Gemeente Sluis
Ingekomen
27 MAART 2023
NR.

Cordula Getz, Hildegardstraße 17, 10715 Berlin

cordula.getz@gmx.de
mobil: 0049 - 157 – 72 95 29 19

Berlin, den 25.03.2023

C. Getz, Hildegardstr. 17, 10715 Berlin

College van Burgemeesters en Wethouders
van de gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA OOSTBURG

23.0002429
Inkomende documenten Gemeente Sluis

per Einschreiben - per aangetekende brief
per E-Mail - per e-mail an wonen@gemeentesluis.nl

Betreft: Zienswijze - Concept Beleidsplan Wonen Gemeente Sluis 2023-2032 en
- Concept Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024

< Onder voorbehoud van al onze rechten en zonder enige nadelige erkentennis >
< Dit document is een openbaar stuk is en dus te allen tijde toegankelijk voor raadslden en ambtenaren >

Geachte mevrouw de Burgermeester, dames en heren Wethouders en Leden van de Raad van de gemeente Sluis, geachte College,

graag will ik van de gelegenheid gebruik maken om mijn zienswijze in te dienen met betrekking tot de concept Huisvestigingsverordening gemeente Sluis 2024 (hierna te noemen: "**de Huisvestigingsverordening**") en het concept beleidsplan Wonen gemeente Sluis (2023-2032) (hierna te noemen: "**het Beleidsplan**"), die beide van 16 februari 2023 tot en met 30 maart 2023 ter inzage liggen. Onze zienswijze lichten wij hieronder toe.

(Ik schrijf eerst in mijn moedertaal Duits en geev hier een vertaling in het Nederlands toe.)

Mijn persoonlijk situaatie

Ik ben de eigenaar van een klein huis in Groede, Markt 19.
Mijn ouders hebben het huis in **1974** gekocht van een Nederlandse familie. De vorige bewoners, een oud echtpaar, waren overleden en de nakomelingen wilden het huis niet houden. Omdat het verkeerde
- in een zeer slechte staat van onderhoud,
- vocht,
- donker,
- zonder verwarming (alleen 2 gaskachels in de woonkamer en keuken),
- geen badkamer,
- en met een vloeroppervlak van slechts 28 m^2 op de begane grond en 21 m^2 in het dak, dat slechts rudimentair ontwikkeld was,

was het niet geschikt als permanente woning. De familie was blij van het pand af te zijn, mijn ouders waren blij met een klein vakantiehuisje voor de familie en investeerden er veel geld, tijd en liefde in. Ik heb hier vanaf mijn zesde jaar al mijn kindervakanties doorgebracht en heb het huis in 2005 van mijn ouders overgenomen.

Al rond **1985** vaardigde de gemeente Sluis een "vakantiehuisjesverbod" uit om de bij toeristen populair geworden plaatsen te beschermen om niet spookdorpen te worden. Toch kon ik het huis in **2005** van mijn ouders kopen omdat het nog steeds niet geschikt was als permanente woning. Hoewel het nu een badkamer had en gerenoveerd was, had het nog steeds geen centrale verwarming, was het nog steeds voortdurend vochtig en donker, was het niet geïsoleerd en was het erg klein.

In deze periode profiteerde Groede sterk van het "vakantiehuisjesverbod", kon het aantrekkelijk worden/blijven als woonplaats voor de lokale bevolking en werd het een bijzonder stadje.

In 2014 heeft de gemeente Sluis het "vakantiehuisjesverbod" opgeheven om investeringen in het gebied mogelijk te maken, de staat van het gebouwenbestand te verbeteren en uiteindelijk de woonkwaliteit te verbeteren. Ik was destijds niet blij met deze ontwikkeling. Toegegeven, de waarde van mijn huisje steeg sterk in de daaropvolgende jaren, omdat de plaats nu interessant werd voor investeerders in vakantiehuizen. Maar een toenemend aantal vakantiewoningen is echter niet bevorderlijk voor een levendige lokale wooncultuur, die ook voor ons/mij erg belangrijk is. Natuurlijk wil ik lokale mensen en jonge gezinnen niet wegjagen of blokkeren, ik wil gewoon een bescheiden deel van de dorpsgemeenschap zijn en bijdragen aan de inhoud van de plaats door mijn huisje te onderhouden.

Nadat de wettelijke situatie veranderde en verhuur voor toeristische doeleinden ook werd toegestaan, besloot ik het huis grondig te renoveren. In 2019/20 investeerde ik meer dan € 100.000,-- € in een kernrenovatie inclusief verwarming, isolatie en een nieuw dak - een bedrag dat de waarde van het huis zonder verhuurvergunning zou hebben overschreden: de WOZ waarde was in 2005 € 50.000,-- en in 2015 met € 86.000,-- nog onder de € 100.000,--.

