

Nota beantwoording Zienswijzen

Samenvatting en beantwoording zienswijzen Beleidsplan Wonen gemeente Sluis

Gemeente Sluis

Mei 2023

Inhoud

1. Inleiding.....	3
1.1 De zienswijzen samengevat.....	6
2. Leeswijzer.....	9
3. Argumenten per deelonderwerp.....	10
Deelonderwerp: Tweede woning beleid	10
Deelonderwerp: Opkoopbescherming	11
Deelonderwerp: Verevening	12
Deelonderwerp: Toeristische verhuur.....	13
4. Vraag en antwoord	16
5. Wijzigingen uit zienwijzen en ambtshalve wijzigingen	26

1. Inleiding

Binnen de gemeente Sluis willen we onze woonambities waarmaken. Daarbij richt de gemeente zich op leefbare woonkernen¹ met een aantrekkelijk woonklimaat. Het beleidsplan Wonen geeft de hoofdlijnen aan hoe we dat willen bereiken. We richten ons op versterking van de functie wonen binnen de bestaande woningvoorraad en daarmee op het behoud en versterking van de leefbaarheid. Ook willen we de kwaliteit daarvan verbeteren, onder meer door herstructurering en nieuwbouw.

Samenhangende regelingen

In de bestaande situatie is in een aantal van de woonkernen sprake van een relatief groot aantal woningen die niet voor permanente bewoning in gebruik is. Die woningen worden vaak gebruikt als tweede woning door de eigenaar, dit noemen we deeltijdwoningen. We zien de afgelopen tijd dat tweede woningen, naast het eigen gebruik, ook worden verhuurd voor toeristisch-recreatief gebruik. Op 23 december 2021 is een beleidskader Toeristische Verhuur en een Leefbaarheidsverordening vastgesteld. Nu vormen het beleidsplan Wonen gemeente Sluis (2023 – 2032) en de Huisvestingsverordening (2024-2032) (hierna HV) samenhangende regelingen om onze woonambities waar te maken. Met deze regelingen willen we sturen op het gebruik in de woonkernen van woningen als tweede woningen en voor toeristische verhuur. Met de nadruk op sturen!

Doel beleidsplan Wonen en HV

Het doel van het concept beleidsplan Wonen gemeente Sluis en de HV is om de leefbaarheid te behouden en te versterken. Hoe aantrekkelijk de regio is om er te wonen en te werken, zegt iets over de leefbaarheid. Het beleidsplan en de HV zijn geschreven vanuit de hoofddoelstelling om een evenwicht op de woningmarkt te bereiken in 2040. Die doelstelling richt zich hoofdzakelijk op een andere groep: de inwoners van de gemeente Sluis.

Als gemeente Sluis hebben we de ambitie om te groeien. Het beleidsplan Wonen gemeente Sluis bevat onze strategie om de doelstellingen op het gebied van wonen waar te maken en benoemt daartoe uitvoeringsmaatregelen. De eerste set uitvoeringsmaatregelen zit in de HV. In de HV staan de regels voor het gebruik van woningen die vallen binnen de woningvoorraad.

¹ Aardenburg, Breskens, Cadzand-Dorp, Eede, Groede, Hoofdplaat, IJzendijke, Nieuwvliet, Oostburg, Retranchement, Schoondijke, Sint-Kruis, Sluis, Waterlandkerkje en Zuidzande

Door de ontwikkelingen binnen de markt van tweede woningen komt het wonen in onze gemeente in het gedrang.

- A. Dit komt enerzijds doordat de marktontwikkeling voor tweede woningen tot hogere prijzen heeft geleid. Met als gevolg dat het permanent wonen in onze gemeente in het gedrang komt.
- B. Er worden steeds vaker woningen opgekocht met als doel deze toeristisch te verhuren.

Hierdoor is er een schaarste ontstaan aan betaalbare woningen voor de lokale markt. Daarom ziet de gemeenteraad zich genoodzaakt om meer regie te gaan voeren op deze ontwikkelingen.

Inspraak

De raad heeft op voorstel van het college op 9 februari 2023 besloten om het concept beleidsplan Wonen gemeente Sluis en de concept HV vrij te geven voor een inspraakperiode van zes weken. Van 16 februari tot en met 30 maart 2023 lagen beide documenten ter inzage. Daarbij is aan iedereen de mogelijkheid gegeven om een reactie (zienswijze) in te dienen. Het geven van een reactie is daarmee niet beperkt tot ingezetenen van de gemeente. Zo is aan een brede groep (zowel individuele personen als rechtspersonen en -belangengroeperingen) gelegenheid gegeven om mee te praten. Dit past bij de inzichten van de gemeenteraad ten aanzien van burgerparticipatie.

De inspraakperiode werd onder andere bekendgemaakt via publicaties in het ZVA, op de website van de gemeente Sluis en op www.overheid.nl. Daarnaast ontvingen diegenen die meedachten en –werkten aan het opstellen van het beleidsplan een mail waarin de inspraakperiode werd aangekondigd. Ook werd een publieksversie van de documenten gemaakt met daarin een samenvatting en toelichting op de inspraakperiode. Dit document werd onder andere gedeeld met de stads- en dorpsraden en de RMDO en beschreven in het ZVA. Daarnaast was alle informatie op één plek terug te vinden: www.gemeentesluis.nl/wonen.

Nota van beantwoording

In deze nota van beantwoording worden de ingediende zienswijzen naar deelonderwerp weergegeven. De indeling van de onderwerpen sluit aan op/bij de inhoud van het beleidsplan Wonen gemeente Sluis en de HV. Hierna wordt voor de duidelijkheid alleen gesproken over zienswijzen, waarbij de opmerkingen over de verordening zijn inbegrepen.

Zienswijzen

Het is duidelijk geworden dat er veel tegenstrijdige belangen zijn die veel emoties oproepen als het gaat om het concept Beleidsplan Wonen gemeente Sluis en de Huisvestingsverordening. Wij zijn dan ook geschrokken van de toon van een deel van de zienswijzen. Deze conceptdocumenten lagen ter inzage, juist zodat betrokkenen hierop konden reageren en we de reacties, indien van toepassing, kunnen verwerken in de plannen. Het is belangrijk om te weten dat het merendeel van deze (kritische) zienswijzen is ingediend door niet-bewoners van de gemeente. Het gaat vaak om tweede woningbezitters, verhuurders en makelaars en partijen die rendement halen uit de woningmarkt door (toeristische) verhuur. De soms tegenstrijdige belangen komen ook in de zienswijzen duidelijk naar voren. Daarnaast zijn er een aantal positieve zienswijzen binnengekomen van inwoners, dorpsraden en stadsraden.

Netto zijn er 635 reacties ingezonden, waarvan 35% betrekking hebben op de niet-woonkernen Cadzand-Bad en Nieuwvliet-Bad. Dat betekent dat 65% van de zienswijzen op de concepten van het beleidsplan Wonen gemeente Sluis en de HV zijn ingediend. De aantallen onder 'Algemeen' zijn gericht op meer dan alleen de invoering van de HV.

Na de reactietermijn zijn nog tientallen zienswijzen binnengekomen. De strekking van deze reacties was nagenoeg hetzelfde. Deze zijn op hoofdlijnen meegenomen, maar niet per stuk in behandeling genomen omdat de reactietermijn voorbij was.

Vanwege de privacywetgeving worden naam en adres van de indieners in dit openbare stuk niet weergegeven. De indieners (en overige belanghebbenden en belangstellenden) worden via algemene communicatiemiddelen (persbericht, mail naar stakeholders, artikel in het ZVA, website) uitgenodigd voor het bijwonen van de openbare raadscommissievergadering waarin het raadsvoorstel tot vaststelling van het beleidsplan Wonen gemeente Sluis en Huisvestingverordening worden besproken.

Wijzigingen

Naar aanleiding van alle ingediende zienswijzen zijn er wijzigingen aangebracht in onderstaande punten:

- A. Opkoopbescherming
- B. De maximale WOZ van € 355.000 voor regulering tweede woningen
- C. Overgangsrecht
- D. Kaartjes

- E. Verevening
- F. Toevoeging Woonzorgvisie

In paragraaf vijf worden deze punten verder toegelicht.

