

Kortrijk, 26 maart 2023

**Aan Burgemeester, Wethouders en leden van de Raad van de
Gemeente Sluis
Nieuwstraat 22
NL-4501 BD Oostburg**

Gemeente Sluis Ingekomen 28 MAART 2023 NR.



23.0002613

Inkomende documenten Gemeente Sluis

Geachte Mevrouw de Burgemeester, leden van het College, Raadsleden,

Als zaakvoerder van de vennootschap Building Strategies Together bv met ondernemingsnummer BE 0421.828.452 uit B-Kortrijk, eigenares sinds 2015 van de eigendom aan de Contre Escarpe 2 te Retranchement, dien ik de belangen van de vennootschap en van haar aandeelhouders te behartigen.

Het voornoemde goed stond meer dan een jaar te koop waarna onze vennootschap het uiteindelijk heeft gekocht. De woonst en tuin werden verfraaid en er volgen nu uitbreidingsplannen nadat uw Gemeente het verzoek voor het verplaatsen van een bouwtitel vorig jaar heeft afgewezen.

Ik mocht kennis nemen van uw Concept Beleidsplan Wonen alsook van uw Concept Huisvestingsverordening.

Bij het opstellen van uw Beleidsplan heeft u zich laten begeleiden door het bureau STEC. Bij lectuur ervan stel ik mij toch de vraag of hun analyses wel degelijk op onpartijdige wijze werden uitgevoerd, kregen alle betrokkenen een even grote kans hun mening en wensen te uiten en werden ze correct geïnterpreteerd in de studie?

Wat mij -namens de vennootschap en haar aandeelhouders- tegen de borst stoot som ik even op een rij:

1. Uw intenties zijn niet door iedereen gekend -en zeker niet door de tweede verblijvers die maar zelden kunnen komen- of worden door velen mis begrepen omdat niet alles duidelijk blijkt. Nergens vond ik in bijlage de vernoemde gebiedskaart. Ik kan dus ook niet uitmaken of het buiten de kern gelegen goed aan de Contre Escarpe betrokken is. Bovendien gaf u amper zes weken om te reageren met een zienswijze wat vrij kort is alsof u de eigenaars voor een voldongen feit probeert te plaatsen;
2. Jullie wensen jonge gezinnen aan te trekken met 845 nieuwe woningen en 5.300 slecht bevonden woningen een nieuwe toekomst geven. Jullie zullen enkel jonge gezinnen kunnen aantrekken in de kernen met werkgelegenheid, een school, een winkel en openbare vervoermiddelen. Dus zeker niet in dorpen zoals Cadzand-Dorp, Retranchement, Zuidzande, St-Anna-Ter-Muiden... Het zou bovendien een ware

schande zijn agrarische gronden in dit prachtig Zeeuws landschap te overladen met nieuwe huisjes voor gezinnen die in deze grensstreek enkel in de horeca of -laten we niet naïef zijn- over de grens, enkel in Terneuzen of op Walcheren werk kunnen vinden;

3. Uw regelgevingen bij vrije verkoop en bij erfenis zijn een brutale aanval op de patrimoniale waarde van ieders investeringen. Dit luidt niet democratisch en ik vrees dat jullie een zwaar beheer van juridische procedures te verwerken zullen krijgen tot bij de Raad van State of het hoger Europees hof in Straatsburg mocht dit ertoe leiden;
4. Ik lees dat u een limiet wil opleggen van 28 dagen verhuur bij woningen van tweede verblijvers en dat familie en vrienden er geen gratis gebruik mogen maken. Niet alleen is dit discriminerend maar hoe bekijkt u dit voor vennootschappen zoals de onze waarbij per definitie het gebruik boekhoudkundig komt te vallen onder 'huur'? Zonder nog te spreken over onzienbare boetes bij handhaving waarbij ik mij de vraag stel hoe ze werden gedefinieerd en of dit allemaal grondwettelijk toegestaan is? Het abusief of speculatief misbruiken met huur van aangekochte woningen kan men remmen met toeristentaksen maar men moet de eigenaars vrijheid geven om rendement uit hun investering te halen.
Vindt wel een gepaste regeling die tevens ook verklikkersgedrag uit de bozen doet, vooral bij de lokale Zeeuwen die zich soms nukkig durven op te stellen; we hebben het meegemaakt tijdens de Covid-periode.

