Christiane en Louis Berns-Rodesch
13, rue des Franciscaines
L-1539 Luxemburg

Gemeente Sluis
Ingekomen
27 MAART 2023
NR.

23.0002422
Inkomende documenten Gemeente Sluis

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente SLUIS
Nieuwstraat 22
NL - 4501 BD Oostburg

Per aangetekende post met ontvangstbevestiging van ontvangst en per e-mail (wonen@gemeentesluis.nl)

Luxemburg, 17 maart 2023

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

Afzenders van de Zienswijze:

- Christiane Madeleine Rodesch, echtgenote Berns
- Louis Berns

Adres: Noordstraat 24, AB 4525 Retranchement
Telefoon: +352 621 28 33 21
Mail: lberns@pt.lu

Geacht College,

Wij hebben kennis genomen van het ontwerp Beleidsplan Wonen van de gemeente Sluis en uw ontwerp Huisvestingsverordening, die tot en met 30 maart 2023 ter inzage liggen.

Hierbij willen wij onze ernstige zorgen uiten over de mogelijke gevolgen van deze plannen.

Wij hebben de volgende opmerkingen over deze plannen en zouden het op prijs stellen als u hierover een standpunt inneemt.

1) De documenten die wij tot nu toe hebben kunnen lezen, bevatten geen bijlage waarin de woongebieden die door de ontwerp-huisvestingsverordeningen worden getroffen duidelijk zijn aangegeven.

Het is voor ons als bewoners dan ook onmogelijk te weten of ons huis in Retranchement, Noordstraat 24, door de ontwerp-verordeningen zal worden getroffen of dat het buiten de getroffen woonzone ligt.

Wij achten het feit dat de gemeente Sluis deze noodzakelijke informatie niet 15 dagen voor de terinzagelegging, vóór de uitvoering van de verordening, verstrekt, schadelijk voor onze belangen als burgers.

Deze aanpak is ook in strijd met de verplichting tot transparantie en goede trouw die op elk bestuur rust, dus ook op de gemeente Sluis.

Wij verzoeken u ons de documenten te doen toekomen waarin de woongebieden worden afgebakend en ons mee te delen of ons huis zal worden getroffen door de door de gemeente Sluis voorgenomen maatregelen.

2) Wij hebben het huis in Retranchement, Noordstraat 24, eind 2017 gekocht en zijn er begin 2018 ingetrokken.

We hebben dit huis gekocht om samen met onze kinderen, familie en vrienden te kunnen genieten van de prachtige regio Zeeland en tot rust te komen.

Met dit doel voor ogen hebben we het huis zowel van binnen als van buiten gerenoveerd. Vandaag de dag wordt het gerenoveerde huis, net als vele andere huizen in de Noordstraat, bewonderd door de vele toeristen die op het fietspad voorbij komen.

Wij deden deze investeringen met vertrouwen en met de rechtszekerheid van Nederland en de gemeente Sluis, die het eigendomsrecht respecteert.

Te zijner tijd zal dit huis worden doorgegeven aan onze kinderen.

3) Tijdens onze verblijven in Retranchement steunen wij actief de lokale economie en in het bijzonder de 2 restaurants in Retranchement en de antiekwinkel. Ook doen we regelmatig boodschappen in Sluis.

We hebben ook een zeer hechte vriendschap opgebouwd met onze buren in Retranchement en voelen ons goed geïntegreerd in het dorp Retranchement.

4) Toen wij het huis kochten, was er geen speciale regelgeving voor tweede woningen. Er waren dus geen grenzen aan onze eigendomsrechten en het gebruik van ons huis.

Wij zijn dan ook van mening dat wij een definitief verworven recht hebben op dit onvoorwaardelijke gebruik van ons eigendom, dat onbeperkt moet kunnen worden doorgegeven aan onze erfgenamen.

Volgens ons begrip van de ter inzage gelegde teksten wilt u de vergunningsplicht voor tweede woningen invoeren. In het kader van een dergelijke regeling zouden wij afhankelijk zijn van de welwillendheid van de gemeente Sluis om ons al dan niet een dergelijke vergunning te verlenen.

Wat zou er met onze eigendomsrechten en onze verworven rechten gebeuren als ons om een onbekende reden een vergunning voor een tweede woning zou worden geweigerd? Zouden wij te maken krijgen met gedwongen onteigening door de gemeente Sluis?

Alleen al het feit dat ons een vergunning wordt opgelegd om van ons eigendom te kunnen genieten, is een onaanvaardbare inbreuk op onze rechten als burger en op ons recht op eigendom, dat is vastgelegd in alle wetten van democratische landen, alsmede in artikel 1 van het aanvullend protocol bij het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden en in artikel 17 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie.

