is en door afgunst lijkt te zijn ingegeven.

- De verordening neemt elke rechtszekerheid weg.
De vergunningsplicht biedt immers niet de juiste correctie op de blindheid van de verordening.
Een vergunning laat de huidige eigenaar wel toe zijn pand te verkopen aan een 2^e-verblijver, maar de nieuwe eigenaar kan zijn pand niet laten vererven of kan zelf niet verkopen zonder nieuwe (onzekere) vergunning. Dit impliceert dat niemand nog zal kopen en dat alle huidige eigenaars met een onverkoopbare eigendom zitten, wat in veel gevallen tot dramatische situaties zal leiden. Deze gijzeling van alle eigenaars is een buitenproportioneel gevolg van het feit dat huizen die niet tot de doelgroep behoren evengoed onder de verordening vallen.
Een vergunningsplicht zet trouwens per definitie de deur open naar willekeur als de spelregels niet veel preciezer worden uitgewerkt.
- De verordening leidt tot grote reputatieschade voor Sluis en haar inwoners. Doordat de regel compleet buiten proportie is, loopt Sluis het risico dat dit een zeer negatieve impact heeft op de regio, die niet meer de gastvrije regio is met haar vriendelijke bewoners maar een sectaire commune die opkomt voor eigen volk eerst. Bewoners worden tegen elkaar opgezet.

Conclusie: doordat de sturing niet beperkt is tot de goedkope woonvoorraad, zijn de gevolgen op vlak van economische impact, menselijk leed en imagoschade voor Sluis en bewoners immens en compleet buiten proportie. Het systeem van vergunning kan deze schade niet voorkomen.

4) Manipulatief beleid van prijsregulering en demografische instroom

Uit de Beleidsnota's blijkt dat er meerdere oneigenlijke doelen zijn die door de verordening worden beoogd:

- De gemeente wil inzetten op instroom, vooral uit België in het volle besef dat er een demografische uitstroom is (door sterfte en verhuizing) en ziet de grensoverschrijdende bewegingen expliciet als een belangrijke kans om de natuurlijke bevolkingsontwikkeling (geboorten en sterfte) te versterken.
- De gemeente probeert greep te krijgen op (wat ze ziet als) de hoge woningprijzen, die betaalbaar moeten zijn voor (vooral buitenlandse) starters en lage en middeninkomens. Door kapitaalkrachtige kopers uit de markt te houden wil de gemeente verkoopprijzen naar beneden krijgen. Nochtans lag de gemiddelde transactiewaarde van bestaande koopwoningen over de periode 2017 t/m 2019 volledig in lijn van de rest van Nederland: Sluis op € 233.000 waar het Nederlands gemiddelde in deze periode op € 286.000 lag en in provincie Zeeland op € 226.000.

De wet van 2014 laat echter niet toe om andere doelstellingen te realiseren dan de oplossing van woningschaarste die bestaat in bepaalde regio's in Nederland. Regulerend optreden door het manifest benadelen van een belangrijke groep eigenaars (en kopers), die de regio zeer genegen zijn, met de bedoeling om een andere doelgroep (instromende buitenlanders) te bevoordelen via manipulatie van de marktprijzen is oneigenlijk gebruik van de wet en komt neer op machtsmisbruik.

Er wordt de lokale Nederlandse bevolking een rad voor ogen gedraaid door op het sentiment te drijven rond de belangrijke graduele aangroei van buitenlandse 2^e-verblijvers zonder hen duidelijk te maken dat het precies de bedoeling is om op grote schaal de dorpen te bevolken met Belgen en andere buitenlanders. Dat geldt evenzeer voor wat betreft de nieuwbouw die de gemeente Sluis voorziet in elk dorp. Het Beleidsplan geeft zelf letterlijk aan dat de Nieuwbouw vooral noodzakelijk is omdat de 'nieuwe' doelgroepen (Belgen en arbeidsmigranten) specifieke wensen hebben die niet kunnen worden bediend uit de bestaande voorraad.

Omwille van al deze argumenten ben ik van oordeel dat u deze verordening niet kan invoeren. Het is U toegestaan dit bezwaarschrift en argumentatie publiek te maken ten behoeve van het algemeen belang.

Met hoogachting,

Koen Messely
Eigenaar van een woning te Retranchement