1.1 De zienswijzen samengevat

1. Hoofdmoot:

De overgrote meerderheid van de reacties heeft betrekking op dat deel van de woningvoorraad dat niet in gebruik is voor permanente bewoning (tweede woning/toeristische verhuur). Dit is een klein percentage van de totale woningvoorraad in de woonkernen. Daardoor lijkt het algemeen belang van het gebruik van de woningvoorraad voor permanente bewoning - en daarmee ook de leefbaarheid in die kernen - onderbelicht te blijven.

2. Verschillende inzichten:

- a. Er leven veel verschillende inzichten, opvattingen en gedachten over het onderwerp 'woonbeleid'. 90% van de zienswijzen is ingediend door belanghebbende niet-inwoners van de gemeente Sluis. Deze zienswijzen kennen met name het private belang van de eigenaren als uitgangspunt. Dit is niet onbegrijpelijk, maar het beleidsplan Wonen gemeente Sluis en de HV vormen publiekrechtelijke kaders. Dit betreft behartiging van het algemeen belang.
- b. Ook is opvallend te noemen dat de dorpsraad Retranchement vraagt om deze kern buiten de werking van de HV te houden, maar zijn ook inwoners van deze kern die het voorgestelde woonbeleid steunen.
- c. Voorstanders van het voorgestane beleid verwijzen naar gemeenten waar dit al is ingevoerd. De huizen in deze gemeenten mogen niet langer worden verkocht als tweede woning. Dit blijkt een groot succes waardoor de inwoners weer durven te investeren in de leefbaarheid.

3. Onjuiste beeldvorming:

Het woonbeleid gaat over het versterken van de woonkernen. Echter, veel indieners halen woonbeleid en recreatief beleid door elkaar. Er wordt vaak aangegeven dat het stuk niet duidelijk is door het woordgebruik en dat door het ontbreken van bepaalde bijlagen verwarring is over voor wie deze plannen nu wel en niet gelden. Veel indieners hebben vanuit hun persoonlijke situatie gereageerd als tweede woningeigenaar en zijn bang dat ze economische schade gaan oplopen. Bij deze zienswijzen is veelal gebruik gemaakt van een door derden aangeleverd format. Dit verklaart het grote aantal zienswijzen over Cadzand-Bad. Cadzand-Bad geldt niet als woonkern. Veel tweede woningeigenaren noemen hun tweede woning 'hun

vakantiewoning'. Een tweede woning is in het algemeen een deeltijdwoning zonder recreatieve bestemming. Daardoor zijn meerdere tweede woningeigenaren van mening dat ze hun tweede woning als vakantiewoning mogen verhuren aan derden. Dit is echter niet juist.

4. Standpunten:

Er zijn veel reacties binnengekomen met nagenoeg dezelfde standpunten. Verderop in dit stuk gaan we hier dieper op in. Een deel van de groep tweede woningbezitters snapt waarom de gemeente Sluis het beleid wil aanpassen en heeft hier begrip voor. De manier waarop de gemeente de plannen wil vormgeven, daar staan ze niet achter omdat zij zich daar direct door geraakt voelen. De andere groep staat helemaal niet achter dit beleid en heeft het gevoel dat ze wordt gediscrimineerd en dat de gemeente de eigen inwoners voortrekt. Zij vinden dat ze hun eigendom vrijuit moeten kunnen verhuren/exploiteren. Er bestaat een verschil van mening als het gaat over het ervaren van overlast en leefbaarheid. Wat de één als een kans voor de leefbaarheid ziet, ziet de andere persoon dit juist als een bedreiging daarvan. Waar de ene persoon pleit voor maatwerk per kern of wijk om recht te doen aan specifieke omstandigheden, ziet de ander juist liever een gelijk beleid voor de gehele gemeente.

5. Inwoners van de gemeente Sluis:

De inwoners die een zienswijze hebben ingediend, staan in meerderheid achter het beleidsplan en de huisvestingverordening, maar maken zich zorgen over de uitvoering ervan. Ook geeft deze groep aan dat ze liever een totaalverbod ziet op verhuur, 28 nachten is nog te veel. Een deel van de inwoners spreekt met haar zienswijze waardering uit voor de plannen.

6. Strijd met wet- en regelgeving:

In veel reacties wordt aangegeven dat het beleidsplan Wonen gemeente Sluis en de HV in strijd zijn met het Europese recht en nationale wetgeving. Een deel van de (tweede) woningeigenaren heeft juridische expertise ingehuurd. Deze juristen benoemen een reeks van formele aspecten waaraan vooral de HV volgens hen niet voldoet.

7. Positie van niet-inwoners:

Uit meerdere opmerkingen blijkt dat niet-inwoners zich te kort gedaan voelen. Dat geldt zowel op inhoud als op het feit dat de stukken niet in een andere taal dan het Nederlands zijn aangeboden.

8. Bijlage HV:

Vele reacties betreffen het feit dat bijlage A van de HV (de kaarten) niet bij de stukken ter inzage lagen. Hierdoor, zo oordeelt men, is niet goed te beoordelen wat dit allemaal voor hun eigendom betekent. De HV is een onderdeel van de uitwerking van het beleidsplan. De inspraakprocedure is bedoeld om iedereen in de gelegenheid te stellen om te reageren op de hoofdlijnen van het voorgenomen beleid.

9. Pleidooi/suggesties:

Een aantal reacties bepleit woningverbetering/verduurzaming te stimuleren door financiële regelingen. Ook wordt voorgesteld om de SVN-startersregeling van de gemeente Sluis te actualiseren, zodat woningen in de actuele marktsituatie voor starters met lagere inkomens beter bereikbaar worden.

10. Kansen:

Ook zijn er plannen voor woningbouw als reactie ontvangen. Deze partijen zien het beleidsplan Wonen gemeente Sluis als uitgangspunt om medewerking te krijgen aan hun specifieke plannen. Dit zien wij als een ondersteuning voor het beleidsplan. Het spreekt voor zich dat concrete plannen eerst na vaststelling van het beleidsplan Wonen gemeente Sluis op de merites kunnen worden beoordeeld. Deze inspraakprocedure maakt dat niet mogelijk.

2. Leeswijzer

In deze nota van beantwoording zijn de zienswijzen ingedeeld naar de inhoudelijke onderwerpen waarop zij betrekking hebben. Hiervoor is de indeling van het beleidsplan als basis gebruikt. Vanwege de leesbaarheid is ervoor gekozen om in deze notitie niet alle 635 brieven met dezelfde argumenten te herhalen. De inhoudelijke zienswijzen op het beleidsplan Wonen en de Huisvestingverordening zijn onderverdeeld in argumenten. Om de leesbaarheid te vergroten zijn de argumenten die meerdere malen worden benoemd in één deelonderwerp opgenomen. Beantwoording van individuele vragen over percelen of cases zijn niet opgenomen in dit document. Alle argumenten die binnen de zienswijzen zijn aangedragen, zijn doorgenomen en geclusterd per deelonderwerp. Op die manier wordt meteen duidelijk hoe er tegen bepaalde punten wordt aangekeken en is de beantwoording hierop helder. Veel argumenten komen op hetzelfde neer, waardoor er een aantal keren wordt verwezen naar eerder beantwoorden/beschreven stukken.

In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de verschillende argumenten die in de zienswijzen worden aangedragen ten aanzien van het voorgenomen beleid.

