



23.0002167

Inkomende documenten Gemeente Sluis

1/8

Ter attentie van: De burgemeester, College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sluis

Postbus 27

4500 AA Oostburg



- Deze zienswijze is afgegeven tegen bewijs van ontvangst.
- 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!

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: Marc Van den Bogaert – Chris Van Hoeck
Adres: Badhuisweg 1L 4506 BA Cadzand
Telefoon: +32 478 537 643
E-mail: marc.vdb13@gmail.com // chris.52a@hotmail.com
Datum: 15/03/2023

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.

Wij hopen en mogen ook verwachten dat alle voorstellen en/of besluiten in het beleidsplan Wonen en Huisvestingsverordening wettelijk en juridisch onderbouwd zijn ?

Onze zienswijze omvat de volgende punten van zorg en bezwaar.

Ons algemeen bezwaar is dat er belangrijke stukken ontbreken, waardoor wij ons geen volledig beeld kunnen vormen van de mogelijke gevolgen. Doordat er nauwelijks kaartmateriaal bij de stukken zit, kunnen wij niet achterhalen wat op onze situatie van toepassing is. Daarmee creëert u onrust en onzekerheid voor een hele grote groep 2^{de} bewoners alsook voor eigen bewoners van het mooie Zeeland.

We zullen onszelf eerst even voorstellen en aansluitend onze bezorgdheden en positieve elementen toelichten die betrekking hebben op de voorgestelde "Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024".

Wie zijn wij:

Wij zijn eigenaar van een woning/appartement (die volgens Paragraaf 1 Alg. bepalingen valt onder "woonruimte" of "zelfstandige woonruimte"). Dit eigendom wordt gebruikt als tweede woning en is vergund sinds 2014. Het complex "Koolsehoeve" Cadzand-Dorp dat bestaat uit 10 wooneenheden en een commercieel pand, met zowel voor de eigen woningen als voor het commercieel pand een parking met name voor alle eigenaars en 5 bezoekers, zodat geen enkele parkeer overlast in het dorp veroorzaakt wordt..

Wij zelf zijn eigenaar van Badhuisweg 1L.

Wij hebben onze woning nooit ter beschikking gesteld voor verhuur. Jullie kunnen dit nagaan via de handhavingverslagen waarover jullie diensten beschikken.

Zienswijze m.b.t. de voorgestelde "Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024"

Er staan in jullie voorgestelde beleidsnota verschillende paragrafen die uiteraard met elkaar verwant zijn maar die elk een totaal andere oorzaak en gevolg hebben op de leefbaarheid en het woningbeleid in de door jullie aangehaalde kernen. De verwevenheid van toeristische verhuur en huisvesting in de huisvestigingsverordening van Sluis is zelfs voor de inwoners (jullie kiezers) niet duidelijk.

In de opsomming van de woonkernen is duidelijk één (1) woonkern vergeten namelijk deze van Cadzand-Bad want alhoewel Cadzand-Bad onder de noemer valt van recreatie zone zijn daar ook zones die volgens het bestemmingsplan enkel voor permanente bewoning gebruikt mogen worden.

Vraag:

- *Hoe zien jullie hier de toepassing van het gelijkheidsbeginsel, dat een democratisch recht is ?*

Paragraaf 3 Toeristische verhuur

Zoals wij kunnen vaststellen uit de nota STAF/U2023 23.00748 blijkt dat er besluiten worden getrokken gebaseerd op veronderstelde of geëxtrapoleerde cijfers. Wij verwijzen ook naar de enquête van de dorpsraad Cadzand i.v.m. starters-, senioren- en doorgroeiwoningen.

Zienswijze tot paragraaf 3:

Dat structurele commerciële toeristische verhuur in de dorpskernen beperkt wordt lijkt naar onze mening:

- ten goede te komen aan
 - o de lokale leefgemeenschap.
- behalve aan:
 - o de lokale ondernemers die ervan moeten leven.
 - o de financiën van de gemeente Sluis.