Vanaf 2020 verhuurde ik het huis als vakantiewoning, voornamelijk om mijn investeringen te financieren en de lopende kosten te dekken. Mijn relatie met mijn buren is goed, vriendelijk en respectvol. Bij navraag bevestigden de buren dat mijn gasten geen overlast veroorzaken en dat ze blij zijn dat het huis niet leeg staat maar voornamelijk bewoond wordt door koppels of gezinnen met 1-2 kinderen, meestal Nederlanders.

Ik weet niet of het huis nu "geschikt" is voor permanente bewoning, want ik heb hiervoor geen definitie gevonden in uw ontwerpen.

De leningen die ik voor deze verbouwing heb afgesloten lopen nog steeds.
Het huis is mijn enige bezit en moet mijn pensioenwoning worden. Maar of ik het kan behouden zonder tenminste een kleine huuropbrengst is onzeker.

Mocht de gemeente (opnieuw) een vakantiehuisverbod invoeren, dan is mijn investering gedeeltelijk verloren, omdat de waarde van het huis dan onmiddellijk daalt. Voor mij zou deze hernieuwde wetswijziging het effect hebben van een gedeeltelijke onteigening.

Zienswijze

1) Het doel van uw nieuwe woonbeleid is goed en terecht: De leefbaarheid van de woonkernen van de gemeente behouden, het wegvloeien van woningen naar toeristisch gebruik voorkomen en zo de kernen levendig en aantrekkelijk houden voor bewoners en nieuwkomers. Niemand wil dat de kernen spooksteden worden, alleen bewoond door toeristen tijdens het vakantieseizoen tussen april en september.

2) Uw voorgenomen maatregelen

   - o verbieden/vergunnen van 2e woningen,
   - o verbod/regulering van toeristische verhuur,
   - o verbod op verkoop/vererving

   zijn mogelijk geschikt om dit doel te bereiken, maar gaan veel verder dan noodzakelijk en zijn daarmee naar mijn mening disproportioneel en niet in overeenstemming met de wettelijke grondslag (hierna para. 4)ff).

3) Toen ik in het voorjaar van 2022 hoorde van de plannen van de gemeente om de huurregels te beperken, heb ik contact gezocht met de gemeente en de Dorpsraad Groede om mij te informeren. Mij werd toegezegd, ook en uitdrukkelijk van de medewerker van de gemeente in Oostburg, mij op de hoogte te houden van de ontwikkelingen, mij te informeren zodra er een ontwerpbesluit van de gemeente beschikbaar was. Tegelijkertijd probeerde ik zelf via de homepage van de gemeente Sluis me te informeren welke nieuwe regels op stapel stonden. Ik ben noch door de

collega in Oostburg, noch door het dorpshoofd, noch via de homepage worden geïnformeerd; ik heb het aan een bevriende buurman te danken dat ik tijdig van deze voor mij zeer ingrijpende plannen op de hoogte ben gekomen om een standpunt in te nemen en mij zo nodig aan te passen.

4) In het raadsdocument staat expliciet dat er maatregelen worden genomen om te **voorkomen dat echte woningen weglekken naar de secundaire woningmarkt** of de markt voor toeristische verhuur. Dit is de **primaire doelstelling** van uw nieuwe woonbeleid en is bedoeld om leegstand te voorkomen, de leefbaarheid te verbeteren, overlast en hinder voor bewoners te verminderen, nieuwe bewoners aan te trekken, de woningprijzen te verlagen. Deze primaire doelstelling - het weglekken van woningen naar de secundaire markten van vakantiegebruik - heeft dus alleen betrekking op woningen die momenteel door vaste bewoners worden bewoond of in ieder geval geen 2e woning zijn. Met andere woorden, woningen die reeds vakantiewoningen zijn, kunnen niet onder deze doelstelling vallen. De door u voorgenomen maatregelen gaan dus verder dan uw zelf opgelegde doelstelling, in die zin dat u alle woningen in de kernen van de gemeente Sluis in de regelgeving wilt opnemen. U wilt de omzetting van woningen in vakantiewoningen en de bouw van nieuwe vakantiewoningen in de kernen verbieden. U wilt echter de inherente bescherming van bestaande vakantiewoningen ontzeggen. Dit valt niet onder uw beleidsdoelstelling.

5) Uw ontwerpen zijn gebaseerd op een onvoldoende beschouwing van de huidige situatie in de gemeente en haar kernen:

Er wordt gesteld dat

- de gemeente in 2021 23.150 inwoners had en 14.200 woningen,
- waarvan in 2020 (?) slechts 83% bewoond was, 16% onbewoond, waarvan **1%** werd verhuurd voor toerisme (ca. 150 woningen),
- een *onbekend* aantal woningen wordt gebruikt als 2e woning (en deels verhuurd aan toeristen),
- **437** flats hadden eind 2022 een registratienummer (zowel 2e flats als toeristische huurwoningen)
- voor nog eens **200** woningen werd toeristenbelasting betaald (hoewel er geen registratienummer werd toegekend),
- daarnaast werden *ongeveer* **300** flats geïdentificeerd als huurwoningen via "observatie". Deze inventarisatie is nog niet voltooid.

