

Aan Burgemeester en Wethouders en leden van de Raad van de Gemeente Sluis.
Retranchement, 12 maart 2023.

Betreft: Ontwerp Huisvestingsverordening Gemeente Sluis 2024.

Geacht college van Burgemeester en Wethouders en leden van de Raad van Gemeente Sluis,

Met dit schrijven wens ik te reageren op uw bovengemelde ontwerpverordening, onderhavig schrijven dient te worden beschouwd als mijn persoonlijke zienswijze en mag openbaar worden gemaakt.

Reeds meer dan 20 jaar kom ik regelmatig naar Retranchement om er tot rust te komen en samen met de dorpsbewoners respectvol te genieten van de prachtige natuur die de Gemeente Sluis en de Provincie Zeeland ons aanbieden. Dit steeds in goede verstandhouding met al onze burens, inwoners die er generaties lang voltijds ingeschreven zijn maar ook tweedeverblijvers en huurders. Sinds 2020 ben ik mede-eigenaar van een recreatiewoning in de Dorpsstraat 24 te Retranchement, woning die initieel werd aangekocht in 2016 door mijn moeder, Anne Cambier, en die hiervoor reeds meerdere jaren als tweede verblijf in gebruik werd genomen door de vorige eigenaar.

Intussen kom ik, samen met mijn echtgenote en dochter van 3 jaar oud, nog steeds bijzonder graag naar Retranchement om de liefde en het respect voor deze prachtige regio te kunnen delen met mijn jong gezin. Samen met de andere mede-eigenaars van ons huis in de Dorpsstraat (met name mijn moeder, mijn twee oudere broers en mijn jongste zus) hebben wij de beslissing genomen om dit huis grondig te renoveren om hier nog vele jaren samen van te kunnen genieten. Deze renovatie verloopt volledig volgens de regels van de Gemeente en is voor onze familie een zeer zware investering, met nodige kosten ook naar de Gemeente toe.

Door dit overhaast gepubliceerd ontwerp of voorstel van de Gemeente voelen wij ons gedupeerd, bestolen en gestigmatiseerd. Het voorstel dat in mei 2023 voorgesteld zou worden lijkt ons totaal ondoordacht, discriminerend en kwalificeert mijns inziens als Onbehoorlijk Bestuur.

Hieronder mijn argumentatie om tot bovenstaande conclusie te komen:

1. **Communicatie** door het gemeentebestuur rond deze verordening is helemaal niet transparant, gebeurt op zeer korte termijn en is discriminerend ten aanzien van anderstalige inwoners van de gemeente. Deze gang van zaken getuigt van slordigheid of opzet, wat gevaarlijk neigt naar totalitaire trekken of praktijken.
2. In 2014 werd een aanpassing aan het permanente residentiebeleid gedoogd en huizen in de dorpskern werden vrij gemaakt voor recreatieve bestemming. Toen werden heel wat woningen die in relatief slechte staat waren gekocht door 'buitenlanders' en grondig gerenoveerd met alle kosten van dien. Deze renovaties waren en blijven een grote aanwinst voor de verschillende dorpskernen en hun leefbaarheid. Nu zou de gemeente dit allemaal terugschroeven door afschaffing van recreatieve bestemming en onterving of voorwaardelijk opkoopbod naar erfgenamen toe wat volgens mij ook in tegenstrijd is met de wet en mij tot volgende bevraging brengt:



23.0002402

Inkomende documenten Gemeente Sluis

- Is het verlies van statuut tweede verblijf bij vererving wel grondwettelijk?
- Is de **opgelegde waardevermindering** toegestaan op basis van het Europees recht?
- Is het verbieden van het uitlenen van een vakantiehuis aan uitwondende kinderen, vrienden of kennissen geen flagrante **schending van het Particulier Eigendomsrecht**?

3. In de moeilijk leesbare of cryptische paragraaf over Opkoopbescherming zouden de woningen bij verkoop prioritair aan ingeschrevenen moeten aangeboden worden op de markt en tegen WOZ-waarde, dit neigt eveneens sterk naar onteigening van de betrokkenen en manipulatief beleid van prijsregulering en demografische instroom. De wet van 2014 laat niet toe om andere doelstellingen te realiseren dan oplossing van woningschaarste (die in Zeeland volgens verschillende studies helemaal niet wordt aangetoond!). Het benadelen van een grote groep eigenaars met voorliefde voor de regio met de bedoeling om een andere doelgroep te bevoordelen via het manipuleren van de marktprijzen komt in principe gewoon neer op machtsmisbruik.

