

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg
NEDERLAND
AANGETEKEND MET ONTVANGSTMELING



23.0002380

Inkomende documenten Gemeente Sluis

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

Afzender van de Zienswijze

Naam: Yves De Deken & An De Meulder
Adres: Konijnenbergstraat 50 – 2530 Boechout (B)
Telefoon: 0032 478 56 65 03 – 0032 476 23 42 41
E-mail: yves.dedeken@gmail.com an.demeulder11@gmail.com



Datum: 20-03 2023

Hierbij dienen wij een zienswijze in over het concept beleidsplan Wonen (hierna: beleidsplan) en het concept Huisvestingsverordening (hierna: verordening).

1. Inleiding

- 1.1 We zijn samen met onze kinderen eigenaar van een woning in Zuidzande, Sluissestraat 26. Wij kunnen ons niet vinden in het beleidsplan en de verordening, voor zover die zien op het beleid en de regelgeving ten aanzien van tweede woningen en toeristische verhuur. We zijn van oordeel dat met de verordening die is gebaseerd op het beleidsplan een onrechtmatige inbreuk wordt gemaakt op ons eigendomsrecht. Voorts zijn de regels ten aanzien van de toeristische verhuur in strijd met de Dienstenrichtlijn en is de verordening in strijd met de Huisvestingswet. Tot slot lijden wij en anderen schade door de verordening die mogelijk op de gemeente verhaald zal worden. In het navolgende zal het een en ander worden uitgewerkt.

2. Zienswijze

- 2.1 Voorop gesteld zij dat er geen algemeen belang gediend wordt met het beleid en de regels ten aanzien van de tweede woning en de toeristische verhuur. Uit het beleidsplan blijkt dat op dit moment geen sprake is van een tekort aan woningen. Zo vermeldt het beleidsplan op pagina 9 dat *"gemeente Sluis te maken [heeft] met vergrijzing en beperkte migratie waardoor het aantal huishoudens nauwelijks is gegroeid"*. Bovendien blijkt uit het beleidsplan dat ingezet wordt op nieuwbouw. De vraag naar woningen groeit nauwelijks, terwijl uw gemeente wel zal bijbouwen. Uit het beleidsplan op pagina 12 blijkt zelfs dat Sluis in de toekomst te maken heeft met een mogelijk kwantitatief overschot aan sommige woningtypen. Met andere woorden: op dit moment is er geen tekort aan woningen in de gemeente en in de toekomst mogelijk een overschot, terwijl woningen zullen worden bijgebouwd.
- 2.2 Verder wordt in het beleidsplan wel gesteld dat leegstand en verpaupering moeten worden voorkomen. Echter, er wordt ten aanzien van die belangen geen link gelegd met een tweede woning of toeristische verhuur. Sterker nog, in geen van de stukken wordt gemotiveerd dat sprake is van leegstand en verpaupering of dat dat mogelijk aan de orde zal komen.
- 2.3 Gelet op het vorenstaande moet derhalve geconcludeerd worden dat geen algemeen belang wordt gediend met het beleid en de regels ten aanzien van tweede woningen en toeristische verhuur.

EIGENDOMSRECHT

- 2.4 Onze woning kwalificeert als eigendom als bedoeld in artikel 1 Eerste Protocol van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (hierna: EP bij het EVRM). Dat artikel luidt als volgt:

"Iedere natuurlijke of rechtspersoon heeft recht op het ongestoord genot van zijn eigendom. Aan niemand zal zijn eigendom worden ontnomen behalve in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht.

De voorgaande bepalingen tasten echter op geen enkele wijze het recht aan, dat een Staat heeft om die wetten toe te passen, die hij noodzakelijk oordeelt om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen of boeten te verzekeren."

