Gemeente Sluis
Ingekomen
22 MAART 2023
NR.

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

AANGETEKENDE ZENDING

Onder voorbehoud van al onze rechten en zonder enige nadelige erkentennis.

Dit document is een openbaar stuk is en dus 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.

Afzender van de Zienswijze

Naam: Leon en Cecile Mahieu
Adres: Chopinstraat 31, 4837BD Breda
Telefoon: 06-51427454
E-mail: leon.mahieu@hccnet.nl

23.0002346
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Datum: 21 maart 2023

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.

We hebben beide onze roots in Zeeuws-Vlaanderen. Mijn vrouw komt al haar hele leven in Sluis, haar moeder komt daar vandaan. Ik kom hier al bijna 40 jaar voor werk en vrienden. We hebben beide een hele grote familie en kennissenkring in deze regio. Toen wij in 2000 onze vakantiewoning in de 2e Zandstraat in Breskens kochten was dat omdat we hier heel graag vaker wilden verblijven uit liefde voor de regio en om niet iedere keer te moeten logeren bij vrienden en familie. In Breskens stonden in het historische 'vissersbuurtje' (Oesterput) een groot aantal verwaarloosde en verkrotte woningen, we werden hierop gewezen door een lokale bevriende makelaar. Er stonden veel woningen te koop die onverkoopbaar bleken omdat een nodige grootschalige renovatie economisch niet haalbaar was. Er stonden zelfs onbewoonbaar verklaarde woningen. Veel van die woningen waren tientallen jaren als vakantiewoning in gebruik door met name Belgen en Duitsers. Anderen waren in gebruik door oude minder kapitaalkrachtige inwoners die wachten op een plekje in een verzorgingstehuis. Geen enkele inwoner van Breskens of omstreken had interesse in een woning in het 'achterbuurtje', zoals het nog steeds wel wordt genoemd. In overleg met de Gemeente Oostburg kregen we toestemming om de woning te gebruiken als tweede woning, men was maar wat blij dat we een woning in dit buurtje wilden kopen en renoveren. Na een zeer grondige renovatie, alleen de buitenmuren zijn deels blijven staan, zijn we vanaf 2002 de woning gaan verhuren aan toeristen. Reden hiervoor was dat we de forse investering in de woning wilde terugverdienen maar ook om de woning niet leeg te laten staan. Dat vonden we zonde en zou niet goed zijn voor de leefbaarheid in een toch al niet zo'n beste wijk. We wilden bovendien ook de lokale economie zo goed mogelijk ondersteunen. Alle renovaties, inrichting, verhuur en onderhoud lieten en laten we doen door lokale partijen. De verhuur is altijd gedaan door een plaatselijk verhuurbureau, uiteraard afdracht van

toeristenbelasting. Ook hebben we keurig ons privégebruik en verhuur aangegeven bij Sabewa (en Gemeente Oostburg als voorganger). Het is dus in al die jaren volstrekt duidelijk geweest dat we onze vakantiewoning ook verhuurden. Door de jaren heen waren er contacten met ambtenaren van de Gemeente over verbetering van de openbare ruimte in het wijkje, ze zijn zelfs langs geweest, waarbij we complimenten kregen voor de verbetering van de vakantiewoning. We hebben inmiddels ook een registratienummer ontvangen.

Punt 1: U wilt toeristische verhuur beperken in de kernen. Toeristische verhuur van woningen die voor 2015 op de markt zijn gebracht ten behoeve van recreatieve verhuur mogen hun activiteiten behouden. Mede uit het oogpunt van verworden rechten gaan wij ervan uit dat we onze woning om die reden onbeperkt mogen blijven verhuren?

Punt 2: In de toen geldende 'Verordening tweede woningen Sluis' staat de definitie 'Tweede woning: een tweede woning naast de hoofdwoning die wordt gebruikt of in gebruik gegeven voor recreatieve doeleinden.' En in Artikel 3, punt 2: 'Onder het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van een tot bewoning bestemd gebouw als tweede woning, wordt in elk geval verstaan het beschikbaar hebben of houden van een woning ten behoeve van zichzelf of van een ander, zonder dat hij of die ander zijn hoofdverblijf in dat gebouw heeft en er een redelijke termijn is verstreken, na welke het beschikbaar hebben of houden niet meer geacht kan worden te geschieden met het doel het gebouw te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als hoofdverblijf. Deze bepaling geldt niet ten aanzien van woningruil in vakantieperioden of daarmee vergelijkbare gevallen.' Waarmee expliciet wordt aangegeven dat de tweede woning ook verhuurd mag worden. Wij beroepen ons op deze historische rechten en overgangsregelingen en gaan ervan uit dat we onze woning onbeperkt mogen blijven verhuren?

