

Geacht college, geachte gemeenteraad,

Vandaag beslist u om het zgn. “Beleidsplan Wonen Gemeente Sluis (2023-2032) inclusief daartoe behorende “huisvestingsverordening Gemeente Sluis 2024”, AL DAN NIET ter inzage te leggen.

Ik wil u in 20 punten beargumenteren waarom ik FORMEEL TEGEN deze terinzagelegging ageer.

Laat me vooropstellen dat ik het initiatief van het college toejuich om onze kernen terug ‘levend’ en ‘leefbaar’ te willen maken. Dit is voor de gemeente Sluis echt een goede zaak.

Ik ben echter de mening toegedaan dat het bewuste beleidsplan met verordening helemaal NIET KLAAR is voor de zgn. “terinzagelegging” van dit beleidsplan.

Het huidige ontwerp is daarvoor veel te ONVOLLEDIG. Slechts 20% van alle punten die doorslaggevend zijn voor het toekomstig woonbeleid worden inhoudelijk behandeld. 80% van de materie wordt NIET OF ONVOLLEDIG belicht.

Er zijn teveel vragen waarvoor in de voorliggende stukken geen of onvoldoende antwoord wordt gegeven. Dit zal zonder twijfel aanleiding geven tot vele zienswijzen die **onmogelijk** in de korte geplande tijdspanne, die door het college wordt voorzien, kunnen worden beantwoord.

Daardoor kunt u zich verwachten aan vele ‘Raad van State’ rechtszaken. Eén en ander zal bovendien tot reusachtige vertragingen en discussies leiden met als gevolg dat dit beleidsplan tijdens de huidige bewindsperiode niet meer zal kunnen worden gerealiseerd.

Ik stel voor dat het college in een aantal stappen eerst alle onduidelijkheid wegneemt en LATER een afgewerkt, helder en compleet beleidsplan ter inzage legt.

Deze tussenstappen zullen veel problemen, discussies en onnodige procedures vermijden. Ik benoem u 20 niet besproken of niet heldere punten. Deze lijst is slechts een bloemlezing van de belangrijkste topics maar komt zeker voor aanvulling in aanmerking!

Punt 1: U wilt toeristische verhuur in de kernen beperken tot max. 28 dagen!

Kunnen er dan nog nieuwe woningen voor tweede verblijf en/of recreatieve verhuur gebouwd worden in de traditionele kustgebieden, en zo ja, over welke aantallen spreken we?

Is er nagedacht over recreatie concentratie gebieden Breskens, Cadzand-Bad, Nieuwvliet-Bad?

Wat gaan we doen met de camping terreinen waar de omslag naar kwalitatieve chalets en/of recreatiewoningen nog niet is ingezet of voltrokken?

Betekent dit dat ontwikkelaars van toeristische woningen een definitieve bouwstop moeten tegemoet zien? Als het dit is wat uw college wilt, ben daar dan open over en benoem ‘man en paard’.

Punt 2: U heeft 5300 woningen SLECHT bevonden!

Om duidelijk te zijn naar de bewoners moeten die woningen worden benoemd en aangeduid worden! Ik denk dat dit cijfer NIET klopt!

5300 woningen op een totaal aantal van 14.200 woningen betreft bijna 40% van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Sluis. Kunt u harde bewijzen leveren betreffende de voorgelegde cijfers.

Punt 3: WAT doet u met alle dossiers voor recreatiewoningen en/of tweede-verblijfs-woningen waar reeds een vergunningsaanvraag voor werd ingediend?

Worden die dan nog aanvaard onder de oude regelgeving of geweigerd op basis van de nieuwe regelgeving. Kortom is er nagedacht over een overgangsrecht.

Punt 4: U wil 845 NIEUWE woningen toevoegen aan de woningvoorraad met een VERHOOGDE prijs van € 15.000,- “planbelasting”.

Wat kost zo een woning en vooral wie gaat ze betalen? Wat is de beoogde doelgroep en welk inkomensniveau heeft deze? Heeft u een haalbaarheidsstudie uitgevoerd om de betalingscapaciteit van de eventuele kopers te onderbouwen?

