



23.0002381

Inkomende documenten Gemeente Sluis

AANGETEKENDE ZENDING

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!

—
College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg

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: Stijn De Backer
gehuwd met mede-eigenaar Laurence Rycken
en kinderen Alexia & Maxence De Backer

Adres Nederland: Smidsweg 8, 4505 AS Zuidzande, Nederland
Adres België: Van Gamerenlei 24, 2930 Brasschaat, België (hoofdadres)
Telefoon: +32495245100
E-mail: stijn@stijn.uk



Datum: 15 maart 2023

Geacht College,

Van 16 februari tot en met 30 maart 2023 liggen het concept beleidsplan Wonen (verder beleidsplan) en de concept Huisvestingsverordening ter inzage. Wij maken ons ernstig zorgen over de (mogelijke) gevolgen van dit beleidsplan en deze Huisvestingsverordening. Deze zorgen delen wij met u in onderstaande zienswijze. Onze zienswijze omvat de volgende punten van zorg en kritiek.

1. Begin 2014 ontdekken wij de gemeente Sluis en meer bepaald Zuidzande. Ondanks de trieste indruk dat het dorp had zagen wij de potentie. We gingen kijken naar het totaal verwaarloosde huis aan de Smidsweg 8, 4505 AS Zuidzande.

Ondanks het grote renovatieproject dat het zou worden, hebben we doorgezet. Er werd ons namelijk beloofd dat we met open armen ontvangen zouden worden: de overdrachtsbelasting was in januari 2014 naar 2% gebracht om Belgen aan te trekken die een 2de woning wilde hebben in de gemeente Sluis zodat deze Belgen de woningen in slechte staat zouden kopen en renoveren en zo de leegloop van de dorpen in Sluis tegen te gaan.

Wij zijn daarop ingegaan: 16 april 2014 hebben we de woning gekocht voor een kleine 200.000 Euro. Begin 2016 zijn we met de renovatie begonnen. Deze werken (en alle andere) hebben we met de lokale aannemers aangegaan. De grote renovatie hebben we gedaan met Tekenbureau Huigh Bouwadvies uit Aardenburg en Aannemingsbedrijf Verweij uit Oostburg. Verweij kon onmiddellijk beginnen want hij had quasi geen werk op de plank. Ook de tuinaanleg (De Hovenierderij

1/6

Waterlandkerkje), het schilderwerk (Tack Cadzand) en alle andere werken waaronder de inrichting hebben we met lokale handelaars gedaan. Kost van renovatiewerken: net geen 400.000 Euro.
Totaal: 180.000 Euro + k.k. en 400.000 Euro verbouwingskosten = 600.000 euro
Dit is zonder de meerwaarde gerekend.

Ergens einde 2016 hebben we er zelfs over nagedacht om van Zuidzande onze eerste thuis te maken. We waren ieder weekend in Zuidzande en vonden er ons geluk. Maar toen enige tijd later het schooltje sloot en de buurtwinkel sprak over te sluiten vanwege de komst van de grote supermarkten in Oostburg, hebben we die plannen opgeborgen. Een school voor onze dochter hadden we liefst in de buurt en iedere keer de auto moeten nemen voor een brood of andere kleine aankoop? Ook heb ik met mijn bedrijf een marktonderzoek gedaan naar de mogelijkheid om van Zuidzande te werken en lokaal klanten te vinden; ook dat was tegenvallend te noemen. Al deze redenen hebben ons doen besluiten deze plannen op te bergen. Ondertussen is de school nog steeds dicht, is het laatste café in het dorp is dicht en is de buurtwinkel inderdaad gestopt. Het dorp is er wel mooier op geworden door de vele investeringen van Belgen en wij ervaren tot op zeker hoogte aanvaard geworden te zijn door de lokale bewoners. Ik ontvang graag uw reactie op uw inzet voor de lokale ondernemers, aanbod van scholen voor gezinnen en andere zaken / ondernemingen die gezinnen kan aantrekken? Wat doet u hiervoor? Want zij er geen scholen of winkels, dan is gezinnen aantrekken niet realistisch te noemen. Het aanpassen van uw beleidsplan en Huisvestingsverordening zoals u voorstelt in ons nadeel, gaat daar absoluut geen verandering in brengen. Integendeel.