- 2.5 De overheid kan het eigendomsrecht beperken. De verordening doet dat op twee wijzen. Ten eerste bepaalt de verordening in artikel 6, derde lid, dat een vergunning voor een tweede woning die wordt verleend op grond van artikel 5, tweede lid, persoonsgebonden is. De vergunning kan niet worden vererfd en vervalt van rechtswege bij eigendomsoverdracht. Voorts worden met paragraaf 3 van de verordening regels gesteld ten aanzien van de toeristische verhuur van woonruimten. Deze regels maken een inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendom van respectievelijk tweede woningen en woonruimten.
- 2.6 Om te bepalen of de beperking van het eigendomsrecht door de overheid rechtmatig is, dient de rechtmatigheid van de inmenging onderzocht te worden. De inmenging is gerechtvaardigd indien deze bij wet is voorzien, een gerechtvaardigd algemeen belang dient en proportioneel is. Wij zijn van oordeel dat aan de laatste twee vereisten niet wordt voldaan.
- 2.7 Ten eerste is er geen gerechtvaardigd algemeen belang dat gediend wordt met het beperken van het eigendomsrecht door het vervallen van de vergunning bij eigendomsoverdracht (op welke wijze dan ook) en het beperken van de toeristische verhuur. Zoals hiervoor is weergegeven is er geen sprake van schaarste aan woningen in de gemeente en ook in de toekomst is de verwachting dat die schaarste er niet zal zijn. Bovendien is het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) voornemens een groot aantal woningen bij te bouwen.
- 2.8 Ook wordt het met het van rechtswege vervallen van de vergunning geen leegstand of verpaupering tegengegaan. Sterker nog, het werkt juist leegstand en verpaupering in de hand. Indien een rechtsopvolger wel een tweede woning verkrijgt maar die niet als zodanig mag gebruiken, zal de woning leeg komen te staan en zal daar geen onderhoud aan gepleegd worden. Eerst wanneer de woning voor een marktconforme prijs verkocht kan worden, zal daartoe overgaan worden. Zolang er echter geen gegadigden voor de woning zijn, zal de woning ongebruikt leegstaan.
- 2.9 Ten aanzien van toeristische verhuur is, zoals hiervoor reeds opgemerkt, niet gemotiveerd dat dat zorgt voor leegstand en verpaupering. Zonder een draagkrachtige motivering moet er derhalve vanuit worden gegaan dat die toeristische verhuur niet zorgt voor of geen bijdrage levert aan leegstand en verpaupering.
- 2.10 Gelet op het vorenstaande is er geen algemeen belang dat gediend wordt met het beperken van het eigendomsrecht door het vervallen van de vergunning bij eigendomsoverdracht en het beperken van de toeristische verhuur. Gelet hierop is de inbreuk die gemaakt wordt op het eigendomsrecht dan ook in strijd met artikel 1 EP bij het EVRM.
- 2.11 Ook is het vervallen van de vergunning niet proportioneel. De vraag die daarvoor beantwoord dient te worden is of er een rechtvaardig evenwicht bestaat tussen de eisen van het algemene belang en de bescherming van de fundamentele rechten van het individu? Een inmenging moet in het algemeen belang plaatsvinden en mag geen onevenredige last (*excessive burden*) op de betrokkene leggen. Zoals hiervoor reeds aangegeven, is er geen te beschermen algemeen belang. Voorts menen wij dat het vervallen van de vergunning van rechtswege een onevenredige

last op ons legt. Ten eerste wederom vanwege het feit dat er geen te beschermen algemeen belang is. Dat maakt het vervallen van de vergunning in essentie al onevenredig.