3. Argumenten per deelonderwerp

Deelonderwerp: Tweede woning beleid

Nr	Onderwerp	Denkrichting voorgenomen besluit	Opgehaald uit zienswijzen	Antwoord
1	Gebieds-differentiatie	Vergunning voor gebruik als tweede woning is vereist voor alle woonkernen van de gemeente conform de ingevoegde gebiedskaarten.	Er zijn veel vragen over de omvang van het gebied, de onduidelijkheid over de exacte begrenzing, het ontbreken van kaartjes, de motivering. Er is meer begrip voor regulering in de woongebieden in het kustgebied dan in het achterland.	In de concept HV is de hoofdlijn van het beleid, namelijk de regulering van het gebruik van woningen in de woonkernen, voldoende duidelijk weergegeven. Buiten de woonkernen, zoals in het buitengebied, wordt het gebruik van woonruimte voor tweede bewoning vrijgelaten. De exacte begrenzing van het werkingsgebied is aangeduid op kaarten die als bijlage 1 bij de HV is gevoegd. De motivering van het werkingsgebied is opgenomen in de toelichting bij deze verordening. Daarbij is een woningschaarsteonderzoek en leefbaarheidsonderzoek betrokken. De relevante bijlagen zijn bij de toelichting op de HV gevoegd.
2	Prijscategorie	Er is geen prijscategorie opgenomen.	Hogere prijsklassen kunnen het beleidsdoel niet waarmaken: deze zijn nauwelijks geschikt voor permanente bewoning. Onbetaalbaar voor starters en woningzoekenden rondom modaal inkomen.	Uit het woningschaarsteonderzoek volgt dat schaarste aangetoond kan worden tot een WOZ-waarde van € 355.000. Onder die grens wordt, in lijn met het woonbeleid, een vergunningplicht ingevoerd. In de toelichting op de HV wordt dit nader gemotiveerd.
3	Overgangsrecht en mogelijkheid tot behoud status tweede woning bij overdracht (verkoop, vererving)	Voorstel is om vergunningen onder vigueur oude verordening persoonsgebonden te laten zijn (betreft woningen met een status als tweede woning voorafgaand aan 1 januari 2014). Vergunningen die op basis van het overgangsrecht worden verleend (tweede woningen ontstaan in de periode 2014-2023) zijn ook persoonsgebonden.	Er wordt getornd aan bestaande rechten. Tweede woningbezitters tot 1 januari 2024 hebben te goeder trouw gekocht en veel geïnvesteerd. Waardevermindering bij beperking bij verkoop. Verlies van eigendom met emotionele waarde bij beperking aan rechten tot vererving van woningen die al generaties in de familie zijn.	Dit argument leidt tot aanpassing van de verordening. Alle eigenaren van woonruimten die deze aantoonbaar op 31 december 2023 in gebruik hadden als tweede woning komen in aanmerking voor een objectgebonden vergunning. Deze vergunning werkt tot het moment dat het gebruik als tweede woning wordt gestaakt. In de toelichting op de HV wordt deze wijziging nader toegelicht.

Deelonderwerp: Opkoopbescherming

Nr	Onderwerp	Denkrichting voorgenomen besluit	Opgehaald uit zienswijzen	Antwoord
1	Wel of geen opkoopbescherming invoeren	Een opkoopbescherming wordt ingevoerd.	Over (de effectiviteit van) de inzet van het instrument bestaan veel misverstanden, meningen en zienswijzen.	Het instrument opkoopbescherming vervalt vooralsnog. Uit onderzoek blijkt dat 12% van de woningen in de afgelopen 5 jaar is gekocht door investeerders. Dat is voldoende om de inzet van dit instrument te motiveren. Geconcludeerd is evenwel dat door het reguleren van tweede woningbezit en toeristische verhuur de inzet van dit instrument overbodig is. Doel van deze regulering is namelijk versterking van het gebruik van woningen voor permanente bewoning.
2	Gebieds-differentiatie	De opkoopbescherming geldt in de kustkernen. De kustkernen zijn in eerste instantie genoemd omdat de druk op de woningmarkt daar het hoogst is. Woningzoekenden die voor zichzelf een woning zoeken hebben in die kernen de meeste concurrentie van woningzoekenden die een woning voor andere doeleinden dan eigen bewoning willen gebruiken.	Over (de effectiviteit van) de inzet van het instrument bestaan veel misverstanden, meningen en zienswijzen.	Zie hiervoor. Anders dan in het voorgenomen besluit vervalt het instrument opkoopbescherming.
3	Prijscategorie	Opkoopbescherming geldt tot € 355.000.	Over (de effectiviteit van) de inzet van het instrument bestaan veel misverstanden, meningen en zienswijzen.	Zie hiervoor. Anders dan in het voorgenomen besluit vervalt het instrument opkoopbescherming.

Deelonderwerp: Verevening

Nr	Onderwerp	Denkrichting voorgenomen besluit	Opgehaald uit zienswijzen	Antwoord
1	Wel of geen verevening invoeren	Om vraag en aanbod van woningen in balans te brengen is een structurele aanpak van de bestaande woningvoorraad nodig. Nieuwbouw leidt tot uitbreiding van de woningvoorraad en daarmee ook tot een hogere opgave tot aanpak van de bestaande woningvoorraad. Door het instellen van een Transitiefonds (vereveningsfonds) maken we dit flexibel mogelijk.	Er zijn kritische noten of verevening belemmerend werkt voor ontwikkelaars van nieuwbouwprojecten. Bouwkosten en arbeid zijn duur. De rente stijgt. Verevening wordt altijd doorgerekend aan de eerste koper waardoor nieuwbouw (nog) duurder wordt en de haalbaarheid van projecten op de tocht staat.	De bijdrage is nodig om ook de bestaande woningvoorraad te verbeteren. Dit sluit aan bij de insteek in de Omgevingswet om door nieuwbouw een grondslag voor de verbetering van de bestaande woningvoorraad te bieden. Wel wordt verevening gedifferentieerd vastgesteld.
2	Bedrag per woning of differentiatie	De financiële compensatie bedraagt € 15.000 per bouwtitel.	Starters, lagere inkomens, kleine woningen worden procentueel harder geraakt. Differentiatie wordt als optie genoemd.	Aan de ingediende zienswijzen wordt tegemoetgekomen. Een eerste herziening van de Nota Grondbeleid wordt tegelijkertijd met het Beleidsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Daarbij geldt het uitgangspunt dat hoe hoger de waarde van de woning is, hoe hoger de verveningsbijdrage zal zijn. Huurwoningen tot de sociale huurgrens zijn vrijgesteld van verevening. Als uitgangspunt geldt dat de gemiddelde bijdrage circa € 15.000 euro per bouwtitel zal bedragen.

De mogelijkheden voor het al dan niet invoeren van een vereveningsbijdrage zijn vrij ruim, voor zover een regeling in een structuurvisie wordt vastgesteld. College en raad hebben een grote mate van vrijheid (autonomie). Uiteraard moet wel voldaan worden aan beginselen van behoorlijk bestuur, zoals motivering, gelijkheid, rechtszekerheid, evenredigheid.

Deelonderwerp: Toeristische verhuur

Nr	Onderwerp	Denkrichting voorgenomen besluit	Opgehaald uit zienswijzen	Antwoord
1	Overgangsrecht voor bestaande verhuurders	Standpunt is dat toeristische verhuur conform de woonbestemming in de diverse bestemmingsplannen in de kernen niet is toegestaan. Dat rechtvaardigt geen overgangsrecht. Met een vorm van overgangsrecht worden overtreders beloond.	Er komen verwijten van een falende overheid die tientallen jaren geen toezicht heeft gehouden, niet heeft gehandhaafd, geprofiteerd van toeristenbelasting. Overlast is minimaal. Woningen worden netjes opgeknapt. Verhuur is beter dan leegstand. Een uitsterfbeleid doet meer recht aan het eigendomsrecht	<p>Het handelen in strijd met wet- en regelgeving is de verantwoordelijkheid van de overtreder. Dat geldt te meer omdat verhuur van woonruimte gezien kan worden als een (semi-)commerciële activiteit waar in ieder geval een gemiddelde of bovengemiddelde onderzoeksplicht voor de verhuurder geldt.</p> <p>Daarnaast geldt dat voor iedere verhuurder in elk geval vanaf de openbaarmaking van het ontwerp Kader toeristische verhuur medio 2021 duidelijk mag zijn dat toeristische verhuur in strijd is met regelgeving. Actieve gemeente brede handhaving, voor zover de 28-nachten-regeling wordt overtreden, wordt eerst toegepast vanaf 1 januari 2024. Iedere verhuurder heeft aldus 2,5 jaar de tijd gehad om de verhuuractiviteiten af te bouwen en te voldoen aan contractuele verplichtingen. Voor overgangsrecht zien wij dan ook geen aanleiding.</p> <p>Uiteraard geldt voor iedereen die aannemelijk kan maken dat strijdige activiteiten zijn uitgevoerd als gevolg van foutieve inlichtingen vanuit de gemeente, dat de gemeente verantwoordelijkheid kan dragen voor zover schade is ontstaan. Voor die gevallen wordt uiteraard een maatwerkoplossing gezocht.</p>
2	Nachtencriterium	Er wordt conform coalitieakkoord voorgesteld een maximum te stellen van 28 nachten verhuur. Verdere onderbouwing staat in het leefbaarheidsonderzoek.	Vanuit verhuurders wordt gesteld dat geen rendabele businesscase kan worden gebouwd. Dat leidt mogelijk tot verkoop met waardedaling. Tegenstanders van toeristische	Het is voor het algemeen belang juist de bedoeling om te voorkomen dat toeristische verhuur leidt tot een rendabele businesscase. De opgelegde beperking is gemotiveerd in de toelichting op de HV.