U hebt ondanks dat er al een AH en een Aldi waren, een vergunning gegeven aan Jumbo en lidl om er nog bij te komen in Oostburg. Zulke grote ketens maakt de kleine ondernemer kapot, dat weet iedereen, en dat is in Zuidzande niet anders gebleken met het sluiten van de enige buurtwinkel die er nog was. Wat is uw antwoord hier op?

We hebben het overwogen om hier vast te komen wonen, maar de voorzieningen om hier als gezin te komen wonen zijn er simpelweg niet. En werkgelegenheid evenmin. Door het concept beleidsplan en de concept Huisvestingsverordening voelen we ons absoluut niet meer welkom. Meer nog, we voelen ons bestolen! We worden in 2014 gelokt met een verlaagde overdrachtsbelasting en nu, ocharme 9 jaar later worden we bruto aan de deur gezet 'bedankt voor de renovatie en nu oprotten'. We mogen zelfs niet meer verkopen aan wie we willen en al zeker niet voor de marktwaarde: neen, u schrijft voor dat de woningen aan de WOZ-waarde moeten aangeboden worden? De WOZ-waarde voor onze woning is 202.000 Euro..! Dat verlies moeten wij maar nemen? Dit is je reinste diefstal. Ik ben benieuwd wat u daar tegenin te brengen hebt.

Wij hebben onze woning nooit verhuurd. Geen enkele dag. Dat u iets wil doen aan het massa verhuren van particulieren aan vakantiegangers, daar kan ik begrip voor hebben. Maar werk dan een degelijk beleid uit in plaats van 2de verblijvers zoals ons, die investeren in de heropleving van de gemeente, die lokaal kopen, te straffen met regels die te belachelijk zijn voor woorden: in uw concept staat dat ik mijn eigen ouders zelfs niet meer mag ontvangen? Dat het enkel leden van het gezin mogen zijn die er verblijven? Als we een vergunning krijgen uiteraard. Dit lijkt wel een beetje op tirannie!

We betalen netjes alle belastingen. WOZ-belasting, Forenzenbelasting (die overigens van 470 Euro in 2014 naar 1010 Euro in 2023 gestegen is) en nu zouden we nog een vergunning (vermoedelijk niet gratis?) moeten hebben om een 2de woning te mógen hebben? En wat als we geen vergunning



krijgen, moeten we dan verkopen? Aan de WOZ-waarde? U zorgt met uw beleidsnota en Huisvestingsverordening dat mensen zoals wij met de rug tegen de muur staan en we een tweede woning niet meer kunnen permitteren. Verkopen gaat ook niet want dat zou dan aan WOZ-waarde moeten waardoor we 400.000 Euro verlies maken. Dat is om gezinnen die in 2014 gelokt zijn geweest nu, 9 jaar later, financieel de dieperik in te storten. Sociaal noemen jullie dit? Ik wens hier een antwoord op.

Als ik of mijn echtgenote komt te overlijden, dan mogen mijn kinderen, die erven, de woning niet als 2de woning gebruiken. Zij móeten verkopen staat er in uw conceptnota. Maar als één van de ouders nog leeft? Hebt u daar al eens aan gedacht? Hoe gaat dat in zijn werk? Tevens lijkt heel dit voorstel een inbreuk op het eigendomsrecht en erfrecht.

En we merken op dat er een uitsluitels zouden zijn voor de projecten van Compagnie Het Zoute? Waar is dat op gebaseerd? Dit ruikt naar omkoping, vriendjespolitiek, geldzucht. Ook hier wil ik een antwoord op. Ik ben benieuwd welke reden -die niet met geld te maken heeft- u uit uw mouw gaat schudden. Want zeggen 'Compagnie Du Zoute geeft werk en laat de buurt terug opleven' kan niet geldig zijn want dat doen wij ook > Wij geven lokale mensen werk door lokaal te kopen. En wij hebben Zuidzande ook mooier gemaakt.

