From: willem oranje <willem.oranje@live.nl>
Sent: zondag 20 april 2025 23:51:28
To: Griffiersbureau Gemeente Sluis
Cc:
Subject: Huur kostprijs gymzaal Hoofdplaat.

Geacht college leden van de gemeenteraad van Sluis.
Deze brief mag openbaar gemaakt worden.

Geachte bestuur.
Ik hen inmiddels informatieavond vanuit dorpsraad Hoofdplaat tot mij laten komen. En heb daarop wat vragen en opmerkingen richting uw geacht bestuur daarover.

1. *\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart1\pnindent360\pnql\pntxta.Heeft u al sloop melding gemaakt dat u voornemens bent tzt dorpshuis en gymzaal in Hoofdplaat te slopen.
2. *\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart2\pnindent360\pnql\pntxta.Immers dat is gesteld wetgeving noodzakelijk. Naast dat ook u tzt sloopvergunning in eigen organisatie moet voorleggen.
3. *\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart3\pnindent360\pnql\pntxta.Immers daarop stel u ook betrokken actoren hierna in staat. Om u te houden aan de juridische gemaakte afspraken. Of welke mondeling tussen partijen als zodanig worden opgevat en derhalve nooit vrijblijvend zijn ook in juridische zin.
4. *\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart4\pnindent360\pnql\pntxta.Echter zover ik weet is er wel intentie uitgesproken tussen betrokken partijen.
5. *\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart5\pnindent360\pnql\pntxta.Maar zover mijn informatie reikt hebben de partijen daarop nog niet een juridisch verankerd document leest intentieverklaring samen in overleg opgesteld.
6. *\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart6\pnindent360\pnql\pntxta.Ik denk dat het op zijn minst een overweging waard is; om dit toch te doen. En dat u gemaakte, en in de toekomst te maken afspraken juridisch verankerd.
7. *\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart7\pnindent360\pnql\pntxta.En ook bijvoorbeeld daarop een juridisch bindende afspraken op o.a.de toekomstige exploitatielast. Maar ook het vastleggen van de te gunnen subsidie, alsook en kosten in verhuur die hierna dan doorberekend moeten worden aan groepen gebruikers van nieuw multifunctioneel centrum.
8. *\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart8\pnindent360\pnql\pntxta.Voorts verwacht ik dat het zinvol is! Zo niet wenselijk? Om voor betrokken actoren ook een meerjaren exploitatie begroting vast te zetten leggen.
9. *\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart9\pnindent360\pnql\pntxta.Immers een multifunctioneel gebouw. Is ook nadat bijvoorbeeld de exploitatie last door huurder(s) niet "meer" is op te brengen.
10. *\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart10\pnindent360\pnql\pntxta.Daarna heeft een multifunctioneel centrum uiteraard nog steeds een hogere verkoopwaarde, welke aanzienlijk te noemen is.
11. *\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart11\pnindent360\pnql\pntxta.Immers het multiculturele karakter van het gebouw leent zich daarna voor meerdere doelen.
12. *\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart12\pnindent360\pnql\pntxta.En nadat de huurders zijn vertrokken al dan niet op basis van kortingen of intrekking subsidies. Is het beleden pand daarna te verkopen bezit voor gemeenten.
13. *\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart13\pnindent360\pnql\pntxta.Welk scenario wellicht onder wederzijds NIET gemaakte afspraken op begrotingsdiscipline afspraken. Hierna de huur zo extreem hoog word, dat de huurder(s) deze nooit meer kan opbrengen. En dus onherroepelijk het pand dan moeten verlaten als huurder.
14. *\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart14\pnindent360\pnql\pntxta.En wellicht zakt u als lid van gemeenteraad; nu wat achterover! En zegt U dat doen we niet.
15. *\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart15\pnindent360\pnql\pntxta.Nu een d66 wethouder zei ooit. In dorpsraad vergadering waar ik aanwezig was. Hoofdplaat is een SLAAPDORP!!!
16. *\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart16\pnindent360\pnql\pntxta.En voor welzijns en algemene voorzieningen kan men terecht op cluster locaties of in een ander dorp.
17. *\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart17\pnindent360\pnql\pntxta.Dus ik plaatst deze woorden van toenmalige wethouder in juist conceptueel denken terug..
18. *\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart18\pnindent360\pnql\pntxta.En ook eigen en persoonlijke ervaringen meegeteld. Stel ik vast dat gemeenten Sluis ook regelmatig jojo politiek voert! En als daarop in praktijk onbetrouwbaar als aangemerkt kan worden.
19. *\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart19\pnindent360\pnql\pntxta.De praktijk stelt dat u gemeenteraadslid ook recht in stoel moet blijven zitten. En kritisch mijn woorden afweegt. Of u mij nu aardig of lastig zeurpieten vindt of niet. T gaat ook niet om mij of u. Nog om onze partijpolitieke visies. Maar om t algemeen maatschappelijk belang. En de vraag is kan een vrijwilligers organisatie als een dorpsraad deze overzien. Immers deze discussie vraagt ook enig professioneel inzicht. En daar beschik ik in ruime mate over. Of dat ook voor u geld. Moet u zelf beantwoorden. Maar deze discussie op deze cases is mij niet vreemd.
20. *\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart20\pnindent360\pnql\pntxta.in praktijk zal U tussen dorpsraad Hoofdplaat en huurders en bij eventueel bezwaar een overeenkomst tussen u en bezwaarmakers tot werkbare overeenkomst moeten komen. Immers allen betrokken moeten op waarden geschat. De vraag is of u dat doet voorhand.

