23.0002362
Inkomende documenten Gemeente Sluis

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

Tevens per e-mail: wonen@gemeentesluis.nl

Betreft: Zienswijze met betrekking tot het ter inzage gelegde concept 'Beleidsplan Wonen' en concept 'Huisvestingsverordening'. Besluit college 24 januari 2023. Raadsbesluit 9 februari 2023.

Ernst-Willem Roderick Vos & Lauren Eloïse Verweij
Dorpsstraat 17, 4505 AN Zuidzande

Correspondentieadres: Derde Weteringdwarsstraat 7 hs, 1017 TA Amsterdam
0627281209
ernstvos@hotmail.com

Gemeente Sluis
Ingekomen
23 MAART 2023
NR.

Te Amsterdam, op 20 maart 2023

Geacht College,

Geachte Leden van de Raad,

Mijn echtgenote en ik zijn sinds juli 2020 eigenaar van het perceel met bebouwing aan de Dorpsstraat 17 in Zuidzande (kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EZ, nummer 269).

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 gevolgen van dit beleidsplan en deze Huisvestingsverordening. Deze zorgen delen wij met u in onderstaande zienswijze die u tevens kunt beschouwen als een bezwaar tegen de gepresenteerde plannen.

Tevens zal door advocatenkantoor De Haan een algemene zienswijze worden ingediend namens meerdere tweede huiseigenaren in Zuidzande.
Wij sluiten ons aan bij de gronden uit de zienswijze van mr. Van Gent van De Haan Advocaten, ik verzoek u dan ook de inhoud van die zienswijze (bijgevoegd als bijlage bij dit stuk) als hier herhaald en ingelast te beschouwen.

Onderhavig schrijven dient te worden beschouwd als een toevoeging op onze specifieke situatie van toepassing zijnde opmerkingen.
Allereerst zien wij onszelf als tijdelijke bewoners van Zuidzande met zowel een emotionele als economische binding met het dorp. De afgelopen jaren betalen wij forensenbelasting, hetgeen bestemd voor tweede woningbezitter die daar meer dan 90 dagen verblijven zonder dat de Dorpsstraat 17 te Zuidzande ons hoofdverblijf is. Wij komen al ons gehele leven in de regio Cadzand en genieten enorm van de natuur en de dorpskernen in de gemeente Sluis met onze twee kinderen. Ook wij zien – net als uw College en uw raad - niets in een ongebreidelde groei van het toerisme in het gebied met leegstand in de woongebieden als gevolg van een verdergaande commerciële verhuur. Wij kunnen daarom begrip opbrengen voor het feit dat de Gemeente Sluis een dergelijke verhuur wil beperken ook om ingezetenen meer kansen te bieden voor het verkrijgen van een woning. Wij verhuren onze tweede woning niet langer dan 28 dagen per jaar (voornamelijk vrienden/bekenden) en hebben een fijne verstandhouding met onze directe buren en dorpsgenoten.

Wij hebben het perceel aan de Dorpsstraat in 2020 van ons spaargeld als tweede huis kunnen kopen van de familie Luteijn - het zwaar vervallen huisje stond al lange tijd te koop - en vervolgens gerenoveerd en verduurzaamd. Het huis heeft overigens destijds lange tijd ook voor dorpsbewoners te koop gestaan voor een bedrag van € 200.000. Het huis werd weer tot leven gebracht en ons verblijf daar beperkt zich zeker niet tot de vakantieperiodes aangezien mijn vrouw en ik gemakkelijk vanuit huis kunnen werken. We zijn goed geïntegreerd in het dorp en hebben vergaande plannen om een restaurant/winkel te openen in het dorp om het sociale leven, de vitaliteit en de economie in de dorpskern te verbeteren. Nodig ook omdat de verswinkel van De Lijser als enige winkel in het dorp helaas in 2022 haar deuren heeft gesloten.