Het is duidelijk dat uw concepten met haken en oren aan elkaar gemaakt is en dat hier niet ernstig over nagedacht is. Uw concept is gebaseerd op frustraties, jaloersheid van een minderheid. Ik kan niet anders dan bezwaar optekenen, dit waarschijnlijk zelfs in uw eigen belang.

De rest van onze bezwaren staat in de volgorde van de uitvoeringsacties in het beleidsplan, omdat onze bezwaren zich voornamelijk richten tegen de ondoordachte uitvoering:

2. U heeft bij de totstandkoming van het beleidsplan inwoners en belanghebbenden geraadpleegd. Waarom heeft u ontwikkelaars, huurders, recreatieverhuurders, makelaars, verhuurkantoren, enz.... volledig buiten beschouwing gelaten, terwijl daar veel kennis zit?

3. U stelt dat 5.300 woningen op 14.200 (dus 40%) kwetsbare woningen zijn. Onderzoeksrapporten die dat bewijzen, zijn niet te vinden. Wat zijn de criteria om een woning als 'slecht' te beschouwen?

4. U wilt circa 1.750 woningen renoveren. U heeft daarvoor beschikbaar 8 miljoen euro uit het duurzaamheidsfonds en u hoopt 835 nieuwe woningen te realiseren en daar per woning € 15.000 op te halen. In totaal 20,5 miljoen euro (8+12½). Per woning is er dan een renovatiebedrag beschikbaar van nog geen 12.000 euro. Een gemiddelde renovatie kost al snel 55.000 tot 75.000 euro per woning. Wie hoest de rest op? Wordt dat allemaal gedekt door het Rijk? Waarom vertelt u niet het hele verhaal?

5. U wilt bestaande plannen opnieuw gaan beoordelen en prioriteren. Dit is in 2019-2020 ook al eens gedaan. De resultaten daarvan zijn nooit naar buiten gekomen. Daarbij maakt u verschil tussen harde en zachte plannen, maar u geeft niet aan om hoeveel woningen het gaat in de harde plannen. Wie gaat die beoordeling doen en hoe denkt u daar vóór oktober 2023

Q

duidelijkheid over te hebben?

6. U wil ook ingrijpen op bestaande plannen. Initiatiefnemers hebben daar vaak al substantieel geld ingestoken op basis van het gerechtvaardigde vertrouwen dat een gemeente een consistent beleid voert. Vanaf wanneer wordt er beslist op basis van de nieuwe regels? Moet elke initiatiefnemer dan zijn aanvraag in de prullenmand werpen en opnieuw beginnen? In hoeverre kunt u beloven dat u lopende dossiers die als ontwerp gereed zijn niet zal mishandelen in plaats van behandelen, ten tijde van terinzagelegging, vaststelling, bezwaar en beroep?

7. U introduceert een voorkeursvolgorde bij het toevoegen van sociale huurwoningen. Bij de derde stap gaat het om woningen van niet-reguliere kwaliteit. Hoe durft u de sociale huur af te schepen met afbraakwoningen? Dat past niet in een welvarende en gastvrije streek!

8. U maakt onderscheid tussen groeikernen, transformatiekernen en balansgebied. De terminologie loopt overal door elkaar want er wordt ook gesproken over transitiekernen. Waarom is er alleen sprake van transformatie in de kernen Oostburg en Breskens en is er niet gekozen voor de vijf grotere kernen met voorzieningen, dus ook IJzendijke, Sluis en Aardenburg?

9. U legt in het hele beleidsplan Wonen geen enkele relatie met de bestaande recreatiegebieden. Recreatie wordt wel enkele keren genoemd als belangrijke economische drager. Is het Beleidsplan wonen en/of de Huisvestingsverordening wel of niet van toepassing op de verblijfsrecreatiegebieden of op de badplaats Cadzand-Bad?