Er wordt dus uitgegaan van *ongeveer* 600 à 950 woningen die momenteel geheel of gedeeltelijk als vakantiewoning worden gebruikt. Dit zijn geen woningen die dreigen "weg te lekken" van de echte woningmarkt, het zijn reeds bestaande 2e woningen en dus niet het onderwerp van uw politieke doelstelling.

Dit aantal is volgens uw eigen bevindingen niet significant, is nog erg onnauwkeurig en geeft niet aan in hoeverre dit een belasting is voor de kernen van de gemeente en de bewoners.

U geeft geen uitsplitsing van deze cijfers voor de verschillende kernen. Een respectievelijke belasting - die inhoudelijk hypothetisch blijft - is niet gedifferentieerd vast te stellen.

In 2022 waren er 2 officiële verzoeken van de bevolking om overlast door toeristen in vakantiewoningen te stoppen (wat voor overlast en of de verzoeken terecht waren wordt niet gemeld). Een dergelijk klein aantal is niet weerbaar en kan de maatregelen om het gebruik van reeds bestaande vakantiewoningen te verbieden niet rechtvaardigen.

Hun analyses zijn blijkbaar nog niet afgerond.
De bevindingen die in 2022 zouden kunnen worden gedaan wijzen niet op congestie in de woonkernen als gevolg van het vakantiegebruik van 2e woningen.
Naar mijn mening is deze basis niet geschikt om de voorgenomen verordening met haar vergaande maatregelen te rechtvaardigen en juridisch te onderbouwen.

Aan de wettelijke vereisten voor de noodzakelijkheid van een maatregel wordt mijns inziens niet voldaan.

6) U ziet het toenemende toeristische gebruik van woningen in de kernen van de gemeente Sluis als belangrijkste reden voor de uitstroom en het gebrek aan instroom van jongere mensen. Zelf vermoedt men echter ook dat jongeren wegtrekken nadat ze klaar zijn met school, een studie of opleiding gaan volgen en werk vinden buiten de gemeente. Dit zijn ook redenen die geen verband houden met bestaande 2e woningen.

In heel Europa worden plattelandsgebieden bedreigd met leegloop en veroudering. Dit is vooral te wijten aan het gebrek aan verkeer tussen plattelandsgebieden en werkplekken in de stad. Gebieden met een goede infrastructuur en goede bus/treinverbindingen hebben de voorkeur van jonge gezinnen om zich te vestigen. Zij willen graag met hun kinderen buiten de grote steden wonen (bijvoorbeeld in Groede), maar zij willen niet langer afhankelijk zijn van de auto en willen ook gebruik kunnen maken van het openbaar vervoer om naar hun werk en naar het dichtstbijzijnde grote station te gaan. Waar dit gewaarborgd is, is geen sprake van vergrijzing en verdringing!

In uw concept wilt u nieuwe bewoners aantrekken om vervolgens ook de aantrekkelijkheid voor de economie te vergroten - en omgekeerd. Ik heb niets gevonden over plannen om het openbaar vervoer te verbeteren. Om van het station Knokke naar Groede te komen, heb ik soms per dag een verbinding met 3 bussen via Oostburg en Breskens, wat enkele uren duurt. Dit is geen optie voor jonge

mensen die duurzaam willen leven en emissiearm willen reizen (of zelfs naar het werk). Er zijn ook geen huurauto's in Knokke om tenminste zelfstandig de verbinding van het dichtstbijzijnde station naar Groede met de auto te organiseren.

Het onderzoek naar de oorzaken van de achteruitgang en veroudering van de steden lijkt mij dus nog onvolledig. Zeker, het niveau van de onroerendgoedprijzen speelt een rol bij de instroom, maar niet bij de uitstroom.

7) Het niveau van de vastgoedprijzen wordt zeker sterk beïnvloed door de mogelijkheid om woningen als vakantiewoning te gebruiken en vooral te verhuren. Deze verhuur bloeit namelijk en de huurprijs voor vakantiewoningen ligt aanzienlijk hoger dan de maandelijkse huurprijs voor permanente woningen. Dit is echter geen nieuw inzicht. Uiteindelijk heeft de gemeente Sluis dit bewust geaccepteerd toen zij in 2014 de gebruiksbeperkingen ophief die sinds de jaren tachtig golden. Als je toeristen roept, krijg je toeristen. Om dit nu te wijten aan de toeristen, of aan de mensen die hun 2e woning (ook) verhuren, is oneerlijk en devalueert met terugwerkende kracht legale investeringen, nu zelfs die onder de strenge regels van de jaren 80 al legaal waren! Via uw eigen wetgeving heeft u regels geschapen die de beoogde gevolgen teweegbrachten, die u nu weer wilt opheffen - ten koste van de mensen die op de wetten vertrouwden en ervan uit mochten gaan dat hun rechtmatig verworven vermogen en eigendom beschermd waren. Daarvoor lijkt de basis van uw concept en de ontwerp van verordening - analyse van de huidige woonsituatie, het aantal vakantiewoningen, de oorzaken van het wegtrekken en niet intrekken, mogelijkheden van structurele ontwikkelingsbevordering - mij te mager en juridisch onvoldoende.