Onze beslissing tot het aankopen van de Dorpsstraat 17 en de financiering daarvan, alsmede de latere renovatie, zijn gedaan op basis van het huidige gemeentelijke beleid. Het is voor ons daarom onaanvaardbaar dat naast een beperkte verhuur ons tweede huis plots niet langer zouden kunnen uitlenen aan familie, vrienden/kennissen en zien het als een grove schending van ons wettelijke eigendomsrecht als wij het huis niet zouden kunnen nalaten aan onze twee kinderen. Een belangrijke plek waar al hun jeugdherinneringen liggen. Daar werken mijn echtgenote en ik hard voor en bouwen daarmee aan een stuk pensioenvoorziening. Deze verordening neemt elke vorm van rechtszekerheid weg. De schade rondom het vergunningsysteem tweede woning veroorzaakt nu al enorm veel zorgen, de financiële impact van een verdergaande aantasting van ons eigendomsrecht zou compleet buiten alle proporties zijn. Deze verordening benadeelt ons enorm, terwijl wij juist de regio zeer toegenegen zijn.
Een duur appartement met zicht op zee in Cadzand-Bad konden wij niet betalen. Hier meet de Gemeente dan ook duidelijk met twee maten: duurdere objecten die vaak dienen voor speculatieve doeleinden blijven buiten schot (geen opkoopbescherming, liggend in de buitengebieden en de speciale uitzondering voor de acht villa's van Compagnie du Zoute te Cadzand twv € 2 mln per villa) in de dorpskern. Indien deze overhaaste en ingrijpende regelgeving die leidt tot een inperking van ons eigendomsrecht, rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid wordt doorgezet kunnen wij niet anders dan ons juridisch verweren. Mede gezien het feit dat er gezien het woningaanbod in Zuidzande, geen objectief aantoonbare schaarste is, geen oorzakelijk verband bestaat en het gemeentelijk bestuur een zorgplicht heeft voor alle inwoners, dus ook voor deeltijdinwoners. Wij menen daarom dat het woonbeleidsplan en de verordening onbehoorlijk, niet proportioneel, onevenredig, en niet doelgericht zijn, en dat de gevolgen, economische schade en menselijk leed enorm zijn. Voorts menen wij dat er bij het opstellen van het beleid en de regelgeving uitsluitend is gekeken naar de toekomstige wenselijke situatie en dat er te weinig aandacht is besteed aan en rekening is gehouden met de belangen van de huidige eigenaren en andere belanghebbenden.

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:

1. 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?
2. 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 voor oktober 2023 duidelijkheid over te hebben?

3. 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?

4. 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?

5. 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?

6. U formuleert als uitgangspunt dat alleen woningen die niet (meer) geschikt zijn voor permanente bewoning mogen uitstromen naar de markt voor tweede woningen. Wij zijn met liefde naar de streek gekomen en hebben een flink deel van onze tijd en geld ingebracht, hebben zelf een "krot", waar de inwoners van Sluis haar neus voor ophaalde gekocht en opgeknapt. Welk perspectief biedt u ons als tweede woninggebruikers terwijl wij de streek mede leefbaar houden?

7. 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. Dit is in strijd met het recht op eigendom als neergelegd in artikel 1 van het Eerste Protocol van het EVRM. 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?

8. 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. Het is volstrekt onduidelijk hoeveel tweede woning eigenaren onder deze uitzonderingsregel vallen. Waarom kiest u voor een dergelijke discriminerende actie? Het bepalen van de datum 1 januari 2015 als scheidslijn lijkt volledig arbitrair te zijn gebeurd, en is onvoldoende onderbouwd. Wij pleiten voor een overgangssituatie, zodat het nieuwe beleid gaat gelden vanaf moment inwerkingtreding en een uitzondering geldt voor bestaande situaties voorafgaand aan inwerkingtreding.

9. 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 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 woning eigenaren geraakt worden door de vergunningplicht. Hoe kunt u van mensen verwachten dat ze op dergelijke onbetrouwbare en onduidelijke informatie nog begripvol reageren?

10. 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?

11. 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.

12. 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?

13. Tot slot is van groot belang dat er in het nieuwe beleid en in de nieuwe Huisvestingsverordening – voor zover deze daadwerkelijk zullen worden vastgesteld - een uitzondering wordt opgenomen voor bestaande situaties. Met andere woorden, er dient een overgangsregeling te worden opgenomen. Het is immers onredelijk om bestaande situaties weg te bestemmen danwel in te perken. Het is onredelijk en in strijd met het eigendomsrecht om voor bestaande situaties met terugwerkende kracht een vergunningplicht op te nemen, zonder garantie dat deze vergunningen aan bestaande situaties worden toegekend. Bovendien is het onredelijk en in strijd met het eigendomsrecht om ten aanzien van bestaande situaties te alten gelden dat deze niet langer als tweede woning mogen worden gebruikt, omdat deze daarvoor ongeschikt zouden zijn (nog even daargelaten dat op voorhand volledig intransparant is op welke criteria deze geschiktheid beoordeeld gaan worden). Wij stellen daarom voor dat in het beleid en in de verordening wordt opgenomen (zoals gebruikelijk bij nieuwe regelgeving en nieuw beleid) dat het nieuwe beleid en de nieuwe regels niet gelden voor bestaande situaties en alleen gelden voor percelen die worden aangekocht ná inwerkingtreding van de nieuwe regelgeving.