Deze lokale ondernemers hebben het al zeer moeilijk om te overleven in de kernen ten gevolge van:

- o de vele commerciële recreatie parken met eigen voorzieningen.
- o de negatieve sfeer van een deel van de lokale bewoners ten overstaan van deze lokale ondernemers.
- o tevens zijn meerdere ondernemers zelfs niet zeker dat hun onderneming niet afgenomen wordt ref. strandpaviljoenen.

Het is, naar ons inziens, niet omdat alle woningen in de kernen door vaste bewoners bewoond zouden zijn dat de leefbaarheid in de kernen zal opgelost zijn:

- De parkeerdruk zal in de straten van de kernen alleen maar toenemen. In plaats van 2 maanden/jaar zal dit 365 dagen/jaar een probleem vormen. Gezien het stelselmatig afbouwen van het openbaar vervoer in de regio zullen de eventueel nieuwe gezinnen moeten terug vallen op auto's van en naar het werk e.d..
- Zouden er meer arbeidsmigranten in de leegstaande woningen komen te wonen dan staan deze woningen ook leeg als zij naar huis gaan buiten het toeristisch seizoen. Zij zullen vermoedelijk ook niet de mensen zijn die vrijwilligerswerk zullen gaan doen in de dorpen.
- Vermits jullie jonge gezinnen willen aantrekken zullen deze, hopelijk voor jullie ook kinderen krijgen. Er zijn nu al klachten van dorpsbewoners met betrekking tot spelende kinderen, notabene lokale kinderen.
- Er wordt dikwijls in onderzoeken verwezen naar het thuis werken (Corona effect). Dit effect is voor 90% weg en momenteel gaan werknemers terug meer naar hun werkplek om sociale redenen. Mensen uit de randstad (Amsterdam / Rotterdam) gaan hoogstens verhuizen naar aanpalende delen van Zeeland.

Voorstel: Alhoewel wij zelf van toeristische verhuur in de dorpskern Cadzand geen enkele overlast hebben ondervonden is het voor ons duidelijk dat het beperken/verbieden van commerciële toeristische verhuur een gunstige invloed kan hebben op de negatieve "gecreëerde" sfeer in de kernen en de leefbaarheid. Alhoewel het gevoel van niet bewoond zijn nog merkbaar zal toenemen.

Paragraaf 4 Opkoopbescherming

Artikel 13 Verbodsbepaling Punt 4 a.

" Voor die woningen met een WOZ waarde hoger dan € 355.000 "

Wij begrijpen hieruit, dat voor een woning boven deze WOZ waarde geen opkoopbescherming geldt. Daaruit volgt logischerwijze dat de echt zeer kapitaalkrachtige en eigen lokale bewoners met duurdere woningen niet worden getroffen, wat volgens ons discriminerend is en zeker niet strookt met het gelijkheidsbeginsel.

Vraag: Als men de WOZ waarden gaat vergelijken, bijvoorbeeld op de Koolsehoeve, dan zijn er voor exact dezelfde wooneenheden verschillende WOZ in omloop boven en onder deze € 355.000.

- *Kunnen jullie uitleggen waarom niet iedereen onder dezelfde wetgeving valt en U enkel de lagere en middenklasse aanvalt ?*

Vraag: Blijkbaar moeten deze woning prioritair aangeboden worden aan de WOZ waarde.

- *Wie gaat beslissen welke woning wel of niet onder de opkoopbescherming valt ?*

Vraag:

- *Hoe kan de gemeente Sluis een prijs opleggen als het pand, noch de grond eigendom van de gemeente is ?*

Vraag: Een deel van Cadzand-Bad is nog steeds woongebied.