8) Een afweging van de belangen van de gemeente en haar inwoners enerzijds en de eigenaren van vakantiewoningen anderzijds vindt u niet terug in uw concept en in de voorgenomen verordening. Naar mijn mening zou dit ook een noodzakelijk onderdeel zijn van de rechtsgrondslag van de verordening.

9) Het verbod om
   - bestaande tweede flats zonder vergunning te gebruiken en
   - deze te verhuren

brengt voor de eigenaren, die veel geld hebben geïnvesteerd in het vertrouwen op de bestaande rechtspositie (en daarmee mogelijkerwijs de woning in de eerste plaats geschikt hebben gemaakt voor permanente bewoning), het gevolg met zich mee dat zij hun investeringen niet kunnen afschrijven en mogelijk hun leningen niet kunnen aflossen. Als het door u beoogde gevolg zich voordoet, dat de waarde van het onroerend goed plotseling daalt, zullen deze mensen een aanzienlijk deel van hun vermogen verliezen. Dit grenst aan onteigening - op een zeer dunne feitelijke en juridische basis, zoals hierboven vermeld - en is waarschijnlijk in strijd met het Europese (en waarschijnlijk ook het Nederlandse) grondrecht op eigendomsbescherming.

Een adequate compensatie, die wettelijk verplicht is bij onteigeningsachtige

ingrepen, is in uw concept niet voorzien.

10) In combinatie met uw regeling dat alleen woningen die niet geschikt zijn voor permanente bewoning vakantiewoningen mogen zijn, wordt het ronduit absurd:

Een woning die niet geschikt is voor de 1e woningmarkt kan worden gekocht als 2e woning. De nieuwe eigenaren renoveren en knappen de woning voor zichzelf op. Nu is de flat wel geschikt voor de 1e woningmarkt en mogen de eigenaren deze flat niet meer zelf gebruiken? Dit is ook de situatie van de huidige eigenaren van woningen die op het moment van aankoop „sloop"woningen waren - zoals mijn huis - en die zij al jaren - ik al 50 jaar - legaal als 2e woning of toeristische huurwoning mogen gebruiken. Alleen al door hun eigen investering is het karakter (categorie) van de woning veranderd. Dit mag niet worden gedevalueerd door wet of regelgeving zonder een zorgvuldige wettelijke basis en adequate compensatie voor de gedane investeringen.

11) Zij maken een onderscheid tussen de 2e woningen waarvoor al een vergunning bestaat en die waarvoor er een zou kunnen komen. In het eerste geval blijft de vergunning gebonden aan het onroerend goed, blijft zij behouden bij verkoop en kan zij worden geërfd; in het tweede geval kan weliswaar een vergunning worden verleend, maar is zij slechts zuiver persoonsgebonden, kan zij niet worden verkocht en kan zij niet worden geërfd.
Dit onderscheid is willekeurig en mist elke logische of juridische grondslag.

12) Als bestaande 2e woningen niet meer verhuurd mogen worden, staan ze 11 van de 12 maanden per jaar leeg. Dit is niet bevorderlijk voor de vitaliteit en leefbaarheid van de woonkernen. De noodzaak om onderscheid te maken tussen bestaande en nieuwe 2e flats is ook vanuit dit oogpunt evident.

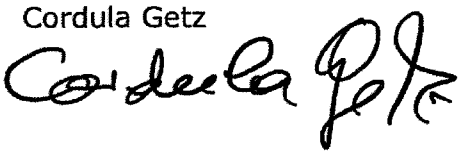
13) Ten slotte zij erop gewezen dat kleine vakantiewoningen worden bewoond door koppels of kleine gezinnen die geen overlast voor de buren veroorzaken, wellicht in tegenstelling tot grote flats/huizen waar groepen op vakantie gaan en luidruchtige feesten houden.

Verzoek

Geachte heer of mevrouw,
Ik verzoek u om

- uw acties te richten op uw eigenlijke doel en niet verder te gaan,
- om de analyses en dus de gegevens basis van uw concept te voltooien,
- om een uitgebreide belangenafweging te maken,
- alleen maatregelen te nemen die echt nodig zijn om je doel te bereiken,
- de status quo van de eigenaren van 2e woningen te beschermen zonder ruimte voor willkeurig,
- niet elke vakantiewoning hetzelfde te behandelen,
- definiëren wanneer een woning geschikt is voor permanente bewoning.