			verhuur kunnen over het algemeen instemmen met de genoemde grens.	
3	28 nachten is te weinig	Standpunt is dat het tweede huizenbezit geen verdienmodel is.	De beperking van maximaal 28 nachten toeristische verhuur per jaar is een te vergaande beperking wat betreft toegestane aantal dagen verhuur en staat niet in verhouding tot de huidige regels rondom toeristische verhuur.	
4	Er is afgelopen jaren niet gehandhaafd. Dit nieuwe beleid is uit de lucht komen vallen.	De afgelopen tijd is er geen sturing op geweest. Dit heeft gevolgen gehad voor de ontwikkelingen op de woningmarkt en voor de leefbaarheid.	Indieners geven aan dat er op dit moment nauwelijks, althans verwaarloosbare, restricties gelden voor de (toeristische) verhuur, wil de gemeente de toeristische verhuur inperken tot (slechts) maximaal 28 (1) nachten per jaar. Dit staat geenszins in verhouding tot de bestaande regels rondom toeristische verhuur.	Zie hiervoor onderwerp nummer 1. Het nieuwe beleid komt niet uit de lucht vallen. De opkomst van de online verhuurplatforms de afgelopen jaren heeft geleid tot een toename van toeristische verhuur, ook in de woonkernen. Die toename heeft gevolgen voor de leefbaarheid in die kernen. Dit is het gemeentebestuur niet ontgaan. Ook is door inwoners meer aandacht gevraagd voor toezicht en handhaving. Dit heeft geleid tot nieuwe prioritering. In 2021 stelde de gemeenteraad het Kader Toeristische Verhuur en de Leefbaarheidsverordening 2022 vast. Medio 2021 zijn deze stukken reeds vrijgegeven voor inspraak. Ook daarbij is de mogelijkheid tot inspraak geboden. Er zijn toen 468 reacties ingediend. De nieuwe HV is een vervolg op de Leefbaarheidsverordening.
5	Het probleem zal verschuiven	Recreatieve verhuur inperken tot 28 nachten zal de eigenaren dwingen om andere inkomsten te zoeken, bijvoorbeeld verhuur aan arbeidsmigranten.	Het standpunt is dat tweede huizen niet als verdienmodel fungeren.	Uitgangspunt is dat woningen in de woonkernen zijn bestemd voor permanente bewoning. De afgelopen tijd is daarop geen sturing geweest. Dit heeft gevolgen gehad voor de ontwikkelingen op de woningmarkt en voor de leefbaarheid in het algemeen en in een aantal woonkernen in het bijzonder. Met het beleidsplan Wonen en de HV willen we meer sturing op het toegestane gebruik van woningen. Daarom voeren we voor gebruik als tweede woning, deeltijd wonen, een vergunningstelsel in.

				<p>Woningen in de woonkernen gebruiken voor toeristische verhuur, verblijfsrecreatie, is in strijd met de bestemming wonen. Dit gebruik is dus niet toegestaan. De HV maakt toeristische verhuur onder voorwaarden in principe mogelijk. Belangrijk is dat toeristische verhuur ondergeschikt moet zijn aan de functie wonen. Dit wordt geborgd door de toepassing van het zogenoemde 28 nachten criterium.</p> <p>Als de eigenaar van een woning deze wil verhuren voor de huisvesting van tijdelijke werknemers, dan zijn de regels van de beleidsnotitie 'Huisvesting tijdelijke werknemers gemeente Sluis' van toepassing. Ook die nota is een sturingsinstrument op het gebruik van woningen.</p>
--	--	--	--	--

4. Vraag en antwoord

In deze paragraaf worden veel gestelde vragen beantwoord. Het doel van deze paragraaf is een zo volledig mogelijke uitleg te geven. De vragen zijn zo veel mogelijk één op één overgenomen uit de zienswijzen.

Vraag	Antwoord
1. Waarom grote vakantieparken wel mogen verhuren?	De vakantieparken zijn bedoeld en bestemd als verblijfsrecreatieterreinen. Die bestemming is niet gelijk aan de bestemming van woningen in de woonkernen. Die woningen zijn juist bedoeld en bestemd voor bewoning, oftewel voor de huisvesting van personen.
2. Onduidelijk of niet commerciële verhuur aan vrienden en familie hier onder beleid valt.	De HV maakt onderscheid tussen gebruik van een woning als tweede woning en gebruik voor toeristisch verblijf. Op grond van artikel 3 van de HV is het verboden om een woning zonder vergunning in gebruik te geven of te laten gebruiken als tweede woning. De eigenaar van de woning kan een vergunning aanvragen voor het gebruik als tweede woning voor de eigen huishouding. Gebruik door anderen dan de leden van de eigen huishouding geldt als ander gebruik dan als tweede woning. In dat geval is er sprake van gebruik als recreatieverblijf in de woonkern en is de regeling voor toeristische verhuur van woonruimte van toepassing.
3. Waarom wordt er wel toestemming gegeven aan grote projecten?	Het beleidsplan Wonen gemeente Sluis en de HV hebben geen betrekking op de zogenoemde grote projecten. Voor grote projecten gelden andere regelingen. Het beleidsplan is van toepassing op panden met een woonbestemming. De afweging welke bestemming een pand krijgt wordt niet gemaakt in het woonbeleid maar bij de vaststelling van bestemmingsplannen.
4. Wat indien deze woning zou worden verkocht. Kan dit niet meer als tweede woning?	Iedere eigenaar die aannemelijk kan maken dat een woning op 31 december 2023 in gebruik is als tweede woning komt in aanmerking voor een vergunning die gebruik als tweede woning toestaat. Deze vergunning is objectgebonden en gaat over bij verkoop of vererving. De vergunning vervalt als het gebruik als tweede woning wordt gestaakt.
5. De indiener van de zienswijze heeft de toelating om op hun camping zonder omgevingsvergunning 265 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf te bouwen (bestemmingsplan: verblijfsrecreatieterreinen). De indiener vraagt of men deze rechten verliest bij verkoop, vervangingsbouw of vererving?	Vraagsteller is eigenaar/exploitant van een recreatief verblijfsterrein. Dit valt niet onder het werkingsgebied van het beleidsplan Wonen gemeente Sluis en ook niet van de HV. Het beleidsplan geldt enkel voor die panden/percelen met een woonbestemming.

6. Op welke basis heeft de gemeente het recht om niet-permanente bewoners te ontzeggen van huurinkomsten?	<p>Het doel van de gemeente is de functie wonen en de leefbaarheid te versterken door het verbeteren van de bewoning van woningen in de woonkernen. Daarvoor is in het beleidsplan Wonen gemeente Sluis een samenhangend pakket van maatregelen opgenomen. De invoering van de HV is er één van. Het doel van deze maatregelen is om sturing te krijgen op de onttrekking van woningen uit de permanente voorraad. Woningen die in eigendom en gebruik zijn van niet-inwoners mogen nog steeds - wel op basis van een vergunning - door de huishoudens van de eigenaren worden gebruikt als tweede woning.</p> <p>Dit houdt ook in dat als er sprake is van toeristische verhuur van woningen in de woonkernen, dit ook wordt beperkt. Die beperking is tot maximaal 28 nachten. Dit is geen volledige ontzegging op het generen van huurinkomsten, omdat dit nog steeds mogelijk blijft binnen de kaders van paragraaf 3 (toeristische verhuur) van de HV.</p>
7. Op welke juridisch principes is de WOZ-grens maatregel gebaseerd?	<p>De regeling voor opkoopbescherming vervalt vooralsnog.</p>
8. Wordt het waardeverlies van de tweede woningen gedekt?	<p>De gemeente handelt in het belang van de volkshuisvesting. Behartiging van dit belang is mede gebaseerd op artikel 4 van de Grondwet en op de bepaling van de Huisvestingswet. Daarmee is sprake van een legitieme doelstelling. Bovendien staat niet vast dat er sprake is van waardeverlies. Een onderbouwing voor deze aanname is niet ingebracht.</p>
9. Waarom het onderscheid tussen tweede verblijven voor en na 2015?	<p>Dit onderscheid wordt losgelaten.</p>
10. Wat zijn kwalitatief geschikte woningen?	<p>In het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland is een eerste aanzet gegeven voor welke woningen in kwalitatief opzicht 'gewenst' zijn. Daarbij gaat het om o.a. woningtype, woonmilieu en locatie. Daarnaast geldt dat bij de aanpak van de bestaande woningvoorraad ook duidelijk moet zijn wat nodig is om bij individuele woningen te spreken over kwalitatief geschikte woningen. Hierbij moet gedacht worden aan woningen die voldoen aan de hedendaagse eisen voor bewoning zoals bijvoorbeeld inrichting, constructieve- en gebruiksveiligheid en energieprestatie.</p> <p>Na de vaststelling van het beleidsplan Wonen gemeente Sluis, de hoofdlijnen van beleid, worden bedoelde eisen verder geconcretiseerd. Daarbij zijn de (minimale) eisen op grond van de Bouwverordening en Bouwbesluit uitgangspunt.</p>
11. Veel tweede woningeigenaren investeren in hun woningen en genereren daarmee werkgelegenheid. Wordt er voldoende stilgestaan bij de gevolgen van het voorgestelde beleid op de werkgelegenheid?	<p>Eén van de doelstellingen van het beleidsplan Wonen gemeente Sluis is zorg te dragen voor een aantrekkelijk woonklimaat. Daarmee wordt aangesloten bij de ambitie van de Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen die gericht is op groei van het aantal huishoudens, maar ook bij de op 6 maart 2023 tussen het Rijk, Provincie Zeeland en de Zeeuwse gemeenten gesloten Woondeal Zeeland.</p>

