

From: foosterbaan123@gmail.com <foosterbaan123@gmail.com>
Sent: maandag 27 maart 2023 16:57:41
To: Wonen
Cc:
Subject: Woonbeleid en de Huisvestingsverordening van de Gemeente Sluis
Attachments: PDF Zienswijze Woonbeleid Sluis FO.pdf

Geachte,

hierbij mijn zienswijze op het Woonbeleid en de Huisvestingsverordening van de Gemeente Sluis zoals gepubliceerd op Uw website.

Graag had ik een ontvangstbevestiging van deze email en het dokument met mijn zienswijze.
Deze zienswijze mag openbaar behandelt worden

Met vriendelijke Groet ,

Frank Oosterbaan

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

Betreft: Zienswijze op concept 'Beleidsplan Wonen' en concept 'Huisvestingsverordening'.

Geacht College van Burgemeester en Wethouders, geachte leden van de Gemeenteraad,

Ik ben blij dat de gemeente de onderwerpen 'problemen van overlast' en 'leegstand' wil aanpakken in de kernen en zo een positieve bijdrage wil leveren aan de woonbaarheid in de kernen. Ik ben geboren Oostburgenaar, mijn vrouw Cadzandse ; wij wonen in het buitenland en komen enkele malen per jaar naar Cadzand Dorp , waar we veel familie en vrienden hebben , om daar in rust te recreëren.

Ik maak me echter grote zorgen over de aanpak die in dit beleidsplan en deze Huisvestingsverordening geschetst wordt. De overlast door een enkeling moet aangepakt worden door handhaving van orde en rust, of het nou huuroverlast of ander overlast is. Het is een taak van de Gemeente en de Politie. Dit kan m.i. niet gebeuren door iedereen, die rustig in Cadzand Dorp wil recreëren, te straffen. Als er overlast is door diefstal 's nachts is de oplossing ook niet dat er een avondklok moet komen en niemand meer na 9 uur naar buiten mag. De woon- en leefbaarheid in de kernen kan eenvoudig aangepakt worden door middel van starters- en ouderenwoningen te definiëren, bouwen en gebruik te handhaven. Dit is in meerdere gemeentes in Nederland succesvol geïmplementeerd en de Gemeente Sluis kan dit ook als de wil er is. Er is geen enkele reden om dit niet vast te kunnen leggen in verordeningen.

Verdere vragen en opmerkingen deel ik met u in onderstaande zienswijze.

1. Er wordt niet aangegeven voor welke lokaties deze beleidsplannen nu zijn. Doordat er weinig kaartmateriaal voorhanden is, kan ik niet achterhalen wat op welke situatie van toepassing is. Ik vraag u dan ook in het woonbeleid duidelijk te formuleren welke gebieden onder de woonkernen vallen. Cadzand Dorp en/of Cadzand Bad, Groede Dorp en/of Groede Bad, Nieuwvliet Dorp e/o Nieuwvliet Bad, Breskens, Retranchement, het Zwindorp, Hier moet aanzienlijk meer duidelijkheid komen. In de woonkernen waar er gemixed toerisme en permanente woningen zijn , begrijp ik niet hoe U dit wilt en kunt handhaven , b.v. plaatsen zoals Breskens, Hoofdplaat waar er redelijk wat toeristisch verhuur is; gaat U dit huis per huis of straat per straat bepalen. En met welke willekeur ?
2. U staat toeristische verhuur in de woonkern tot 28 dagen per jaar toe. Ik ben het hier **NIET** mee eens. Er zijn meerdere families, waaronder de mijne, die langer dan een maand in Cadzand Dorp recreëren die geen beschikbaar huis bezitten (wij hebben er een maar die verhuren we permanent aan mijn 87 jarige schoonmoeder). Deze families willen misschien wel 2 of 3 maanden iets huren per jaar, doen daarbij actief mee aan het dorpsleven (in ieder geval aanzienlijk meer dan dat deze families in Cadzand Bad zouden moeten huren). Er zijn families die al tientallen Jaren naar Cadzand Dorp komen en daar, met rust en orde, een huisje huren. Bent U van plan deze te weren. Mijns Inziens kan met dit beleidsplan de horeca in het dorp zijn faillissement wel aanvragen, want mensen die in Cadzand Bad huren komen niet naar Cadzand Dorp. Wij huren in Cadzand Dorp en laten ons vakantie geld voornamelijk in Cadzand Dorp achter qua horeca. In Retranchement is er al jaren, net als in Cadzand

