Gemeente Sluis
Ingekomen
28 MAART 2023
NR.

Dirk en Margriet Beets-Rooze
J. Cardijnlaan 13
1860 Meise
beetsdirk@gmail.com
+32 475 43 59 16

Meise, 28 maart 2023

Aan de leden van de raad van de gemeente Sluis en aan het college van B en W van de gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg

23.0002614
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Persoonlijk op het stadhuis afgegeven met ontvangstbewijs

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

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

Betreft: Onze zienswijze m.b.t. het concept "Beleidsplan Wonen" en concept "Huisvestingsverordening". / Besluit college 24 januari 2023. Raadsbesluit 9 februari 2023.

Geacht College,

Via via hebben we vernomen dat er een concept "beleidsplan wonen" én een "concept "huisvestigsvordering" opgesteld is en dat we voor 30/3/2023 een zienswijze kunnen insturen. Wij hebben natuurlijk onmiddellijk de website van de gemeente bezocht en de desbetreffende documenten gedownload.

Wij moeten u zeggen dat wij erg schrokken en hebben de documenten daarom grondig bestudeerd. Want, indien op 11 mei as de raad met deze verordening integraal instemt, zijn de gevolgen voor ons (en ongetwijfeld voor veel andere mensen) dramatisch! Ik kan u zeggen dat we slapeloze nachten hebben.
Ook de "sfeer" en de algemene indruk die we krijgen bij het lezen stemt ons bitter. De "wij/zij" sfeer die wij opmerken, de vijandigheid die u opwekt naar de bedoelde eigenaars toe is echt niet de manier waarop volwassen mensen met elkaar omgaan.

Wij verzoeken u dan ook deze zienswijze zorgvuldig te bestuderen en te wegen en het op basis van een inhoudelijke reactie mogelijk te maken met u tot een dialoog te komen. U vindt de vragen onderaan deze zienswijze.

Vooraleer onze bezorgdheid te concretiseren in enkele punten willen we u even onze context meegeven.
Ons "huisje Zeertevree" staat in de Dorpsstraat in Nieuwvliet. We kochten (het was in abominabele staat) het eind 2013. We hebben belangrijke investeringen gedaan en het volledig gerenoveerd. De woning was immers echt niet bewoonbaar (nieuw dak, asbest weg, nieuwe elektriciteit, vocht bestrijden, etc etc). De werken zijn allen uitgevoerd door lokale aannemers.

We hebben "Zeertevree" gekocht in eerste instantie om zelf te komen. In de periodes dat we zelf, de kinderen of vrienden niet kunnen komen, verhuren we "Zeertevree" aan toeristen. Inmiddels hebben we heel wat "vaste klanten" maar we staan ook op booking.com. Natuurlijk betalen we Sabewa (Toeristenbelasting, Forenzenbelasting e.d.)

Wij zijn jong gepensioneerd en hebben 4 kinderen en inmiddels 7 kleinkinderen en we hebben nu veel meer de gelegenheid om te komen en we maken daar ook graag en veel gebruik van. Heerlijk rustig, vooral in de "kalme" periodes!!
We komen naar Nieuwvliet sinds het begin van de jaren '80 en kennen de regio daarom erg goed. Eerst op de camping naar onze (schoon)ouders en daarna gelukkig naar ons eigen huisje. Wijzelf en onze kinderen hebben sindsdien ongeveer alle vakanties in Nieuwvliet doorgebracht. En... met veel plezier.

Door de jaren heen hebben we ook vrienden gemaakt in de regio. Zowel mensen die "vast" in Nieuwvliet wonen als andere eigenaars in de buurt. Je kunt best zeggen dat wij nu feitelijk ook "van de regio" zijn

Ik concretiseer hierna in "bullets" in feitelijke zin onze bezorgdheid en bezwaar tegen uw voornemen verwoord in de verordening.

Vooraf
Vooraf
Wij hebben kennis genomen van uw wens het woonbeleid op bepaalde punten te verbeteren. U hebt bepaalde trends vastgesteld en deze trends wil u ombuigen door gedurende 10 jaar jaarlijks 85 gezinnen over de gemeente als geheel aan te trekken.

