Gemeente Sluis
Ingekomen
30 MAART 2023
NR.

AANGETEKENDE ZENDING Gemeente Sluis, NIEUWSTRAAT 22, 4501 BD OOSTBURG (NL).

- Zienswijze per mail en per post met bewijs van ontvangst retour: wonen@gemeentesluis.nl.
- Onder voorbehoud van al onze rechten en zonder enige nadelige erkentennis.
- Dit document is een openbaar stuk is en te allen tijde toegankelijk voor raadsleden en ambtenaren.

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

Aan :

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

Afzender van de Zienswijze

Naam: Drs. Marc M. Kuiper Q.F.M.
Adres: Weststraat 24 te Oostburg
Telefoon: 06-39598620
E-mail: fincflora@gmail.com

Datum: 25 maart ' 2023

23.0002704
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Aan Burgemeester, Wethouders en leden van de Raad van de Gemeente Sluis.

Sinds mijn jeugd verblijf ik met mijn ouders en huidig met mijn gezin in de prettige omgeving van Gemeente Sluis. Variërend van campings tussen Breskens en Cadzand.

Zes jaar geleden ontdekte ik een verouderd verwaarloosde diamant op de Weststraat te Oostburg. Na lange onderhandelingen met makelaar Dobbelaere heb ik van mijn laatste spaarcenten deze tweede woning kunnen kopen welke ik in de afgelopen jaren volledig heb gerenoveerd met behulp van lokale ondernemers. Met veel plezier verblijven we de laatste jaren met familie en vrienden in Oostburg. Toentertijd stond de woning voor een schappelijke prijs te koop waar geen enkele lokale Zeeuw tijd en geld in wilde investeren. Naar ik begreep hebben alleen Belgen en niet Zeeuwen geboden. De makelaar prijsde de woning aan voor tweede gebruik en voor de recreatieverhuur.

We vragen aan kennissen en vrienden een kleine onkosten vergoeding als men ons huis wil gebruiken. We zijn actief met de straat bijv. bezoek buurt BBQ en gezamenlijke opruimdagen etc. Prettige buren en omgeving.

Recent - afgelopen zomer- hebben we het genoegen een sterk vervallen woning in Zuidzande te kunnen kopen, welke ik momenteel geheel aan het renoveren ben. Daarbij maak ik wederom gebruik van lokale ondernemers. De Makelaar Ready Vastgoed heeft aangeven dat de woning voor recreatie en verhuur doeleinden gebruikt mag worden. Ook hier waren vele gegadigden, met name buiten de regio. De prijsontwikkeling van de verkoop werd sterk opgedreven door lokale erven. Er waren geen lokale mensen die de tijd en de moeite in deze wederom sterk verwaarloosde parel wilde steken.

Met een sterk onprettig gevoel heb ik uw plannen als gemeente waargenomen. De hetze tegen eigenaren van 2e woningen is al enigszins merkbaar als ik met buurtbewoners spreek. Men keert zich tegen ons.

Volgens de plannen recent gepresenteerd is ons duidelijk gemaakt dat 2e huizen zonder toestemming van de gemeente niet meer aan kinderen/vrienden mogen beschikbaar gesteld worden. \ Dit is uiteraard een flagrante schending van het fundamentele eigendomsrecht en zal bij een procedure zonder twijfel worden vernietigd. Zeer dubieus is ook het verbod van vererving van de 2e woning-status binnen de directe kring van erfopvolgers , dat nu al wordt ervaren als een ernstige inmenging in de familiale levenssfeer. Het is BW erfrecht.

Ik betwist dan ook uw voorgenomen plannen waar vele procedures uit voort zullen komen zoals o.a. planschade. Uiteraard heb ik begrip voor lokale gevoelens en herschikking van de woningmarkt, maar de voorgestelde plannen onrechtmatig veel te ver.

Tot slot investeer ik veel geld lokaal en tijd / energie om er iets van te maken, echter geeft momenteel uw voorgekomen plannen c.q. uw attitude jegens recreatieven bewoners een wrange bijsmaak. Denk bijvoorbeeld aan het genoemde meldpunt, de rillingen lopen me hierover over de rug ...

In afwachting op uw schriftelijk inhoudelijk reactie,

Met vriendelijke groet,

Drs. Marc M. Kuiper QFM.

Geacht College,

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 (mogelijke) gevolgen van dit beleidsplan en deze Huisvestingsverordening. Deze zorgen delen wij met u in onderstaande zienswijze. Onze zienswijze omvat de volgende punten van zorg en kritiek.

1. Ons eerste en belangrijkste bezwaar 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 op onze situatie van toepassing is. Daarmee creëert u onrust en onzekerheid voor een hele grote groep mensen.

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:

2. U heeft bij de totstandkoming van het beleidsplan inwoners en belanghebbenden geraadpleegd. Waarom heeft u ontwikkelaars, huurders, recreatieverhuurders, makelaars, verhuurkantoren, enz.... volledig buiten beschouwing gelaten, terwijl daar veel kennis zit?

3. 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?