21. *\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart21\pnindent360\pnql\pntxta.Ok geef u mee om als gemeenten pro actief ook de doelgroepen leest dorpsbewoners en gebruikers onderhuurder van toekomstig multifunctioneel centrum ye betrekken bij uitwerking van uw plannen. U bent daartoe ook ook VERPLICHT zo steld omgevingswet dat voor uw organisatie vast.
22. *\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart22\pnindent360\pnql\pntxta.Let. Op niet nakomen van dergelijke eis die in wettelijk kaders is vastgelegd kan tot bezwaar leiden wat rechtmatig is. Dus hou u hier aan de wet.
23. *\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart23\pnindent360\pnql\pntxta.Ik kom hierop omdat tijdens de bijeenkomst bleek dat dorpsraad naïef wellicht vanwege ontbrekend vermogen correlatie en implicaties te voorzien. Wel bij door hen zelf geselecteerd aantal bewoners is langs geweest maar niet bij allen.
24. \sa280*\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart24\pnindent360\pnql\pntxta.Het argument u staat ver van het gebouw af. Doet hier niets te zaken. Immers vanuit mijn expertise weet ik dat dit niks zegt over mogelijke overlast welke in toekomst kan gaan ontstaan. Immers een groenzone voor of waar ook gepositioneerd bij multifunctioneel centrum. Kan ook tzt ingezet worden als buitenterrein van dergelijke instelling als trapveld als jongerenverzamel plek of voor buiten sport activiteiten of buiten terras etc etc. Kortom u moet ook participeren op wat er mogelijk rondom t gebouw als activiteiten zou kunnen plaatsvinden. En derhalve ook onrust daarop wegnemen bij bewoners die het betreft. Maar vooral in het aangaan van gesprek tot overeenkomst komen. Immers het is wat anders of je jongerenverzamel plek zou kunnen gaan organiseren. Of dat je 3 x per jaar ook vanuit het gebouw activiteiten ik noem maar wat fancy fair straatverkopers ruimte biedt. Dus neem op contact met bewoners wel zelfstandig regie in handen. U bent het wettelijk gezag en dorpsraad is dat nooit. Het is en blijf niks anders dan belangenorganisatie. Welke u ook nooit hoger mag inschatten als t inzicht vanuit individuele burger ingebracht.