Zonder hierover een oordeel van welke aard dan ook te willen uitspreken, missen wij een onderbouwing die rechtvaardigt voorrang te geven uw overwegingen van algemeen belang die in zo absolute in generieke zin - dus zonder individuele toets - ten koste gaan van ons particulier belang, feitelijk verworven rechten gedurende jaren, zelfs zonder overgangsbepaling *(zie paragraf 3).*

Wij verzoeken u nadere toelichting te geven op deze afweging die u kennelijk gemaakt heeft. *Wij verzoeken u nadrukkelijk in uw toelichting het eigendomsrecht te betrekken (artikel 5:1 Burgerlijk Wetboek), dat 'het meest omvattende recht op een zaak' bevat en tevens ook op het op Europees niveau op artikel 1 van het Eerste Protocol van het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens alsook in artikel 17 van het Handvest van de Grondrechten van de Europese Unie.*

Immers: uw ontwerp huisvestingsverordening vormt ontegensprekelijk een inbreuk op het eigendomsrecht van woningeigenaren.
Wanneer de overheid dit recht wenst te beperken *dient er derhalve getoetst te worden aan de criteria van deze Europese regels,* moet er niet alleen een wettelijke grond zijn, het moet een legitiem doel dienen en de maatregel dient bovenal proportioneel te zijn *('fair balance'-toets doorstaan).* Als aangegeven, willen wij geen oordeel geven over de vraag of het doel van de verordening wel of niet legitiem is, wel plaatsen wij grote vraagtekens over de proportionaliteit *en de wettelijke grondslag (ook Europees)* ervan, in ieder geval zonder beoordeling per geval
Is het verder niet zo dat door deze maatregel retroactief toe te passen op eigenaren die reeds jaren over hun eigendom beschikken, en belangrijke investeringen hebben verricht, deze maatregel de fair balance-toets niet kan doorstaan? Met andere woorden, de maatregel is disproportioneel en brengt een onevenredig – en dus disproportioneel - nadeel toe aan bestaande eigenaren.
Is het niet tevens zo dat daarenboven de overheid met deze algemene beginselen van behoorlijk bestuur schendt, en meer bepaald het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel. Immers, besluiten en overeenkomsten moeten te allen tijde passen bij de rechtmatig gewekte verwachtingen en mogen ook niet in strijd zijn met vroegere uitspraken en handelingen. De positie van burgers ten opzichte van de overheid dient voldoende zeker te zijn. Is het niet zo dat het huidige ontwerp van verordening zodanig beginselen van behoorlijk bestuur schendt en dat ook om die reden deze uiteindelijk niet houdbaar zal blijken te zijn.

Wij herhalen nogmaals ons verzoek op deze vragen in te gaan. Daarnaast treft u hieronder nog enkele andere meer specifieke vragen die relevant zijn voor een verder oordeel over deze ontwerp-verordening. Wij herhalen ook nog eens ons verzoek het mogelijk te maken daarover met u in gesprek te gaan.
Zonder hierover een oordeel van welke aard dan ook te willen uitspreken, missen wij een onderbouwing die rechtvaardigt voorrang te geven uw overwegingen van algemeen belang, die in zo absolute zin ten koste gaan van ons particulier belang, feitelijk verworven rechten gedurende jaren, zelfs zonder overgangsbepaling (zie paragraf 3).

Wij verzoeken nadere toelichting te geven op deze afweging die u kennelijk gemaakt heeft en – wij herhalen het nog eens - het mogelijk te maken daarover met u in gesprek te gaan

Wij kochten Zeertevree in 2013 zonder te kunnen weten dat u later tot een dergelijk voornemen zou komen. We zijn reeds in 2021 dan ook erg geschrokken toen we voor het eerst van uw voornemen hoorden. Toen stuurden we u ook al een eerste zienswijze op i.k.v. een de verordening die u toen publiceerde.

Wij kunnen u nu al meedelen dat, indien de raad deze verordening op 11/5/2023 niet voldoende zal aanpassen, wij via een gespecialiseerde advocaat ons recht zullen halen.

