

Aanwezigen

Raadsleden:

dhr. A.H.M. Scheppers (Sluis Lokaal), dh. J.A. Quaak (Sluis Lokaal), mevr. C.E.M. Tanghe (Sluis Lokaal), dh. S.J.-P. Keijmel (Sluis Lokaal), mevr. M.L.L.C. van Beek (VVD), dh. R. du Fossé (VVD), mevr. M.S. Basting-Kok (VVD), dh. R.P. Evers (PvdA), mevr. J.A. Kramer (PvdA), dh. J.A. Elfrink (PvdA), dh. R.L. Eversdijk (SP), mevr. P.E.M. van de Vijver-van Deursen (CDA) en dh. R.A. de Croock (CDA).

Fractie-assistenten:

dhr. P. Luteijn (VVD), dh. J. Verherbrugge (GL), mevr. N. Riemens (Nieuw Gemeentebelang), mevr. N. Elfrink (Lijst Babijn), mevr. A. Boeije (CDA) en mevr. C. Koens (FvD).

Voorzitter: mevr. mr. M.M.D. Vermue.

Griffier: mevr. mr. E. Pop.

Wethouders: mevr. Van Oostenbrugge-Bertou (Sluis Lokaal) en dh. J. Werkman (VVD)

Secretaris: mevr. S.I. de Kievit-Minnaert.

MT: dh. P. Katsman.

Ambtelijke

Ondersteuning: dh. M. Cijssouw.

M.k.a.: de raadsleden: dh. P.A.J.C. Thomaes (VVD), dh. R.B.A. Beijersbergen (GL), dh. L.C. Dekker (CDA), mevr. M.J. Poissonnier-Dekker (Nieuw Gemeentebelang), mevr. I.C.F. Claerhoudt (FvD) en dh. F. Babijn (Lijst Babijn) en wethouder C. Liefing (PvdA).

01 Opening door de voorzitter

De voorzitter, burgemeester mevr. Vermue, opent de vergadering en heet allen welkom, ook de mensen op de publieke tribune en de mensen die thuis meeluisteren.

02 Ingekomen stukken: brief evaluatie toeristische verhuur

De brief wordt betrokken bij de presentatie onder agendapunt 3.

03 Presentatie van het beleidsplan Wonen

Middels een PowerPointpresentatie geven mevr. Geuting (bureau Stec) en dh. Katsman een nadere presentatie.

04 Gelegenheid tot het stellen van vragen

De volgende raadsleden/fractie-assistenten stellen vragen dan wel maken opmerkingen aangaande de presentatie:

- Dh. Elfrink verwijst naar pag. 13 en vraagt wat verstaan wordt onder kwetsbare woningen. Worden deze vervangen door nieuwbouw? Bij de uitvoeringsacties vraagt hij hoe voorkomen we bij de uitvoeringsacties dat we als een kip zonder kop gaan handelen.
- Dh. De Croock vraagt bij pag. 18 van de presentatie hoe de behoefte aangetoond dient te worden voor nieuwbouw. Hoe kun je hier een goede formule vinden. Hoe kun je de behoefte aantonen en welke regels zijn hier van toepassing?
- Mevr. Van de Vijver vraagt eveneens op pag. 18 of de 100 woningen door de

provincie zijn toegezegd. Zijn dit de 100 woningen in het Plan van aanpak van de provincie?

