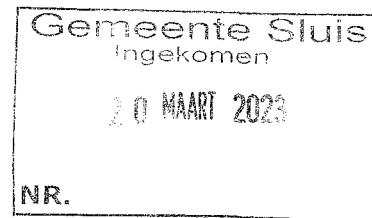


Per aangetekende post en per email (wonen@gemeentesluis.nl)



College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sluis, Nieuwstraat 22, 4501 BD
OOSTBURG.

Betreffende : Zienswijze met betrekking tot het inzage gelegde concept 'Beleidsplan Wonen' en
concept 'Huisvestingsverordening'.

Besluit college 24 januari 2023. Raadsbesluit 9 februari 2023.

Afzender van deze zienswijze:

Hans – P. Kusters

Noordstraat 25

4525 AA Retranchement

0117391502

hans@papasmusic.nl



23.0002188

Inkomende documenten Gemeente Sluis

Geacht College,

Uw concept Beleidsplan Wonen en de concept huisvestingsverordening liggen tot 30 maart as ter
inzage en ik maak mij zorgen over de mogelijke gevolgen van deze plannen. Vandaar mijn
onderstaande Zienswijze ,waarop ik U verzoek om hierop te reageren.

De volgende feiten :

- 1) Bij de aankoop in 1977 van mijn huis in Retranchement is mij ontheffing verleend van de
toenmalige gebruiksverordening Tweede Woningen. Deze ontheffing of vergunning was
object gebonden
en verhandelbaar. Ik benut sinds die tijd de woning als tweede woning voor eigen gebruik en
verhuur niet. Tevens is mijn muziekuitgeverij Papa,s Music BV alhier gevestigd.
- 2) In de loop der jaren zijn er verschillende verbouwingen geweest die er toe hebben
bijgedragen dat het een comfortabel huis is geworden.
- 3) In 2014 is de voornoemde gebruiksverordening vervallen en werd de tweede bewoning vrij
van vergunning toegestaan. Ik ben er steeds vanuit gegaan dat mijn object-gebonden en
verhandelbare gebruiksrecht intact is gebleven .Mij is nimmer meegedeeld dat zulks niet het
geval is. Tevens dien ik te vermelden dat ik in 2011 bij notaris Verhaegen mijn woning heb
geschonken aan mijn dochter Beleke Kusters, die dus naakte eigenaar is geworden met het
vruchtgebruik voor mij en mijn echtgenote.

Mijn bezorgdheid en mijn kritiek :

4.U wilt voor tweede woningen opnieuw een vergunningsplicht invoeren en ditmaal
persoonsgebonden. Bestaande en toekomstige eigenaren dienen deze vergunning opnieuw

aan te vragen. Als geregistreerde woonforens neem ik aan dat het geen probleem zal zijn om die vergunning te krijgen, maar bij latere verkoop of in mijn geval bij vererving is het onzeker of een toekomstige eigenaar deze zal krijgen. Waarbij de waardedaling van mijn bezit, door uw maatregelen, vanzelfsprekend zal zijn.

Ik begrijp dat het doel van uw maatregelen is om de tweede woningmarkt toegankelijker, dus betaalbaar te maken voor permanente bewoning. Ik vrees dat U in veel gevallen, mijns inziens op het verkeerde deel mikt van de woningmarkt. Afgezien van de nu onzekere marktwaarde, ligt reeds de actuele WOZ van mijn woning buiten het bereik van uw doelgroep permanente bewoners en ik veronderstel dat dit voor het merendeel van de tweede woningen in de kern van Retranchement het geval is. Voor zover mij bekend ontbreekt een deugdelijke analyse van het voor uw doelgroep aanwezige woningbestand.

6 Tegenspraak Beleidsplan versus Huisvestingsverordeing.

In uw beleidsplan Wonen d.d. 17 januari 2023, pag. staat onderstaande paragraaf :
Voor huiseigenaren die voor 1 januari 2015 al een vergunning voor het gebruik als tweede woning hadden en nog steeds aan de voorwaarden voldoen, geldt een wettelijk overgangsrecht. De oude vergunning herleeft dan en is object gebonden en verhandelbaar. We respecteren hiermee de rechten van bestaande tweedewoningbezitters.

In uw Huivestingsverordening Gemeente Sluis 2024, artikel 6.3 en 7 staat:

Artikel 6 Vergunning.

3. De vergunning is persoons- en objectgebonden en geldt uitsluitend voor de eigenaar van de vergunde woonruimte. De vergunning kan niet worden vererfd. De vergunning vervalt van rechtswege bij eigendomsoverdracht.

Artikel 7 Overgangsrecht.

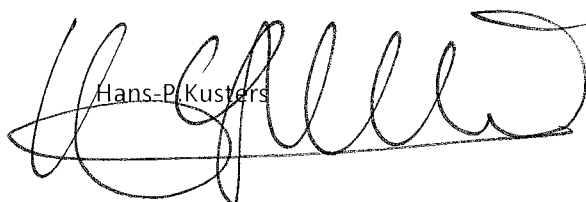
Met een vergunning als bedoeld in deze paragraaf wordt gelijkgesteld een vergunning die verkregen is op grondslag van de Gebruiksverordening Tweede Woningen, ingetrokken bij besluit van 30 januari 2014.

U wijkt hiermee in uw regelgeving af van uw beleid. Ik verzoek u dus om de Verordening overeenkomstig het Beleidsplan aan te passen en op grond hiervan mijn object gebonden en verhandelbare vergunning te handhaven.

Indien U hieraan geen gevolg geeft is dit m.i. in strijd met de geldende normen van rechtszekerheid en zal ik de rechtsgeldigheid hiervan nader toetsen.

Tot slot deel ik U mede dat mijn zienswijze een openbaar document mag zijn en ter inzage kan dienen voor alle betrokkenen.

Retranchement 16 maart 2023.


Hans-P. Kusters