Ons constructief voorstel : Alleen voor nieuwe gevallen

- **Waarom laat u veranderingen die u op 11 mei as zult stemmen niet ingaan per 1/1/2024 of 2025?**

Waar wij ter goede trouw hebben gehandeld en bij aankoop en restauratie redelijkerwijs niet konden weten dat u een dergelijke drastische maatregel aan de raad zou voorstellen, ligt het uit een oogpunt van zorgvuldigheid en rechtvaardigheid van uw kant voor de hand rekening te houden met ontstane bestaande situaties. Kortom: is het niet logisch uw voorstel (paragraaf 3) alleen te laten gelden voor nieuwe gevallen en bestaande gevallen – mits ter goede trouw tot stand gekomen – ongemoeid te laten. Het ligt dan voor de hand daarmee rekening te houden in uw vergunningenbeleid, anders dan nu in paragraaf 3 verwoord. De aanpak zoals verwoord in artikel 5.2. zou in strekking als leidraad kunnen dienen.

Bezwaren, vragen en opmerkingen
Graag sommen wij hierna enkele punten op. Voor uw gemak vindt u ze terug in de bijlage van deze zienswijze.

1. **Eerst enkele algemene bemerkingen**
    a. **Ook een globaal antwoord graag**
    Vraag 1: Naast een separaat antwoord op de hieronder geformuleerde bezwaren, vragen en opmerkingen verzoeken wij u ook een antwoord in zijn geheel te geven en daarbij in te gaan op bovenstaande algemene overwegingen en vragen

    b. **Een goed onderhoud van de huizen betekent voor deze regio dat er regelmatige verhuur nodig is**
    Een adequaat onderhoud van de huizen, waarvan sommige zeer oud zijn, is noodzakelijk. Is het geen illusie te denken dat men nu eenvoudigweg het wiel van de geschiedenis kan terugdraaien en het toerisme zo volledig kan vervangen door permanente bewoners

Vraag 2 : Bent u het eens met de stelling dat een goed onderhoud en regelmatig gebruik van de huizen belangrijk is en dat het verleden heeft geleerd dat toeristische infrastructuur daarvoor niet geheel en al gemist kan worden zoals u voortelt?

c. **Onbegrip**

Het is u zeker en vast bekend dat heel wat eigenaren belangrijke investeringen gedaan hebben in hun vakantiehuizen. Dat was "echt nodig" omdat de woning in zeer veel gevallen – zacht uitgedrukt – in heel erg slechte staat was.
Door die investering hebben uw "gasten" mee gewerkt aan verfraaiing van de dorpskernen.
Vraag 3: Waarom hebt u toch met deze verordening zo doorgezet? Weet u zeker dat de voordelen van uw voornemen straks opwegen tegen de nadelen?

d. **Voorstel: De notie "huishouden" laten vallen waardoor familie en vrienden welkom zijn**

U schrijft ook in de verordening dat enkel "ons huishouden" onbeperkt naar Zeertevree mag komen. Onaangenaam, want het is juist voor onszelf en onze kinderen/Kleinkinderen dat we Zeertevree gekocht hebben. In de strekking van uw voorstel zou het geen probleem kunnen zijn om familie en vrienden onbeperkt naar Zeertevree te kunnen blijven uitnodigen.
Vraag 4 : Bent u bereid de verordening zo aan te passen dat we onbeperkt vrienden en familie mogen uitnodigen naar Zeertevree. Zo neen, waarom niet?

e. **Onze kinderen het huis laten erven gaat niet meer**

Bij ons overlijden zullen onze kinderen, indien de verordening zo aanvaard wordt, ons huisje niet mogen erven. Dit komt dan eigenlijk overeen met onterven: dat kunt nu toch niet menen!
Vraag 5: Bent u niet ook van mening dat dit voornemen niet acceptabel is en teruggetrokken moet worden?
Vraag 6: Kunt u voor uw voornemen mbt de kwestie van het "onterven" een juridische onderbouwing geven?

f. **Mbt de "kaarten'**

i. **Geen kaarten**

De kaarten waarvan u spreekt hebben we niet gevonden..
Vraag 7: Kunt u alsnog de kaartjes opsturen aub