Waar vindt uw college de grond om deze huizen te bouwen? Kost deze nieuw te verwerven grond niet te veel zodat de totaalprijs van deze woningen onbetaalbaar wordt voor de gekozen doelgroep waardoor aan het beoogde doel word voorbijgegaan!? Welke zijn de betrokken gronden en aan welke prijs (per kavel) kunnen ze worden aangeboden.

Punt 5: U wilt dat Erfopvolgers (kinderen van ouders) het statuut van “tweede verblijf” verliezen bij vererving van de vakantiewoning (van hun ouders).

Is het ‘grondwettelijk’ gecontroleerd of dit wel kan? Volgens mij is deze aldus opgelegde waardevermindering ten gevolge van vererving juridisch niet haalbaar! Een juridisch onderzoek naar het gebruik van dergelijk in te voeren instrument is noodzakelijk!

Punt 6: U verbiedt de toeristische verhuur van woningen die ‘na’ 2015 in de markt werden gebracht als recreatiewoning.

Toeristische verhuur van woningen die voor 2015 op de markt zijn gebracht ten behoeve van recreatieve verhuur mogen hun activiteiten behouden. Waar komt deze arbitraire datum vandaan? Dit is toch een duidelijke discriminatie van woning eigenaren met een gelijkaardig object. Ook hier is juridisch onderzoek naar het inzetten van dit instrument noodzakelijk!

Punt 7: Er wordt gesteld dat slechte huizen, “als ze niet verkocht geraken” (over welke periode spreken we dan? en aan welke prijs?) terugvloeien naar de markt voor gebruik als tweede verblijf.

Is dit geen gevaarlijke inzet? Huizen met slechte isolatie en bijvoorbeeld slechte brandveiligheid verhuren is om problemen vragen! Werd deze inzet nader bestudeerd? Hoe wordt er omgegaan met de competitieve kwaliteit van vakantiewoningen in uw gebied.

Punt 8: *Hoe werkt de opkoopbescherming om ontwikkelaars weg te houden?*

Ervaring leert dat dergelijke regelgeving bijna nooit 'Raad van State -proof' is? Is er gekeken naar bestaande werkende systemen, is er een studie?

Punt 9: *Het idee 'doorstroomwoningen'...*

Bij onze zuiderburen in West Vlaanderen (BE) is dit woning bouw product onverkoopbaar geworden door overproductie. Wat blijkt namelijk: alleen 80 plussers willen hier gebruik van maken en dan nog slechts 2% van deze leeftijdscategorie. Kortom, hebben wij in de gemeente Sluis vraag naar dergelijk product? Is er een studie die aantoont dat dit een noodzaak is in ons gebied?

Punt 10: *Het aspect 'planschade' bij aanpassingen aan de bestaande planologie?*

De structuurplannen wijzigen duurt gemiddeld 3 jaar voordat ze kunnen vastgesteld worden! Wat met de vergunningsaanvragen in deze lopende periode?

Punt 11: *WAAR ZIJN DE BIJHORENDE GEBIEDSKAARTEN DIE AANDUIDEN OVER WELKE*

*GEBIEDEN EN KERNEN WE HET HEBBEN IN HET VOORGELEGDE PLAN? **Kaart laten zien***

Zonder kaart 'principes' willen goedkeuren (in het algemeen benoemd die later arbitrair door de beleidsmaker kunnen worden ingevuld naar eigen inzicht) wordt systematisch bestraft door rechtzaken voor de 'Raad van State'.

Punt 12: *U verwijst in uw stukken naar een 'zekere' bijlage A.*

Tijdens het vooroverleg heb ik begrepen dat deze bijlage zelfs nog niet bestaat. Stukken goedkeuren waar hiaten in zitten worden voor de Raad van State linea recta naar de vuilbak verwezen. De verordening zal publiek met de grond gelijk worden gemaakt.

Punt 13: *Een nieuw soort vereveningsbijdrage?*

€ 15.000,- per omgevingsaanvraag voor een nieuwe woning...

Waarom niet € 5.000,- of € 10.000,- Wie heeft dit bedrag bepaald en op welke basis werd het berekend? Bij dergelijk grote bedragen die zouden worden doorberekend aan uw inwoner voor een vergunning denk ik dat een goede argumentatie niet misstaat.