Met vriendlelijk groet
Cordula Getz



Basis van vertaling:

Meine Situation:

Ich bin Eigentümerin eines kleinen Hauses in Groede, gelegen am Markt.
Meine Eltern haben das Haus 1974 von einer niederländischen Familie erworben. Die vormaligen Bewohner, ein altes Ehepaar, waren verstorben und die Nachkommen wollten das Haus nicht behalten. Denn es war

- in einem sehr schlechten baulichen Zustand,
- feucht,
- dunkel,
- ohne Heizung (nur 2 Gasöfen in Wohnzimmer und Küche),
- ohne Bad,
- und mit einer Grundfläche von lediglich 28 m^2 im Erdgeschoss und 21 m^2 im Dach, das nur rudimentär ausgebaut war,

als (Haupt-)Wohnung nicht geeignet. Die Familie war froh, das Objekt los zu sein, meine Eltern waren froh, ein kleines Ferienhaus für die Familie zu haben und investierten viel Geld, Zeit und Liebe hinein. Ich habe seit meinem 6. Lebensjahr alle Ferien meiner Kindheit hier verbracht und habe das Haus 2005 von meinen Eltern übernommen.

Bereits um 1985 erließ die Gemeinde Sluis ein „Ferienhausverbot", um die Orte, die bei Touristen beliebt geworden waren, davor zu schützen, zu Geisterdörfern zu werden. Ich konnte das Haus 2005 dennoch von meinen Eltern erwerben, weil es nach wie vor nicht als permanente Wohnung geeignet war. Zwar hatte es mittlerweile ein Bad und war renoviert, jedoch fehlte nach wie vor eine Zentralheizung, es war weiterhin konstant feucht und dunkel, ohne jede Isolierung und eben sehr klein.

Groede hat in dieser Zeit von dem „Ferienhausverbot" sehr profitiert, konnte als Wohnort für Einheimische attraktiv werden/bleiben und wurde ein besonderes kleines Städtchen.

2014 hob die Gemeinde Sluis das „Ferienhausverbot" auf, um Investitionen in der Region zu ermöglichen, den Zustand des Gebäudebestands zu verbessern und damit letztendlich auch die Wohnqualität zu verbessern. Ich habe diese Entwicklung damals nicht begrüßt. Zwar stieg der Wert meines Häuschens in den Folgejahren stark an, da der Ort nun für Ferienhaus-Investoren interessant wurde. Eine zunehmende Anzahl von Ferienhäusern jedoch ist nicht förderlich für eine lebendige einheimische Lebenskultur, an der auch uns/mir sehr gelegen ist. Ich möchte einheimische Menschen und junge Familien selbstverständlich nicht vertreiben oder blockieren, ich möchte lediglich ein bescheidener Teil der Dorfgemeinschaft sein und durch die Erhaltung meines Häuschens zur Substanz des Ortes beitragen.

Nachdem die rechtliche Situation sich geändert hatte und auch Vermietung zu touristischen Zwecken erlaubt war, entschloss ich mich, das Haus umfassend zu sanieren. Ich investierte 2019/20 mehr als 100.000,-- € in eine Kernsanierung inkl. Heizung, Isolierung und neues Dach – eine Summe, die den Wert des Hauses ohne Vermietungserlaubnis überstiegen hätte: Der WOZ lag 2005 bei 50.000,-- € und auch 2015 mit 86.000,-- noch unter 100.000,--€.

Ab 2020 vermietete ich das Haus als Ferienhaus, vornehmlich um meine Investitionen zu finanzieren und um die laufenden Kosten zu decken. Mein Verhältnis zu meinen Nachbarn ist gut, freundlich und respektvoll. Auf meine Nachfrage bestätigte mir die Nachbarschaft, dass von meinen Gästen keinerlei Störungen ausgehen und dass sie froh sind, dass das Haus nicht leer steht sondern überwiegend von Paaren oder Familien mit 1-2 Kindern bewohnt wird, übrigens überwiegend Niederländer.

Ob das Haus heute zum permanenten Bewohnen „geeignet" ist, weiß ich nicht, denn hierfür habe ich keine Definition in Ihren Entwürfen gefunden.

Meine Kredite, die ich für diese Sanierung aufgenommen habe, laufen noch.
Das Haus ist mein einziges Vermögen und sollte mein Alterssitz werden. Ob ich es jedoch halten kann ohne wenigstens geringe Mieteinnahmen ist ungewiss.

Sollte die Gemeinde (erneut) ein Ferienhausverbot einführen, wäre meine Investition teilweise verloren, denn der Wert des Hauses würde unmittelbar sinken. Für mich würde sich diese erneute rechtliche Veränderung wie eine Teilenteignung auswirken.

Stellungnahme:

1) Das Ziel Ihrer neuen Wohnungspolitik ist gut und richtig: Die Lebensqualität der Wohnkerne der Gemeinde soll bewahrt werden, das Abfließen von Wohnraum in die touristische Nutzung soll verhindert werden und so die Kerne lebendig und attraktiv für die Einwohner und neu zuziehende Menschen bleiben. Niemand möchte, dass die Kerne zu Geisterorten werden, die nur in der Urlaubssaison zwischen April und September von Touristen bewohnt sind.