- 2.12 Ten tweede brengt het met zich dat mijn erfgenamen of wijzelf (bij verkoop) de woning enkel voor permanente bewoning kunnen gebruiken of verkopen. Het is onevenredig dat de woning, die reeds als tweede woning in gebruik is, niet verkocht kan worden aan wie de woning maar wil kopen. Mogelijk dat geen geschikte koper voor de woning gevonden kan worden, waardoor de woning onnodig lang onverkocht blijft.
- 2.13 Het beperken van toeristische verhuur brengt eveneens een onevenredige last met zich. Uit niets blijkt namelijk dat de toeristische verhuur in strijd is met een algemeen belang, terwijl het door de inbreuk op het eigendomsrecht wel wordt bemoeilijkt, zo niet onmogelijk gemaakt wordt.
- 2.14 Voorts zijn de regelingen over de tweede woning en de toeristische verhuur disproportioneel vanwege de brede reikwijdte. Voor toeristische verhuur gelden alle woonruimten in de gehele gemeente en voor de vergunning van een tweede woning (en het van rechtswege vervallen daarvan), voor alle woonruimten binnen de kernen. Niet valt in te zien dat niet met een minder vergaande reikwijdte volstaan kan worden. Voor de toeristische verhuur worden bijvoorbeeld ook alle woonruimten geraakt waar geen sprake is van permanente bewoning in de buurt. Mocht het een argument van de gemeente zijn dat inwoners van de gemeente last hebben van toeristische verhuur, dan kan dat niet geleden voor woonruimte waar geen inwoners bij in de buurt wonen.
- 2.15 Gelet op het vorenstaande maken de regels omtrent de tweede woning en de toeristische verhuur een onrechtmatige inbreuk op het eigendomsrecht en zijn dan ook in strijd met artikel 1 EP bij het EVRM.

STRIJD MET DIENSTENRICHTLIJN

- 2.16 Het verhuren van woonruimte is een dienst als bedoeld in artikel 4, eerste lid, van de Dienstenrichtlijn. Op grond van artikel 9, eerste lid, van de Dienstenrichtlijn moet een vergunningstelsel worden gerechtvaardigd door een dwingende reden van algemeen belang en het nagestreefde doel moet niet met een minder beperkende maatregel kunnen worden bereikt. Dat hieraan niet wordt voldaan, blijkt uit het vorenstaande. Gelet hierop kan voor de gemeente Sluis geen vergunningstelsel in het leven geroepen worden.
- 2.17 Ook als een vergunningstelsel wel gerechtvaardigd zou zijn, dan dient deze te voldoen aan de voorwaarden van artikel 15, tweede lid, van de Dienstenrichtlijn. Ten eerste dient sprake te zijn van noodzakelijkheid: een dwingende reden van algemeen belang. Voor het standpunt dat deze ontbreekt, wordt wederom verwezen naar hetgeen in het vorenstaande daarover is opgemerkt.
- 2.18 Voorts dient de maatregel (het verbieden van toeristische verhuur zonder vergunning) geschikt te zijn om de nagestreefde doelen te bereiken. Hiervoor moet aannemelijk worden gemaakt dat de vergunningplicht voor toeristische verhuur en de beperkingen die daaruit voortvloeien, een zinvolle bijdrage leveren aan het bereiken van de nagestreefde doelen. Ook hieraan wordt niet voldaan. Immers, nergens is terug te vinden waar de vergunningplicht aan bijdraagt en dát de vergunningplicht ergens aan bijdraagt.
- 2.19 Gelet op het vorenstaande moet geconcludeerd worden dat in strijd met de Dienstenrichtlijn een vergunningplicht voor toeristische verhuur in de verordening is opgenomen.

STRIJD MET DE HUISVESTINGSWET

- 2.20 Artikel 2, eerste lid, van de Huisvestingswet (hierna: Hw) bepaalt dat de gemeenteraad van zijn bevoegdheden op grond van deze wet slechts gebruik maakt indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. De vergunningplicht voor een tweede woning is gebaseerd op artikel 21 van de Hw. Echter, om van die bevoegdheid gebruik te kunnen maken, dient sprake te zijn van schaarste. Zoals reeds aangevoegd is er in de gemeente Sluis geen sprake van schaarste en naar verwachting zal die schaarste ook niet optreden. Een vergunningplicht voor een tweede woning is dan ook op grond van de Hw niet toegestaan.



