From: Secretariaat RMDO <secretariaat.rmdo@gmail.com>
Sent: woensdag 22 maart 2023 11:55:53
To: Info Gemeente Sluis; Paul Claeijs; Bestuurssecretariaat gemeente Sluis
Cc: Richard Schriemer
Subject: RMDO zienswijze Concept Beleidsplan Wonen en concept Huisvestingsverordening
Attachments: RMDO Zienswijze concept Beleidsplan Wonen en concept Huisvestingsverordening 22032023.pdf

---

Goedemorgen,

In de bijlage treft u aan de zienswijze van de RMDO op het concept Beleidsplan Wonen gemeente Sluis (2023-2032) en concept Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024.

Wij verzoeken u vriendelijk dit document onder de aandacht te brengen van de leden van het College van Burgemeester en Wethouders en de leden van de gemeenteraad.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en kijken met belangstelling uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,
namens de RMDO

Yvonne Weeda, secretaris

Brief mag openbaar worden gemaakt

Aan:

De leden van de Gemeenteraad van de gemeente Sluis,
Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg

CC:
Richard Schriemer, beleidsambtenaar Sociaal Domein

Onderwerp: RMDO Zienswijze op Concept Beleidsplan Wonen gemeente Sluis (2023- 2032) en op concept Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024

Datum: 22 maart 2023

Geacht college, geachte gemeenteraadsleden,

De Raad voor Maatschappelijke en Demografische Ontwikkeling (RMDO) wil door middel van deze brief een zienswijze uitbrengen op genoemde documenten.

De RMDO is zeer positief over de perspectieven en mogelijkheden die in de concepten Beleidsplan Wonen en de Huisvestingsverordening worden gepresenteerd om de in de afgelopen jaren ontstane situatie op de woningmarkt aan te pakken en het vertrouwen tussen bewoners en bestuur te herstellen.

De voorstellen zijn duidelijk en begrijpelijk opgesteld en bieden voldoende basis om in deze fase tot een goede afweging en besluitvorming te komen. Hieronder gaan wij nader in op een aantal voor de RMDO belangrijke uitgangspunten.

1. Voor de RMDO geldt nog steeds: Kopen = Wonen. Dit standpunt hebben we reeds eerder verkondigd in onze zienswijze op het Kader Toeristische Verhuur 2022 en op de Leefbaarheidsverordening gemeente Sluis 2022. We zijn verheugd dat de gemeente Sluis zich in haar ambitieprogramma richt op een groei tot +835 huishoudens tot 2031. Deze ambitie onderschrijft de RMDO. Kopen = Wonen betekent voor de RMDO dat alle nieuw te bouwen woningen permanent bewoond dienen te worden en dat de vrijkomende bestaande woningen die op de markt te koop worden aangeboden eveneens alleen beschikbaar komen voor permanente bewoning. De RMDO is van mening dat deze systematiek voor alle kernen in de gemeente Sluis dient te gelden, dus niet alleen voor de kernen aan de kust. Dit om

het zogenaamde waterbedeffect, het verplaatsen van een ongewenste situatie naar het achterland, te voorkomen.
In de buitengebieden – zodra de grenzen zijn gedefinieerd aan de hand van de nog niet vrijgegeven kaarten in bijlage A bij de Huisvestingsverordening Sluis 2024 – geldt deze beperking niet. Indien daar aanleiding toe is, zodra genoemde ontbrekende kaarten beschikbaar zijn, wil de RMDO in tweede instantie daarover zijn mening kenbaar maken.

2. Verhuur van woningen gedurende een periode van 28 dagen per jaar door de eigenaar die in de basisadministratie staat ingeschreven vindt de RMDO billijk, indien dit gebeurt op basis van een vergunning. Vier weken komt overeen met het voor elke Nederlandse werknemer gemiddeld aantal vakantiedagen per jaar. Deze verhuurmogelijkheid geldt voor alle woningen in de gemeente Sluis, zowel in de kernen als in de buitengebieden.