10. U wilt in de balansgebieden per jaar 6 plantitels inzetten. Tot het balansgebied hoort ook Cadzand-Bad waar het beleid, vastgelegd in het Ontwikkelingsplan en de Schilvisie, wordt uitgevoerd. Cadzand-Bad wordt daarmee de kwalitatief hoogwaardige badplaats van Zeeuws Vlaanderen. Investeerders betalen een vereveningsbijdrage aan de gemeente als tegenprestatie voor de realisatie van de nieuwe appartementen en woningen. Mede dankzij deze bijdragen wordt de openbare ruimte van Cadzand vernieuwd. Wij gaan ervan uit dat deze visies onverkort in stand blijven. Hoe verhoudt zich dat tot de 6 woningen per jaar?

11. U wilt in mei 2023 een meerjarennuitvoeringsprogramma vaststellen, dat niet eens ter inzage heeft gelegen. Daarin staat per gebied wat de vraag per gebied is (kwantitatief en kwalitatief, uitgaande van basisprogramma en ambitieprogramma), hoeveel woningen per gebied kwetsbaar zijn (kwantitatief en kwalitatief) en hoeveel harde en zachte plannen er zijn voor het betreffende gebied. Dit in combinatie met de resultaten van de ruimte-scheppende maatregelen geeft een beeld van de uitbreiding van nieuwbouw. Waarom is dat wel voor de raadsvergadering van mei beschikbaar en niet voor de inspraak? Waarom zorgt u voor zoveel rechtsonzekerheid?

12. U wilt gebouwen met bestaande bestemmingen en rechten in het buitengebied na 3 jaar structurele leegstand de bestemming afnemen. Hoe wordt dit gemeld? Wie stelt de leegstand vast? Wat zijn de criteria van leegstand? Zonder een duidelijk antwoord is dit een arbitraire en door de overheid georganiseerde diefstal.

13. U wilt de ruimte voor ruimte-regeling zo toepassen dat woningen alleen nog gerealiseerd mogen worden in de kern of op het eigen terrein. Dat staat geniepig alleen achteraan in bijlage A. Dit is een sterke inperking van het provinciale beleid. Er is geen enkele landschappelijke analyse te

vinden, waaruit blijkt dat deze inperking nodig is. Waarom gaat u volledig voorbij aan uw eigen beleid voor het buitengebied?

14. U ziet het voorliggende beleidsplan als de basis voor het onttrekken van planologische capaciteit. Het onttrekken van planologische capaciteit vergt een bredere afweging dan alleen de woningmarkt. Hier gaat het beleidsplan volledig aan voorbij. Hoe maakt u duidelijk welke planologische capaciteit ongewenst is en welke criteria hanteert u daarbij op het brede gebied van ruimtelijke ordening, economie, milieu, landschap, stedenbouw, verkeer, etc.?

15. U stelt dat de vaststelling van het voorliggende beleidsplan Wonen voorzienbaarheid creëert voor alle belanghebbenden. Dat is niet het geval, zolang de begrenzing tussen gebieden waar maatregelen wel en niet gelden, niet bekend zijn. En het is zonder meer bestuurlijk onbehoorlijk om een beleidsplan zonder begrenzing ter inzage te leggen en het vast te stellen met begrenzing, waaruit dan de voorzienbaarheid zou blijken. Hoe wilt u voorkomen dat de procedure tot vaststelling van het beleid bij de rechter leidt tot het ontbreken van voorzienbaarheid?

16. U wilt het tweede woningbezit en toeristische verhuur binnen de woonkernen beheersbaar krijgen c.q. zo mogelijk terugdringen. Welke kernen zijn woonkernen? Is Cadzand-Bad een woonkern? En zijn bijvoorbeeld Terhofstede, Heille en Nummer Een woonkernen? Het zijn volgens figuur 4 geen groeikernen. Volgens de bestemmingsplannen hoort Terhofstede bij Retranchement, is voor Heille een apart plan en hoort Nummer Een tot het buitengebied. Wilt u met een heldere, gedetailleerde kaart aangeven waar u de toeristische verhuur beheersbaar wil maken? Wilt u met een heldere, gedetailleerde kaart aangeven waar u het tweede woningbezit wilt terugdringen?