- 2.21 Voorts bepaalt artikel 21, eerste lid, onder a, van de Hw dat het verboden is om zonder vergunning een woonruimte aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden. Hiermee is de mogelijkheid een vergunningplicht in de verordening te regelen opgenomen in de wet, wanneer sprake is van een functiewijziging. In de memorie van toelichting bij voornoemd artikel is het volgende opgenomen:

“Een onttrekkingsvergunning zal alleen nog maar geëist kunnen worden in het geval een woonruimte aan de woonruimtevoorraad wordt onttrokken bij een functiewijziging van het gebruik, bijvoorbeeld van wonen naar kantoorfunctie.”

- 2.22 Weliswaar zijn in de wettekst de woorden “of onttrokken te houden” opgenomen, maar dat ziet niet op het onderhavige geval. In de toelichting op die toevoeging is namelijk het volgende opgenomen:

“Uit de jurisprudentie is gebleken dat het opleggen van een bestuurlijke boete uitsluitend mogelijk is ten aanzien van de eigenaar die zelf feitelijk de woonruimte heeft onttrokken of omgezet.⁹ In de praktijk blijkt echter dat een aantal eigenaren een woonruimte illegaal omzetten of onttrekken en daarna het pand doorverkopen. Op basis van de huidige formulering kan de verkrijgende eigenaar niet beboet worden, waardoor op deze wijze het doel van de wet omzeild wordt. Dit leidt tot een ongewenste situatie waartegen geen afdoend handhavinginstrumentarium beschikbaar is. Om dit soort malafide situaties te voorkomen dient het tevens mogelijk te zijn om een bestuurlijke boete op te leggen indien een door de vorige eigenaar teweeggebrachte onrechtmatige situatie niet wordt teruggebracht in de rechtmatige toestand door de huidige eigenaar, of de huidige eigenaar nalaat om alsnog de daarvoor benodigde vergunning aan te vragen. De voorgestelde wijziging beëindigt deze onwenselijke situatie.”

- 2.23 Gelet op de toelichting zien de woorden “of onttrokken te houden” op het bestrijden van illegale situaties. Echter, in casu is geen sprake van illegale situaties. Ik gebruik mijn woning legaal als tweede woning. Ook als deze woning wordt overgedragen, hetzij door verkoop, hetzij anderszins, kan van de opvolgend eigenaar geen vergunning verlangd worden. Immers, de functie van de woning wijzigt niet, waardoor geen sprake is van onttrekking.
- 2.24 Bovendien is met voornoemd artikel een zaaksgebonden vergunningplicht opgenomen in de wet. Met de verordening wordt de vergunning echter persoonsgebonden gemaakt. Dat is in strijd met voornoemde bepaling. Gelet hierop kan de vergunning bij eigendomsoverdracht niet van rechtswege vervallen.
- 2.25 In artikel 21 en 23a van de Hw is bepaald dat de gemeenteraad categorieën woonruimten en gebieden kan aanwijzen in de verordening. In feite is voor zowel de tweede woning, als voor de toeristische verhuur alle woonruimte in de gehele gemeente aangewezen, (zij het dat het in het geval van de tweede woning enkel om de woonkernen gaat). Uit de jurisprudentie blijkt dat de gemeenteraad de gehele gemeente kan aanwijzen, maar dan dient hij dat wel te motiveren. Die motivering ontbreekt, waardoor thans de verordening ten onrechte een te grote reikwijdte heeft.

NADEELCOMPENSATIE

- 2.26 Mocht de gemeenteraad de gewijzigde verordening vaststellen, dan zorgt dat ervoor dat onze woning minder waard wordt. Wij lijden daardoor schade. Wij overwegen die schade te verhalen op de gemeente. Maar niet enkel wij overwegen daar dan toe over te gaan, ook andere eigenaren van tweede woningen en woonruimten die worden verhuurd aan toeristen, zullen daar ongetwijfeld toe overgaan. Met andere woorden: indien de verordening wordt vastgesteld zoals die thans ter inzage ligt, is het mogelijk dat de gemeente een groot bedrag aan nadeelcompensatie aan verschillende eigenaren zal moeten uitkeren. De maatregel zou nl. neerkomen op een de facto onteigening van privébezit.

