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

Gemeente Sluis
Ingekomen
23 MAART 2023
NR.

AANGETEKENDE ZENDING

Onder voorbehoud van al onze rechten en zonder enige nadelige erkentenis.

Dit document is een openbaar stuk is en dus te allen tijde toegankelijk voor raadsleden en ambtenaren!

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

Afzender van de Zienswijze

Vicky Waldukat & Wouter Van Beirendonck
Sin Bavodijk 34
4045AB Nieuwvliet
vicky.waldukat@gmail.com

23.0002386
Inkomende documenten Gemeente Sluis

15 maart 2023

Geacht College,

Van 16 februari tot en met 30 maart 2023 liggen het concept beleidsplan Wonen (verder beleidsplan) en de concept Huisvestingsverordening ter inzage. Wij maken ons ernstig zorgen over de (mogelijke) gevolgen van dit beleidsplan en deze Huisvestingsverordening.

Een eerste en belangrijkste bezwaar is dat er belangrijke stukken ontbreken, waardoor wij ons geen volledig beeld kunnen vormen van de mogelijke gevolgen. Doordat er nauwelijks kaartmateriaal bij de stukken zit, kunnen wij niet achterhalen wat op onze situatie van toepassing is.

Sinds mijn 7 jaar kom ik al naar Nieuwvliet (ben er nu 53). Mijn mama werkte nl vroeger in Sint Jansteen en af en toe mochten wij verblijven in het Bertskurf op de Sint Jansdijk, wat van een collega was van ons mama. Dus ik ken de streek, het dorp. Heb al de veranderingen gezien, ken bewoners, ondernemers, en de eigenaars van 2de verblijven, die al zelfs langer daar komen dan ik. Ons huis is naast 2 van zulke woningen: van lieve mensen die er al 60 jaar komen. Vanaf ze kind zijn, tot nu en waarvan nu de eigen kleinkinderen langskomen. Dat maakt dat ondanks de vele veranderingen in de omgeving, het karakter van Nieuwvliet Dorp is blijven bestaan.
De laatste 30 jaar is er heel hard ingezet om het toerisme in Zeeland op te trekken. Dat is zeker gelukt. En daar wordt nog altijd veel aandacht aan gegeven. Het bouwen van vakantieparken langs de kustlijn blijft doorgaan.

De ambities lagen en liggen hoog. Zo wil Cadzand Bad dé mooiste badplaats zijn aan de Noordzee tegen 2025.
Het woonbeleid heeft dan minder aandacht gekregen. Dat er iets aan moet gedaan worden is duidelijk én nodig. Dit is een probleem dat zich niet alleen stelt in Sluis , in Nederland, maar ook in alle omringende landen. Iedereen heeft recht op een woonplek. Onze terechte bezorgdheid is wel of hetgeen nu op de tafel ligt, de juiste manier is'. Wij, en nog vele anderen,zowel de verblijvers, als verhuurders als bewoners hebben daar grote twijfels bij. We zijn er eigenlijk van overtuigd dat, om een beter woonbeleid te doen slagen, er grondiger moet onderzocht worden welke de meest efficiënte manier is op lange termijn. De visie die er nu ligt, is dat niet.
Wat maakt dat jullie stellen dat door beperking op te leggen op verhuur van een 2de woning, de problematiek woningtekort gaat oplossen? Hebben jullie navraag gedaan bij de makelaars of er effectief gezinnen zijn die in onze kleine dorpen überhaupt willen wonen? Bij een rondvraag, kregen wij bijna unaniem als antwoord dat de meeste woningen niet in aanmerking komen voor permanent te wonen. Om te voldoen aan de huidige normen, zou er te grote renovatie moeten gebeuren. Wat veel geld kost. En wat jullie voorzien als renovatiekost is veel te laag. Ook, en dit is iets wat gewoon de evolutie is geweest, kiezen mensen om te gaan wonen in grotere steden en plekken met meer infrastructuur en werkgelegenheden. Dit kunnen dorpen niet bieden. Uit studies is ook gebleken dat slechts ⅓ van de afgestudeerden jongeren terug gaan naar Zeeland (en dan spreken wij over gans Zeeland en niet enkel Sluis). Degenen die er nog willen komen wonen, zijn gezinnen die een netwerk vlakbij hebben, zodat grootouders mee kunnen inspringen om kleinkinderen mee rond te rijden naar scholen, en hobby plekken en kunnen inspringen bij ziekte. Een uitbreiding van woningen aangevuld met vb een stop vanaf 2024 van vakantiehuizen in steden zoals Breskens, Sluis en Oostburg zou zinvol zijn. Woningen bijbouwen dorpjes zoals Nieuwvliet, Zuidzande,.... tja, geraken die gevuld? Heel interessant om hierover verdere info te vragen bij al de makelaars en uitvoeriger bestaande studies te raadplegen.