Het is u toegestaan dit bezwaarschrift publiekelijk te maken en wij eisen een antwoord op bovenstaande vragen. Wij zijn graag bereid om het bovenstaande mondeling toe te lichten indien gewenst.

Met vriendelijke groet,

Ernst-Willem Roderick Vos

Lauren Eloise Verweij

BIJLAGE

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

Tevens per e-mail: wonen@gemeentesluis.nl

Betreft: Gezamenlijke zienswijze met betrekking tot het ter inzage gelegde concept 'Beleidsplan Wonen' en concept 'Huisvestingsverordening'. Besluit college 24 januari 2023. Raadsbesluit 9 februari 2023.

Ernst-Willem Roderick Vos & Lauren Eloïse Verweij
Dorpsstraat 17, 4505 AN Zuidzande

Correspondentieadres: Derde Weteringdwarsstraat 7 hs, 1017 TA Amsterdam
0627281209
ernstvos@hotmail.com

Te Amsterdam, op 20 maart 2023

Geacht College,

Geachte Leden van de Raad,

Hierbij dien ik een gezamenlijke zienswijze in over het concept beleidsplan Wonen (hierna: beleidsplan) en het concept Huisvestingsverordening (hierna: verordening).

1. Inleiding

1.1 Ik ben eigenaar van een woning in Zuidzande. Ik kan mij niet vinden in het beleidsplan en de verordening, voor zover die zien op het beleid en de regelgeving ten aanzien van tweede woningen en toeristische verhuur. Ik ben van oordeel dat met de verordening die is gebaseerd op het beleidsplan een onrechtmatige inbreuk wordt gemaakt op mijn eigendomsrecht. Voorts zijn de regels ten aanzien van de toeristische verhuur in strijd met de Dienstenrichtlijn en is de verordening in strijd met de Huisvestingswet. Tot slot lijden ik en anderen schade door de verordening die mogelijk op de gemeente verhaald zal worden. In het navolgende zal het een en ander worden uitgewerkt.

2. Zienswijze

2.1 Voorop gesteld zij dat er geen algemeen belang gediend wordt met het beleid en de regels ten aanzien van de tweede woning en de toeristische verhuur. Uit het beleidsplan blijkt dat op dit moment geen sprake is van een tekort aan woningen. Zo vermeldt het beleidsplan op pagina 9 dat "*gemeente Sluis te maken [heeft] met vergrijzing en beperkte migratie waardoor het aantal huishoudens nauwelijks is gegroeid*". Bovendien blijkt uit het beleidsplan dat ingezet wordt op nieuwbouw. De vraag naar woningen groeit nauwelijks, terwijl uw gemeente wel zal bijbouwen. Uit het beleidsplan op pagina 12 blijkt zelfs dat Sluis in de toekomst te maken heeft met een mogelijk kwantitatief overschot aan sommige woningtypen. Met andere woorden: op dit moment is er geen te kort aan woningen in de gemeente en in de toekomst mogelijk een overschot, terwijl woningen zullen worden bijgebouwd.

2.2 Verder wordt in het beleidsplan wel gesteld dat leegstand en verpaupering moeten worden voorkomen. Echter, er wordt ten aanzien van die belangen geen link gelegd met een tweede woning of toeristische verhuur. Sterker nog, in geen van de stukken wordt gemotiveerd dat sprake is van leegstand en verpaupering of dat dat mogelijk aan de orde zal komen.

2.3 Gelet op het vorenstaande moet derhalve geconcludeerd worden dat geen algemeen belang wordt gediend met het beleid en de regels ten aanzien van tweede woningen en toeristische verhuur.