WOONKERNEN

- 2.27 In uw ontwerp verwijst u naar woonkernen waarvan de grenzen vastgelegd worden in de kaarten in bijlage A. Nergens zijn deze kaarten terug te vinden. Bestaan deze kaarten wel? Hoe kan u een ontwerp opmaken zonder duidelijk kaarten? Waar is de rechtszekerheid?
- 2.28 De bepaling van de grens woonkern/buitengebied voelt zeer willekeurig aan. Volgens de huidige bestemmingsplannen hebben alle huizen in onze straat met een onpaar nummer (tot en met 79) bestemming wonen, daar waar aan de kant van de pare nummers onze woning (nummer 26) de laatste is met bestemming woning. Huisnummer 28, dat pal naast onze woning staat en tegenover een hele rij woningen in woongebied is thans buitengebied. Waar ligt de logica? Woning 28 staat momenteel te koop. Kunnen de kopers dan onbeperkt het gebruik van de woning bij wijze van spreken vrij bepalen terwijl de onmiddellijk aanpalende woning zouden vallen onder een onredelijk strenge verordening? Dit valt niet ter rijmen met gelijkheid van alle burgers/eigenaars. Het onderscheid in behandeling van woningen in woonkernen (waar alles verboden wordt) en in buitengebied (waar alles moet kunnen) is dan ook totaal arbitrair, subjectief en onrechtvaardig en tevens niet gestoeld op juridisch onderbouwde argumenten.
- 2.29 U rechtvaardigt het onderscheid door het feit dat in de woonkernen een onbeheersbare situatie met overlast heerst of dreigt te heersen. Beschikt u over objectief meetbare criteria die bewijzen dat in bepaalde woonkernen een onbeheersbare situatie met overlast heerst? Wij konden deze nergens terugvinden. Graag ontving ik een lijst van de klachten overlast die u ontving de laatste 2 jaren.

VERKOOP - LEEGSTAND

- 2.30 Een terechte vrees van de bewoners van Zuidzande en andere dorpskernen is dat hun woonkern zou veranderen in een spookdorp door gebrek aan permanente bewoning. Het beperken van de verhuurbaarheid zal de leegstand alleen doen toenemen. Hoewel we proberen zoveel mogelijk zelf gebruik te maken van onze woning (we wonen op amper 1 uur rijden van Zuidzande), kunnen we uiteraard niet permanent aanwezig zijn. Het is dan ook beter voor iedereen dat onze familie en vrienden de woning kunnen gebruiken als we er zelf niet zijn. We hebben geen commerciële motieven. Permanent verhuring is niet ons doel. We gaan de woning niet via een verhuurkantoor of een verhuurplatform zoals airbnb te huur aanbieden Maar verhuring in de periodes dat we er niet zijn leidt ertoe dat de woning minder leeg staat en dat we de (beperkte) huurinkomsten kunnen herinvesteren in de woning, wat de woning en het straatbeeld ten goede komt. Ook deze mensen zullen geld pompen in de plaatselijke economie.
- 2.31 Bovendien zal bij verkoop het pand beduidend langer te koop en leeg staan als het niet meer gebruikt mag worden door erfgenamen en enkel verkocht mag worden aan iemand die er zijn hoofdverblijfplaats zal vestigen. Van een vermeend tekort (wat overigens niet bewezen wordt) zullen we hoe dan ook in een situatie van overaanbod terechtkomen.
- 2.32 Wie zal opdraaien voor de kunstmatig gecreëerde minwaarde door de beperking van de potentiële kopers?
- 2.33 Door dit overaanbod zal tevens de waarde van de woningen van de permanente bewoners kelderen. Heeft u hen hierover geïnformeerd? Zijn zij zich hiervan bewust?



