Gemeente Sluis
Ingekomen
21 MAART 2023
NR.

Per aangetekende post en per email (wonen@gemeentesluis.nl)

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sluis
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

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: Geradus Marcus (Mark) van Schaik
Adres: Noordstraat 27, 4525 AA Retranchement
Telefoon: +31(0)653185150
E-mail: mark@vanschaikbouw.nl

Datum: 13 maart 2023

Geacht College,

Uw concept Beleidsplan Wonen en de concept Huisvestingsverordening liggen tot 30 maart a.s. ter inzage. Ik maak mij ernstig zorgen over de mogelijke gevolgen van deze plannen. Deze zorgen deel ik met u in onderstaande zienswijze. Ik verzoek u beleefd om een reactie hierop.

De feiten:

1. Het woonhuis aan de Noordstraat 27 te Retranchement is al in het bezit van de familie sinds 15 oktober 1982.
2. Het huis was vervallen en in hoge mate niet echt geschikt voor bewoning, in 1985 heeft mijn vader het bestaande woonhuis laten slopen en door de plaatselijke aannemer L.A.B. Leenhouts nieuw laten bouwen.
3. Mijn ouders en hun kinderen hebben altijd gemiddeld 4 dagen per maand gebruik gemaakt van de woning en de maanden juli en augustus was de woning door familie in gebruik.
4. Woning is nooit commercieel verhuurd.
5. Op 18 april 2002 heeft Dhr. C.A. van Schaik van de Gemeente Sluis – Aardenburg schriftelijk toestemming gekregen om de woning aan de Noordstraat 27 te Retranchement te mogen gebruiken als 2e woning. (Gebruiksverordening Tweede Woning)
6. In 2016 heeft Dhr. C.A. van Schaik (i.v.m. ziekte) de woning aan de Noordstraat 27 Retranchement verkocht conform de WOZ waarde aan zijn zoon G.M. van Schaik.
7. In 2017 hebben we flink geïnvesteerd in de woning om deze weer aan alle eisen van de huidige tijd te brengen en voor het aanzien van de straat.
8. Ondergetekende verhuurd woning niet en staat ter beschikking voor onszelf en mijn kinderen.

23.0002340
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Mijn zorgen/kritieken:

4. U wilt voor tweede woningen opnieuw een vergunningplicht invoeren, en ditmaal persoonsgebonden. Bestaande en toekomstige eigenaren dienen deze vergunning opnieuw aan te vragen. Als geregistreerde woonforens zal ik deze vergunning wel krijgen. Maar bij latere verkoop of bij vererving is het onzeker of een toekomstige eigenaar deze zal verkrijgen. Waarbij ik de waardedaling van mijn bezit als gevolg van uw maatregelen maar onbesproken laat.
Belangrijker, hiermee staat mijn plan om mijn huis te zijner tijd -voor recreatiegebruik- aan kinderen over te dragen, middels (deel)schenkingen resp. vererving, op losse schroeven.

5. Het doel van uw maatregelen is om de huidige tweede-woningmarkt toegankelijk, lees betaalbaar, te maken voor permanente bewoning. U mikt in veel gevallen m.i. op het verkeerde deel van de woningmarkt. Afgezien van de nu onzekere marktwaarde, ligt reeds de actuele -door u vastgestelde- WOZ waarde van mijn huis buiten het bereik van uw doelgroep permanente bewoners. En ik meen dat dit -dankzij de inspanningen van de eigenaren- voor het merendeel van de tweede-woningen in de kern Retranchement het geval is. Voor zover mij bekend ontbreekt een deugdelijke analyse van het voor uw doelgroep aanwezige woningbestand.

6. Tegenspraak Beleidsplan versus Huisvestingsverordening.

- In uw Beleidsplan Wonen d.d. 17 januari 2023, pag. 32, staat onderstaande paragraaf:

Bestaande tweede woningen respecteren, nieuw alleen bij ongeschiktheid voor permanente bewoning.
*Voor het gebruik van een reguliere woning als **tweede woning** voeren we een vergunningsplicht in. Dit borgen we in de huisvestingsverordening. Eigenaren van bestaande tweede woningen kunnen een onttrekkingsvergunning aanvragen.* ***Voor huiseigenaren die voor 1 januari 2015 al een vergunning voor het gebruik als tweede woning hadden- en nog steeds aan de voorwaarden voldoen - geldt een wettelijk overgangsrecht. De oude vergunning herleeft dan en is objectgebonden en verhandelbaar****. Eigenaren van bestaande tweede woningen die nog niet eerder vergund zijn kunnen deze vergunning alsnog aanvragen.* ***We respecteren hiermee de rechten van bestaande tweedewoningbezitters****. Bij verkoop is de insteek van deze woningen – dus ook die woningen die nu in gebruik zijn als tweede woning - terugstromen naar de markt van permanente bewoningen. Deze vergunning is persoongebonden en niet verhandelbaar.*

-In uw Huisvestingsverordening Gemeente Sluis 2024, artikel 6.3 en 7, staat:

Artikel 6 Vergunning.
3. De vergunning is persoons- en objectgebonden en geldt uitsluitend voor de eigenaar van de vergunde woonruimte De vergunning kan niet worden vererfd. De vergunning vervalt van rechtswege bij eigendomsoverdracht.

Artikel 7 Overgangsrecht.
Met een vergunning als bedoeld in deze paragraaf wordt gelijkgesteld een vergunning die verkregen is op grondslag van de Gebruiksverordening Tweede Woningen, ingetrokken bij besluit van 30 januari 2014.

U wijkt hiermee in uw regelgeving af van uw beleid. Ik verzoek u om de Verordening overeenkomstig het Beleidsplan aan te passen en op grond hiervan mijn object-gebonden en verhandelbare vergunning te handhaven.
Indien u hieraan geen gevolg geeft, is dit m.i. in strijd met de geldende normen van rechtszekerheid en zal ik de rechtsgeldigheid hiervan nader toetsen.

Tot slot deel ik u mede dat mijn Zienswijze een openbaar document mag zijn en ter inzage kan dienen voor alle betrokkenen.

Retranchement, 16 maart 2023.

G.M. van Schaik