- Mevr. Elfrink:
 - Intramurale woningen worden geruild voor de woningen met zorg: is dit wel een wijs besluit. Vallen dan de kernen Sluis, Aardenburg en IJzendijke weg.
 - Er wordt gesproken over Sluis en niet de gemeente Sluis. Dit is verwarrend.
 - Waarom richt men zich op de leeftijdscategorie van 65 jaar t.a.v. huishoudens. En de categorie 15 tot 20-jarigen?
 - Er worden drie soorten aangenomen: permanente woningen, tweede woningen en toeristische woningen. Zij geeft aan dat tweede woningen ook hoofdzakelijk toeristische woningen zijn.
 - Waarom wordt er niet gekeken naar de geografische verdeling in de gemeente. Er zijn veel tweede woningen die permanent bewoond kunnen worden.
- Dhr. Verherbrugge verwijst naar de 1750 woningen die worden verduurzaamd, in de toekomst. Zijn dit permanente woningen en worden deze echt geschikt gemaakt? Zijn dit woningen van particulieren? Er zijn fondsen maar dan zal de gemeente toch wel iets moeten optuigen? Dit is toch wel een serieuze opgave? Als er sprake is van huurwoningen dan zal je deze huurders toch wel ergens moeten herhuisvesten. Wat zijn de consequenties voor de gemeente? Bij de uitvoering van de plannen is dit wel een aanslag op de gemeentelijke financiën.
- Mevr. Basting vraagt wat zijn de criteria van tweede woningen die niet geschikt zijn voor permanente woningen. Krijgen wij inzicht in een soort monitoring bij het uitvoeren van de plannen. Met name gaat het om inzicht te krijgen in het aantal permanente en niet permanente woningen. Toepassing van het parapluplan: één woning per perceel: Geldt dit voor alle kernen?
- Mevr. Van Beek geeft aan dat de presentatie een positieve indruk geeft. Er zijn wel een aantal discrepanties tussen uitvoering en verordening. Kan de verordening gesplitst worden in tweede woningen en toeristische verhuur om zo de verwarring te voorkomen. Ze mist de onttrekkingsvergunning in de verordening. Waarom de woningen vanaf 2015 noemen, die onder het overgangsrecht vallen, en wat is hier de juridische achtergrond van? Er wordt een onderscheid gemaakt tussen kernen en buitengebieden: klopt dit?
- Dhr. Eversdijk verwijst naar pag. 3 van de presentatie: wat hebben bouwers en ontwikkelaars te maken met de plannen van de gemeente.
- Dhr. Quaak verwijst naar de 845 extra woningen. Op pag. 3 wordt verwezen naar Woongoed die alleen maar woningen heeft gesloopt terwijl er maar enkele terug zijn gekomen. Waar zijn die gesloopte woningen naar toe? Is dit aantal nog terug te krijgen? 5300 zijn in particulier bezit die bovengemiddeld kwetsbaar zijn. Hier zal toch wel een fonds voor gecreëerd moeten worden om deze aan te passen. Bijv. leegstaande kerken kan hier ook een transformatie op toegepast worden om te komen tot herrealiseren van woningen?
Hij verwijst naar de collegebrief evaluatie toeristische verhuur: hij vindt het daarbij vreemd dat er thans geweigerd wordt om woning te behouden voor de toeristische verhuur.
Ruimte voor ruimte-regeling gaat dit ten koste van het woningcontingent?
- Dhr. Scheppers vraagt of het alleen geldt voor de kustdorpen. Waarom is hiervan afgeweken en ben je niet bang van het waterbedeffect.
- Dhr. Keijmel verwijst naar pag. 3 m.b.t. belanghebbenden. Hij mist de tweede woningeigenaren en mist ook de toeristische sector die de woningen verhuren. Verder geeft hij aan dat gemiddeld woningen voor 3 maanden

worden verhuurd.

Hij verwijst naar pag. 7, onderdeel slopen. Wie gaat hier de rekening van betalen? Grondgebonden woningen op pag. 9 gaan er feitelijk op achteruit. De markt geeft ook niet veel ruimte om de prijs van de woningen naar beneden te krijgen. Hij verwijst naar pag. 17 de maatregelen die genomen kunnen worden tegen tweede woningen: Hoe gaan we om met de woningen van 2015 die alleen maar een papiertje hebben van de gemeente. Worden deze mensen nu teruggepakt. Hoe ga je om met de 28 dagen. Wordt dit ook teruggedraaid als je al veertig jaar een woning verhuurd.

- Mevr. Riemens vindt het een ambitieus plan. Hoe gaan we daadwerkelijk gezinnen aantrekken om hier te komen wonen. Hoe kunnen we gebruik maken van de garanties van het volkshuisvestingsfonds. Kunnen we hier nu al gebruik van maken. De verhuishwensen voor doorstroming: hebben we ook inzicht of onze bevolking hiervoor openstaat. Hoe stimuleer je de doorstroming? Op dia 5.3 mist ze Cadzand-Bad. Hoe gaan we om met plannen die al in de pijplijn zitten ook die in Breskens.
- Mevr. Van de Vijver verwijst naar de tweede woningen waar een vergunning aangevraagd voor kan worden. Stel je hebt een tweede woning die na vijf jaar permanent wordt verkocht, dan heb je toch een tweede, al dan niet een permanente, woning erbij. Klopt deze gedachte.

De gestelde vragen worden achtereenvolgens beantwoord door mevr. Geuting.