ONZEKERHEID

- 2.34 Onze woning werd een 25-tal jaar geleden voor het laatst gerenoveerd. Sindsdien werden enkel nog onderhoudswerken uitgevoerd. We stonden op het punt een grondige renovatie op te starten die zowel het straatbeeld als het milieu ten goede zou komen. De plannen waren reeds volledig uitgewerkt door een plaatselijke architect. Uw ontwerp verordening veroorzaakt evenwel een enorme onzekerheid. Heeft het nog zin te investeren in een woning die ingevolge uw verordening naar wij schatten de helft van zijn waarde zou verliezen? En we denken dat vele eigenaars van een 2^{de} verblijf met hetzelfde dilemma geconfronteerd zullen worden. Waar 2^{de} verblijvers nu bereid zijn te investeren in hun woning, zullen ze nu enkel nog de strikt noodzakelijke onderhoudswerken uitvoeren. Waar u terecht streeft naar kwaliteitsvolle woningen, gaat u nu met uw maatregelen het tegenovergestelde bereiken.

UITZONDERINGEN

- 2.35 In artikel 18 bepaalt u: *"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot onevenredige gevolgen leidt, ten gunste van een belanghebbende af te wijken van deze verordening."* Nergens bepaalt u wat onevenredige gevolgen zijn. Ook naar hun oordeel is bijzonder vaag en arbitrair. Dit is de deur wagenwijd openzetten voor willekeur.

ECONOMIE

- 2.36 Heeft u bij de opmaak van u voorstel rekening gehouden met de economische gevolgen? Het toerisme zorgt voor inkomsten en werkgelegenheid. De horeca, de makelaars, de (fiets)verhuurbedrijven, de plaatselijke supermarkten en andere winkels, de lokale architecten, bouwbedrijven, (tuin)aannemers, en nog zovele anderen, allemaal hangen ze voor een groot deel af van het toerisme. Werden zij op voorhand gehoord en geraadpleegd? Werden hun belangen mee in overweging genomen?
- Door uw maatregelen verjaagt u een grote groep mensen (2^{de} verblijvers, huurders) die rechtstreeks en onrechtstreeks zorgen voor een belangrijke financiële input in de plaatselijke economie. Wie zal dit verlies compenseren?

Samengevat verzoeken we het college en de gemeenteraad bij de besluitvorming rekening te houden met deze zienswijze en het beleidsplan en de verordening niet vast te stellen zoals deze thans ter inzage ligt.

Het spreekt voor zich wat we alle begrip hebben voor de problemen en terechte bekommernissen die geleid hebben tot de opmaak van het ontwerp van beleidsplan en verordening, maar zijn van oordeel dat de voorgestelde maatregelen niet alleen disproportioneel zijn, maar ook en vooral contraproductief zullen werken.

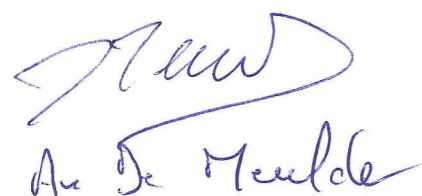
Het gevoel leeft bij ons en bij vele mensen met wie we gesproken hebben (eigenaars, economische actoren,...), dat veel rechtstreeks betrokken partijen niet gehoord of geraadpleegd werden en nu in snelheid gepakt worden, wat leidt tot veel frustratie, woede en onbegrip.

Door de gebrekkige communicatie heeft dit initiatief bovendien geleid tot polarisatie: de rijke investeerders en 2^{de} verblijvers tegen de plaatselijke bevolking die geen woning meer kan kopen. De werkelijkheid is uiteraard veel genuanceerder. De verstandhouding is goed en dient ook zo te blijven.

We zijn ervan overtuigd dat andere maatregelen mogelijk zijn die meer rekening houden met de belangen van alle betrokken partijen en blijven dan ook beschikbaar voor ieder voorstel tot gesprek en dialoog.

Met vriendelijke groeten,


Yves De Decker


An De Meulder