	<p>De huishoudensgroei is ook nodig om in te spelen op de vraag van het bedrijfsleven naar arbeidskrachten. Die vraag houdt verband met de ontwikkeling van de beroepsbevolking (pensionering).</p> <p>We ontkennen niet dat tweede woningeigenaren met hun investeringen bijdragen aan de werkgelegenheid in onze gemeente. Wel moet alles in de juiste verhouding worden gezien. De sturing op het gebruik van de woningvoorraad, in combinatie met het totaalpakket aan maatregelen opgenomen in het beleidsplan Wonen gemeente Sluis, zal zeker ook positief bijdragen aan de werkgelegenheid in de gemeente en de regio.</p>
<p>11. Vakantieparken mogen minimaal 120 dagen verhuren. Particulieren max 28 nachten, waarom dit verschil?</p>	<p>Vakantieparken, oftewel verblijfsrecreatieterreinen, zijn bestemd voor toeristische verhuur. De woonkernen zijn bestemd om er te wonen. Hiermee is het verschil voldoende duidelijk.</p> <p>In de afgelopen tijd heeft het gebruik van woonruimten zich ontwikkeld. Daarbij is vaker sprake van medegebruik van woonruimte voor verblijfsrecreatie. Ook in onze gemeente is daarvan sprake. Daarbij is zelf sprake van situaties waarbij woningen in een woonkern volledig voor recreatief verblijf worden gebruikt.</p> <p>Voor de coalitiepartijen in onze gemeente is dit mede aanleiding geweest om in het Coalitieakkoord 2022-2026 als uitgangspunt op te nemen dat de woonkernen zijn bedoeld om in te wonen en vakantieparken om te recreëren. Wel wordt onder voorwaarden toeristische verhuur toelaatbaar geacht tot maximaal 28 nachten per jaar. Dit sluit aan bij regelingen zoals landelijk door andere gemeenten zijn vastgesteld. Voor de gemeente Sluis betekent dit laatste dat elke woning in de gemeente voor maximaal 29 dagen per jaar toeristisch kan worden verhuurd.</p>
<p>12. Heeft de gemeenterekening gehouden met de prijsdalingen?</p>	<p>De prijsontwikkelingen op de woningmarkt zijn niet leidend voor het gemeentelijk beleid en ook niet voor de gemeenterekening.</p>
<p>13. Hoe wordt voorkomen dat de procedure tot vaststelling van het beleid bij de rechter leidt tot het ontbreken van voorzienbaarheid?</p>	<p>Het fenomeen 'voorzienbaarheid' is met name aan de orde bij planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. In het kader van het beleidsplan Wonen gemeente Sluis is daarvan niet direct sprake. Mogelijk dat dit later aan de orde komt bij de verdere stappen richting uitvoering. Eén van de onderdelen daarbij is de ontwikkeling van plancapaciteit, waaronder de sanering van bestaande planologische capaciteit. In die zin is het beleidsplan Wonen gemeente Sluis te betitelen als een eerste aankondiging, overigens niet formele stap, tot voorzienbaarheid.</p>
<p>14. Waarom zijn er in de HV ook nog voor een aantal kernen een regeling rond opkoopbescherming opgenomen?</p>	<p>De regeling opkoopbescherming komt niet terug in de verordening.</p>
<p>15. Na welke tijd mag een huis doorvloeien naar de secundaire markt?</p>	<p>Onder de werking van de Verordening Tweede Woningen zoals van kracht tot 31 januari 2014, was 'vruchteloze aanbieding' een van de criteria om tot vergunningverlening te kunnen komen. In de praktijk is dit evenwel een onvoldoende hard criterium gebleken. De uitwerking van vergunningcriteria is voorbehouden aan het college van Burgemeester en Wethouders.</p>

<p>16. De gemeente wil 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?</p>	<p>In hoofdstuk 5 van het beleidsplan Wonen gemeente Sluis zijn de ruimte-scheppende maatregelen benoemd. Eén daarvan is het saneren van planologische capaciteit, oftewel het schrappen van bouwmogelijkheden die niet zijn benut en niet op goede locaties voor woningbouw zijn gesitueerd.</p> <p>Doel van de sanering is het inzetten van die plancapaciteit voor gewenste nieuwbouw. Als eerste stap in het totale proces voor die sanering is het vereiste van voorzienbaarheid. De vaststelling van het beleidsplan Wonen gemeente Sluis maakt het creëren van voorzienbaarheid voor alle belanghebbenden beleidsmatig kenbaar. Dit betekent in beginsel dat er één jaar respectievelijk drie jaar na vaststelling van dit beleidsplan planologische ruimte gaat ontstaan om nieuwe plantitels toe te voegen.</p> <p>Het gaat in deze niet om structurele leegstand van gebouwen maar om een administratief juridisch proces.</p>
<p>17. In een kust-kern een huis zou aankopen met een WOZ-waarde van € 355.000 > behoef je tijdens de eerste vier jaar geen verhuurvergunning, maar wat daarna?</p>	<p>De regeling opkoopbescherming komt niet terug in de verordening.</p>
<p>18. De ambitie is om in het balansgebied 6 per jaar plantitels in te zetten. Hoe verhoudt zich dat tot de 6 woningen per jaar?</p>	<p>In de balansgebieden worden in beginsel geen woningen toegevoegd. Zie het beleidsplan Wonen gemeente Sluis, pagina 27.</p>
<p>19. Waarom wordt er voorbij gegaan aan jullie eigen beleid voor buitengebied?</p>	<p>Het beleidsuitgangspunt volgend uit het beleidsplan Wonen gemeente Sluis is dat in beginsel nieuwbouw gerealiseerd dient te worden binnen het bestaand stedelijk gebied (zijnde de kernen binnen de gemeente). Zonder nadere regulering omtrent de toevoeging van woningen in het buitengebied kan ertoe leiden dat het beleidsdoel om nieuwbouw in de kernen mogelijk te maken in de knel komt. Hiertoe wordt een maximum van zes woningen verbonden die per cyclus van twee jaar toegevoegd mogen worden aan het buitengebied middels de ruimte voor ruimte regeling. In het beleidsplan Wonen gemeente Sluis is ook opgenomen dat de geldende beleidsnotitie 'verplaatsen bouwtitels in het buitengebied' herzien zal worden conform ten aanzien van dit onderdeel.</p>
<p>20. Het aanpassen van wettelijke zaken zoals de vrijheid aan wie en aan welke prijs een vastgoed verkocht wordt is in strijd met het algemeen eigendomsrecht. Kunnen jullie dit onderbouwen?</p>	<p>Deze vraagsteller verwijst naar het privaatrechtelijk eigendomsrecht. De HV is een publiekrechtelijk instrument op grond van de Huisvestingswet. Op basis daarvan is de gemeente in principe bevoegd publiekrechtelijk beperkingen op te leggen aan de eigenaar van vastgoed. De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een HV regels vast te leggen over onder andere het onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot verhuur per kamer of het splitsen van woonruimte. Ook biedt deze wet de gemeente de mogelijkheid om toeristische verhuur van woonruimte te voorkomen of te beperken.</p>