17. U formuleert als uitgangspunt dat alleen woningen die niet (meer) geschikt zijn voor permanente bewoning mogen uitstromen naar de markt voor tweede woningen. Dus mensen die met liefde naar de streek komen en daar een flink deel van hun tijd en geld doorbrengen, worden beloofd met krotten, waar de inwoner van Sluis zijn neus voor ophaalt. Welk perspectief ziet u voor tweede woninggebruikers die al decennialang de streek mede leefbaar houden?

18. U wilt voor tweede woningen een vergunningplicht invoeren, persoonsgebonden en niet verhandelbaar. Dat betekent dat u mensen die met veel liefde en zorg een woning hebben opgeknapt en gebruiken, straft. Niet alleen bij verkoop, maar zelfs bij vererving. Dat betekent dat tweede woningbezitters in één klap 50% van de waarde van hun woning verliezen. Waarom jaagt u tweede woningbezitters tegen u in het harnas? Waarom kiest u voor een situatie van rechtsonzekerheid die ertoe gaat leiden dat de investeringen in de streek zwaar terug gaan lopen?

19. U maakt een uitzondering voor eigenaren die voor 1 januari 2015 al een vergunning voor het gebruik als tweede woning hadden en nog steeds aan de voorwaarden voldoen; deze hebben een vergunning die objectgebonden en verhandelbaar is. Deze vergunning was gebaseerd op de Gebruiksverordening Tweede woningen met specifieke voorwaarden en geldig in specifieke gebieden. Het is volstrekt onduidelijk hoeveel tweede woningeigenaren onder deze uitzonderingsregel vallen. Waarom kiest u voor een dergelijke discriminerende actie?

20. U maakt een uitzondering voor tweede woningen die niet in de woonkernen staan. De begrenzing van de woonkernen is nog niet bekend, want bijlage A bij de verordening is niet



5/6

beschikbaar. In het beleidsplan wordt gesproken over 'bestaand stedelijk gebied'. Maar feitelijk zou het moeten gaan om kernen waar sprake is van 'te veel tweede woningen' of van een dreiging dat er te veel tweede woningen komen. Wanneer is het te veel? Het is volstrekt onduidelijk hoeveel tweede woningeigenaren geraakt worden door de vergunningplicht. Hoe kunt u van mensen verwachten dat ze op dergelijke onbetrouwbare en onduidelijke informatie nog begripvol reageren?

21. U beperkt toeristische verhuur tot 28 dagen per jaar. U stelt dan letterlijk dat u dat doet om te voorkomen dat woningen worden opgekocht door investeerders die uitsluitend kopen voor verhuurrendement. Waarom neemt u in de Huisvestingsverordening dan ook nog voor een paar kernen een regeling rond opkoopbescherming op?

22. U maakt een uitzondering voor woningen die niet in de woonkernen staan. Daar is het blijkbaar wel toegestaan om continu recreatief te verhuren. De begrenzing van de woonkernen is nog niet bekend, want bijlage A bij de verordening is niet beschikbaar. In het beleidsplan wordt gesproken over 'bestaand stedelijk gebied'. Maar feitelijk zou het moeten gaan om delen van de kernen waar sprake is van een 'onbeheersbare situatie' in de vorm van overlast. Hoort een lint, zoals bijvoorbeeld langs de Ringdijk Noord in Cadzand wel of niet tot de woonkern of hoort die bij het buitengebied? Er is daar geen sprake van een onbeheersbare situatie met overlast.

23. U benadeelt eigenaren die een bestaande woning in de kern tot genoegen van velen hebben opgeknapt en als recreatiewoning geheel volgens de regels verhuren. Op korte termijn worden de boekingen (via een verhuurkantoor) voor 2024 al ingepland. Hoe voorziet u in een adequate afwikkeling voor deze eigenaren die geheel te goeder trouw handelen?

24. U besteedt in het geheel geen aandacht aan mensen die hier gedurende het seizoen komen werken in de horeca en het toerisme en in die tijd huisvesting nodig hebben. Om aan goed personeel te komen, is adequate huisvesting wezenlijk. Waarom schenkt u in het woonbeleid geen enkele aandacht aan deze belangrijke groep?

Te Zuidzande, op 15 maart 2023

Naam: Stijn De Backer

Handtekening:

