From: Dorpsraad Groede <dorpsraadgroede@gmail.com>
Sent: woensdag 29 maart 2023 10:36:18
To: Paul Claeijs; Griffiersbureau Gemeente Sluis; Arnold Scheppers; Francois Babijn; Isabelle Claerhoudt; Marianne Poissonnier - Dekker; Patricia van de Vijver-van Deursen; Philip Thomaes; Rene Beijersbergen; Robert Evers; Rudy Eversdijk
Cc:
Subject: Zienswijze Dorpsraad Groede op concepten Woonbeleid
Attachments: 2023 03 25 Zienswijze dorpsraad Groede op Woonbeleid 2023.docx

---

Aan de fractievoorzitters en de griffier.

Lectori salutem,

Ter kennisname bijgaand de zienswijze van dorpsraad Groede op de concepten mbt het woonbeleid.
Gedragen door de bewoners. Zie tekst.
--

Met vriendelijke groet,

JAWM van de Geer, secretaris

Stichting Dorpsraad Groede



Volg ons: Facebook Groede.net

Zienswijze mag openbaar behandeld worden

Groede, 24 maart 2023

Aan: *College van B&W en de Gemeenteraad Sluis*
Betreft: *Zienswijze op concept Beleidsplan Wonen en het concept voor de Huisvestingsverordening*

Namens dorpsraad Groede

Geacht college, geachte leden van de gemeenteraad,

Wij hebben kennis genomen van het concept Beleidsplan Wonen en het concept voor de Huisvestingsverordening en de mogelijkheden om hier een zienswijze voor in te dienen. In eerste instantie achten wij dit niet nodig, gezien we ons sinds 2014, toen de tweede woning verordening teloor ging, al meerdere malen over dit onderwerp hebben uitgelaten en ons standpunt bekend is binnen uw college en raad. Wij nemen echter onze verantwoordelijkheid t.a.v. de inwoners en zijn daarom toch, zij het met tegenzin, in de pen geklommen omdat we vernomen hebben dat het van belang wordt geacht dat iedereen weer opnieuw zienswijzen indient over deze concepten.

Wellicht ten overvloede merken wij op dat we het gesprek dat wij samen met inwoners hebben gevoerd met de mensen van bureau STEC als zeer constructief hebben ervaren. Wij hebben de door ons onder inwoners opgehaalde gegevens van de afgelopen 10 jaar met hen gedeeld. Het verbaasde ons dan ook dat er mensen zijn die het voorliggende beleid nu ineens als ‘overhaast’ betitelen, dit dossier ligt er tenslotte al jaren.

Deze zienswijze is geschreven vanuit het oogpunt van Dorpsraad Groede en dus gericht op het algemeen belang en de leefbaarheid van onze kern. Niet gericht op onze eigen portemonnee, en ja, wij realiseren ons terdege dat de prijs van onze eigen woning hierdoor ook kan dalen. Als u zelf inwoner bent van een klein dorp, kan het niet anders dan dat u ziet dat ingrijpen in de woningmarkt echt noodzakelijk is. Leefbaarheid komt boven financieel belang. Hieronder zullen we kort en bondig proberen onze zienswijze op de concepten toe te lichten:



Verruiming van regels omtrent Toeristische Verhuur.
Uit het concept vernemen wij dat er een verruiming zal optreden omtrent de regelgeving van toeristische verhuur. Waar het met de huidige regelgeving niet toegestaan is om een woning toeristisch te verhuren, maakt dit concept het nu wél mogelijk om een woning en dan voor maximaal 28 dagen, te verhuren. In onze woon enquête van 2021, waarvan ook u de resultaten heeft, kwam ook naar voren dat eigen inwoners de mogelijkheid willen hebben hun woning incidenteel te verhuren ten tijde van eigen vakanties. Zolang dit gemaximeerd wordt tot 28 dagen, is er geen verdienmodel voor investeerders uit te halen. Hierdoor gaan woningen die op de markt komen niet meer naar investeerders maar naar permanente inwoners. Dit juichen wij uiteraard toe.

Het grijze gebied "Ongeschikt voor permanente bewoning".
Wij maken ons wel zorgen over de zinsnede "ongeschikt voor permanente bewoning" die meerdere malen terugkomt in het concept. Indien dit niet juist is gekaderd, blijft dit een grijs gebied, waar makelaars en beleggers in gaan laveren. Wanneer is een woning niet geschikt voor permanente bewoning? In het verleden is ook gepoogd dit concept toe te passen en er zijn toen veel kleine eenpersoonswoningen weggegaan als tweede woning, onder het mom "niet geschikt voor permanente bewoning". Zonde, want daar hadden nu alleenstaanden, ouderen of starters in kunnen wonen. Wij vragen u dan ook om het begrip "ongeschikt voor permanente bewoning" te herbekijken en strak te kaderen.

Eerst regelgeving toeristische verhuur en tweede woning, daarna nieuwbouw.
In het concept worden er scherpere regels gesteld voor het gebruik van tweede woningen en zal er strikt gelet worden op de toeristische verhuur. Dit zijn essentiële punten om goed in orde te brengen alvorens de nieuwbouwplannen gerealiseerd kunnen worden. Het onderzoeksrapport van bureau STEC maakt duidelijk dat deze drie initiatieven **in samenhang** moeten worden uitgevoerd. Immers, als een inwoner uit Groede verhuist naar een nieuwbouw woning in de eigen kern en de oude woning wordt vervolgens verkocht als tweede woning, of de inwoner blijft eigenaar om de woning toeristisch te verhuren, dan levert deze manier van nieuwbouw per saldo niks op. Want er komen op deze manier geen extra permanente inwoners bij. Om de uitgesproken ambitie van "groei" te realiseren, moet dus prioriteit gegeven worden aan het juist inregelen van het nieuwe beleid alvorens er nuttige en effectieve nieuwbouwplannen gerealiseerd kunnen worden.

Alles overwegend kunnen wij als dorpsraad Groede concluderen dat er een potentieel goed woonbeleid voorligt, wat de mogelijkheid geeft om de leefbaarheid in onze kern te behouden en te verbeteren. Het hangt echter af van uitvoering als boven beschreven en naleving c.q. controles of dit ook realiteit wordt.

Dorpsraad Groede