<p>21. Bij de notaris staat het als verzamelwoning beschreven vanwege de meerdere eigenaren. Deze notariële akte beschrijft de verkoopprocedure onzerzijds met voorkoopprecht voor de mede-eigenaars. Is deze akte dan niet meer geldig?</p>	<p>De in de akte opgenomen verkoopprocedure blijft onverminderd geldig. De HV stelt regels voor het gebruik van de woningen die gelegen zijn in het werkingsgebied van de verordening.</p>
<p>22. Waarom geen 120 dagen toeristische verhuur zodat tweede woningbezitters het onderhoud terugverdiend krijgen?</p>	<p>De gemeenteraad kan bepalen dat een woonruimte een maximaal aantal nachten per jaar toeristisch verhuurd mag worden om de druk op de woningmarkt te verminderen of de leefbaarheid te bevorderen. De gemeente Sluis kiest voor het 28 nachten criterium. De reden is daarmee geborgd dat de toeristische verhuur ondergeschikt is en blijft aan de woonfunctie. Dit standpunt wordt gedragen door de jurisprudentie op dit principe. Ook in het geval sprake is van een tweede woning geldt dat toeristische verhuur onderschikt moet zijn aan het gebruik als tweede woning. Het voorkomen dat toeristische verhuur een verdienmodel wordt is juist een uitgangspunt van het beleid.</p>
<p>23. Wat wordt gedaan om de gemeente Sluis voor nieuwe inwoners aantrekkelijker te maken?</p>	<p>Voor het antwoord op deze vraag wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van het beleidsplan Wonen gemeente Sluis (<i>Uitvoering van de woondoelen in drie inhoudelijke lijnen</i>).</p>
<p>24. Definitie ‘woonkern’ ontbreekt.</p>	<p>De term ‘woonkern’ is inderdaad niet zelfstandig bepaald. Op basis van de beschrijving in de HV is voldoende duidelijk dat het daarbij gaat om de kernen waar ‘wonen’ de hoofdfunctie is, namelijk Aardenburg, Breskens, Cadzand-Dorp, Eede, Groede, Hoofdplaat, IJzendijke, Nieuwvliet, Oostburg, Retranchement, Schoondijke, Sint Kruis, Sluis, Waterlandkerkje en Zuidzande. Bij de vaststelling van de HV wordt de specifieke begrenzing van het werkingsgebied met gebiedskaarten verduidelijkt.</p>
<p>25. Waarom worden tweede woningen eigenaren niet geïnformeerd?</p>	<p>Een aparte benadering van tweede woningeigenaren is niet verplicht. Iedere eigenaar is zelf verantwoordelijk voor de belangenbehartiging. De inspraakprocedure is gevolgd om iedereen de kans te geven om te reageren op het voornemen tot het vaststellen van het beleidsplan Wonen gemeente Sluis en de HV te reageren.</p>
<p>26. Op wat is het buitenschot blijven van Cadzand-Bad gebaseerd?</p>	<p>Cadzand-Bad is geen kern met de hoofdfuncties wonen. De huidige ontwikkelingen in Cadzand-Bad zijn dan ook gericht op het versterken van de functie als toeristisch recreatieve badplaats.</p>
<p>27. Waarom wordt er niets gedaan met de stad Oostburg? Daar staan heel veel huizen reeds langdurig te koop en leeg, zelfs oude winkelpanden die perfect zouden herbestemd kunnen worden tot diverse instap-woningen en dito appartementen. Dan is er geen sprake van woningen tekort in de klasse voor starters?</p>	<p>Voor de stad Oostburg is als onderdeel van het Masterplan Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen een Integrale Gebiedsontwikkeling Oostburg (IGO) in voorbereiding. Deze ontwikkeling is gericht op het behoud en het versterken van de functies wonen en voorzieningen voor o.a. zorg, onderwijs en economie.</p>
<p>28. Waarom is het ontwikkelgebied “Schuttershof” van Compagnie Het Zoute in Cadzand-Dorp vrijgesteld van deze verordening? Het lijkt wel suggestief dat de Gemeente Sluis met Compagnie Het Zoute een aparte</p>	<p>In het verleden was op het perceel Mariastraat 35 in Cadzand-Dorp een tuincentrum (Schuttershof) aanwezig die gestopt is. Als kostendrager voor de sanering van de aanwezige opstallen is een bestemmingsplanprocedure doorlopen, waarbij een woningbouwplan mogelijk is gemaakt met acht nieuwbouwwoningen. Deze ontwikkeling</p>

regeling afgesproken heeft. Het principe van gelijkheid zou moeten gelden.	paste binnen het geldende beleidskader en is zodoende planologisch mogelijk gemaakt. Dit is gemotiveerd in de toelichting op het bestemmingsplan en we kunnen ons zodoende niet vinden in de kwalificatie dat voor de ontwikkelaar een aparte regeling zou gelden.
29. Uit de evaluatie, behandeld door M. Cijssouw, is nog geen duidelijkheid gekomen wat betreft harde aantallen per kern. Er wordt te veel uitgegaan van veronderstellingen en grove inschattingen.	De onderbouwing die nodig is voor het vaststellen van de HV is opgenomen in het schaarsteonderzoek (Stec Groep, januari 2023). Daarmee wordt de onderbouwing geleverd zoals in de Huisvestingswet vereist. De evaluatie als bedoeld is niet de basis voor de HV.
30. Een aantal indieners pleit voor het Hertenkamp beleid. Dan worden de problemen die zijn ontstaan door een democratisch gekozen beleid in 2014, langzaam afgebouwd.	Op basis van de inspraakreacties zien we in dat een passend overgangsrecht moet worden ingesteld.
31. Waarom vallen de dorpskernen van IJzendijke, Schoondijke en Hoofdplaat hierbuiten? Juist daar zijn er veel betaalbare woningen voorhanden voor starters!	De opkoopbescherming komt niet terug in de HV.
32. Mogen wij ons tweede huis niet langer uitlenen aan onze ouders, ooms en tantes, neven en nichten, vrienden en kennissen?	Alleen de eigenaar en zijn huishouden zijn bevoegd tot het gebruik van de woning als tweede woning. 'Uitlenen' aan niet leden van het eigen huishouden wordt gezien als het in gebruik geven voor andere doeleinden dan voor (deeltijd) wonen. Dit is niet toegestaan. (als men zelf aanwezig is mag men uiteraard wel gasten ontvangen)
33. Naast de talloze initiatieven die u de voorbije 40 jaar nam in de toeristische sector, kunt u me uitleggen welke initiatieven u in diezelfde periode nam om financieel haalbare woonmogelijkheden?	Het beleidsplan Wonen gemeente Sluis en de HV zijn opgesteld vanwege de ontwikkelingen op de woningmarkt in de gemeente Sluis. We zetten daarbij in op meer betaalbare woningen voor starters. Ook gaan we nieuwe woningen ontwikkelen om jonge gezinnen aantrekken en daarmee het wonen en werken in de gemeente Sluis aantrekkelijker te maken. De arbeidsbehoefte vraagt daarom. Ook het actuele Coalitieakkoord 2022-2026 is daarbij een vertrekpunt. Om starters op de woningmarkt te helpen een eigen woning te kopen is er een regeling voor een SVN-Starterslening. Ook bieden we een voordelige SVN-Duurzaamheidslening. Daarnaast zijn er activiteiten vanuit de arbeidsmarkt die zich richten, in samenwerking tussen overheden en werkgeversorganisaties, op het aantrekken van nieuwe arbeidskrachten.
34. Waarom had de firma Zoute het recht om in het dorp te bouwen en werd de grond tegen een hoge prijs verkocht?	Zie bij 30.
35. Waarom is Compagnie du Zoute onderworpen aan een ander reglement?	Zie bij 30.
36. Waarom zijn deze gronden niet gebruikt om jonge starters in de regio te bouwen en te helpen?	Zie bij 30.