Eigendomsrecht

2.4 Mijn woning kwalificeert als eigendom als bedoeld in artikel 1 Eerste Protocol van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (hierna: EP bij het EVRM). Dat artikel luidt als volgt:

> "*Iedere natuurlijke of rechtspersoon heeft recht op het ongestoord genot van zijn eigendom. Aan niemand zal zijn eigendom worden ontnomen behalve in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht.*
>
> *De voorgaande bepalingen tasten echter op geen enkele wijze het recht aan, dat een Staat heeft om die wetten toe te passen, die hij noodzakelijk oordeelt om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen of boeten te verzekeren.*"

2.5 De overheid kan het eigendomsrecht beperken. De verordening doet dat op twee wijzen. Ten eerste bepaalt de verordening in artikel 6, derde lid, dat een vergunning voor een tweede woning die wordt verleend op grond van artikel 5, tweede lid, persoonsgebonden is. De vergunning kan niet worden vererfd en vervalt van rechtswege bij eigendomsoverdracht. Voorts worden met paragraaf 3 van de verordening regels gesteld ten aanzien van de toeristische verhuur van woonruimten. Deze regels maken een inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendom van respectievelijk tweede woningen en woonruimten.

2.6 Om te bepalen of de beperking van het eigendomsrecht door de overheid rechtmatig is, dient de rechtmatigheid van de inmenging onderzocht te worden. De inmenging is gerechtvaardigd indien deze bij wet is voorzien, een gerechtvaardigd algemeen belang dient en proportioneel is. Ik ben van oordeel dat aan de laatste twee vereisten niet wordt voldaan.

2.7 Ten eerste is er geen gerechtvaardigd algemeen belang dat gediend wordt met het beperken van het eigendomsrecht door het vervallen van de vergunning bij eigendomsoverdracht (op welke wijze dan ook) en het beperken van de toeristische verhuur. Zoals hiervoor is weergegeven is er geen sprake van schaarste aan woningen in de gemeente en ook in de toekomst is de verwachting dat die schaarste er niet zal zijn. Bovendien is het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) voornemens een groot aantal woningen bij te bouwen.

2.8 Ook wordt het met het van rechtswege vervallen van de vergunning geen leegstand of verpaupering tegengegaan. Sterker nog, het werkt juist leegstand en verpaupering in de hand. Indien een rechtsopvolger wel een tweede woning verkrijgt maar die niet als zodanig mag gebruiken, zal de woning leeg komen te staan en zal daar geen onderhoud aan gepleegd worden. Eerst wanneer de woning voor een marktconforme prijs verkocht kan worden, zal daartoe overgaan worden. Zolang er echter geen gegadigden voor de woning zijn, zal de woning ongebruikt leegstaan.

2.9 Ten aanzien van toeristische verhuur is, zoals hiervoor reeds opgemerkt, niet gemotiveerd dat dat zorgt voor leegstand en verpaupering. Zonder een draagkrachtige motivering moet er derhalve vanuit worden gegaan dat die toeristische verhuur niet zorgt voor of geen bijdrage levert aan leegstand en verpaupering.

2.10 Gelet op het vorenstaande is er geen algemeen belang dat gediend wordt met het beperken van het eigendomsrecht door het vervallen van de vergunning bij eigendomsoverdracht en het beperken van de toeristische verhuur. Gelet hierop is de inbreuk die gemaakt wordt op het eigendomsrecht dan ook in strijd met artikel 1 EP bij het EVRM.

2.11 Ook is het vervallen van de vergunning niet proportioneel. De vraag die daarvoor beantwoord dient te worden is of er een rechtvaardig evenwicht bestaat tussen de eisen van het algemene belang en de bescherming van de fundamentele rechten van het individu? Een inmenging moet in het algemeen belang plaatsvinden en mag geen onevenredige last (*excessive burden*) op de betrokkene leggen. Zoals hiervoor reeds aangegeven, is er geen te beschermen algemeen belang. Voorts meen ik dat het vervallen van de vergunning van rechtswege een onevenredige last op mij legt. Ten eerste wederom vanwege het feit dat er geen te beschermen algemeen belang is. Dat maakt het vervallen van de vergunning in essentie al onevenredig.

