From: bestuur.federis@gmail.com <bestuur.federis@gmail.com>
Sent: zaterdag 25 maart 2023 09:44:00
To: Wonen
Cc: 'Bestuur Federis'; fritshorvers@gmail.com; 'Anne van Dinter'
Subject: Zienswijze FEDERIS over conceptbeleidsplan wonen en concept huisvestingsverordening
Attachments: Zienswijzen Federis.pdf

Geacht College,

Wij hebben kennisgenomen van het conceptbeleidsplan Wonen en de concept Huisvestingsverordening, zoals deze tot 30 maart 2023 ter inzage liggen.
Hoewel wij het toejuichen dat u met dit plan uw ambities op het gebied van het woonbeleid voor de gemeente Sluis wilt verduidelijken en met de woonverordening helderheid probeert te scheppen in de reeds jarenlang voortslepende kwesties inzake 2e woningbeleid en toeristische verhuur, zijn er toch een aantal aspecten waarover de bij onze koepelorganisatie aangesloten 13 verenigingen van eigenaren van een recreatiewoning in de gemeente Sluis, zich ernstig zorgen maken.
Deze zorgen willen wij graag met u delen in bijgevoegde zienswijze.

Vriendelijke groet,

Lex Helmich - secretaris
Tel: +31 645 33 31 39

FEDERIS
Federatie van Eigenarenverenigingen van Recreatiewoningen in de gemeente Sluis

FEDERIS
Federatie van Eigenarenverenigingen van Recreatiewoningen in de gemeente Sluis

Aan:
College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Tilburg, 25 maart 2023

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

Afzender van de Zienswijze:

Naam:	Federatie van Eigenarenverenigingen van Recreatiewoningen in de gemeente Sluis (FEDERIS)
Adres:	Kloosterstraat 14-03, 5038 VP TILBURG
Telefoon:	06-51572127
E-mail:	bestuur.federis@gmail.com

Geacht College,

Wij hebben kennis genomen van het concept beleidsplan Wonen en de concept Huisvestingsverordening, zoals deze tot 30 maart 2023 ter inzage liggen. Hoewel wij het toejuichen dat u met dit plan uw ambities op het gebied van het woonbeleid voor de gemeente Sluis wil verduidelijken en met de woonverordening helderheid probeert te scheppen in de reeds jarenlang voortslepende kwesties inzake 2e woningbeleid en toeristische verhuur, zijn er toch een aantal aspecten waarover de bij onze koepelorganisatie aangesloten 13 verenigingen van eigenaren van een recreatiewoning in de gemeente Sluis, zich ernstig zorgen maken. Deze zorgen willen wij graag met u delen in onderstaande zienswijzen:

1. U geeft aan dat u bij de totstandkoming van het beleidsplan inwoners en belanghebbenden heeft geraadpleegd. Een van de belangrijkste groep belanghebbenden vormen de eigenaren van een 2e woning in de gemeente. Wij zijn daarom bijzonder verbaasd en teleurgesteld dat u niet de moeite heeft genomen om Federis, dat eigenaren van meer dan 2.500 2e woningen in de gemeente Sluis vertegenwoordigt, te raadplegen. Na alle brieven, presentaties, gesprekken met burgemeester Vermue en de wethouders Werkman en van Oostenbrugge, meerdere inspraakmomenten in commissievergaderingen en de berichtgeving in de media, lijkt het ons onwaarschijnlijk dat u niet van het bestaan van onze belangenorganisatie op de hoogte was! Heeft u ons bewust gepasseerd?
2. Ons belangrijkste bezwaar tegen het conceptbeleidsplan 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

eventueel op onze situatie van toepassing is. Daarmee creëert u onrust en onzekerheid voor een hele grote groep mensen.

3. U legt in het beleidsplan Wonen geen enkele relatie met de bestaande recreatiegebieden. Recreatie wordt wel enkele keren genoemd als belangrijke economische drager, maar het is voor ons niet duidelijk of het beleidsplan Wonen en de Huisvestingsverordening wel of niet van toepassing zijn op (bepaalde) verblijfsrecreatiegebieden of op de badplaatsen Cadzand-Bad en Nieuwvliet-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 ziet het voorliggende beleidsplan als de basis voor het onttrekken van planologische capaciteit. Het onttrekken van planologische capaciteit vergt een bredere afweging dan alleen de woningmarkt. Hier gaat het beleidsplan volledig aan voorbij. Hoe maakt u duidelijk welke planologische capaciteit ongewenst is en welke criteria hanteert u daarbij op het brede gebied van ruimtelijke ordening, economie, milieu, landschap, stedenbouw, verkeer, etc.?
6. U wilt het tweede woningbezit en de toeristische verhuur binnen de woonkernen beheersbaar krijgen c.q. zo mogelijk terugdringen. Maar welke kernen zijn woonkernen? Wilt u met een heldere, gedetailleerde kaart aangeven waar u de toeristische verhuur beheersbaar wilt maken? En wilt u tevens met een heldere, gedetailleerde kaart aangeven waar u het tweede woningbezit wil terugdringen?
7. De verschillen in ontwikkeling zijn per kern erg groot: teloorgang in bepaalde kernen van het voorzieningenniveau, terwijl in andere kernen de op de toeristen gerichte voorzieningen zoals restaurants, middenstand e.d. juist verbeterd zijn. Als het verbeteren van de leefbaarheid in de kernen een van de hoofddoelen is, waarom wordt er dan niet een plan van aanpak per kern gemaakt, op basis van een ontwikkelingsschets voor iedere kern?
8. Het inwoneraantal van de gemeente Sluis is te laag om de huidige voorzieningen op peil te houden. De restaurants en winkels, de goed onderhouden wandel en fietspaden, leuke evenementen, ze kunnen er zijn dankzij de professionele toeristische bedrijfstak. Het toerisme is ook nog eens de belangrijkste werkgever binnen de gemeente. Dus in plaats van de belangrijkste pijler onder de economie van de gemeente Sluis te steunen wordt de kip met de gouden eieren naar de slachtbank geleid! Zonder een andere argumentatie dan dat er dan meer woningen voor bewoners beschikbaar zullen komen. Dat de bewoners ook behoefte hebben aan werk en voorzieningen wordt compleet genegeerd. Ziet u niet in dat met de toeristen ook de ondernemers zullen vertrekken en voorzieningen zullen verdwijnen?
9. De toeristische sector heeft veel belang bij goede huisvestingscondities voor hun personeel; daar vinden we in uw beleidsplan nauwelijks iets over terug.
10. 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. 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?

11. 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 woningeigenaren geraakt worden door de vergunningplicht. Hoe kunt u van mensen verwachten dat ze op dergelijke onbetrouwbare en onduidelijke informatie nog begripvol reageren?
12. 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?

Omwille van bovenstaande argumenten zijn wij van oordeel dat dit woonbeleid en deze huisvestingsverordening niet op de nu voorgestelde wijze mogen worden ingevoerd.

Het is u toegestaan onze zienswijzen publiek te maken ten behoeve van het algemeen belang.

Vriendelijke groet,

Frits Horvers, voorzitter