Vraag 8: Maakt Cadzand-Bad onderdeel uit van uw voornemen? Andere kustgemeentes wel en Cadzand-Bad niet zou onacceptabel zijn

ii. **In, of net naast, de kern van Cadzand-bad zijn er nieuwe projecten**

Blijkbaar is – zoals al gezegd – in Cadzand Bad meer toegelaten dan elders. Er worden hele "projecten gebouwd". Hierdoor wordt Cadzand eigenlijk "1 grote kern".
Vraag 9: Hoe komt het dat er wel een vergunning werd afgeleverd voor deze projecten. Gelden in Cadzand Bad andere regels?

iii. **En wat met Terhofstede, Heille e.d.**

Het is uw bedoeling om binnen de woonkernen de toeristische verhuur in te perken. Geldt dit ook voor de dorpen waar u het niet over hebt : Cadzand-Bad, Terhofstede, Heille, Nummer Een e.d.

Vraag 10: Kunt u ons duidelijkheid geven omtrent "alle" kernen die in de gemeente Sluis liggen?

g. Overlast? Hebben wij geen weet van

We hebben begrepen dat één van de redenen voor al deze maatregelen de overlast is die de gasten veroorzaken. Daarvan is in ons geval geen sprake, ook blijkens navraag bij onze buren.

Vraag 11: Kunt u ons aangeven over welke overlast in Nieruwvliet het gaat en wanneer en waar die is voorgevallen?

h. Uw communicatie

In 2021 hebt u ons in juli ingelicht dat de gemeente van plan was de toenmalige verordening te laten stemmen. De communicatie toen was goed.

Nu echter is er geen enkele persoonlijke communicatie geweest daar waar u weldegelijk beschikt over onze adressen (via SABEWA bvb). Hier is dus sprake van verwijtbaar onbehoorlijk bestuur.

Wij hebben overigens onze buren en overburen ingelicht toen wij een artikel in de PZC lazen. Ook zij gaan nu om uitleg vragen bij de gemeentelijke diensten.

Vraag 12: Hoe komt het dat er geen behoorlijke communicatie was en hoe wil u dat rechtzetten?

i. Inspraak is er niet geweest wat ons betreft.

Wij lazen in de documenten dat u een "brede" bevraging georganiseerd hebt. Deze interviews hebben o.m. geleid tot de verordening die nu voor ons ligt

Wij zijn echter op geen enkel moment bevraagd, noch door uzelf, noch door een het adviesbureau of de dorpsraad. Wij hebben wel achteraf weet van een bijeenkomst op 16/2 in Nieuwvliet waar blijkbaar "iedereen" komen mocht. We waren echter niet vooraf op de hoogte, wij hoorden dit pas achteraf van onze buren.

Vraag 13: Waarom hebt u geen rechtstreeks bevraging georganiseerd?

j. "Jo Jo" beweging – sprake van onbehoorlijk bestuur

Voor 2014 mochten mensen die niet in de gemeente Sluis gedomicilieerd waren geen woning kopen; vanaf 2014 is dat veranderd.

Het effect van deze maatregel was dat er heel wat huizen gekocht werden en gerenoveerd hetgeen ontegensprekelijk positief geweest is voor de kwaliteit van de woningen en de economische infrastructuur van de regio. Dat voelt aan als "eerst mogen we komen met ons geld en daarna wordt ons het leven moeilijk gemaakt"

Vraag 14: Is het niet merkwaardig zo'n jo-jo beleid te voeren en nu deze regel , na nog geen 10 jaar weer te veranderen?

k. Termijnen

Wij hebben in onze zienswijze al een belangrijk aantal vragen gesteld. Toch rekenen wij op zorgvuldig antwoord op onze vragen en opmerkingen

Vraag 15: Kunt u ons garanderen dat u zorgvuldig en serieus met onze vragen en opmerkingen omgaat en zo nodig de termijnen zult verlengen?

l. Forensenbelasting

Wij kregen onlangs de rekening voor de Forensenbelasting die heel erg gestegen is. Op 5 jaar tijd met 40%!

