



23.0003062

Inkomende documenten Gemeente Sluis

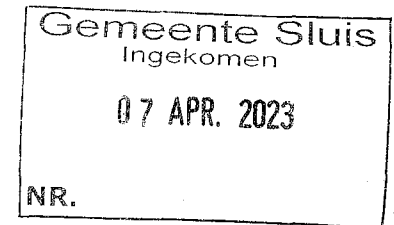
Marcus Seibert

Gabelsbergerstraße 15
D 50674 Köln

Fon +49. 221. 16917781
Mobil +49. 171. 1937155
buch@marcus-seibert.de

MARCUS SEIBERT Gabelsbergerstraße 15 - 50674 Köln

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



Köln, 29.3.2023

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

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 raadsleden 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.

Mijn persoonlijk situatie

Ik ben sinds 2007 tesamen met mijn broer eigenaar van een klein huis in Groede, Markt 18.

Mijn ouders, die nog vandaag vruchtgebruik van het huisje houden, hebben het huis in **1977** gekocht van een oude Belgisch mevrouw, die het huis als vakantiewoning gebruikt had. Ze waar blij het huis te verkopen, dat meer dan twee jaren leeg stond. Het huisje was bovendien in een zeer slechte staat van onderhoud, omdat die vroegere bezitters niets geïnvesteerd hadden: De badkamer was vocht en had geen eigen warm water. En het hele huis had houtwormproblemen, geen isolatie, in de woonkamer trok de vogte van beneden in de muur en er was een probleem met schimmel, dat tot vandaag niet volledig kon worden ondervangen.

Met een vloeroppervlak van niet meer dan 35 m² op de begane grond en misschien 25 m² in het dak, dat niet geïsoleerd was, en het feit, dat er geen verwarming boven in de slaapkamers is en alleen maar een gaskachel in het keuken beneden, is het ook vandaag niet geschikt als permanente woning. Ik heb hier vanaf mijn dertiende jaar al mijn kinder-

en jeugdvakanties doorgebracht en ben nu iedere vakantie met mijn eigen kinderen in Groede. En ook durende de hele jaar ben ik graag in Groede om te werken – ik schrijf draaiboeken voor televisie. Het huis en de tijd die ik al in Groede verbracht heb, is zeker de grond, dat ik Nederlands geleerd heb en ook soms uit het Nederlands vertaal.

Met de buurmannen hebben wij al de tijd goede en hartelijke kontakten gehad, niet alleen voor een praatje over de hek, maar ook voor verder gaande relaties bij voorbeeld met de familie Elferink, maar ook met Huib en Marleen van Iwaarden en de Meneer Groot, om alleen de naaste burens te noemen.

Omdat de staat van het huisje achteruitging, heb ik vanaf 2021 begonnen, het pand grondzakelijk te renoveren. Het eerst heb ik het dak laten vervangen en geïsoleerd, dan heb ik de slaapkamers en de badkamer zelf renoveert, de deur vernieuwd en de waterleidingen moeten vervangen. Om deze ten dele duurbetaalde maatregelen uit te voeren heb ik vanaf 2021 het huis vier of vijf weken het jaar verhuurd aan vrienden en aanverwante. Maar het is noch voorzien het huis in een verhuurd vakantiehuis te veranderen noch zijn de inkomsten hoger dan de kosten. Mijn toelag was – tenminste tot vandaag –, het hele huis meestal in eigen werk durende de naaste drie tot vijf jaren volledig te renoveren, zodat het ook voor mijn kinderen, die altijd graag in Groede zijn, leerbaar blijft, maar zeker ook vandaag niet voor een familie als permanente bewoning – er is nog wel geen verwarming in de slaapkamers en in de badkamer en vooral in de wintermaanden is het huisje voor een moderne familie te koud en te benauwd: het is in 1904 gebouwd en reeds in deze tijd was het een modeste bouwwerk.

Al rond **1985** vaardigde de gemeente Sluis een "vakantiehuisjesverbod" uit om de bij toeristen populair geworden plaatsen te beschermen daarmee ook Groede geen spookdorp wordt. In deze periode profiteerde Groede sterk van het "vakantiehuisjesverbod", kon het aantrekkelijk 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 heb deze ontwikkeling niet helemaal begrepen. De waarde van mijn huisje steeg sterk in de daaropvolgende jaren, omdat de plaats nu interessant werd voor investeerders in vakantiehuisen. Maar ik ben niet geïnteresseerd het huisje, dat voor mij een deel van mijn leven geworden is, te verkopen. En een toenemend aantal vakantiehuizen is echter niet bevorderlijk voor een levendige lokale wooncultuur, die ook voor ons erg belangrijk is en zich in Groede zo wel uitgegroeid had. Ik ben ergens voor een vakantiehuisverbod in de bedoeling als het tot 2014 was. Ik ben ergens voor een vakantiehuisverbod in de bedoeling als het tot 2014 was.

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 vakantie seizoen tussen april en september.
- 2) Uw aangestuurde 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.
- 3) Enkele maanden geleden hoorde ik door een buurvrouw van de plannen van de gemeente. Ik heb zo probeert via de homepage van de gemeente Sluis uit te vinden welke nieuwe regels voorzien waren. Ik ben noch door het dorps hoofd, noch via de homepage worden geïnformeerd. Ik heb het aan de bevriende buurvrouw te danken dat ik tijdig van deze voor mij misschien zeer ingrijpende plannen op de hoogte ben gekomen.
- 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 minderen, nieuwe bewoners aan te trekken, de woningprijzen te verlagen. Deze primaire doelstelling heeft dus alleen betrekking op woningen die momenteel door vaste bewoners worden bewoond maar niet 2e woningen. 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 bescherming van bestaande vakantiewoningen ontfangen. Dit valt niet onder uw beleidsdoelstelling.
- 5) 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). Uw ontwerpen zijn gebaseerd op een onvoldoende beschouwing van de huidige situatie in de gemeente en haar kernen:

Er wordt gesteld dat

- o de gemeente in 2021 23.150 inwoners had en 14.200 woningen,
- o waarvan in 2020 (?) slechts 83% bewoond was, 16% onbewoond, een *onbekend*

aantal woningen wordt gebruikt als 2e woning
(en deels verhuurd aan toeristen),

- o **437** flats hadden eind 2022 een registratienummer
(zowel 2e flats als toeristische huurwoningen)
- o voor nog eens **200** woningen werd toeristenbelasting betaald (hoewel er geen
registratienummer werd toegekend),
- o 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 hoever dit een belasting is voor de kernen van de gemeente en de bewoners.

U geeft geen uitsplitsing van deze cijfers voor de verschillende kernen.

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. Deze redenen waren in 1977 in de gemeente Sluis nog een veel erger probleem.

Maar 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. Waar dit gewaarborgd is, is geen sprake van vergrijzing en verdringing!

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. Dit nu aan de mensen met een 2e woning te wijten, 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. 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.

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 willekeur,
- niet elke vakantiewoning hetzelfde te behandelen,
- te definiëren wanneer een woning geschikt is voor permanente bewoning.

Met vriendelijk groet

Marcus Selbert