2) Ihre geplanten Maßnahmen
   - Verbot/Genehmigungspflicht für 2.-Wohnungen,
   - Verbot/Reglementierung von touristischer Vermietung,
   - Verkaufs-/Vererbungsverbot

   sind möglicherweise geeignet, dieses Ziel zu erreichen, sie gehen jedoch weit über das Notwendige hinaus und sind damit meines Erachtens unverhältnismäßig und entsprechen nicht der gesetzlichen Grundlage (nachfolgend Ziff.4ff).

3) Als ich im Frühjahr 2022 von den Plänen der Gemeinde erfuhr, die Vermietungsregeln einzuschränken, suchte ich das Gespräch mit der Gemeinde und dem Dorfrat von Groede um mich zu informieren. Man sagte mir zu, auch und

ausdrücklich die Mitarbeiterin der Gemeinde in Oostburg, mich über die Entwicklungen auf dem Laufenden zu halten, mich zu informieren, sobald eine Beschlussvorlage der Gemeinde vorliege. Parallel habe ich in diesen Monaten versucht, mich über die homepage der Gemeinde Sluis selbst zu informieren, welche neuen Regeln in Planung stehen. Ich wurde weder durch die Kollegin in Oostburg noch vom Dorfvorsteher noch über die homepage informiert; ich muss einem freundlichen Nachbarn danken, dass ich über diese für mich sehr einschneidenden Pläne rechtzeitig erfahren habe, um nun Stellung zu nehmen und mich ggf. darauf einzustellen.

4) In der Ratsvorlage wird ausdrücklich gesagt, dass Maßnahmen getroffen werden sollen, die **verhindern, dass echter Wohnraum wegsickert in den 2.-Wohnungsmarkt oder den Markt für touristische Vermietung**. Dieses Ziel ist das **vornehmliche Ziel** Ihrer neuen Wohnungspolitik und soll dazu dienen, Leerstand zu vermeiden, die Lebensqualität zu erhöhen, Störungen und Belästigungen der Einwohner zu verringern, neue Bewohner anzulocken, die Wohnungspreise zu senken. Dieses Ziel – das Wegsickern von Wohnraum in die Nebenmärkte der Feriennutzung – betrifft folglich ausschließlich Wohnraum, der aktuell von permanenten Bewohnern bewohnt ist oder zumindest keine 2. Wohnung ist. D.h. Wohnungen, die bereits Ferienwohnungen sind, können durch dieses Ziel nicht erfasst werden. Die von Ihnen geplanten Maßnahmen gehen mithin über Ihr selbstgestecktes Ziel hinaus, indem Sie alle Wohnungen in den Kernen der Gemeinde Sluis in die Regelungen einbeziehen wollen. Sie wollen Umwidmung von Wohnraum zu Ferienwohnungen und Neubau von Ferienwohnungen in den Kernen verbieten. Den hierin immanenten Schutz bestehender Ferienimmobilien wollen Sie jedoch verweigern. Dies ist nicht von Ihrem politischen Ziel gedeckt.

5) Ihre Entwürfe basieren auf einer unzureichenden Betrachtung der aktuellen Situation in der Gemeinde und ihren Kernen:

Es wird festgestellt, dass

- die Gemeinde (in 2021) 23.150 Einwohner hatte und 14.200 Wohnungen,
- hiervon waren (in 2020 ?) nur 83 % bewohnt, 16% unbewohnt, hiervon **1%** touristisch vermietet (ca. 150 Wohnungen),
- eine *unbekannte* Anzahl Wohnungen wird als 2.-Wohnung benutzt (und teilweise touristisch vermietet),
- eine Registrierungs-Nummer hatten bis Ende 2022 **437** Wohnungen (sowohl 2.-Wohnungen als auch Vermietungsobjekte)
- für weitere **200** Wohnungen wurde Touristensteuer bezahlt (obwohl keine Registrierungs-Nummer vergeben war),
- daneben wurden *ca.* **300** Wohnungen durch „Beobachtung" als Vermietungsobjekte erkannt. Diese Bestandsaufnahme ist noch nicht abgeschlossen.

Sie gehen damit von *ungefähr* 600 bis 950 Wohnungen aus, die aktuell als Ferienwohnungen benutzt werden, ganz oder teilweise. Dies sind keine Wohnungen, die dem echten Wohnungsmarkt „wegzusickern" drohen, sie sind bereits Bestandswohnungen des 2. Wohnungsmarkts und damit nicht mehr Gegenstand Ihrer politischen Zielsetzung.

Diese Anzahl ist nach Ihren eigenen Feststellungen nicht wesentlich, noch sehr ungenau und bezeichnet nicht, inwieweit hiervon Belastungen für die Kerne der Gemeinde und die Einwohner ausgehen.