Ik kreeg de kans een tal van 'Zienswijzen' van andere eigenaars in te lezen en ik steun - namens onze vennootschap en haar aandeelhouders- al dezen die tegen uw woonbeleid pleiten. Hier ook zal u administratief wat werk over de vloer krijgen, vele dure werkuren voor de ambtenaren maar zullen alle fractiepartijen hun kans krijgen en de moeite doen om dit professioneel aan te pakken? Ik kijk er dan ook naar uit uw antwoorden bij iedere zienswijze die ik heb mogen ontvangen te kunnen lezen.

Niettemin wil ik toch graag een positieve toon delen.

Buiten mijn bevoegdheid van zaakvoerder van de voornoemde vennootschap, ben ik tevens persoonlijk heel geëngageerd bij grenssituaties en in het bijzonder bij de Eurometropool Rijsel-Doornik-Kortrijk.

Ik ben namelijk honoraire Consul van Frankrijk in Kortrijk en voorzitter van de Frans-Belgische Kamer van Koophandel in Rijsel. Ik ben dus sterk betrokken aan beide kanten van de grens en kan hierbij bevestigen dat open grenzen (in dit geval tussen België en Frankrijk) grote voordelen bieden mits ook tolerantie, bereidwilligheid en wederzijdse broederschap en samenwerking rondom veiligheid, hulp, openbaar vervoer, ...

De Gemeente Sluis heeft steeds uitgekeken naar toeristen. Er zijn Belgen, Duitsers, Fransen, Luxemburgers, allen respecteren hier de lokale bevolking, de mooie natuur, ze fietsen of ze wandelen, allen spenderen hier geld in de vele strandpaviljoens, campings, de lokale Jumbo of de Albert Heijn, goed voor inkomsten in de Gemeente.



De tweedewoning-eigenaars betalen ook hun WOZ (een dure Box 3), forensenbelasting, een bijdrage aan Waterschap e.d.

U zou ze moeten koesteren want ze vormen een deel van uw economische bloei. Ze passen zich bovendien goed aan bij de lokale bevolking, doen mee aan de activiteiten, zijn lid van de dorpsraden, dragen hun steentje bij met dure renovaties van de aangekochte huizen.

Uit goede bronnen weet ik ook dat er 400 gezinnen met Nederlandse nationaliteit een tweede verblijf hebben in de Stad Knokke-Heist. Zij worden niet gestoord met gelijkaardige maatregelen. Ook genieten vele Zeeuwen van de faciliteiten in België of van de medische zorgen in de hospitalen van Brugge die ze verkiezen boven deze van Terneuzen. Worden zij niet allen goed onthaald over de grens?

Mijn zienswijze wil ik dus graag doen overkomen als wijze raad naar u toe.

West-Zeeuws-Vlaanderen mag u niet vergelijken met toestanden zoals in de provincies Holland, Utrecht of Friesland, uw woonbeleid zou u moeten bekijken met een open grensbeleid in een Europese context.

U kan de vele tweede verblijvers met buitenlandse nationaliteit en domicilie in hun land van herkomst niet verplichten uw woonbeleid te volgen, ook omdat dit bovendien voor hen fiscaal niet aantrekkelijk is.

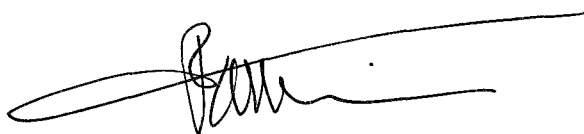
Een dag komt waarop de normen overal Europees evenredig zullen worden.

Een Eurometropool Sluis-Knokke kan een inspirerende bron zijn, wees ook voorloper met het accent op vrij verkeer en vrij verblijf, benadruk toerisme en de multiculturele samenleving met oog op welvaart, verruim uw visie toekomstgericht naar een sterk en verenigd Europa.

Ik ben ervan overtuigd dat dit u op termijn ten goede zal komen.
Pas dus best uw woonbeleid aan aub.

U mag mijn visie openbaar maken en delen.

Hoogachtend,



Peter De Beir, Zaakvoerder,
Namens 'Buiding Strategies Together BV'
Liebaertlaan 53
B-8500 Kortrijk