Vraag 16: Waarom is de forensenbelastingen zo gestegen zijn ?

u. **Persoonlijk**

i. **Zien jullie ons "echt graag"?**

De slogan van de gemeente West Zeeuws Vlaanderen is: "wij zien je hier graag". Maar de toon en de accenten uit de verordening zijn agressief.

Vraag 17: Slecht gevoel bij "wij zien je hier graag" : kunt u ons gevoel begrijpen en vooral: hoe gaat u daarop reageren?

II. **Wij doen dit niet omwille van "rendement en/of winstbejag!**

Het stoort ons erg dat wij gepercipieerd worden als "rijke mensen die uit zijn op winst". Wij kunnen u verzekeren dat, met de vaste kosten die we moeten betalen en de "geringe" huuropbrengsten we meer dan 30 jaar zullen nodig hebben om onze initiële kost terug te verdienen.

Vraag 18: Rendement/Winstbejag: begrijpt u ons standpunt en wilt u helpen deze perceptie te doen veranderen?

2. **Toeristische verhuren**

a. **Verworven recht?**

Wij verhuren ons huisje nu sinds 2015 en dit ter goeder trouw. Niemand heeft ons ooit gezegd of geschreven dat dit niet kan en bovendien betalen we toeristen- én forensenbelasting. Op z'n minst gezegd kan dus gesteld worden dat er sprake is van een "verworven recht". Door deze verordening zullen we nog maar 28 dagen per jaar kunnen verhuren, niet eens een volle zomer. Laat staan dat onze kinderen mogen komen (of ze tellen mee in de 28 dagen??)

Vraag 19: Op welke manier kunt u weerleggen dat er sprake is van verworven recht? Waarom houdt u bij u voornemen geen rekening met dit verworven recht?

b. **28, 60, 120 dagen of meer?**

Waar uw voornemen al niet verdedigbaar is, is daarbinnen ook de termijn van 28 dagen niet uitgelegd.

In de vorige verordening die u ons toestuurde op 26/7/2021 (kenmerk 21.10057) hebt u aangegeven de knip op 60 dagen te maken en dat de gemeenteraad aangegeven heeft om naar 120 dagen te willen.

Nu zet u de grens op 28 dagen, toch wel bijzonder weinig. We hebben daarover 2 vragen

a) *Vraag 20: Wat is de oorsprong van 28 dagen?*
b) *Vraag 21: Graag de grens van 28 dagen verhogen naar minstens de 120 dagen die de gemeenteraad heeft aangegeven. Liefst natuurlijk geen enkele grens.*

c. **Vaste gasten uit het verleden**

Indien er geen verandering komt in de verordening zullen wij vaste gasten uit het verleden zonder goede toelichting moeten teleurstellen.

Vraag 22: Wat vindt uzelf van de beslissing om de vaste gasten op deze manier te weren?

3. **2de woningen**

a. **Verkoop van ons huisje**

Volgens uw voornemen zullen wij ons huisje niet meer kunnen verkopen als 2de woning aan "derden". Het huisje zal op de reguliere woonmarkt komen en als permanente woning verkocht moeten worden. De waarde van de woning zal dan erg verminderen voor ons. Dit is voor ons echt onaanvaardbaar.

Vraag 23: bent u werkelijk van mening dat u zomaar kunt ingrijpen in de economische waarde van bezittingen van particulieren zonder dat zij daarmee vooraf rekening konden houden of onwettig/onregelmatig hebben gehandeld?

b. 2de woningen in de kernen

U maakt een uitzondering voor tweede woningen die niet in de woonkernen staan. Eigenlijk zou het moeten gaan over "te veel 2de woningen". Jammer genoeg is het uit uw documenten niet duidelijk hoeveel eigenaren van tweede woningen geraakt worden door de vergunningsplicht.

Vraag 24: Zou het niet logisch zijn dat het aantal 2de woningen in rekening wordt gebracht. Er rest dan wel bepaald te worden vanaf welk moment er "teveel" 2de woningen zijn.

c. *Criteria om een vergunning te weigeren*

U schrijft in de verordening onder artikel 5 van paragraaf 2 dat een weigering om een vergunning te verlenen mogelijk is indien burgermeester en wethouders oordelen dat belang van behoud van de woonruimte voor permanente bewoning met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het belang van de aanvrager om de woonruimte als tweede woning te gaan gebruiken

Vraag 25: Het zijn bijgevolg burgermeester en wethouders die hierover kunnen oordelen maar er worden geen criteria vermeld. Wilt u de bedoelde criteria aub laten weten?

