From: blauwezeedistelcadzand@gmail.com <blauwezeedistelcadzand@gmail.com>
Sent: woensdag 29 maart 2023 11:44:29
To: Wonen
Cc:
Subject: FW: Zienswijze Beleidsplan Wonen / Huisvestingsverordening.
Attachments: zienwijze Verhuurburo De Blauwe Zeedistel.pdf

Geacht College,

Wij hebben onze zienswijze op 24.03.2023 gestuurd, graag bevestiging van ontvangst

Met vriendelijke groet

Verhuurburo
De Blauwe Zeedistel
Mirjan de Lijser

Tel.nr.: +31 117 - 391698
Email: info@blauwezeedistel.nl

Duindoornstraat 3
NL-4506 KH Cadzand-Bad

www.blauwezeedistel.nl

From: blauwezeedistelcadzand@gmail.com <blauwezeedistelcadzand@gmail.com>
Sent: Friday, March 24, 2023 1:17 PM
To: wonen@gemeentesluis.nl
Cc: 'De Blauwe Zeedistel' <info@blauwezeedistel.nl>
Subject: Zienswijze Beleidsplan Wonen / Huisvestingsverordening.

Geacht College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Sluis,

Hierbij sturen wij u onze zienswijze m.b.t uw beleidsplan Wonen en Huisvestingsverordening.

Met vriendelijke groet,

Verhuurburo
De Blauwe Zeedistel
Mirjan de Lijser

Tel.nr.: +31 117 - 391698
Email: info@blauwezeedistel.nl

Duindoornstraat 3
NL-4506 KH Cadzand-Bad

www.blauwezeedistel.nl

DE BLAUWE ZEEDISTEL
Verhuur & beheer vakantieverblijven

Duindoornstraat 3 NL-4506 KH Cadzand-Bad
Tel.nr. + 31 (0)117 – 391698 Fax nr. + 31(0)117 – 392213
info@blauwezeedistel.nl www.blauwezeedistel.nl (K.v.K. 21017069)

Abn Amro NL27 ABNA 0415 6346 95 / ABNANL2U
Gladbacher Bank DE45 3106 0181 0054 9560 10 / GENODE1GBM

Cadzand-Bad, 24 maart 2023

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Betreft: onze zienswijze m.b.t. de tot inzage gelegd concept Beleidsplan Wonen en concept huisvestingsverordening

Geacht College,

Als ondernemer van Cadzand-Bad maken wij ons ernstig zorgen over uw beleidsplan en de mogelijke financiële gevolgen die ons zullen treffen indien u dit beleidsplan ten uitvoer gaat brengen.
Onze zienswijze omvat de volgende punten van zorg en kritiek:

1. Tijdens het lezen van uw beleidsplan spreekt u over woonkernen, echter nergens worden deze woonkernen gedocumenteerd met enig kaartmateriaal. Hierdoor kunnen wij niet achterhalen of dit grote gevolgen gaat hebben voor ons als ondernemer. Waarom is dit kaartmateriaal niet openbaar.
   Onder onze eigenaren heeft dit voor veel onrust gezorgd !

2. U geeft aan dat u inwoners c.q. ondernemers hebt geraadpleegd m.b.t de totstandkoming van het beleidsplan. Wij zijn als ondernemer door u buiten beschouwing gelaten, waarom, terwijl bij de plaatselijke ondernemers (verhuurkantoren, huurders, recreatieverhuurders, makelaars, Projectontwikkelaars) de kennis zit.

3. Van oudsher is Cadzand- Bad een toeristisch dorp. Vele vakantieverblijven worden al tientallen jaren recreatief gebruikt of verhuurd. In deze tijd was er geen sprake van een specifieke bestemming van deze tweede woningen m.b.t. recreatief gebruik dan wel verhuur. Met het nieuwe beleidsplan zou dit betekenen dat de verhuur c.q. verkoop van deze woningen een financiële aderlating zou worden voor de eigenaren.
   Alle investeringen die deze eigenaren in de loop van de jaren hebben gedaan zou in een klap te niet worden gedaan. Tevens hebben deze eigenaren in de afgelopen 40 jaar ervoor gezorgd dat Cadzand-Bad kon opbloeien tot een mooie badplaats, door hun mond op mond reclame heeft dit ervoor gezorgd dat Cadzand-Bad steeds meer op de kaart kwam te staan, ondanks dat door uw beleid in de afgelopen decennia ervoor gezorgd heeft dat investeringen op de schop bleven.
   Gelukkig heeft Cadzand de afgelopen 10 jaar een inhaalslag gemaakt, daardoor is Cadzand-Bad eindelijk stevig in ontwikkeling. Mede de door de ontwikkelaars betaalde vereveningsbijdrage die ervoor gezorgd heeft dat eindelijk, ondanks de verwoede pogingen van de plaatselijke ondernemers, de openbare ruimte van een facelift werd voorzien die ervoor moet zorgen dat Cadzand-Bad eindelijk een mondaine badplaats wordt.

4. De in het beleidsplan aangehaalde problematiek van overlast van toeristisch verhuur in de dorpskernen speelt in Cadzand-Bad niet, omdat er nauwelijks vaste bewoners zijn, en de bewoners die er zijn of permanent komen wonen weten dat ze in een toeristisch dorp wonen. Er is dan ook geen sprake van verdringing van de oorspronkelijke bewoners omdat van oudsher het aantal permanente bewoning zeer laag was.
   Doordat Cadzand-Bad een toeristisch dorp is heeft dit ook voordelen voor de vaste bewoning, diverse winkels zijn een jaarlang geopend, voor enige jaren geleden was dit anders.
   Dit heeft een positief effect op de leefbaarheid van Cadzand-Bad.