Vragen t.a.v. de verordening:

- Dhr. Scheppers vraagt over het toepassingsbeleid: hoe zit het nu precies met het achterland en de kust en het waterbedeffect. Het zou toch gaan om een beleidsregel voor heel de gemeente en niet alleen voor de kustkernen.
- Dhr. Keijmel vraagt hoe gaan we om met de woningen die al vele jarenlang toeristisch worden verhuurd, maar ook worden gebruikt voor tweede woningen. Vaak zijn er mondelinge toezeggingen gedaan. Vaak zijn er redelijk aantoonbare bewijzen omdat er toeristenbelasting voor is betaald.
- Mevr. Van Beek verwijst naar artikel 6, derde lid. Zij vraagt of erfelijke overdraagbaarheid, bijv. in de eerste graad, mogelijk is.
- Dhr. Keijmel wijst op de oude situatie van voor 2015. Verder ziet hij niets terug van de kwaliteitseisen bijv. parkeerfaciliteiten etc. Vorig jaar is er een kader vastgesteld voor toeristenwoningen. Vorig jaar is er gehamerd op een goede registratieplicht. Hij wijst erop dat veel woningen in Duitse en Belgische handen zijn die niet goed geregistreerd staan als toeristische woningen.
- Mevr. Van de Vijver vraagt om de bijlage a het kaartje. De vraag is toch hoe het zit met de grenzen van de kernen. Kan men uitgaan van het kaartje van Stec in de presentatie. Pag. 2 van de verordening: de vergunning kan geweigerd worden. Dit komt objectief over. Moet deze weigering aan bepaalde normen voldaan?
Is er geen vergunningensysteem meer in deze verordening. Is er ook geen overgangsrecht? Pag. 3-4 publicatieverbod: vanaf wanneer mag men dan reclame maken voor het nieuwe jaar. Zit hier een overgangsregeling in om reclame te maken. Opkoopbescherming bedraagt € 355.000. Hoe komt men aan dit bedrag? Hebben we voldoende budget voor handhaving en hoe gaan we effectief handhaven. Komt er bijv. een meldpunt. Vallen landgoederen onder de tweede woningverordening. Valt de bebouwing in Breskens Haven ook onder de verordening.
- Mevr. Riemens verwijst naar paragraaf 2, artikel 3, verbodsbepaling woonadres moet geregistreerd worden in de basisadministratie. Is er hier sprake van twee verschillende criteria. Mevr. Riemens verwijst naar art 13.1: het huis wordt gekocht door bijv. een suikeroom en ik wil er wel permanent in

wonen. Hoe zit dit dan.

- Dhr. Keijmel gaat in op de opkoopbescherming. Veel ondernemers moeten hun pensioen opbouwen. Vele ondernemers steken hun pensioen in stenen. Heeft de gemeente hier weet van?
- Dhr. Quaak verwijst naar bijlage b, tweede pagina. Kaarten zitten er nu niet bij. Gaan we ons hierdoor niet in onze vingers snijden als de kaarten er nu niet bij zitten. Lopen we hier geen juridisch risico. Jammer dat de argumentatie niet is vernoemd waarom de kaarten er niet bij zitten.
- Mevr. Van Beek is benieuwd naar de resultaten van de inspraak en in hoeverre de inspraak meegenomen kan worden. Zijn alle kaders te doorgronden wat eventueel de effecten kunnen zijn. Transitiefonds van € 15.000 kan niet meegefinancierd worden in een hypotheek. Zetten we daarbij zaken niet op slot.
- Mevr. Elfrink verwijst naar mensen die een woning kopen en die vervolgens permanent verhuren. Worden deze mensen niet belemmerd door de huurwet als je de woning dan langer dan 2 jaar verhuurd. Hoe wordt dit opgepakt.
- Mevr. Van de Vijver vraagt hoelang het beleidsplan ter inzage wordt gelegd en of besluitvorming in mei mogelijk is.

De gestelde vragen worden achtereenvolgens beantwoord door wethouder dhr. Werkman en wethouder mevr. Van Oostenbrugge en dhr. Cijssouw en mevr. Geuting.

05

Sluiting

De voorzitter dankt allen voor hun komst en sluit om 23.15 uur de vergadering.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Sluis van 23 maart 2023.

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

De voorzitter,

mr. P.T.G. Claeijs

mr. M.M.D. Vermue