- *Waarom is Cadzand-Bad en het buitengebied uitgesloten zowel voor opkoopbescherming als tweede woningen ?*

Vraag: 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 ?*

Vraag:

- *Kunt u bewijzen dat in Cadzand-Dorp woning schaarste is ?*

Paragraaf 2 Tweede woningen

Historie: uit het bestemmingsplan "Kom Cadzand" NL.IMRO.1714. bpkomcadzand-VG01 dd: 26-06-2017

Op de hoek van de wegen Badhuisweg - Prinsestraat - Koolsweg was voorheen een agrarisch huiskavel gelegen met bijhorende bebouwing. De agrarische functie is beëindigd en de grote karakteristieke L-vormige schuur is om bouwtechnische redenen gesloopt. Middels een wijzigingsplan heeft vervangende nieuwbouw van de L-vormige schuur plaatsgevonden, waarbij de cultuurhistorische karakteristieken zijn verwerkt in de nieuwbouw. Het gebouw biedt nu ruimte aan 10 wooneenheden. De Koolsweg krijgt daarbij een adequate landschapsaanpassing, aangezien deze op dit moment wordt gemist. Het wijzigingsplan heeft bovendien voorzien in een aansluitend bebouwingslint vanuit de kern langs de uitvalsweg Badhuisweg en Koolsweg. De woningen kunnen volgens het principe 'levensloopbestendig' worden gebouwd. De parkeerbehoefte wordt volledig op het eigen terrein opgevangen.

De "Koolsehoeve" is in 2013 - 2014 te koop aangeboden voor permanente bewoning aan de lokale bevolking. Twee (2) jaar is daar geen enkele reactie op gekomen. Vermoedelijk omdat deze woonvorm meer neigt naar tweede/ recreatiewoning dan dat deze woonvorm geaccepteerd is in Zeeland.

Wij hebben met het aankopen van deze woning in 2014 geen enkele woning onttrokken aan het permanente woningbestand.

Na een vergadering van de dorpsraad, die wij gevolgd hebben op vrijdag 21 oktober 2022 bleek uit de enquête dat de starters niet willen wonen in zulk complex, tot zelfs niet in een ander rijhuis. Zij waren enkel opzoek naar vrijstaande 2 kaps-woningen of vrijstaande woningen tegen een prijs die nergens nog in de lage landen meer bestaat, toch zeker niet met de kwalitatieve eisen die momenteel aan woningen gesteld worden.

Zoals wij ook kunnen vaststellen uit de nota STAF/U2023 23.00748 dd: 24 januari 2023 – alinea "Beleidsplan Wonen" en wij citeren :

"Anderzijds geldt dat kwalitatief niet (meer) geschikte woningen juist geschikt kunnen zijn als tweede woning en zodoende administratief uit de woningvoorraad kunnen worden onttrokken. Die onttrekking kan dienen als behoefteonderbouwing om nieuwe woningen mogelijk te maken."

Dit is een wel zeer verwerpelijke besluitvorming dat woningen die niet aan de gestelde kwaliteitsnormen in de kernen nog wel als tweede woningen op de markt mogen aangeboden worden.

Vraag: U formuleert als uitgangspunt (zie hierboven) 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 doorbrengen, worden beloond met krotten, waar de inwoner van Sluis zijn neus voor ophaalt ?

- Welk perspectief ziet u voor tweede woninggebruikers die al jarenlang de streek mede leefbaar houden?

Dit laatste sterkt onze overtuiging dat wij reeds jaren voor dit doel misbruikt zijn geworden door de gemeente Sluis.

Zienswijze tot paragraaf 2:

Wij hebben onze woning in 2014 gekocht met het idee na een volledige loopbaan hard gewerkt te hebben te kunnen genieten van de rust in Cadzand-Dorp en de nabijheid van de zee. Dat is de eerste 6 jaar prima verlopen. De laatste twee jaar, is door het opgeklopte negativisme, ongerechtvaardigde beschuldigingen in de pers (PZC; NPO Pointer) wel anders.