4. U wilt circa 1.750 woningen renoveren. U heeft daarvoor beschikbaar 8 miljoen euro uit het duurzaamheidsfonds en u hoopt 835 nieuwe woningen te realiseren en daar per woning € 15.000 op te halen. In totaal 20,5 miljoen euro (8+12½). Per woning is er dan een renovatiebedrag beschikbaar van nog geen 12.000 euro. Een gemiddelde renovatie kost al snel 55.000 tot 75.000 euro per woning. Wie hoest de rest op? Wordt dat allemaal gedekt door het Rijk? Waarom vertelt u niet het hele verhaal?

5. 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?

6. U wil ook ingrijpen op bestaande plannen. Initiatiefnemers hebben daar vaak al substantieel geld in gestoken op basis van het gerechtvaardigde vertrouwen dat een gemeente een consistent beleid voert. Vanaf wanneer wordt er beslist op basis van de nieuwe regels? Moet elke initiatiefnemer dan zijn aanvraag in de prullenmand werpen en opnieuw beginnen? In hoeverre kunt u beloven dat u lopende dossiers die als ontwerp gereed zijn niet zal mishandelen in plaats van behandelen, ten tijde van terinzagelegging, vaststelling, bezwaar en beroep?

7. U introduceert een voorkeursvolgorde bij het toevoegen van sociale huurwoningen. Bij de derde stap gaat het om woningen van niet-reguliere kwaliteit. Hoe durft u de sociale huur af te schepen met afbraakwoningen? Dat past niet in een welvarende en gastvrije streek!

8. U maakt onderscheid tussen groeikernen, transformatiekernen en balansgebied. De terminologie loopt overal door elkaar want er wordt ook gesproken over transitiekernen. Waarom is er alleen sprake van transformatie in de kernen Oostburg en Breskens en is er niet gekozen voor de vijf grotere kernen met voorzieningen, dus ook IJzendijke, Sluis en Aardenburg?

9. 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?

10. U wilt in de balansgebieden per jaar 6 plantitels inzetten. Tot het balansgebied hoort ook Cadzand-Bad waar het beleid, vastgelegd in het Ontwikkelingsplan en de Schilvisie, wordt uitgevoerd. Cadzand-Bad wordt daarmee de kwalitatief hoogwaardige badplaats van Zeeuws Vlaanderen. Investeerders betalen een vereveningsbijdrage aan de gemeente als tegenprestatie voor de realisatie van de nieuwe appartementen en woningen. Mede dankzij deze bijdragen wordt de openbare ruimte van Cadzand vernieuwd. Wij gaan ervan uit dat deze visies onverkort in stand blijven. Hoe verhoudt zich dat tot de 6 woningen per jaar?

11. U wilt in mei 2023 een meerjarenuitvoeringsprogramma vaststellen, dat niet eens ter inzage heeft gelegen. Daarin staat per gebied wat de vraag per gebied is (kwantitatief en kwalitatief, uitgaande van basisprogramma en ambitieprogramma), hoeveel woningen per gebied kwetsbaar zijn (kwantitatief en kwalitatief) en hoeveel harde en zachte plannen er zijn voor het betreffende gebied. Dit in combinatie met de resultaten van de ruimte-scheppende maatregelen geeft een beeld van de uitbreiding van nieuwbouw. Waarom is dat wel voor de raadsvergadering van mei beschikbaar en niet voor de inspraak? Waarom zorgt u voor zoveel rechtsonzekerheid?

12. U wilt gebouwen met bestaande bestemmingen en rechten in het buitengebied na 3 jaar structurele leegstand de bestemming afnemen. Hoe wordt dit gemeld? Wie stelt de leegstand vast? Wat zijn de criteria van leegstand? Zonder een duidelijk antwoord is dit een arbitraire en door de overheid georganiseerde diefstal.

13. U wilt de ruimte voor ruimte-regeling zo toepassen dat woningen alleen nog gerealiseerd mogen worden in de kern of op het eigen terrein. Dat staat geniepig alleen achteraan in bijlage A. Dit is een sterke inperking van het provinciale beleid. Er is geen enkele landschappelijke analyse te vinden, waaruit blijkt dat deze inperking nodig is. Waarom gaat u volledig voorbij aan uw eigen beleid voor het buitengebied?

14. 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.?

15. 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?

16. 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?

17. U formuleert als uitgangspunt dat alleen woningen die niet (meer) geschikt zijn voor permanente bewoning mogen uitstromen naar de markt voor tweede woningen. Dus mensen die met liefde naar de streek komen en daar een flink deel van hun tijd en geld doorbrengen, worden beloond met krotten, waar de inwoner van Sluis zijn neus voor ophaalt. Welk perspectief ziet u voor tweede woninggebruikers die al decennialang de streek mede leefbaar houden?

18. 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?

19. 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 objectgebonden 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?

20. 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?

21. 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?

22. 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.

23. U benadeelt eigenaren die een bestaande woning in de kern tot genoegen van velen hebben opgeknapt en als recreatiewoning geheel volgens de regels verhuren. Op korte termijn worden de boekingen (via een verhuurkantoor) voor 2024 al ingepland. Hoe voorziet u in een adequate afwikkeling voor deze eigenaren die geheel te goeder trouw handelen?

24. 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?

Te Bilthoven (plaats), op 27-3-2023 (datum)

Naam: Drs. Marc M. Kuiper Q.F.M. .....

Handtekening: .....

university of applied sciences

[redacted]

Handelkade 11
3723 LP Bilthoven.