Punt 3: Onze woning staat in de 'noordelijke kernrandzone' en valt volgens eerdere plannen van de Gemeente Oostburg/Sluis buiten de dorpskern. De bijhorende gebiedskaarten die aanduiden over welke gebieden en kernen we het hebben ontbreken, zodat we dit niet kunnen verifiëren. Na veel zwabberbeleid, (dan weer mochten woningen die 'ongeschikt waren voor permanente bewoning' als tweede woning verkocht worden, dan weer als de woning na 2 jaar onverkoopbaar bleek, dan weer onder geen enkele voorwaarden, enzovoorts) heeft de Gemeente Sluis het gebied Zandstraten-Scheldestraat-Oesterput (historisch vissersbuurtje) en de Boulevard in Breskens aangewezen als gebied waar recreatieve verhuur is toegestaan. We gaan ervan uit dat dit onveranderd is gebleven en dat we om die reden onbeperkt mogen blijven verhuren?

Punt 4: U wilt de maximale termijn om te verhuren op 28 dagen stellen. Wij beroepen ons hierbij op verworden rechten. Daarnaast stelt u dat een 'duurzame relatie' tussen de woning en de gebruiker moet zijn. Wij gebruiken de woning gedurende de afgelopen 22 jaar zeer regelmatig als ons vakantieverblijf. Dus is er volgens u sprake van een duurzame relatie. Daarnaast verhuren onze tweede woning via een verhuurbureau. Omdat wij ook maar zoveel vakantiedagen hebben, verblijven wij minder dan 90 dagen in onze vakantiewoning. Volgens u definitie houden wij onze tweede woning dus niet aan enkel voor kortdurende toeristische verhuur om maximaal rendement te halen. De eerder door uw Raad vastgestelde maximaal 120 dagen verhuur, zouden wij als redelijk kunnen zien, maar met welk doel? Er is geen overlast en al onze huurders hebben een sterke economische waarde voor de regio. Waarom minder verhuren als dat alleen maar negatieve effecten heeft?

Toen, 22 jaar geleden was de gemeente maar wat blij met particulieren die de woningen als vakantiewoning kochten want de woningen werden anders niet verkocht. We werden door de gemeente blij gemaakt met grootste plannen voor herinrichting en verfraaiing van het historische wijkje, er lag een uitgewerkt plan van een architect waarmee het wijkje in een 'slentergebied' zou veranderen. Daar waar de eigenaren van 2e woningen er alles aan deden om de kwaliteit van de wijk

te verbeteren bleef de Gemeente in gebreke. Als klap op de vuurpijl werd onderhands een vergunning verstrekt voor een groot lelijk pand in de Scheldestraat wat totaal niet paste in de plannen. Daarna verdwenen de plannen in een la, zogenaamd omdat er te veel particulier bezit was. Er is nooit enige overleg geweest met woningeigenaren om gezamenlijk de wijk stapsgewijs te verbeteren, terwijl veel eigenaren daar graag in geïnvesteerd hadden. Een ander voorbeeld van slecht beleid is het veld dat tussen de 1e en 2e Zandstraat en de Duinstraat lag. Daar hadden prima een aantal kleine woningen gebouwd kunnen worden in de stijl van het historische wijkje. Maar nee, schijnbaar was de gemeente in de vergunning verstrekking voor het appartementencomplex op de hoek van Spuiplein en 1e Zandstraat vergeten dat er ook parkeerplaatsen gerealiseerd moesten worden. Dus nu is er een blok met garages (!) geplaatst en de rest is parkeerplaats geworden. Wat zonde voor de uitstraling van het wijkje en wat een gemiste kans!

Punt 5: De wijk ziet er zoveel fraaier uit door de inspanningen van zowel permanente bewoners en eigenaren van tweede woningen. Ondanks alle tegenwerking door de Gemeente en een totaal gebrek aan overleg. Als dit historische buurtje nu ineens zo belangrijk is voor Breskens (dankzij de inspanningen van de tweede woningbezitters), ligt er een visie voor de ontwikkeling en herinrichting van dit historische wijkje in Breskens? Graag ontvangen wij die visie en maken wij afspraken over overleg tussen ge Gemeente en de bewoners van onze wijk?