Vraag: Vindt u het kunnen dat in Tv-programma's huizen worden aangewezen waar niet-Nederlanders wonen ? Dit refereert voor ons naar eerdere tijden. Wij voelen ons echt bedreigd en zijn beducht voor vandalisme aan onze woning door opruiend gedrag. Wij vragen ons af of dit democratisch beleid is.

Als tweede woning eigenaars kunnen wij niets toevoegen aan de brandweer, de reddingsdienst of het aantal leerlingen in de basis school.

Wat doen wij wel:

- Wij betalen netjes alle opgelegde en steeds stijgende belastingen.
 - o dit komt tegoeeden aan de lokale bevolking en de lokale infrastructuur.

- Sponseren mee de bebloemings-actie in Cadzand-Dorp met alle bewoners van de Koolsehoeve
- Bezoeken we lokale tentoonstellingen in de kerk, winterfair, Cadzand bakt, brunch, dorpskermis, jaarmarkt....
- Beleggen wij de vergaderingen van de VVE in de lokale gelegenheden
- Stellen wij het petanque-veld ter beschikking op vraag van de dorpsraad.
- Selecteren wij, indien beschikbaar, lokale ondernemers voor het uitvoeren van werkzaamheden aan en rond de Koolsehoeve:
 - o schilderwerken binnen en buiten
 - o herstel werkzaamheden
 - o onderhoud van de tuin
- Zorgen wij niet voor overlast door de procedures die actief zijn op de Koolsehoeve:
 - o huishoudelijk reglement, dat elk jaar wordt herzien en eventueel aangepast
 - o het lokaal bekend zijn van het GSM nummer van de locatie verantwoordelijke

Wij komen reeds meer dan 40 jaar in Cadzand – West Zeeuws - Vlaanderen.

Maar nu moeten wij vaststellen dat onze eigendom = toekomst eigenlijk door de gemeente Sluis virtueel in beslag genomen/geblokkeerd gaat worden, want en wij refereren hiervoor naar Paragraaf 2 ; Artikel 5 en naar Paragraaf 4 opkoopbescherming:

- De woning "uitsluitend mag gebruikt worden door de eigenaar(s) en diens huishouden".
 - o wij verwijzen hiervoor naar Par 2 Tweede woningen ; Artikel 6 vergunning; punt 2
 - o volgens Paragraaf 1 ; artikel 1 Definities: Huishouden: één (alleenstaande) of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen.
- "De eigendom niet kan worden vererfd".
 - o wij verwijzen hiervoor naar Par 2 Tweede woningen ; Artikel 6 vergunning; punt 3
 - o dit laatste is ook zelfs niet wenselijk want dan kunnen mijn kinderen alleen iets erven waarop ze:
 - zeer veel belasting zullen moeten betalen door erfenis.
 - een niet aflatende belastingverhoging door de gemeente Sluis en de Provincie Zeeland zullen moeten betalen.
 - en dan spreken we nog niet van de kosten om het stuk "patrimonium" dat de Koolsehoeve is te onderhouden om het niet te laten verkrotten zodat de toestand van voor 2013 zich gaat herhalen in de kernen.
- Bij verkoop van het onroerende goed vervalt ook nog eens de mogelijkheid dit pand als tweede woning te gebruiken.
 - o wat dus voor ons de facto neerkomt op een volledige blokkering van ons eigendom.
 - o wij verwijzen hiervoor bijkomend ook naar paragraaf 4 opkoopbescherming.
 - Jullie blokkeren niet alleen ons maar tevens jullie eigen inwoners (kiezers) die op hun oude dag geconfronteerd zullen worden met niet-verkoopbaarheid van hun eigendom.
 - Ook gezinnen die een andere toekomst voor ogen hebben zullen hiervan het slachtoffer zijn.

Vraag: U heeft bij de totstandkoming van het beleidsplan inwoners en belanghebbenden geraadpleegd.