2.12 Ten tweede brengt het met zich dat mijn erfgenamen of ikzelf (bij verkoop) de woning enkel voor permanente bewoning kan gebruiken of verkopen. Het is onevenredig dat de woning, die reeds als tweede woning in gebruik is, niet verkocht kan worden aan wie de woning maar wil kopen. Mogelijk dat geen geschikte koper voor de woning gevonden kan worden, waardoor de woning onnodig lang onverkocht blijft.

2.13 Het beperken van toeristische verhuur brengt eveneens een onevenredige last met zich. Uit niets blijkt namelijk dat de toeristische verhuur in strijd is met een algemeen belang, terwijl het door de inbreuk op het eigendomsrecht wel wordt bemoeilijkt, zo niet onmogelijk gemaakt wordt.

2.14 Voorts zijn de regelingen over de tweede woning en de toeristische verhuur disproportioneel vanwege de brede reikwijdte. Voor toeristische verhuur gelden alle woonruimten in de gehele gemeente en voor de vergunning van een tweede woning (en het van rechtswege vervallen daarvan), voor alle woonruimten binnen de kernen. Niet valt in te zien dat niet met een minder vergaande reikwijdte volstaan kan worden. Voor de toeristische verhuur worden bijvoorbeeld ook alle woonruimten geraakt waar geen sprake is van permanente bewoning in de buurt. Mocht het een argument van de gemeente zijn dat inwoners van de gemeente last hebben van toeristische verhuur, dan kan dat niet geleden voor woonruimte waar geen inwoners bij in de buurt wonen.

2.15 Gelet op het vorenstaande maken de regels omtrent de tweede woning en de toeristische verhuur een onrechtmatige inbreuk op het eigendomsrecht en zijn dan ook in strijd met artikel 1 EP bij het EVRM.

<u>Strijd met Dienstenrichtlijn</u>

2.16 Het verhuren van woonruimte is een dienst als bedoeld in artikel 4, eerste lid, van de Dienstenrichtlijn. Op grond van artikel 9, eerste lid, van de Dienstenrichtlijn moet een vergunningstelsel worden gerechtvaardigd door een dwingende reden van algemeen belang en het nagestreefde doel moet niet met een minder beperkende maatregel kunnen worden bereikt. Dat hieraan niet wordt voldaan, blijkt uit het vorenstaande. Gelet hierop kan voor de gemeente Sluis geen vergunningstelsel in het leven geroepen worden.

2.17 Ook als een vergunningstelsel wel gerechtvaardigd zou zijn, dan dient deze te voldoen aan de voorwaarden van artikel 15, tweede lid, van de Dienstenrichtlijn. Ten eerste dient sprake te zijn van noodzakelijkheid: een dwingende reden van algemeen belang. Voor het standpunt dat deze ontbreekt, wordt wederom verwezen naar hetgeen in het vorenstaande daarover is opgemerkt.

2.18 Voorts dient de maatregel (het verbieden van toeristische verhuur zonder vergunning) geschikt te zijn om de nagestreefde doelen te bereiken. Hiervoor moet aannemelijk worden gemaakt dat de vergunningplicht voor toeristische verhuur en de beperkingen die daaruit voorvloeien, een zinvolle bijdrage leveren aan het bereiken van de nagestreefde doelen. Ook hieraan wordt niet voldaan. Immers, nergens is terug te vinden waar de vergunningplicht aan bijdraagt en dát de vergunningplicht ergens aan bijdraagt.

2.19 Gelet op het vorenstaande moet geconcludeerd worden dat in strijd met de Dienstenrichtlijn een vergunningplicht voor toeristische verhuur in de verordening is opgenomen.

Strijd met de Huisvestingswet

2.20 Artikel 2, eerste lid, van de Huisvestingswet (hierna: Hw) bepaalt dat de gemeenteraad van zijn bevoegdheden op grond van deze wet slechts gebruik maakt indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. De vergunningplicht voor een tweede woning is gebaseerd op artikel 21 van de Hw. Echter, om van die bevoegdheid gebruik te kunnen maken, dient sprake te zijn van schaarste. Zoals reeds aangevoegd is er in de gemeente Sluis geen sprake van schaarste en naar verwachting zal die schaarste ook niet optreden. Een vergunningplicht voor een tweede woning is dan ook op grond van de Hw niet toegestaan.