Huur

25. *\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart25\pnindent360\pnql\pntxta.U weet wellicht niet hoe in steden van enig formaat met deze casses wordt omgegaan. In een beetje stad van formaat zal de gemeenten. Elke huurder ook en met name de onderhuurder in bijeenkomst samenbrengen. En daar hun wensen grieven aanhoren. Immers u laat dit over aan dorpsraad. Maar feitelijk is dat wel uw verantwoordelijkheid. En dat is ook vrij logisch. Immers u verhuurd een pand aan dorpsraad. Maar vergeet dat ook wellicht bij onderverhuurders vragen zijn. Immers u heeft hier vaker te maken met onafhankelijke organisaties verenigingen die gebruik maken van faciliteiten. En als zodanig zijn ze dus ook echt gewoon gelijkwaardige partijen naast de dorpsraad in dit proces of deze cases.
26. *\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart26\pnindent360\pnql\pntxta.Maar ik begreep uit de dorpsraad vergadering dat de huur voor zeer kleine organisaties die gebruik van oude gymzaal gebruik maken. Nog steeds gelijk is. En dat de dorpsraad deze organisaties verwijst naar college om daarover te onderhandelen. Omdat de dorpsraad daarop geen invloed heeft.
27. *\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart27\pnindent360\pnql\pntxta.Dus! Dat geeft ook aan dat deze organisaties los van de dorpsraad door u als partij leest belangengroep moet worden gezien. En in kader van pmgevingswet in zo'n vroeg mogelijk stadium.bij proces tot realisatie en sloop betrokken moeten worden. Als onafhankelijke partijen naast de dorpsraad zelf. Dat is wetgeving of u t leuk vind of niet. U heeft zich als enige wettelijke bestuurlijke organisatie daartoe te verhouden.
28. *\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart28\pnindent360\pnql\pntxta.Wellicht kan u zich nog eerdere epistel van mijn hand in herinnering brengen. Waarop ik schreef dat ik een 3 tal nationale jurisprudenties hebt veroorzaakt lol.
29. *\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart29\pnindent360\pnql\pntxta.En een ervan was de Onroerend Zaak Belasting. Welke eerder nooit rekening er mee hield dat de waarde van een huis of object met sloopbestemming sterk in haar economische waarde zal dalen. Klinkt logisch nu..maar kleine 23 jaar geleden was dat dus niet zo.
30. *\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart30\pnindent360\pnql\pntxta.En ik wilden budgettair neutraal geld aanleveren voor woningcorporatie waar ik over in discussie stond over o.a. verhuiskostenvergoeding van 6000 woningen (huur en renovatie) En doordat hierop wet werd gewijzigd hoefde de woningcorporatie dus minder af te dragen en was er weliswaar extra ruimte daarvoor budget neutraal vóór hen om in te brengen lol. Maar we kregen deels huurbevriezing dus t was ook goed lol.
31. \sa280*\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart31\pnindent360\pnql\pntxta.En waarom kregen we huurbevriezing. Nu omdat je een pand met sloopbestemming niet meer onderhoud. Dus je trek als huisbaas wel de huur en winst daarop. Maar de huurder draagt eenzijdig de lasten. Immers u investeer straks niets meer in gymzaal op hoogstnoodzakelijk knip en plakwerk na. En dan alkeen omdat er gevaarlijke situaties gaan of kunnen gaan ontstaan. Immers daartoe blijft u ook altijd juridisch verplicht. Noodzakelijk onderhoud is dus geen normaal onderhoud nog renovatie of achterstallig onderhoud. Ik beschrijf deze omdat er juridisch echte verschillen zijn. En zelfs woongoed hanteer hier soms deze begrippen op niet juridische basis. Zo zien zij achterstallig onderhoud soms als renovatie waar huursom op stijgt. En bij juiste begripsbepaling juist niet. Maar dat is een discussie die na maart 2026 wel gevoerd gaat worden verzeker ik u.

Huurwaarde juist vaststellen.
Voorstel.

Geachte leden van de gemeenteraad geacht college.
In mijn brief hen ik legitieme argumenten aangevoerd. Om juist ook de huur van dorpshuis en gebruik van gymzaal te herzien.

Ik wil volgende suggesties aan u voorleggen.

1. *\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart1\pnindent360\pnql\pntxta.Verlaag de huur jaarlijks met 30% opdat de organisatie die het betreft ook wat spaargeld overhoudt Om straks met enige zeer kleine financiële armslag hun activiteiten tot ontwikkeling kunnen brengen in nieuw multifunctioneel centrum. En de laagste huurwaarde wordt bepaald op 10% mocht het langer duren dan 4 jaar na nu dat multifunctioneel centrum is opgeleverd.
2. *\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart2\pnindent360\pnql\pntxta.Zorg dat u in een intentieverklaring! Tegenover alle gebruikersgroepen vastlegt! En dat U de gemeenten Sluis overeenkomt met betrokken partijen Dat u de eerste vier jaar de huur bevriest! Nadat het multifunctioneel centrum in gebruik is genomen door betrokken actoren. Dan op huidige waarde van door u gederfde huurinkomsten die u nu oplegt aan gebruikers gymzaal en aan dorpsraad leest huurder en beheerder dorpshuis. Hierna in huursom multifunctioneel centrum. En dat u ook vastlegt dat hierna de huur nooit hoger zal uitkomen. Dan inflatie plus 1% Doch nooit hoger. Dan de dan geldende nationaal bedongen huursom huurverhoging afspraken voor huurders in de sociale verhuur sector leest verhuurders die vallen onder de beheer sociaal huurbeleid. In leken taal dus sociale woningstichtingen.
3. \sa280*\pn\pnlvlbody\pndec\pnstart3\pnindent360\pnql\pntxta.Bekijk of het mogelijk is dat het pand door dorpsraad verworven kan worden als eigendom. En waarop dan huurprijsstelling ook word verankerd in hypotheek stelling. Wellicht dat u daarop weinig ervaring heeft. Maar als u daarop acteerd ism met alle betrokken actoren. Dan sluit ik niet uit dat dergelijke cases ook realiseerbaar is. Immers via sponsering en ook fund raising is er veel geld op te halen. Weet ik uit eigen verleden. En dan is t wellicht mogelijk dat ook u in kostenaspect een zekere maatschappelijke winst zou kunnen scoren. Maar dat vraagt wel wat inzet visie en durven loslaten. En dus ook om cultuurverandering of omslag in denken.

Met meeste hoogachting

Willem Oranje
Deltastraat 11
4513AW
Hoofdplaat Zeeuws Vlaanderen Email: willem.oranje@live.nl

Verzonden vanaf Outlook voor Android