Dorp, 2e woningbezit, waar families langer dan 28 dagen, soms zelfs maanden, recreëren en inmiddels deel uitmaken van en geïntegreerd zijn met de bevolking. Deze mensen hebben zelfs heel veel huizen mooi opgeknapt, met behulp van en steun aan de lokale economie. Ook de horeca etablissementen in Retranchement en andere dorpen zoals Breskens en Groede leven gedeeltelijk van deze huurders. Als het gebruik van 2e woningen aan banden wordt gelegd vrees ik niet alleen financiële schade voor lokale horecaondernemers, maar tevens voor alle andere ondernemers in de streek. Toeristen zorgen voor werkgelegenheid en bieden een stabiele economische factor, niet alleen in Cadzand Bad.

3. U maakt een uitzondering met betrekking tot het recreatief verhuren voor woningen die niet in de woonkernen staan. De begrenzing van de woonkernen is echter nog niet bekend, want bijlage A bij de verordening is niet beschikbaar. Hoort een lint, zoals bijvoorbeeld langs de Ringdijk Noord in Cadzand wel of niet tot de woonkern of hoort die bij het buitengebied?
Ik ben het in beginsel **WEL mee eens** dat er woningen gebruikt en gebouwd kunnen worden voor de toeristische verhuur buiten de woonkern **alsmede binnen de woonkern**. Evenals starters- en ouderen woningen. Dit is geheel eenvoudig te verwezenlijken als de Gemeente het echt wil. Er komt dan een balans tussen economische recreanten, starters-, en ouderenwoningen, arbeidsmigranten, en rust als de Gemeente de enkeling die de rust verstoort, ook daadwerkelijk aanpakt met behulp van flinke boetes voor huurders en verhuurders, die hier weigeren iets aan te doen.
4. U formuleert als uitgangspunt dat alleen woningen die niet (meer) geschikt zijn voor permanente bewoning en woningen met een actuele WOZ-waarde van boven €355.000,- mogen uitstromen naar de markt voor tweede woningen. **Ik ben het hier NIET mee eens**. Hoe wordt bepaald welke woning wel of niet geschikt is voor permanente bewoning? Op basis van welke criteria gebeurt dit? Wij vragen u dit strak te kaderen in het beleidsplan. Waarom is er gekozen voor de grens van een WOZ waarde boven de €355.000,- en wordt deze grens jaarlijks mee geïndexeerd? Hoe wordt deze regel gehandhaafd als zelfs een enkele (want daar hebben we het hier over) (ver)huurder de oorzaak is voor de rustverstoring, en de Gemeente heft geen tijd en resources om dat te handhaven.
5. U wilt voor tweede woningen een vergunningplicht invoeren, persoonsgebonden en niet verhandelbaar. Deze vergunningsplicht vervalt dan bij vererving of verkopen van de woning. **Ik ben het hier absoluut NIET mee eens**. Indien een familie Cadzand Dorp als hun 2e verblijfplaats heeft gekozen, om daar een 'thuis' te maken voor meerdere generaties, eventueel hun kinderen, maar ook familieleden die er af en toe komen, is het volledig absurd om de vergunning om te verhuren in te trekken. Deze maatregel is buiten alle properties voor de enkele families waar dit voor zou kunnen gelden. Het verbinden van een vergunningsplicht aan **GROOTSCHALIG** verhuur vind ik wel een goed idee. Een vergunningsplicht voor 2e woningen die een enkele keer aan vrienden of familie wordt verhuurd is zwaar overdreven. Bovendien voegen deze laatste huurders weer bij aan de leefbaarheid van een dorp d.m.v. hun aanwezigheid indien de eigenaren niet aanwezig zijn. Tevens is een vergunningsplicht voor deze laatste categorie m.i. volledig in strijd met het Eigendomsrecht.
6. U wilt voor tweede woningen een vergunningplicht invoeren, persoonsgebonden en niet verhandelbaar. Dus mensen die een 2e woning hebben gekocht en meestal erg mooi hebben opgeknapt (rijdt U eens door Retranchement of de Ringdijk van Cadzand) worden hiermee gestraft en U jaagt ze weg uit de streek. De waarde van hun 2e woning zal sterk dalen. Wat als zij hun 2e woning willen vererven aan hun kinderen die vaak ook Cadzand Dorp als hun 2e huis zien? En hoe denkt U het gebruik als 2e woning weg te nemen als deze niet vererfbaar is. Gaat U deze mensen