DE BLAUWE ZEEDISTEL
Verhuur & beheer vakantieverblijven

Duindoornstraat 3 NL-4506 KH Cadzand-Bad
Tel.nr. + 31 (0)117 – 391698 Fax nr. + 31(0)117 – 392213
info@blauwezeedistel.nl www.blauwezeedistel.nl (K.v.K. 21017069)

Abn Amro NL27 ABNA 0415 6346 95 / ABNANL2U
Gladbacher Bank DE45 3106 0181 0054 9560 10 / GENODE1GBM

Indien de Gemeente Sluis ervoor zou kiezen dit woning beleid toe te passen op de kern Cadzand-Bad, verwachten wij dat dit alleen maar verpaupering en verloedering tot gevolg heeft, dit heeft direct gevolgen voor onze financiële inkomsten en de inkomsten van andere ondernemers in de kern Cadzand-Bad.

5. U formuleert als uitgangspunt dat alleen woningen die niet (meer) geschikt zijn voor permanente bewoning mogen uitstromen naar de markt voor tweede woningen. Dus mensen die met liefde naar de streek komen en daar een flink deel van hun tijd en geld doorbrengen, worden beloond met krotten, waar de inwoner van Sluis zijn neus voor ophaalt. Welk perspectief ziet u voor tweede woninggebruikers die al decennialang de streek mede leefbaar houden?

6. U wilt voor tweede woningen een vergunningplicht invoeren, persoonsgebonden en niet verhandelbaar. Dat betekent dat u mensen die met veel liefde en zorg een woning hebben opgeknapt en gebruiken, straft. Niet alleen bij verkoop, maar zelfs bij vererving. Dat betekent dat tweede woningbezitters in één klap 50% van de waarde van hun woning verliezen. Waarom jaagt u tweede woningbezitters tegen u in het harnas? Waarom kiest u voor een situatie van rechtsonzekerheid die ertoe gaat leiden dat de investeringen in de streek zwaar terug gaan lopen?

7. U maakt een uitzondering voor eigenaren die voor 1 januari 2015 al een vergunning voor het gebruik als tweede woning hadden en nog steeds aan de voorwaarden voldoen; deze hebben een vergunning die object gebonden en verhandelbaar is. Deze vergunning was gebaseerd op de Gebruiksverordening Tweede woningen met specifieke voorwaarden en geldig in specifieke gebieden. Het is volstrekt onduidelijk hoeveel tweede woning eigenaren onder deze uitzonderingsregel vallen.

8. U maakt een uitzondering voor tweede woningen die niet in de woonkernen staan. De begrenzing van de woonkernen is nog niet bekend, want bijlage A bij de verordening is niet beschikbaar. In het beleidsplan wordt gesproken over ‘bestaand stedelijk gebied’. Maar feitelijk zou het moeten gaan om kernen waar sprake is van ‘te veel tweede woningen’ of van een dreiging dat er te veel tweede woningen komen. Wanneer is het te veel?
   Het is volstrekt onduidelijk hoeveel tweede woning eigenaren geraakt worden door de vergunningplicht.
   Maar feitelijk zou het moeten gaan om delen van de kernen waar sprake is van een ‘onbeheersbare situatie’ in de vorm van overlast. Hoort een lint, zoals bijvoorbeeld langs de Ringdijk Noord in Cadzand wel of niet tot de woonkern of hoort die bij het buitengebied ? Er is daar geen sprake van een onbeheersbare situatie met overlast.
   Hoe kunt u van mensen verwachten dat ze op dergelijke onbetrouwbare en onduidelijke informatie nog begripvol reageren?

9. U beperkt toeristische verhuur tot 28 dagen per jaar. U stelt dan letterlijk dat u dat doet om te voorkomen dat woningen worden opgekocht door investeerders die uitsluitend kopen voor verhuurrendement. Waarom neemt u in de Huisvestingsverordening dan ook nog voor een paar kernen een regeling rond opkoopbescherming op?

10. U benadeelt eigenaren die een bestaande woning in de kern tot genoegen van velen hebben opgeknapt en als recreatiewoning geheel volgens de regels verhuren. Op korte termijn worden de boekingen (via een verhuurkantoor) voor 2024 al ingepland. Hoe voorziet u in een adequate afwikkeling voor deze eigenaren die geheel te goeder trouw handelen?

DE BLAUWE ZEEDISTEL
Verhuur & beheer vakantieverblijven

Duindoornstraat 3 NL-4506 KH Cadzand-Bad
Tel.nr. + 31 (0)117 – 391698 Fax nr. + 31(0)117 – 392213
info@blauwezeedistel.nl www.blauwezeedistel.nl (K.v.K. 21017069)

Abn Amro NL27 ABNA 0415 6346 95 / ABNANL2U
Gladbacher Bank DE45 3106 0181 0054 9560 10 / GENODE1GBM

Wij, als ondernemer van de prachtige badplaats Cadzand-Bad vragen u, Gemeente Sluis, uw Beleidsplan Wonen en concept Huisvestingsverordening te herzien voor de kern Cadzand-Bad en de woonkern Cadzand-Bad niet op te nemen in uw toekomstige plannen en dit als zodanig vast te leggen.
Indien u het beleid gaat toepassen op de kern Cadzand-Bad, verwachten wij als Verhuurkantoor grote financiële problemen, aangezien wij een groot aandeel hebben aan woningen die in der kern Cadzand-Bad al tientallen jaren worden verhuurd en voorzien zijn van het label woonsector. Wij vragen u ons van enig kaartmateriaal te voorzien om de onrust die door uw woonbeleid aan het licht gekomen is te sussen.

Onze zienswijze mag openbaar gebruikt worden.

Met vriendelijke groet,

Verhuurburo De Blauwe Zeedistel
Duindoornstraat 3
4506 KH Cadzand-Bad