5) De secundaire verblijfsvergunning zou persoonlijk zijn, d.w.z. gekoppeld aan de huidige eigenaars van het huis. Dit recht om het huis als tweede verblijfplaats te gebruiken kan niet worden overgedragen aan onze erfgenamen.

Ook hier zou dit een onaanvaardbare inbreuk zijn op de bovengenoemde rechten en een gedwongen onteigening vormen van onze erfgenamen, die het recht zouden worden ontnomen om ten volle te genieten van het onroerend goed dat hun ouders hen hebben nagelaten.

6) Het is altijd onze bedoeling geweest om het huis zelf, samen met onze familieleden of zelfs vrienden, als tweede huis te gebruiken.

Het was nooit onze bedoeling het huis te verhuren. Voor ons was het echter vanzelfsprekend dat onze kinderen ook van het huis van hun ouders moesten kunnen genieten. Toen onze dochter bijvoorbeeld studeerde aan de universiteit van Lille, verbleef zij in Retranchement om zich voor te bereiden op haar examens.

Volgens onze interpretatie van de ter inzage gelegde teksten zou dit gebruik, zonder beperking van ons eigendom, in twijfel worden getrokken. Zo zou het ons in de toekomst niet alleen verboden zijn onze tweede woning te verhuren, maar zou het ons zelfs verboden zijn, behalve voor een periode van ten hoogste 28 dagen per jaar, de woning ter beschikking te stellen van onze kinderen of zelfs van familieleden.

Wij zijn van mening dat een dergelijke nieuwe regeling, indien zij wordt toegepast, eveneens een onaanvaardbare inbreuk op onze eigendomsrechten zou vormen en in strijd zou zijn met de in punt 3 genoemde teksten.

Wij verzoeken u derhalve te bevestigen dat ons recht op het volledige genot van ons eigendom - met inbegrip van het recht om het zonder enige beperking ter beschikking te stellen aan derden, in het bijzonder onze kinderen - niet zal worden aangetast door uw ontwerp van huisvestingsbeleidsplan en huisvestingsverordening.

7) De ter inzage gelegde teksten lijken beperkingen te willen opleggen bij verkoop van de als tweede woning gebruikte woning.

Dergelijke maatregelen zullen ongetwijfeld de marktwaarde van onze woning aantasten.

Dit zou opnieuw een inbreuk zijn op onze fundamentele eigendomsrechten - ook die van onze erfgenamen - en wij verzoeken u hierover een standpunt in te nemen.

Het doel van de voorgestelde regelgeving, dat op zich lovenswaardig is, is de huidige markt voor tweede woningen toegankelijk, dat wil zeggen betaalbaar, te maken voor permanente bewoning, met name voor jongeren.

Niettemin zijn wij van mening dat de door de gemeente Sluis gekozen aanpak, afgezien van de aanzienlijke juridische problemen die daardoor ontstaan, op de verkeerde maatregelen is gericht. De uittocht van jongeren naar de grote steden wordt niet gestopt door het beperken van tweede woningen - die een belangrijk element zijn voor de toeristische sector in Zeeland - maar door de kleine dorpen aantrekkelijker te maken op het gebied van recreatievoorzieningen en voorzieningen: waar zijn de bakker, de slagerij, de supermarkt, de school, de recreatievoorzieningen (bioscoop, etc.), etc., naast de slechts 2 restaurants in Retranchement?

Bovendien rijst de vraag of de WOZ-waarde - die momenteel bijna het dubbele is van de aankoopprijs van ons huis - en die volgens de ontwerpteksten als referentiebasis voor de prijs van een toekomstige verkoop van de tweede woning lijkt te worden gebruikt, betaalbaar is voor de jonge bevolking die uw beleid als permanente bewoners wil begunstigen.

Wij willen u verzekeren dat, hoewel wij ons huis in Retranchement alleen als tweede woning gebruiken, wij nog steeds graag tijd doorbrengen in Retranchement / Sluis en gebruik maken van het toeristische aanbod en de schoonheid van de regio Sluis die ons en vele andere eigenaren van tweede woningen zeer dierbaar is.

In de hoop dat bij de uitvoering van de nieuwe regelgeving onze rechten als burgers en eigenaren van onroerend goed worden gerespecteerd, wachten wij op uw geruststellende standpunt over de verschillende bovengenoemde punten.

* *
*

Wij bevestigen dat onze hierin gedocumenteerde standpunten een openbaar document zijn en verzoeken u deze voor raadpleging door alle belanghebbenden beschikbaar te stellen.

Christiane Berns-Rodesch

Louis Berns