Eine Aufschlüsselung dieser Zahlen auf die verschiedenen Ortskerne legen Sie nicht vor. Eine jeweilige Belastung – die inhaltlich hypothetisch bleibt – kann nicht differenziert festgestellt werden.

Im Jahr 2022 gab es **2** offizielle Anträge aus der Bevölkerung, Belästigungen durch Touristen in Ferienhäusern abzustellen (welche Art von Belästigung und ob die Anträge berechtigt waren, wird nicht mitgeteilt). Eine so geringe Zahl ist nicht belastbar und kann die Maßnahmen zum Verbot der Nutzung von bereits bestehenden Ferienhäusern oder -wohnungen nicht rechtfertigen.

Ihre Analysen sind offenbar noch nicht abgeschlossen.
Die Feststellungen, die in 2022 getroffen werden konnten, lassen keine Überlastung der Ortskerne infolge der Feriennutzung von 2.-Wohnungen erkennen.
Diese Basis ist meines Erachtens nicht geeignet, um die geplante Verordnung mit ihren weitreichenden Maßnahmen zu rechtfertigen und rechtlich zu tragen.

Die gesetzlichen Anforderungen an die Notwendigkeit einer Maßnahme sind meines Erachtens nicht erfüllt.

6) Sie sehen in der zunehmenden touristischen Nutzung von Wohnraum in den Kernen der Gemeinde Sluis den Hauptgrund für die Abwanderung und fehlenden Zuzug junger Menschen. Sie selbst vermuten jedoch auch, dass die jungen Menschen wegziehen, nachdem sie die Schule beendet haben, ein Studium oder eine Ausbildung beginnen und Arbeit außerhalb der Gemeinde finden. Auch dies sind Gründe, die mit bestehenden 2.-Wohnungen nicht im Zusammenhang stehen. Überall in Europa sind ländliche Räume bedroht zu verweisen und zu vergreisen. Dies liegt vornehmlich an der fehlenden Bewegungsmöglichkeit zwischen dem ländlichen Raum und den Arbeitsstätten in der Stadt. Gegenden, in denen eine gute Infrastruktur und gute Bus-/Bahnverbindungen bestehen, siedeln sich gerade junge Familien bevorzugt an. Sie möchten mit ihren Kindern gerne außerhalb großer Städt wohnen (wie zB auch in Groede), aber sie möchten nicht mehr nur auf das Auto angewiesen sein und auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zur Arbeit und zum nächsten großen Bahnhof kommen können. Dort wo dies gewährleistet wird, gibt es keine Vergreisung und Verweisung!

   In Ihrem Konzept planen Sie die Ansiedlung neuer Bewohner, um nachfolgend auch die Attraktivität für die Wirtschaft – und umgekehrt – zu steigern. Über Pläne für

eine Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs habe ich nichts gefunden. Um von Knokke-Bahnhof nach Groede zu kommen, habe ich manchmal am Tag eine Verbindung mit 3 Bussen über Oostburg und Breskens, die mehrere Stunden dauert. Dies ist keine Option für junge Menschen, die nachhaltig leben und emissionsarm reisen (oder auch nur zur Arbeit fahren) möchten. Es gibt auch keine Mietwagen in Knokke, um wenigstens mit dem Auto eigenständig den Anschluss vom nächsten Bahnhof nach Groede zu organisieren.

Die Ursachenforschung, warum die Orte verweisen und vergreisen scheint mir somit ebenfalls noch nicht abgeschlossen. Sicherlich spielt die Höhe der Immobilienpreise eine Rolle bei dem Zuzug, aber nicht für den Fortzug.

7) Die Höhe der Immobilienpreise ist sicherlich stark beeinflusst von der Möglichkeit, Wohnungen als Ferienhäuser zu benutzen und vor allem zu vermieten. Denn diese Vermietung floriert, die Miete für Ferienimmobilien ist deutlich höher als die monatliche Miete bei permanentem Wohnen. Dies ist jedoch keine neue Erkenntnis. Letztendlich hat die Gemeinde Sies bewusst in Kauf genommen, als sie 2014 die Nutzungsbeschränkungen, die seit den 80er Jahren galten, aufhob. Wer Touristen ruft, bekommt Touristen. Dies nun den Touristen anzulasten, oder den Menschen, die ihre 2.-Wohnung (auch) vermieten, ist unredlich und entwertet rückwirkend legale Investitionen, nun sogar solche, die bereits nach den strengen Regeln der 80er Jahre legal waren! Sie haben durch Ihre eigene Gesetzgebung Regeln geschaffen, die die beabsichtigten Folgen nach sich zogen, die Sie nun wieder beseitigen wollen – auf Kosten der Menschen, die sich auf die Gesetze verlasen und vom Schutz ihres legal erworbenen Vermögens und Eigentums ausgehen durften. Hierfür scheint mir die Basis Ihres Konzepts und des Verordnungsentwurfs – Analyse der aktuellen Wohnungssituation, der Ferienimmobilienanzahl, der Ursachen für Wegzug und ausbleibendem Zuzug, Möglichkeiten der strukturellen Entwicklungsförderung – zu dünn und rechtlich nicht ausreichend.