- *Waarom heeft u de 2^{de} woning eigenaars volledig buiten beschouwing gelaten, terwijl daar ook kennis en ideeën voor oplossingen zit ?*

Wij namen deel aan een vergadering in Cadzand-Dorp waar hierover zou gesproken worden maar wij zijn niet gehoord. Wij kunnen hierbij dus wel degelijk spreken van onbehoorlijk Bestuur c.q. onrechtmatige overheidsdaad.

Vraag: 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/onderhouden, straft?

Dat betekent dat tweede woningbezitters én lokale inwoners in één klap 25% van de waarde van hun woning verliezen.

- *Waarom jaagt u 2^{de}- woningbezitters en lokale bewoners 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/stilvallen ?*

Vraag: De huizenprijzen zullen 'vermoedelijk' omlaag gaan, maar ook de waarde van de huizen van de dorpelingen zullen in waarde dalen, wellicht onderwater komen te staan bij de bank en de vaste bewoners kunnen geen hypotheek meer op hun overwaarde nemen om bijvoorbeeld een huis voor hun kinderen te financieren.

- *Waarom willen jullie de eigen bewoners straffen?*

Vraag: 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 object gebonden en verhandelbaar is. Deze vergunning was gebaseerd op de Gebruiksverordening Tweede woningen met specifieke voorwaarden en geldig in specifieke gebieden.

- *Over welke woningen gaat dit ?*
- *Is dit de datum van aankoop of de datum van inschrijving ?*
- *Waarom kiest u voor een dergelijke discriminerende actie ?*

Vraag:

- *Waarom hebben randprojecten, heel dicht tegen de dorpskern van Cadzand geen beperkingen ?*

Conclusie en zienswijze:**1) Toeristische verhuur :**

- a. Handhaaf en verbied structurele commerciële verhuur van alle woningen in de kernen en buitengebieden. Door vraag en aanbod zal ten gevolge jullie maatregelen het probleem naar het buitengebied verschuiven, dat is een economisch gegeven waar jullie niet omheen zullen kunnen.
- b. Doe dit op basis van harde cijfers i.v.m. vastgestelde overlast en leefbaarheid maar niet op prognoses dan zal het beleid na twee (2) jaar 'wellicht' niet moeten herzien worden.

2) Opkoopbescherming:

- a. Als structurele commerciële verhuur in de kernen, de buitengebieden en de niet betroffen kernen verboden wordt hoeft Sluis geen opkoopbescherming in te stellen.

3) Tweede woning : dit is voor ons cruciaal !

- a. De huidige bestaande woningen moeten hun status van tweede woning behouden ook na eigendomsoverdracht. De verordening komt de facto en retroactief neer op een 'gedeeltelijke onteigening' of ontzeggen van onze vrije eigendomsrechten.
Is dit juridisch wel correct ?
- b. Verbied het bijkomen van nieuwe tweede woning in de kernen zoals het "Schuttershof" in de kern van Cadzand, hierdoor zal na verloop van tijd , als er toch een bevolking aangroeit zou plaatsvinden in de kernen een evenwicht ontstaan. Niet ten gevolge arbeidsmigratie want dat zal in de dorpskernen, op termijn, een heel ander fenomeen laten ontstaan waar men in de grotere kernen al langer ervaring mee heeft cfr Vlissingen, Middelburg, Terneuzen.....

Wij hopen hierbij onze zienswijze duidelijk te hebben gemaakt met in ons achterhoofd steeds de gedachte dat de kernen en de rest van West Zeeuws-Vlaanderen moeten leefbaar zijn voor iedereen die het goed voorheeft met West Zeeuws-Vlaanderen.

Met zeer bezorgde groeten

Fam. Marc Van den Bogaert – Chris Van Hoeck

Badhuisweg 1L 4506 BA Cadzand

GSM: +32 478 537 643

Handtekening: Marc Van den Bogaert

Handtekening: Chris Van Hoeck