Aan Burgemeester en Wethouders en Leden van de Raad van de Gemeente Sluis.

Gemeente Sluis
ingekomen
08 MAART 2023
NR.

Cadzand, 8 maart 2023.

Betreft: Zienswijze op Ontwerp Huisvestingsverordening Gemeente Sluis 2024.

23.0001922
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Geacht College,

Geachte Leden van de Raad,

Ondergetekende, tot 2013 notaris te Oostburg en al 42 jaar in goede harmonie met zijn Duitse en Belgische buren woonachtig in de dorpskern van Cadzand, wenst hierbij te reageren op uw bovengemelde ontwerpverordening.

Onderhavig schrijven dient te worden beschouwd als mijn zienswijze en mag openbaar worden gemaakt.

Uw overhaast gepubliceerde en niet altijd doordachte ontwerp noopt mij tot de navolgende opmerkingen:

1. Goed bestuur kenmerkt zich o.m. door optimale informatie van – en communicatie met de direct betrokken personen c.q. doelgroepen. Rondvraag bij onze buitenlandse deeltijdmede-inwoners leerde mij dat zulks geenszins is gebeurd. Sterker nog, zij voelen zich door het gemeentebestuur voor een bijna voldongen feit geplaatst door de uiterst korte termijn van reageren op voor hen zo ingrijpende en zeer nadelige regelgeving. Is deze overhaaste gang van zaken slordigheid of opzet? Ik vrees dat laatste om aldus zo min mogelijk tegenwind te krijgen en des te sneller sommige morrende dorpsraden tevreden te kunnen stellen.
   U hebt als bestuurders een zorgplicht jegens alle inwoners, dus ook uw anderstalige deeltijdinwoners, maar een behoorlijke informatiecampagne, met een Duitse/ Franse vertaling van de relevante stukken, kon er kennelijk niet van af. Voor asielzoekers worden prompt tolken ingehuurd, maar buitenlandse eigenaren, die al decennia uw kas spekken middels steeds maar hogere gemeentelijke belastingen, kunnen hier niet stemmen en zijn electoraal dus van geen enkel belang. Deze onzorgvuldige en bijna arrogante behandeling van onze deeltijdinwoners kwalificeert m.i. als Onbehoorlijk Bestuur zodat ook het begrip Onrechtmatige Overheidsdaad niet ver weg meer is en schadeclaims niet uit zullen blijven bij integrale invoering van dit ontwerp.

2. Hierboven voerde ik de buitenlandse tweede-woningeigenaar al op als 'monddode melkkoe': zijn lot wordt echter nog veel erger, want als hij na 1.1.2014. eigenaar werd, moet hij alsnog bij u langs de kassa voor een vergunning ex. par. 2 artikel 6 . Daarnaast mag hij in alle gevallen zijn vakantiehuis niet langer uitlenen aan uitwonende kinderen, vrienden of familie en moeten zijn erfgenamen alsnog op de knieën voor B&W om hun eigendom als zodanig te mogen blijven gebruiken, waarbij de kassa nogmaals rinkelt. Met dergelijke hersenspinsels, die daarnaast ook nog een flagrante schending zijn van het, in Grondwet en BW verankerde Particuliere Eigendomsrecht begint het gemeentebestuur totalitaire trekken te vertonen. Ook hierover zult u zich moeten verantwoorden voor de administratieve of civiele rechter bij integrale invoering.

3. In de uiterst cryptische par.4 (Opkoopbescherming) maken uw juristen het nog bonter: in geval je onder de nieuwe verordening in een kust-kern een huis zou aankopen met een WOZ-waarde van € 355.000 > behoef je tijdens de eerste vier jaar geen verhuurvergunning, maar wat daarna? Waarop zijn deze waarden en termijn gebaseerd en hoe loopt de grens van deze kustkernen nu de als bijlage A genoemde kaarten niet ter visie zijn gelegd?
Het lijkt er sterk op dat de Gemeente hier met twee maten meet: duurdere objecten blijven buiten schot, maar de goedkopere zijn de klos. Is dit wellicht een handreiking aan uw grootste weldoener ooit, de Knokse Compagnie du Zoute, die een uitzondering bedong voor de in de Cadzandse dorpskern geprojecteerde acht villa's van rond de 2 miljoen elk?