Tenslotte vragen wij u dat onze privacy maximaal gerespecteerd wordt. Indien onze zienswijze publiekelijk verspreid zou worden graag alle elementen die naar onszelf of onze vakantiewoning verwijzen schrappen.

Te Meise , op 28 maart 2023

Naam: Margriet en Dirk Beets-Rooze

Handtekeningen: .....

Dirk Beets Margriet Rooze

Bijlage: alle vragen op een rijtje

Bijage : Overzicht van de vragen van Dirk Beets	
Vraag nr	**Vraag**
1	Naast een separaat antwoord op de hieronder geformuleerde bezwaren, vragen en opmerkingen ook graag een antwoord in zijn geheel
2	Bent u het eens met de stelling dat een goed onderhoud en regelmatig gebruik van de huizen belangrijk is om de bestaande infrastructuur duurzaam te houden?
3	Waarom hebt u met deze verordening zo doorgezet, wetende dat u zoveel dergelijke reacties kunt verwachten?
4	Bent u bereid de verordening zo aan te passen dat we onbeperkt vrienden en familie mogen uitnodigen naar Zeertevree. Zo neen, waarom niet?
5	Bent u niet ook van mening dat dit voornemen niet acceptabel is en teruggetrokken moet worden?
6	Kunt u voor uw voornemen mbt de kwestie van het "onterven" een juridische onderbouwing geven?
7	Kunt u alsnog de kaartjes opsturen aub?
8	Maakt Cadzand-Bad onderdeel uit van uw voornemen? Andere kustgemeentes wel en Cadzand-Bad niet zou onacceptabel zijn
9	Hoe komt het dat er wel een vergunning werd afgeleverd voor deze projecten in Cadzand. Gelden in Cadzand Bad andere regels?
10	Kunt u ons duidelijkheid geven omtrent "alle" kernen die in de gemeente Sluis liggen?
11	Kunt u ons aangeven over welke overlast het gaat en wanneer en waar die is voorgevallen?
12	Hoe komt het dat er geen communicatie was en hoe wil u dat rechtzetten?
13	Waarom hebt u geen rechtstreeks bevraging georganiseerd?
14	Is het niet merkwaardig zo'n jo-jo beleid te voeren en nu deze regel , na nog geen 10 jaar weer te veranderen?
15	Kunt u ons garanderen dat u zorgvuldig en serieus met onze vragen en opmerkingen omgaat en zo nodig de termijnen zult verlengen?
16	Waarom is de forensenbelastingen zo gestegen zijn ?
17	Slecht gevoel bij "wij zien je hier graag" : kunt u ons gevoel begrijpen en vooral: hoe gaat u daarop reageren?
18	Rendement/Winstbejag: begrijpt u ons standpunt en wilt u helpen deze perceptie te doen veranderen?
19	Op welke manier kunt u weerleggen dat er sprake is van verworven recht? Waarom houdt u bij u voornemen geen rekening met dit verworven recht?
20	Wat is de oorsprong van 28 dagen?
21	Graag de grens van 28 dagen verhogen naar minstens de 120 dagen die de gemeenteraad heeft aangegeven. Liefst natuurlijk geen enkele grens.
22	Wat vindt uzelf van de beslissing om de vaste gasten op deze manier te weren?
23	Bent u werkelijk van mening dat u zomaar kunt ingrijpen in de economische waarde van bezittingen van particulieren zonder dat zij daarmee vooraf rekening konden houden of onwettig/onregelmatig hebben gehandeld?
24	Zou het niet logisch zijn dat het aantal 2de woningen in rekening wordt gebracht. Er rest dan wel bepaald te worden vanaf welk moment er "teveel" 2de woningen zijn.
25	Het zijn bijgevolg burgermeester en wethouders die hierover kunnen oordelen maar er worden geen criteria vermeld. Wilt u de bedoelde criteria aub laten weten?