onteigenen als ze er niet permanent willen of kunnen wonen. Ik vraag me sterk af wat hier de gerechtelijke haalbaarheid van is.

7. Heeft U bij de totstandkoming van het beleidsplan inwoners en belanghebbenden geraadpleegd of enkel en alleen mensen die zich geuit hebben m.b.t. de overlast bezorgd door een enkeling (ik ben het overigens wel volledig met deze Cadzantenen eens dat de Gemeente en Politie rust en orde dient te handhaven en dat vnl EEN persoon de Rust en Orde door ongebreideld verhuur verstoten heeft). Waarom heeft u ontwikkelaars, huurders, recreatieverhuurders, makelaars, verhuurkantoren, enz.... volledig buiten beschouwing gelaten, terwijl daar veel kennis zit?
8. U maakt onderscheid tussen groeikernen, transformatiekernen, transitiekernen en balansgebied. Kunt U aangeven welke kernen dit zijn en wat het balansgebied is. Dit zijn termen die niets betekenen als niet duidelijk is aangegeven waar U over spreekt.
9. U wilt gebouwen met bestaande bestemmingen en rechten in het buitengebied na 3 jaar structurele leegstand de bestemming afnemen. Wat zijn de criteria voor leegstand en wie gaat dat vaststellen, dit kan m.i. alleen maar op arbitraire (en legaal aanvechtbare) basis gebeuren.
10. 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 beloond 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?
11. U maakt een uitzondering voor woningen die niet in de woonkernen staan. Daar is het blijkbaar wel toegestaan om continu recreatief te verhuren. Wat zijn de exacte begrenzingen van de woonkernen. Zijn die bekend. En mag men b.v. ten oosten van Ringdijk Noord in Cadzand wel verhuren maar aan het westen van die zelfde Ringdijk Noord niet. Of is heel de Ringdijk binnen of buiten de kern?
12. Hoe ziet U de situatie i.v.m. arbeidsmigranten. Er komen steeds meer arbeidsmigranten in West Zeeuws Vlaanderen en deze hebben huisvesting nodig. Als die in de kernen uitgesloten worden en alleen permanente bewoning meer mag, gaan al deze migranten dan aan de kust in huurwoningen zitten? Deze zijn in het seizoen onbetaalbaar en de verhuurders zullen gegarandeerd kiezen voor vakantiegangers die meer betalen. Wat gaat dit doen met het aanbod van arbeidskrachten voor de horeca in deze gebieden, die nu al te weinig personeel kunnen vinden? Ik weet persoonlijk van enkele horeca faciliteiten die nu al, wegens gebrek aan arbeidskrachten, een of meer dagen per week, zelf in het hoogseizoen, dicht moeten gaan. Dit kan toch zo niet worden opgelost?

Deze zienswijze mag openbaar behandeld worden.

Tevens had ik graag een ontvangstbevestiging van dit document.

Afzender van de Zienswijze

Naam: Frank Oosterbaan
Adres: Feslenrainstrasse 24, 8832 Wollerau , Zwitserland
E-Mail: foosterbaan@yahoo.com

Datum: 25 Maart 2023

Handtekening