De rest van onze bezwaren staat in de volgorde van de uitvoeringsacties in het beleidsplan, omdat onze bezwaren zich voornamelijk richten tegen de ondoordachte uitvoering:

1. U heeft bij de totstandkoming van het beleidsplan inwoners en belanghebbenden geraadpleegd. Waarom heeft u ontwikkelaars, huurders, recreatieverhuurders, makelaars, verhuurkantoren, enz.... volledig buiten beschouwing gelaten, terwijl daar veel kennis zit?

2. U stelt dat 5.300 woningen op 14.200 (dus 40%) kwetsbare woningen zijn. Onderzoeksrapporten die dat bewijzen, zijn niet te vinden. Wat zijn de criteria om een woning als 'slecht' te beschouwen?

3. U wilt circa 1.750 woningen renoveren. U heeft daarvoor beschikbaar 8 miljoen euro uit het duurzaamheidsfonds en u hoopt 835 nieuwe woningen te realiseren en daar per woning € 15.000 op te halen. In totaal 20,5 miljoen euro (8+12½). Per woning is er dan een renovatiebedrag beschikbaar van nog geen 12.000 euro. Een gemiddelde renovatie kost al snel 55.000 tot 75.000 euro per woning. Wie hoest de rest op? Wordt dat allemaal gedekt door het Rijk? Waarom vertelt u niet het hele verhaal?

4. U wilt bestaande plannen opnieuw gaan beoordelen en prioriteren. Dit is in 2019-2020 ook al eens gedaan. De resultaten daarvan zijn nooit naar buiten gekomen. Daarbij maakt u verschil tussen harde en zachte plannen, maar u geeft niet aan om hoeveel woningen het gaat in de harde plannen. Wie gaat die beoordeling doen en hoe denkt u daar voor oktober 2023 duidelijkheid over te hebben?

5. U wil ook ingrijpen op bestaande plannen. Initiatiefnemers hebben daar vaak al substantieel geld in gestoken op basis van het gerechtvaardigde vertrouwen dat een gemeente een consistent beleid voert. Vanaf wanneer wordt er beslist op basis van de nieuwe regels? Moet elke initiatiefnemer dan zijn aanvraag in de prullenmand werpen en opnieuw beginnen? In hoeverre kunt u beloven dat u lopende dossiers die als ontwerp gereed zijn niet zal mishandelen in plaats van behandelen, ten tijde van terinzagelegging, vaststelling, bezwaar en beroep?

6. U introduceert een voorkeursvolgorde bij het toevoegen van sociale huurwoningen. Bij de derde stap gaat het om woningen van niet-reguliere kwaliteit. Hoe durft u de sociale huur af te schepen met afbraakwoningen? Dat past niet in een welvarende en gastvrije streek!

7. U maakt onderscheid tussen groeikernen, transformatiekernen en balansgebied. De terminologie loopt overal door elkaar want er wordt ook gesproken over transitiekernen. Waarom is er alleen sprake van transformatie in de kernen Oostburg en Breskens en is er niet gekozen voor de vijf grotere kernen met voorzieningen, dus ook IJzendijke, Sluis en Aardenburg?

8. U legt in het hele beleidsplan Wonen geen enkele relatie met de bestaande recreatiegebieden. Recreatie wordt wel enkele keren genoemd als belangrijke economische drager. Is het Beleidsplan wonen en/of de Huisvestingsverordening wel of niet van toepassing op de verblijfsrecreatiegebieden of op de badplaats Cadzand-Bad?

9. U wilt in de balansgebieden per jaar 6 plantitels inzetten. Tot het balansgebied hoort ook Cadzand-Bad waar het beleid, vastgelegd in het Ontwikkelingsplan en de Schilvisie, wordt uitgevoerd. Cadzand-Bad wordt daarmee de kwalitatief hoogwaardige badplaats van Zeeuws Vlaanderen. Investeerders betalen een vereveningsbijdrage aan de gemeente als tegenprestatie voor de realisatie van de nieuwe appartementen en woningen. Mede dankzij deze bijdragen wordt de openbare ruimte van Cadzand vernieuwd. Wij gaan ervan uit dat deze visies onverkort in stand blijven. Hoe verhoudt zich dat tot de 6 woningen per jaar?

10. U wilt in mei 2023 een meerjarenuitvoeringsprogramma vaststellen, dat niet eens ter inzage heeft gelegen. Daarin staat per gebied wat de vraag per gebied is (kwantitatief en kwalitatief, uitgaande van basisprogramma en ambitieprogramma), hoeveel woningen per gebied kwetsbaar zijn (kwantitatief en kwalitatief) en hoeveel harde en zachte plannen er zijn voor het betreffende gebied. Dit in combinatie met de resultaten van de ruimte-scheppende maatregelen geeft een beeld van de uitbreiding van nieuwbouw. Waarom is dat wel voor de raadsvergadering van mei beschikbaar en niet voor de inspraak? Waarom zorgt u voor zoveel rechtsonzekerheid?

11. U wilt gebouwen met bestaande bestemmingen en rechten in het buitengebied na 3 jaar structurele leegstand de bestemming afnemen. Hoe wordt dit gemeld? Wie stelt de leegstand vast? Wat zijn de criteria van leegstand? Zonder een duidelijk antwoord is dit een arbitraire en door de overheid georganiseerde diefstal.

12. U wilt de ruimte voor ruimte-regeling zo toepassen dat woningen alleen nog gerealiseerd mogen worden in de kern of op het eigen terrein. Dat staat geniepig alleen achteraan in bijlage A. Dit is een sterke inperking van het provinciale beleid. Er is geen enkele landschappelijke analyse te vinden, waaruit blijkt dat deze inperking nodig is. Waarom gaat u volledig voorbij aan uw eigen beleid voor het buitengebied?

13. U ziet het voorliggende beleidsplan als de basis voor het onttrekken van planologische capaciteit. Het onttrekken van planologische capaciteit vergt een bredere afweging dan alleen de woningmarkt. Hier gaat het beleidsplan volledig aan voorbij. Hoe maakt u duidelijk welke planologische capaciteit ongewenst is en welke criteria hanteert u daarbij op het brede gebied van ruimtelijke ordening, economie, milieu, landschap, stedenbouw, verkeer, etc.?

14. U stelt dat de vaststelling van het voorliggende beleidsplan Wonen voorzienbaarheid creëert voor alle belanghebbenden. Dat is niet het geval, zolang de begrenzing tussen gebieden waar maatregelen wel en niet gelden, niet bekend zijn. En het is zonder meer bestuurlijk onbehoorlijk om een beleidsplan zonder begrenzing ter inzage te leggen en het vast te stellen met begrenzing, waaruit dan de voorzienbaarheid zou blijken. Hoe wilt u voorkomen dat de procedure tot vaststelling van het beleid bij de rechter leidt tot het ontbreken van voorzienbaarheid?

15. U wilt het tweede woningbezit en toeristische verhuur binnen de woonkernen beheersbaar krijgen c.q. zo mogelijk terugdringen. Welke kernen zijn woonkernen? Is Cadzand-Bad een woonkern? En zijn bijvoorbeeld Terhofstede, Heille en Nummer Een woonkernen? Het zijn volgens figuur 4 geen groeikernen. Volgens de bestemmingsplannen hoort Terhofstede bij Retranchement, is voor Heille een apart plan en hoort Nummer Een tot het buitengebied. Wilt u met een heldere, gedetailleerde kaart aangeven waar u de toeristische verhuur beheersbaar wil maken? Wilt u met een heldere, gedetailleerde kaart aangeven waar u het tweede woningbezit wilt terugdringen?

16. 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?

17. 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?

18. 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 objectgebonden 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. Waarom kiest u voor een dergelijke discriminerende actie?

19. 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. Hoe kunt u van mensen verwachten dat ze op dergelijke onbetrouwbare en onduidelijke informatie nog begripvol reageren?
20. 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?

21. U maakt een uitzondering voor woningen die niet in de woonkernen staan. Daar is het blijkbaar wel toegestaan om continu recreatief te verhuren. 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 delen van de kernen waar sprake is van een 'onbeheersbare situatie' in de vorm van overlast. Wij wonen op de Sint Bavodijk, dus aan de buitenkant van het dorp. Wij zijn niemand tot last en hebben met al onze buren een fijn contact. We zorgen voor elkaar als het nodig is, gaan op de thee bij elkaar, ...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.

22. 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?

23. U besteedt in het geheel geen aandacht aan mensen die hier gedurende het seizoen komen werken in de horeca en het toerisme en in die tijd huisvesting nodig hebben. Om aan goed personeel te komen, is adequate huisvesting wezenlijk. Waarom schenkt u in het woonbeleid geen enkele aandacht aan deze belangrijke groep?

Het gemeentebestuur toont toch wel wat totalitaire trekken nu zij decreteren dat eigenaren van 2e woningen hun huizen zonder toestemming van de gemeente niet meer aan kinderen/vrienden mogen uitlenen. Dit is uiteraard een schending van het fundamentele eigendomsrecht. Zeer dubieus is ook het verbod van vererving van de 2e woning-status binnen de directe kring van erfopvolgers , dat nu al wordt ervaren als een ernstige inmenging in de familiale levenssfeer.

U begrijpt dat wij als ménsen, als bewoners en als hosts voor vrienden en kennissen, als gratis promotoren van deze fantastische streek er op rekenen dat u er de tijd voor gaat nemen om de zienswijzen van iedereen grondig door te nemen en au sérieux neemt. Dat u de tijd neemt om de beleidsnota te herzien en te herwerken. Dit in het belang van bewoners, toekomstige bewoners en voor mensen zoals ons, die met ons hart verbonden zijn met deze plek.

Vicky Waldukat & Wouter Van Beirendonck