Sommige duurdere objecten blijven hierbij trouwens buiten schot, zoals dure villa's van de Knokse Compagnie du Zoute in de Cadzandse dorpskern. **Hoe kan de gemeente zo flagrant twee maten en twee gewichten hanteren**, zitten hier andere politieke (of financiële) regelingen achter? Dit versterkt opnieuw een ongelijkheidsgevoel binnen de dorpsgenoten.

4. Deze verordening is **noch proportioneel** (er is geen noemenswaardige schaarste) **noch doelgericht**. De gemeente houdt hier dus geen rekening met de vele ongewenste neveneffecten bij eigenaars en andere belanghebbenden buiten de doelgroep. De vrije handel in huizen dreigt te worden gegijzeld en herleid tot een blinde, ongenueanceerde regelgeving. Dit is absurd en lijkt door afgunst te zijn ingegeven.

5. Stec Groep treedt hier op als studie bureau voor de gemeente om (zoals ze het vermelden in het begin van hun filmpje) de gemeente te ontstemmen met het uitschrijven van een beleidsplan. Welke legitimiteit kan een consultancy-kantoor uit Arnhem hebben om de reële problematiek van de Gemeente Sluis en al haar inwoners (tweedeverblijvers inclusief) op zo'n korte periode in kaart te zetten en daar een degelijk en toekomstgericht beleidsplan voor uit te schrijven? In hun studie suggereren ze dat starters geen betaalbare woning meer kunnen vinden omdat de prijzen te hoog zijn maar enkele recente projecten voor goedkope woningen voorbehouden aan starters hebben niet tot verkoop geleid waardoor het lijkt dat starters om andere redenen niet overgaan tot aankoop. Volgens Stec zouden meer dan 12.000 woningen in Zeeuws-Vlaanderen toe zijn aan renovatie, laat dit nu net hetgeen zijn waarvoor tweedeverblijvers zorgen met noodzakelijke kwaliteitsinjectie bij grondige renovaties.

6. Tweedeverblijvers zijn (alvast in Retranchement, ik kan niet spreken voor andere dorpskernen waar ik minder kennis van zaken heb) intussen volledig ingeburgerd en ingewerkt in de dorpskern. Wij onderhouden uitstekende relaties met burens, participeren in het dorpsleven, organiseren en participeren aan culturele initiatieven. Dit alles brengt ook op economisch vlak een stevige duit in de gemeentekas en in de vele horeca-zaken als winkels, bakkers, campings, restaurants en strandpaviljoens,...

7. Deze verordening toont de dubbele moraal die een specifieke doelgroep (tweedeverblijvers) wil afstraffen terwijl deze zelfde doelgroep al jaren aangemoedigd werd om in de regio te investeren. Nu deze doelgroep zwaar financieel heeft ingezet op woningen in de regio komt de Gemeente Sluis af met een politiek revisionistische tactiek die eerder zou passen onder een schrikbewind. Dit kan enkel leiden tot het bewust polariseren van de bewoners en zal op langere termijn zorgen voor een klimaat van angst, onrust, onbegrip en wantrouwen net zoals dit het geval was tijdens de lange Covid-maanden.

Een goed onderbouwd beleidsplan siert iedere regio/gemeente en getuigt van goed bestuur. Jammer genoeg is dit hier absoluut niet het geval en vrees ik dat de Gemeente Sluis zich hier gaat blootstellen aan heel wat ingewikkelde procedures en schadeclaims van gedupeerden indien dit juridisch wangedrocht voortgezet wordt. Mijn vraag aan jullie, bestuurders, is dan ook van dit ontwerp in te trekken.

In de hoop dat u mijn zienswijze en argumenten in goede ontvangst zult nemen, kijk ik uit naar uw reactie op dit schrijven de vragen die u gesteld worden. Zoals eerder vermeld mag deze persoonlijke zienswijze openbaar gemaakt worden, uiteraard zonder gebruik van mijn persoonlijke details, overeenkomstig met het beheer van persoonlijke gegevens en de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Hoogachtend,

Adriaan Mertens (adri.mertens@gmail.com ; +32 474 39 69 15)

Oudestraat 135 - 2630 Aartselaar - België

Dorpsstraat 24 - 4525AH Retranchement - Nederland



Adrijana

Demetrius

IDBEL592041492<5403<<<<<<<<<
8411028M2501132BEL841102375481
MERTENS<<ADRIAAN<FRITS<M<<<<<<