

H.P. van Dijk
M.L.T.J. van Dijk van Asten
Prinsestraat 48,
4506AH Cadzand
Mobiel: 06 531 527 59
Mail: hpvdijk@gmail.com



23.0002365

Inkomende documenten Gemeente Sluis

H.P. van Dijk
M.L.T.J. van Dijk van Asten
Tilburgseweg 193-09
5051AE Goirle
Mobiel: 06 531 527 59
Mail: hpvdijk@gmail.com

AANTEKENEN

Cadzand, 20 maart 2023

College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Sluis,
Postbus 27,
4500 AA Oostburg.



Betreft: Zienswijze met betrekking tot het ter inzage gelegde concept "Beleidsplan Wonen" en concept "Huisvestingsverordening" Besluit college 24 januari 2023. Raadsbesluit 9 februari 2023

Geacht College,

Onze zienswijze richt zich speciaal op onze situatie, het hebben van een tweede woning aan de Prinsestraat 48, 4506 AH Cadzand-Dorp.

Hoewel uw beleidsplan Wonen, voor ons erg onduidelijk is, proeven wij er duidelijk onrechtvaardigheid uit en een aanzet om eigenaren van een Tweede woning in een kern financiële schade te gaan berokken.

Wij hebben al connecties met Cadzand sinds in de jaren 70 van de vorige eeuw Rene Colthof de bouw realiseerde van "Zomerdorp het Zwin". Na jaren hier genoten te hebben deed zich in het najaar 2011 de mogelijkheid voor om de woning Prinsestraat 48 in Cadzand Dorp te kopen. Een woning die wij kochten van een Duitse eigenaar die de woning ook al jaren gebruikte als Tweede woning. In December 2011 werd de woning overgedragen en gepasseerd bij de Notaris.

In Januari 2012 hebben wij middels een verbouwing de woning aangepast aan onze wensen en hebben de plannen hiervoor vooraf aan de Gemeente ter inzage gegeven. Een vergunning was niet nodig werd ons te verstaan gegeven als wij binnen de aangegeven kaders bleven wat betreft bouwblok en hoogte. (Een kopie van het ontwerp hebben wij achtergelaten voor het Gemeente archief).

Dat wij veel plezier beleven aan onze woning in Cadzand uit zich ook nu 2 jaar geleden in de aankoop van 1000 m2 extra grond achter ons perceel.

Wij hebben de woning alleen in gebruik voor eigen genot en dat van onze directe familie, kinderen en kleinkinderen en vrienden maar altijd om niet. De woning is een echt familiehuis !!

Wij willen met deze familiewoning nog in lengte van jaren in Cadzand genieten.

De woning is nooit verhuurd geweest en het is ook niet de bedoeling dat deze verhuurd gaat worden voor recreatieve doeleinden.

Wij hebben alle jaren correct onze belastingen betaald aan de Gemeente, zoals **Forensenbelasting**, WOZ beschikking, OZB eigenaren, Afvalstoffen- en rioolheffing.

De onrechtvaardigheid waarover wij spraken, zit in het feit dat U een Huisvestingsverordening wilt doorvoeren, waarbij huizenbezitters een vergunning moeten hebben om deze te gebruiken als Tweede woning en dat deze vergunning persoonsgebonden is en niet door vererving kan overgaan naar mijn kinderen de volgende generatie, en/of handelbaar is.

Dit heeft grote financiële consequenties, de vrije markt vervalt hierdoor waardoor de woning heftig in waarde zal dalen. Terwijl de woning tevens onderdeel uitmaakt van de oudedagsvoorziening.

Wij steunen het initiatief van gemeentebestuur van Sluis om maatregelen te nemen om de leefbaarheid en de duurzaamheid van het gebied te behouden c.q. te versterken. We zijn bereid om in Cadzand actief bij te dragen aan vergroting van de leefbaarheid. Nieuwbouw voor specifieke doelgroepen zoals starters en middengroepen op plaatsen waar dat planologisch kan, juichen wij toe!

Ten aanzien van het conceptbeleidsplan wonen stellen wij de volgende vragen en verzoeken u in uw reactie op deze zienswijze daarop te antwoorden:

1. Waarom is er geen kaart toegevoegd die duidelijk maakt wat de gevolgen van het voorgenomen beleid per gebiedsdeel/straat zijn?
2. Waarom wordt er niet een strakker verschil gemaakt tussen de gevolgen van het voorgenomen beleid voor toeristische kortdurende verhuur van panden en het verblijven in de eigen tweede woning?
3. Kan aan de behoefte aan betaalbare woningen in Cadzand-Dorp niet geheel worden voldaan door nieuwbouw in de sociale sector en in de midden huur?
4. Waarop is de mening gebaseerd dat de vergunningplicht voor tweede woningen, die niet commercieel worden verhuurd, een bijdrage gaat leveren aan de betaalbaarheid van woningen voor de doelgroepen die in het voorgenomen beleid centraal zijn gesteld? Prijzen worden toch door de markt bepaald?
5. Welke maatregelen aan flankerend beleid worden overwogen om de leefbaarheid te bevorderen in Cadzand-Dorp?
6. Wat is het economisch voordeel van de aanwezigheid van tweede woningen in Cadzand-Dorp voor de economie van Sluis?
7. Waarom geeft u nog steeds omgevingsvergunningen af voor luxe projecten zoals "Schuttershof" in Cadzand-Dorp terwijl het beleidsplan wonen aangeeft dat er vooral behoefte is aan sociale woningbouw en ouderenhuisvesting? Meet u niet met twee maten?