2.21 Voorts bepaalt artikel 21, eerste lid, onder a, van de Hw dat het verboden is om zonder vergunning een woonruimte aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden. Hiermee is de mogelijkheid een vergunningplicht in de verordening te regelen opgenomen in de wet, wanneer sprake is van een functiewijziging. In de memorie van toelichting bij voornoemd artikel is het volgende opgenomen:

> "*Een onttrekkingsvergunning zal alleen nog maar geëist kunnen worden in het geval een woonruimte aan de woonruimtevoorraad wordt onttrokken bij een functiewijziging van het gebruik, bijvoorbeeld van wonen naar kantoorfunctie.*"

2.22 Weliswaar zijn in de wettekst de woorden "of onttrokken te houden" opgenomen, maar dat ziet niet op het onderhavige geval. In de toelichting op die toevoeging is namelijk het volgende opgenomen:

> "*Uit de jurisprudentie is gebleken dat het opleggen van een bestuurlijke boete uitsluitend mogelijk is ten aanzien van de eigenaar die zelf feitelijk de woonruimte heeft onttrokken of omgezet.9 In de praktijk blijk echter dat een aantal eigenaren een woonruimte illegaal omzetten of onttrekken en daarna het pand doorverkopen. Op basis van de huidige formulering kan de verkrijgende eigenaar niet beboet worden, waardoor op deze wijze het doel van de wet omzeild wordt. Dit leidt tot een ongewenste situaties waartegen geen afdoend handhavinginstrumentarium beschikbaar is. Om dit soort malafide situaties te voorkomen dient het tevens mogelijk te zijn om een bestuurlijke boete op te leggen indien een door de vorige eigenaar teweeggebrachte onrechtmatige situatie niet wordt teruggebracht in de rechtmatige toestand door de huidige eigenaar, of de huidige eigenaar nalaat om alsnog de daarvoor benodigde vergunning aan te vragen. De voorgestelde wijziging beëindigt deze onwenselijke situatie.*"

2.23 Gelet op de toelichting zien de woorden "of onttrokken te houden" op het bestrijden van illegale situaties. Echter, in casu is geen sprake van illegale situaties. Ik gebruik mijn woning legaal als tweede woning. Ook als deze woning wordt overgedragen, hetzij door verkoop, hetzij anderszins, kan van de opvolgend eigenaar geen vergunning verlangd worden. Immers, de functie van de woning wijzigt niet, waardoor geen sprake is van onttrekking.

2.24 Bovendien is met voornoemd artikel een zaaksgebonden vergunningplicht opgenomen in de wet. Met de verordening wordt de vergunning echter persoonsgebonden gemaakt. Dat is in strijd met voornoemde bepaling. Gelet hierop kan de vergunning bij eigendomsoverdracht niet van rechtswege vervallen.

2.25 In artikel 21 en 23a van de Hw is bepaald dat de gemeenteraad categorieën woonruimten en gebieden kan aanwijzen in de verordening. In feite is voor zowel de tweede woning, als voor de toeristische verhuur alle woonruimte in de gehele gemeente aangewezen, (zij het dat het in het geval van de tweede woning enkel om de woonkernen gaat). Uit de jurisprudentie blijkt dat de gemeenteraad de gehele gemeente kan aanwijzen, maar dan dient hij dat wel te motiveren. Die motivering ontbreekt, waardoor thans de verordening ten onrechte een te grote reikwijdte heeft.

Nadeelcompensatie

2.26 Mocht de gemeenteraad de gewijzigde verordening vaststellen, dan zorgt dat ervoor dat mijn woning minder waard wordt. Ik lijd daardoor schade. Ik overweeg die schade te verhalen op de gemeente. Maar niet enkel ik overweeg daar dan toe over te gaan, ook andere eigenaren van tweede woningen en woonruimten die worden verhuurd aan toeristen, zullen daar ongetwijfeld toe overgaan. Met andere woorden: indien de verordening wordt vastgesteld zoals die thans ter inzage ligt, is het mogelijk dat de gemeente een groot bedrag aan nadeelcompensatie aan verschillende eigenaren zal moeten uitkeren.

3. Conclusie

3.1 Ik verzoek het college en de gemeenteraad bij de besluitvorming rekening te houden met deze zienswijze en het beleidsplan en de verordening niet vast te stellen zoals deze thans ter inzage ligt.

Wij zijn graag bereid om het bovenstaande mondeling toe te lichten indien gewenst.

Met vriendelijke groet,

Ernst-Willem Roderick Vos

Lauren Eloise Verweij