3. Indien het onder 1 genoemde uitgangspunt wordt opgevolgd dienen beleggers op zoek te gaan naar andere beleggingsvormen. Beleggers kunnen uitwijken naar de nog in aanbouw zijnde vakantieparken dan wel de appartementen langs de kust, waarvan een bepaald percentage als tweede woning mag worden aangekocht en ook toeristisch mag worden verhuurd. Door ook het bouwen van woningen, bestemd voor permanent wonen en het terugdringen van tweede woningen in de kleinere kernen mogelijk te maken, wordt de leefbaarheid in stand gehouden en kan deze toenemen. En dat is hard nodig: een aantal kernen is nog slechts voor de helft bewoond met permanente bewoners.
De RMDO benadrukt goed met de stads- en dorpsraden te overleggen en de in een aantal kleine kernen ontwikkelde plannen voor nieuwbouw, die her en der in samenspraak met de bewoners en met Woongoed zijn opgesteld, serieus mee te nemen in de besluitvorming.

4. De RMDO steunt de aanpak om verpaupering van 5.300 kwetsbare woningen in de bestaande woningvoorraad tegen te gaan door verduurzaming dan wel door sloop/nieuwbouw. Realisatie van twee derde van deze woningen in 2032 vindt de RMDO erg ambitieus, maar wordt van harte ondersteund. De Rijksoverheid stelt voor verduurzaming steeds meer gelden beschikbaar, het is zaak dat de gemeente Sluis hiervoor tijdig gelden aanvraagt.

5. Het bouwen van 835 nieuwe woningen onderschrijven we. De meeste van deze woningen worden gebouwd in groeigebieden, met de nadruk op Oostburg en in mindere mate in Breskens, IJzendijke, Aardenburg en Sluis. Indien de zorg, het voortgezet onderwijs, sportfaciliteiten en clustering van winkels plaats vindt in Oostburg vraagt de RMDO bijzondere aandacht voor de bereikbaarheid van deze voorzieningen voor bewoners in de kleinere kernen. In het OV zal onoverkomelijk als gevolg van de provinciale aanbesteding in 2024 verder gesneden worden. Hoe komen bewoners – leerlingen van het VO en ouderen naar de zorginstellingen – op hun plaats van bestemming? Hoewel dit buiten de reikwijdte van de voorliggende stukken valt vragen we het College en de Raad nadrukkelijk om aandacht om de bereikbaarheid van de gecentraliseerde voorzieningen mogelijk te maken.

6. Wat de Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024 betreft is de RMDO van mening dat in Artikel 2 Toepassingsbereik, onder 3: “Als woonruimten bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet zijn bedoeld alle woonruimten binnen de woonkernen van Retranchement, Cadzand, Nieuwvliet, Groede, Breskens en Zuidzande zoals vastgelegd in de betreffende kaarten in bijlage A van deze verordening” dit Artikel uitgebreid dient te worden naar alle woonkernen van de gemeente Sluis.
   De RMDO vraagt zich af waarom in Paragraaf 4 Opkoopbescherming, Artikel 13 Verbodsbepaling, 4a: is gekozen voor een begrenzing van woningen met een WOZ-waarde hoger dan € 355.000,=. In 2023 ligt de grens voor de Nationale Hypotheek Garantie op € 405.000,=. Door deze verhoging krijgen meer huizenkopers toegang tot een hypotheek met NHG (Nationale Hypotheek Garantie) en zijn ook woningen in het duurdere segment bereikbaar voor potentiële kopers.
   Tot slot: Artikel 6 Vergunning 3: de RMDO is het ermee eens dat de vergunning persoons- en object gebonden is en uitsluitend geldt voor de eigenaar van de vergunde woonruimte en dat de vergunning niet kan worden vererfd.

Nog een laatste opmerking over de procedure en toegankelijkheid van de ter inzage gelegde stukken. De stukken zijn digitaal in te zien, te printen en fysiek in te zien bij het Klant Contact Centrum. Een kopie opvragen is ook mogelijk tegen betaling van legeskosten. Navraag leert dat de 2 stukken 79 pagina’s bevatten à € 0,35 cent per pagina. Totale kosten € 27,65, een aanzienlijk bedrag voor de minderdraagkrachtige burgers in onze gemeente. De RMDO vraagt het college en de gemeenteraad hiervoor naar een passende oplossing te zoeken.

Met vriendelijke groet,



Namens de RMDO,
Dr. W.H. Dijkmans
Voorzitter.