8) Eine Abwägung der Interessen der Gemeinde und ihrer Einwohner einerseits und der Eigentümer von Ferienimmobilien andererseits findet sich in Ihrem Konzept und in der geplanten Verordnung nicht. Auch dies wäre meines Erachtens ein erforderlicher Bestandteil der Rechtsgrundlage der Verordnung.

9) Das Verbot, a) bestehende 2.-Wohnungen ohne Genehmigung zu benutzen und b) zu vermieten, zieht für die Eigentümer, die im Vertrauen auf die bestehende Rechtslage viel Geld investiert haben (und hierdurch evt. die Eignung der Wohnung für permanentes Bewohnen überhaupt erst hergestellt haben), die Folge nach sich, dass sie ihre Investitionen nicht amortisieren können, evt. ihre Kredite nicht bedienen können. Tritt die von Ihnen angestrebte Folge ein, dass der Wert der Immobilie schlagartig sinkt, verlieren diese Menschen einen wesentlichen Teil ihres Vermögens. Dies grenzt an Enteignung – auf wie oben gesagt sehr dünner tatsächlicher und rechtlicher Basis – und dürfte dem europäischen (und wohl auch dem niederländischen) Grundrecht auf Eigentumsschutz widersprechen.

Eine angemessene Entschädigung, die bei enteignungsgleichen Eingriffen gesetzlich vorgeschrieben ist, ist in Ihrem Konzept nicht vorgesehen.

10) Zusammen betrachtet mit Ihrer Regelung, dass nur Wohnungen, die nicht zum permanenten Bewohnen geeignet sind, Ferienimmobilien sein dürfen, wird es geradezu absurd:

Eine Wohnung, die nicht geeignet ist für den 1. Wohnungsmarkt, darf als 2.-Wohnung gekauft werden. Die neuen Eigentümer renovieren, sanieren, richten die Wohnung für sich her. Nun ist die Wohnung geeignet für den 1. Wohnungsmarkt und die Eigentümer dürfen diese Wohnung nun nicht mehr selbst benutzen? So ist auch die Situation der aktuellen Eigentümer von Wohnungen, die im Zeitpunkt des Erwerbs Schrottimmobilien waren – wie mein Haus – und das sie seit Jahren – ich seit nunmehr 50 Jahren – legal als 2.-Wohnung oder Vermietungsobjekt nutzen durften. Allein aufgrund ihrer eigenen Investitionen hat sich der Charakter (die Kategorie) der Wohnung geändert. Dies darf nicht per Gesetz oder Verordnung ohne sorgfältige Rechtsgrundlage und ohne angemessene Entschädigung für die getätigten Investitionen entwertet werden.

11) Sie machen einen Unterschied, zwischen solchen 2.-Wohnungen, für die bereits eine Genehmigung vorliegt, und solchen, für die eine vorliegen könnte. Im ersten Fall bleibt die Genehmigung objektgebunden, bleibt bei Veräußerung erhalten und kann vererbt werden, im zweiten Fall kann zwar eine Genehmigung erteilt werden, diese jedoch nur rein personengebunden, nicht veräußerbar und vererblich. Diese Unterscheidung ist willkürlich und entbehrt jeder logischen oder rechtlichen Grundlage.

12) Wenn bestehende 2.-Wohnungen nicht mehr vermietet werden dürfen, stehen sie 11 von 12 Monaten im Jahr leer. Dies ist der Lebendigkeit und Lebensqualität der Ortskerne nicht förderlich. Die Notwendigkeit der Unterscheidung zwischen bestehenden und neuen 2.-Wohnungen wird auch unter diesem Aspekt offenbar.

13) Schließlich sei darauf hingewiesen, dass kleine Ferienwohnungen von Paaren oder kleinen Familien bewohnt werden, von denen keinerlei Belästigung der Nachbarn ausgehen, evt. anders als bei großen Wohnungen/Häusern, in denen Gruppen Urlaub machen und gemeinsam laute feste Feiern.

Antrag

Sehr geehrte Damen und Herren,
ich bitte Sie,

- Ihre Maßnahmen an Ihrem eigentlichen Ziel zu orientieren und nicht darüber hinauszugehen,
-die Analysen und damit die Datenbasis Ihres Konzeptes zu vervollständigen,
-eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen,
-nur wirklich notwendige Maßnahmen für die Erreichung Ihrer Ziele zu ergreifen,
-den Bestandsschutz der Eigentümer von 2.-Wohnungen ohne Raum für Willkür zu wahren,
-nicht jede Ferienimmobilie gleich zu behandeln,
-zu definieren, wann eine Wohnung zum permanenten Bewohnen geeignet ist.