37. Wat trekt jonge mensen naar de dorpen waarop u zich richt? Wat is het voordeel u te vestigen in een dorp waar geen voorzieningen zijn?	In het kader van Verkenning Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen is de rapportage 'Kansen benutten' van SpringCo Urban Analytics en The Future Institute (november 2021) opgesteld. In hoofdstuk 5 van dit rapport wordt antwoord gegeven op vragen zoals welke doelgroepen de gemeente kansrijk kan aantrekken en welke woonconcepten daarvoor ontwikkeld kunnen worden. Daarbij wordt ook rekening gehouden met trends en ontwikkelingen die voor de toekomst van belang zijn. Bij sommige doelgroepen gaat de voorkeur uit naar een woonomgeving zonder de noodzaak van de aanwezigheid van voorzieningen.
38. Hoe zullen de "gedupeerde" eigenaars vergoed worden voor de geleden schade (minwaarde)?	Zie bij 8.
39. Hoe zal de WOZ van de getroffen woningen vastgesteld worden?	De WOZ-waarde van onroerende zaken wordt jaarlijks aan de hand van een taxatie op basis van de Wet WOZ vastgesteld. De eigenaar kan aan de hand van een taxatieverslag, op te vragen bij Sabewa, nagaan hoe de waarde is bepaald.
40. Hoe kunnen indieners weten of hun woning voor 01.01.2015 vergund was als tweede woning (wij kochten in december 2020);	Normaal gesproken komt men voor een vergunning in aanmerking als de aanvrager aan de hand van de aanslag forensenbelasting kan aantonen dat de bedoelde woning als tweede woning in gebruik is. Bij Sabewa kan eventueel navraag worden gedaan over vorige jaren.
41. Voor toeristische verhuur is er registratieplicht op de wijze door de burgemeester voorgeschreven. Hoe moet het concreet gebeuren?	De registratieplicht geldt sinds 31 maart 2022. Voor de registratie wordt gebruik gemaakt van de website: https://www.toeristischeverhuur.nl/
42. Voor toeristische verhuur is er voorafgaandelijke meldingsplicht. Hoelang op voorhand?	De melding dient plaats te vinden op de door de Burgemeester en Wethouders voorgeschreven wijze. De melding wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor toeristische verhuur. In het algemeen geldt dat de melding uiterlijk moet worden gedaan op de dag voorafgaand aan de dag dat de verhuur ingaat. Alle informatie over toeristische verhuur en de registratieplicht kunt u terugvinden op www.gemeentesluis.nl/toeristischeverhuur .
43. Waarom blijven de vergunningen van voor 2015 wel object gebonden en verhandelbaar?	Dit onderdeel van de concept HV is in meerdere inspraakreacties aangekaart. Uitgangspunt daarbij is dat de vergunningen persoonsgebonden zullen zijn. Bij nader inzien hebben Burgemeester en Wethouders het concept gewijzigd. De raad wordt voorgesteld om een objectgebonden vergunningstelsel te hanteren voor alle woningen die aantoonbaar op de dag voor de inwerkingtreding van de verordening als tweede woning in gebruik zijn.
44. Wat zijn de indicatoren waarop gebaseerd wordt dat een eerste woning niet meer geschikt is voor permanente bewoning en in aanmerking zou kunnen komen voor tweede bewoning?	Zie bij 10.
45. Middels het onttrekkingsrecht zou een huis een exclusieve secundaire recreatiebestemming krijgen, waardoor de gemeente een 'huishoudingsvestiging'-quotum kan	De bestemming wonen wordt niet gewijzigd in recreatiewoning (verblijfsrecreatie) doordat je als eigenaar een vergunning hebt om de woning als tweede woning te mogen gebruiken. Zulke veranderingen kunnen niet zonder wijziging van het bestemmings- c.q.

winnen voor nieuwbouw van doorstromers en/of startershuizen. Kan dit recht ooit nog ongedaan gemaakt worden indien men er toch permanent zou willen wonen?	omgevingsplan. Als de vergunninghouder de woning permanent wil bewonen staat niets dat in de weg.
46. En hoe wordt de WOZ-waarde van een 'secundair' huis daarna bepaald, hoger of lager?	Zie bij 40.
47. En wat over de 'leges' om deze onttrekking te financieren?	Het is goed richting de vraagsteller uit te leggen dat leges geen vorm van belasting zijn. Een ander woord voor leges is schrijfkosten. Dit zijn betalingen die aan de overheid worden gedaan in ruil voor een door de overheid geleverde individuele dienst. Dit wordt geregeld in de Legesverordening.
48. En hoe kan een huis tegelijk de optie van secundaire of permanente bestemming naar keuze van de eigenaar behouden?	Zie bij 46.
49. Een dreiging is 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.	Het doel van het beleidsplan Wonen gemeente Sluis en de HV is niet het 'raken' van eigenaren van tweede woningen.
50. Waarom het onderscheid tussen kern en niet-kern?	Het onderscheid tussen woonkern en niet-woonkern wordt gemaakt vanwege de ruimtelijke functies. De woonkernen zijn met name bedoeld om er te wonen en te leven. De niet-woonkernen voor de functie 'wonen' en voor 'voorzieningen'.
51. Waarom Cadzand-bad niet als woonkern opgenomen?	Cadzand-bad is nooit een woonkern geweest en is in het provinciaal beleid opgenomen als badplaats. Recente ontwikkelingen zijn een uitbreiding van de badplaats, die geen onderdeel zijn van een transformatie van woonkern naar badplaats.
52. Kan de woonbestemming van een bestaande woning worden gewijzigd? Wat is de procedure hiervoor?	Op grond van de geldende Wet ruimtelijke ordening of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan de bestemming gewijzigd worden of strijdig gebruik met het geldende bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden indien dit passend is binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening. In algemene zin kunnen we niet zeggen of dit wel of niet mogelijk is nu dit per geval beoordeeld dient te worden. Het wordt opgemerkt dat op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking zal treden en dat de procedures dan zullen wijzingen.
53. Mogen de kinderen/ kleinkinderen in de toekomst wel gebruik maken van de woning?	Zie antwoord bij vraag 2 en de volgende aanvulling: In de situatie dat sprake is van een tweede woning is gebruik door de kinderen/kleinkinderen van de eigenaar mogelijk voor zover zij tot hetzelfde huishouden behoren of in aanwezigheid van de eigenaar de woning gebruiken. Er worden uiteraard geen beperkingen gesteld in de zin dat logeren bij de ouders/grootouders niet is toegestaan.
54. Welk perspectief ziet de gemeente voor tweede woninggebruikers?	Indien de gemeenteraad overgaat tot het in de woonkernen invoeren van een objectgebonden vergunning voor het gebruik als tweede woning, blijft het perspectief van de eigenaren van tweede woningen zoals het nu is.

55. Hoe zit het met de luxe wooncomplexen met enkele tientallen appartementen en penthousen die recentelijk zijn gebouwd in de haven van Breskens en de tweede bouwphase van nog enkele luxe wooncomplexen die daar momenteel van start gaat?	<p>De ontwikkeling van het Havengebied Breskens vindt plaats op basis van het Masterplan uit 2015/2016. Daarbij is de keuze gemaakt om een mix te creëren tussen permanente bewoning en recreatieve bewoning en ook een uniek woonmilieu te realiseren waardoor er niet of nauwelijks concurrentie is met de bestaande woningmarkt. Veel van deze woningen zijn aangemerkt als aanvullend op de bestaande woningvoorraad.</p>
56. Heeft er voldoende participatie plaatsgevonden over dit beleid?	<p>Het beleidsplan Wonen gemeente Sluis is tot stand gekomen door onder andere gebruik te maken van visies, zoals bijvoorbeeld het Visiedocument Krachtig Verbonden, vastgesteld door de gemeenteraad op 5 februari 2021. Eerder is daarvoor eenzelfde inspraaktraject gevolgd.</p> <p>Ook zijn er meerdere consultatierondes georganiseerd waarvoor meerdere stakeholders, zoals Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, stads- en dorpsraden maar ook makelaars zijn uitgenodigd. Bovendien is aan iedereen de gelegenheid geboden om zich aan te melden voor die bijeenkomsten. Bij een aantal inspraakreacties worden die bijeenkomsten als positief aangehaald. De conclusie is dus dat er voldoende gelegenheid is geboden om inbreng te leveren aan de totstandkoming van dit beleidsplan.</p>
57. Is er een alternatievenonderzoek uitgevoerd om andere opties te onderzoeken?	<p>Het beleidsplan Wonen gemeente Sluis is opgesteld met inachtneming van bestaande (beleids)documenten en voorliggende rapportages. Dit is in het conceptbeleidsplan ook aangegeven, onder andere in paragraaf 2.3.</p> <p>Om tot uitvoering op de schaal van lokaal wijkniveau over te kunnen gaan, is mogelijk nader onderzoek nodig. Dit sluiten wij niet uit.</p>
58. Is er een evaluatie voorzien?	<p>Ja, er is een evaluatie voorzien als onderdeel van de uitvoeringsacties.</p>
59. Welke maatregelen aan flankerend beleid worden overwogen om de leefbaarheid te bevorderen in Cadzand-Dorp?	<p>Het beleidsplan geeft op hoofdlijnen het beleid aan om te komen tot uitvoering. Dit zijn de kaders. Aan de hand van deze kaders worden de uitvoeringsacties, ook op kernniveau nader ingevuld. Daarbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld herstructurering en transformatie. Ook nieuwbouw kan zo'n actie zijn.</p>
60. Indiener opteert voor reguleren van toeristische verhuur van tweede woningen en vraagt daarbij onderscheid te maken tussen commerciële verhuur en verhuur aan familie en naasten, waarom kan dat niet?	<p>Zie bij 2.</p>
61. Waarom is deze federatie als eigenarenvereniging van recreatiewoningen niet betrokken bij totstandkoming van dit beleid?	<p>Zie bij 57.</p>
62. Waarom wordt er zoveel ingezet op residentiele woningen, deze zijn niet betaalbaar voor starters.	<p>Het doel van het beleidsplan Wonen gemeente Sluis is het versterken van het woon- en leefklimaat. Betaalbaarheid is daarbij zeker een issue.</p>
63. Waarom wordt er niet een strakker verschil gemaakt tussen de gevolgen van het voorgenomen beleid voor	<p>Er wordt wel degelijk ingezet op een strakker onderscheid tussen het gebruik van woningen als tweede woning en het gebruik van woningen voor toeristische verhuur. Het eerste wordt gereguleerd met een vergunningstelsel. Het tweede wordt gereguleerd</p>