Punt 14: *Zienswijze termijn*

Het tijdsbestek om zienswijzen te beantwoorden naar aanleiding van deze terinzagelegging is veel te kort! De zienswijzen van dit ambitieus plan (die voor een voorgenomen periode van 8 jaar van kracht moet zijn), moeten in één week worden beantwoord door uw ambtelijk apparaat. Dergelijke korte beantwoordingsperiode zal zorgen voor een slechte kwaliteit van de argumentering naar de burger welke opnieuw 'een open deur is' voor rechtzaken voor de Raad van State.

Punt 15: Waar blijft Cadzand hangen?

In uw plan staat 'Cadzand' vermeld als kern?

Hebben we het hier over Cadzand Bad en Dorp? Of spreken we alleen over dorp? Of wordt Cadzand-Bad weggeduwd in het balansgebied waarover sprake, waarin slechts 6 eenheden per jaar voor HEEL de gemeente SLUIS mogen worden toegevoegd 'onder voorwaarden'?

Punt 16: Vooroverleg

Ik geloof NIET (zoals wordt betoogd in uw stukken) dat ontwikkelaars en makelaars werden bevraagd over het voorliggende beleidsdocument.

Graag duidelijkheid wie wanneer werd geconsulteerd! Graag ontvang ik namen en data van de partijen die vooraf werden gekend in de doelstellingen van dit stuk. Kunt u mij ook bekend maken met de verslaggeving van deze vergaderingen!?

Punt 17: Kosten voor de samenleving

Uw cijfermateriaal betreft alleen de meerkost voor de door u uit te voeren gemeentelijke diensten/ studies.

Echter, 99% van de kosten van dit beleidsplan worden neergelegd bij de eigenaars van woningen en betrokken initiatiefnemers. Het lijkt mij van groot belang dat u deze kosten ook opneemt en benoemt in uw voorstellen. Bovendien lijkt het mij ook cruciaal dat u aantoonbaar maakt dat dit haalbaar is!

Een voorbeeld: u spreekt over het renoveren van 1750 woningen. Aan bijvoorbeeld € 55.000,- incl. BTW/woning (wat nog niet overdreven is) kost dit € 96.250.000,- Waar komen deze budgetten vandaan of beter gezegd, wie gaat dit gelag betalen?

Punt 18: Het beschikbaar stellen van sociale woningen.

Uw eerste stap, het beschikbaar stellen van sociale woningen op locaties met een permanente woonbestemming lijkt mij vooralsnog een juist inzicht.

Uw volgende stap, het beschikbaar stellen van sociale woningen als "wegneembare bebouwing" (trailers/chalets/...) lijkt ons als aanbod naar uw kiezer en eigen bevolking al een heel wat minder rooskleurig vooruitzicht!

Uw derde stap om dan maar de 'afbraakwoningen' ter beschikking te stellen voor sociale bewoning is **een 'schande'!**

De sociale woning politiek moet deskundig bestudeerd worden. Het zou uw overheid sieren hier een strategisch plan voor te voorzien in samenspraak met betrokken marktpartijen.

Punt 19: Anti-speculatie-beding.

Bij het aankondigen van een dergelijk instrument hebben belanghebbenden aan de voorkant het recht om de volledige inhoud en draagvlak van dit middel te kennen. Een dergelijk instrument moet vooraf worden bestudeerd. Zoniet is dit terug een open deur voor Raad van State rechtzaken.

Punt 20: Beleidstermijn

Waarom een beleid voor 8 jaar uitstippelen die na 2 jaar (middels de aangekondigde evaluatie) weer kan veranderen.

Is het niet beter om eerst alles optimaal te bestuderen en een gebruikstermijn van bijvoorbeeld 4 jaar te voorzien.

Stukken wijzigen na 2 jaar zorgt voor een totale rechtsonzekerheid in een markt die gemiddeld genomen een midden- tot lange termijn horizon heeft om vergunningstrajecten en productie uit te rollen.

Er zijn met zekerheid nog tientallen vragen aanwezig bij andere burgers. Ik wil zeker dit college steunen en volgen in goede beleidsafwegingen maar alleen als alles aan de voorkant duidelijk en transparant is.

Mag ik uw raad vragen slechts goedkeuring te geven voor dit voorliggende beleidsplan na verdere studie en op dit moment de terinzagelegging van dit stuk niet aan te nemen.