Ten aanzien van meer specifiek de concept Huisvestingsverordening stellen wij de volgende vragen en verzoeken u in uw reactie op deze zienswijze daarop te antwoorden:

1. Waarop baseert de gemeente ingevolge de Huisvestingswet 2014 verplichte situatie voor het invoeren van een verordening dat er sprake is van het "bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte" in Cadzand-Dorp als die schaarste door nieuwbouw is op te lossen en er - situatie 12 maart - meer dan 7 woningen te koop staan in Cadzand-Dorp?
2. Het beleidsplan spreekt over "administratieve onttrekking van tweede woningen", de verordening gaat over een vergunningsplicht. Hoe verhouden beide begrippen zich tot elkaar?
3. Betekent het beginsel van redelijkheid en billijkheid en de rechtszekerheid niet dat nieuwe regels waaronder de vergunningsplicht voor tweede woningen alleen gelden voor nieuwe gevallen vanaf de invoering van de verordening?
4. Het intrekingsbesluit van de eerder geldende regeling "Gebruiksverordening Tweede woningen" in 2014, kan toch niet tegengeworpen worden aan latere kopers van een tweede woning? Heeft de gemeente door de intrekking van de verordening niet de verwachting gewekt dat de aankoop van een tweede woning in de gemeente zonder belemmering mogelijk is?



5. Is er niet door de invoering van de Leefbaarheidsverordening 2022 voor toeristisch verhuur, de verwachting gewekt dat tweede woningen ongemoeid blijven in de regulering?
6. Leidt terugwerkende kracht niet tot schadeloosstelling voor waardevermindering van de groep tweede woningen?
7. Waarom wordt geen 'generaal pardon' en blijvende vergunning zonder bijkomende voorwaarden verleend voor woningen die thans, aantoonbaar, op basis van de eigendomsakte en/of verleden aangemerkt zijn als "voor recreatief wonen bestemd"?

Omdat de situatie van Cadzand in essentie vergelijkbaar is met die van Retranchement sluiten wij ons graag aan bij de visie zoals die is geformuleerd door de dorpsraad van Retranchement.

Net als de dorpsraad van Retranchement verzoeken wij u het gebruik als tweede woning voor de bestaande tweede woningen te blijven toestaan en maken wij bezwaar tegen de vergunningsplicht voor het gebruik als tweede woning van panden binnen de bebouwde kom van Cadzand.

Om die reden verzoeken wij u in paragraaf 1, artikel 2 van de Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024 aldus te wijzigen, dat de kern Cadzand hiervan is uitgezonderd en dat de kern Cadzand in artikel 2 lid 3 komt te vervallen en dit eveneens te verwerken in de betreffende kaarten in bijlage A van deze (concept-)verordening.

Resumerend:

Wij maken bezwaar tegen een persoonsgebonden en niet te vererven c.q. niet overdraagbare vergunningsplicht om de Prinsestraat 48 in Cadzand als Tweede woning te mogen gebruiken, alsmede dat er beperkingen komen voor gebruik door directe familie, aanverwanten en vrienden die om NIET gebruik zouden maken van onze woning.

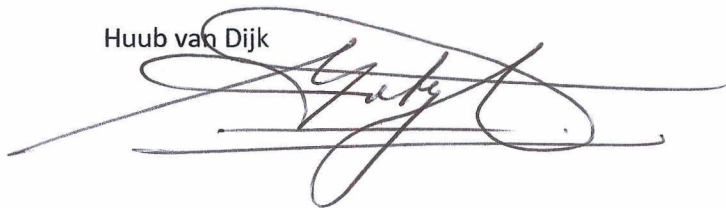
Ook willen wij geen enkele belemmering in uw plannen zien die de waarde van de woning doen verminderen.

Wij gaan wel akkoord met de beperking dat commerciële recreatieve verhuur niet is toegestaan.

Wij vertrouwen erop dat u ons bezwaar honoreert en de verordening dienovereenkomstig aanpast. Wij hebben er geen bezwaar tegen indien onze visie openbaar wordt gemaakt zodat deze ter inzage is voor iedereen die daarvoor belangstelling heeft. Graag ontvangen wij een bevestiging van ontvangst.

Uw reactie zien wij graag tegemoet,

Huub van Dijk



Marie-Louise van Dijk van Asten