toeristische kortdurende verhuur van panden en het verblijven in de eigen tweede woning?	met een registratie- en meldingsplicht en het beperken van toeristische verhuur (in de woonkernen) tot maximaal 28 nachten per jaar.
64. Welke maatregelen worden genomen om de leefbaarheid van Cadzand-Dorp te bevorderen?	Zie bij 60.
65. Betekent het beginsel van redelijkheid en billijkheid en de rechtszekerheid niet dat nieuwe regels waaronder de vergunningsplicht voor tweede woningen alleen gelden voor nieuwe gevallen vanaf de invoering van de verordening?	We zien in dat de afgelopen tijd onvoldoende sturing is geweest op de ontwikkeling van de woningvoorraad. In een aantal kernen heeft dit geleid tot scheefheid in de verhouding tussen bewoonde woningen en woningen die niet of alleen in deeltijd worden bewoond. Bovendien zien we steeds vaker incidenteel gebruik voor toeristische verhuur. Om z gezegd 'het tij te keren' is het noodzakelijk om voor alle tweede woningen in de woonkernen een vergunningstelsel in te voeren. In de versie van de concept HV zoals in de inspraak is gebracht is daarbij uitgegaan van het terugbrengen van het aantal tweede woningen. Op basis van de ingebrachte zienswijzen is thans het voorstel om alle op de dag vóór de inwerkingtreding van de verordening bestaande tweede woningen onder het vergunningstelsel te brengen. Nieuwe gevallen zijn alleen mogelijk als wordt voldaan aan de bepalingen van de HV.
66. Is er niet door de invoering van de Leefbaarheidsverordening 2022 voor toeristische verhuur, de verwachting gewekt dat tweede woningen ongemoeid blijven in de regulering?	Met de Leefbaarheidsverordening 2022 is alleen een registratieplicht voor toeristische verhuur ingevoerd. Daarmee is en kan geen sprake zijn van de verwachting dat tweede woningen ongemoeid blijven.
67. Moeten tweede woningbezitters een recreatievergunning aanschaffen?	Tweede woningbezitters moeten bij de inwerkingtreding van de HV een vergunning aanvragen voor het gebruik van hun woning als tweede woning. Toeristische verhuur is alleen toegestaan als wordt voldaan aan de desbetreffende bepalingen van de HV (registratieplicht, meldingsplicht en maximaal 28 nachten per jaar).
68. Hoe ziet de gemeente de toepassing van het gelijkheidsbeginsel?	Zie bij 66.
69. Hoe zit het met de luxe wooncomplexen met enkele tientallen appartementen en penthousen die recentelijk zijn gebouwd in de haven van Breskens en de tweede bouwphase van nog enkele luxe wooncomplexen die daar momenteel van start gaat?	Zie bij 56.
70. Waarom is het beleidsplan Wonen niet in meerdere talen verkrijgbaar?	De gemeente handelt in het algemeen, zo ook in dit geval, volgens Afdeling 2.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Artikel 2.6 van deze wet bepaalt dat bestuursorganen en onder hun verantwoordelijkheid werkzame personen de Nederlandse taal gebruiken. Het gaat hier niet enkel om service richting woningeigenaren. Wij vinden het belangrijk dat alle reacties en meningen omtrent een beleidsplan waarover niet eenduidig wordt gedacht ook voor iedereen leesbaar is. Gemotiveerde reacties van voor- en tegenstanders moeten ook leesbaar zijn voor diegenen die anders over beleidsvoornemens denken. Daar hoort eenduidigheid bij voor wat betreft het gebruik van een taal. De Nederlandse taal dus.

<p>71. De dorpsraad Retranchement verzoekt om paragraaf 1, artikel 2 van de Huisvestingsverordening gemeente Sluis 2024 aldus te wijzigen, zodat de kern Retranchement hiervan is uitgezonderd en de kern Retranchement in artikel 2 lid 3 komt te vervallen en dit eveneens te verwerken in de betreffende kaarten in bijlage A van deze (concept)verordening.</p>	<p>Het toewijzen van verzoek van de dorpsraad Retranchement heeft tot gevolg dat deze kern niet langer een woonkern is. Dit is in strijd met het doel van het Beleidsplan Wonen, namelijk het versterken van de functie wonen in de woonkernen. Daarom wordt op dit verzoek niet ingegaan.</p>
--	--

5. Wijzigingen uit zienwijzen en ambtshalve wijzigingen

In paragraaf 4 is inhoudelijk ingegaan op de ingediende zienswijzen. Zoals beschreven in de inleiding leiden de zienswijzen tot een paar aanpassingen m.b.t het voorgenomen beleid. In deze paragraaf worden de aanpassingen besproken die worden voorgesteld. Het betreft de volgende wijzigingen:

- A. Overgangsrecht: alle eigenaren van woonruimte die deze aantoonbaar op 31 december 2023 in gebruik had als tweede woning komen in aanmerking voor een objectgebonden vergunning. In de toelichting op de HV wordt deze wijziging nader toegelicht
- B. Opkoopbescherming: het instrument opkoopbescherming vervalt vooralsnog.
- C. De maximale WOZ van € 355.000 voor regulering tweede woningen: uit het woningschaarsteonderzoek volgt dat schaarste aangetoond kan worden tot een WOZ-waarde van € 355.000. Onder die grens wordt een vergunningplicht ingevoerd. In de toelichting op de HV wordt dit verder uitgelegd.
- D. Kaartjes: de kaarten zijn ingevoegd.
- E. Verevening: gemeente heeft een differentiatie van de vereveningsbijdrage uitgewerkt, sociale huurwoningen worden vrijgesteld. Hoe hoger de waarde van de woning, hoe hoger de verveningsbijdrage zal zijn, waarbij het uitgangspunt geldt dat de gemiddelde bijdrage circa 15.000 euro per woning zal bedragen.
- F. Toevoeging Woonzorgvisie: Vanuit het Nationale Woon- en Bouwprogramma is een achttal deelprogramma's ontwikkeld. Eén daarvan is het Programma Langer Thuis. Dit programma regelt dat gemeenten in 2023 een zelfstandige Visie Wonen en Zorg vaststellen. De gemeente Sluis heeft

in het kader van de Verkenning Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen al in 2021 met een reeks van partijen gesprekken gevoerd. Zo zijn meerdere zorgpartijen toen al om input gevraagd voor het gemeentelijk beleid. In 2022 zijn voor het opstellen van het Beleidsplan Wonen opnieuw gesprekken gevoerd met meerdere stakeholders, waaronder de zorgpartijen. Dit alles betekent dat invulling is gegeven aan het vereiste van het Programma Langer Thuis, namelijk dat het gemeentelijk beleid op wonen en zorg in samenspraak met zorgpartijen wordt ontwikkeld. Het Beleidsplan Wonen is bedoeld als een 'allesomvattend beleidsplan'. Daarom wordt de Visie Wonen en Zorg als zelfstandig onderdeel opgenomen in dit beleidsplan.