4. Evenals uw vorige, in 2014 gesneuvelde Gebruiksverordening discrimineert ook dit ontwerp weer de buitenlandse eigenaren van 2 e woningen. Immers, een Nederlands gehuwd/ geregistreerd koppel kent geen samenwoningsverplichting en zo kan meneer rustig in Wassenaar wonen terwijl mevrouw zich inschrijft in hun vakantiehuis in Cadzand-dorp. Bij Duitsers en Belgen leidt deze, overigens legale truc, tot echtscheidingsproblemen en dubbele belastingdruk en kan dus niet door hen worden benut. Discriminatie naar woonland zou een vernietigingsgrond kunnen opleveren, is hierover nagedacht?

5. Meerdere buitenlandse streekgenoten bevestigden mij dat dit ontwerp de toch al sluimerende xenofobie aanwakkert bij met name de jongere bewoners van onze streek, die, uit frustratie wegens het falende huisvestingsbeleid van onze overheden hun buitenlandse medebewoners daarvoor graag de Zwarte Piet toespelen. Volkomen onterecht overigens, want zij vergeten daarbij dat hun eigen (groot-) ouders destijds maar al te graag hun optrekjes voor goed geld aan de buitenlanders verkochten, terwijl de overheid vervolgens verzuimde een voor ieder betaalbare oplossing te creëren. In het Europa van vandaag zijn deze sentimenten een kwalijke ontwikkeling, die zeker niet mag worden gestimuleerd.

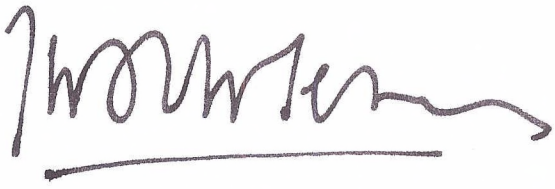
6. Tenslotte, u beoogt met deze verordening de leefbaarheid van uw kleine kernen te bevorderen. Maar: tijdens de recente Covid-lockdowns mochten van overheidswege eigenaren de pandemie niet ontvluchten in hun tweede woningen, hetgeen resulteerde in zó veel klikgedrag van vaste bewoners, dat men zelfs ten gemeentehuize hierover danig geschokt was. Wij waren weer even terug in de bezettingsjaren, en dat zonder 'kopgeld'! Dit verwerpelijke klikgedrag zal weer oplaaien bij de nieuwe verordening, die de onderlinge cohesie (lees leefbaarheid) derhalve bepaald niet ten goede zal komen.

Mijn conclusie van deze schriftuur:

Bestuurders, trek dit ontwerp in, want het is een juridisch wangedrocht waarmee u zich op een heilloze weg begeeft die vele procedures zal genereren en de Gemeente zal confronteren met forse plan- of andere schadeclaims. Bedenk daarbij ook dat de door u geviseerde doelgroep veelal uit hoogopgeleide mensen bestaat, met een lange adem en een lange arm, die echter niets liever willen dan rustig samen met ons in de dorpskernen van dit mooie gebied te blijven genieten. Werk daarentegen aan een oplossing voor financiëel haalbare woonmogelijkheden voor de jeugdige inwoners, waarbij u iedere vorm van recreatiebewoning juridisch kunt uitsluiten middels erfdienstbaarheden en kettingbedingen, zoals de gemeente Oostburg die altijd hanteerde in haar nieuwbouwijken.

Ik wens u hierbij alle wijsheid toe.

Hoogachtend,



Mr. J.M.C. Mertens, Mariastraat 43, 4506 AD Cadzand, telefoon 0117-391578,
notaire.jerome@gmail.com.