Er wordt gesproken over overlast bij recreatieve verhuur in de kernen. Wij geloven niet dat dit geldt voor ons wijkje, waar de onderlinge contacten prima zijn en waar men voor elkaar klaar staat. Wij hebben in al die jaren nog nooit een klacht ontvangen van overlast door huurders. Eventuele problemen worden in de wijk in gezamenlijk overleg opgelost. Een parkeerprobleem is er niet ondanks de smalle straatjes. Het verdwijnen van 2 horecabedrijven in de wijk heeft zoveel rust gebracht en het is nu ook veel schoner. Behalve helaas in de 1e Zandstraat en Scheldestraat waar een enkel horecabedrijf nogal vrij omgaat met de openbare ruimte.

Punt 6: Welke overlast is er geconstateerd in onze wijk? Welke klachten zijn gedocumenteerd? En waarom worden duidelijke overtredingen niet gehandhaafd?

Er wordt gesproken over een tekort aan starterswoningen en sociale woningen. Bij de makelaars is te horen dat er voldoende woningen onder de 300K te koop staan (op en onder de gemiddelde woningprijs in de regio), vaak staan ze zelfs maanden of langer te koop.

In Breskens wordt het ene na het andere appartementencomplex uit de grond gestampt. Ook de hele haven wordt nu volgebouwd, zo zonde! De meeste appartementen gaan vanaf 400K tot vele malen duurder, niet echt starterswoningen of sociale woningen. Er wordt alleen gebouwd voor het topsegment. Daar mogen die (echte) investeerders die puur op rendement gericht zijn hun gang gaan. Daar mag ook gewoon recreatief verhuurd worden, is zeker geen dorpskern, daar wordt het kaartje op aangepast zeker.

Punt 7: Als er al een tekort is aan starterswoningen en sociale woningen in Breskens welke nieuwbouwplannen heeft de Gemeente de laatste 10 jaar geïnitieerd om deze tekorten tegen te gaan? Waar is de onderbouwing van deze tekorten? Wat heeft de Gemeente gedaan om tijdelijke woonruimte te creëren voor arbeidsmigranten, met name tijdens het zomerseizoen?

We moeten elke keer weer via inwoners horen dat er weer plannen van de Gemeente zijn. Schijnbaar heeft u overleg gehad met inwoners en belanghebbenden, daar is in onze buurt overigens niets van bekend. Waarom zijn tweede woningbezitters, recreatieverhuurders, makelaars en verhuurkantoren niet betrokken. Zij zouden een realistisch geluid kunnen laten horen en in overleg zouden heel veel zaken opgelost kunnen worden zonder rigide wetgeving die meer kwaad doet dan goed.

Punt 8: Op welke wijze denkt u de berichtgeving rondom de gemeentelijk plannen te verbeteren. Denk daarbij ook aan de buitenlandse huiseigenaren die hier vaak al tientallen jaren verblijven en een sterke band hebben met de regio?

Punt 9: De periode voor het indienen van een zienswijze is absurd kort. Zeker omdat volstrekt te weinig communicatie met de betrokken heeft plaatsgevonden. Denk daarbij ook aan de vele buitenlandse huiseigenaren die hier minder frequent komen en de Nederlandse taal niet altijd machtig zijn. Kan de periode voor het indienen verlengd worden naar een redelijke termijn en kan de communicatie hieromtrent verbeteren, ook in het Duits?

Onze dochter is opgegroeid in onze vakantiewoning in Breskens en heeft ook hier haar vrienden en vriendinnen gemaakt. U wilt dat erfopvolgers (kinderen van ouders) het statuut 'tweede verblijf' verliezen bij vererving. Dit is in tegenspraak met de toen geldende 'verordening tweede woningen Sluis'.

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. 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 object gebonden en verhandelbaar is. Deze vergunning was gebaseerd op de Gebruiksverordening Tweede woningen.

Punt 10: Dit zou wel heel triest zijn en volgens ons grondwettelijk ook niet toegestaan. Welke juridische onderbouwing is hierbij? Wij willen ons hierbij beroepen op de toen geldende wetgeving en overgangsregelingen?

Punt 11: Wij gaan ervan uit dat wij vallen onder de uitzonderingsregel en dat wij de woning dus als zodanig mogen verkopen of vererven met vergunning voor gebruik als tweede woning?

U stelt dat financieel sterke investeerders onroerend goed zouden opkopen van financieel zwakke gezinnen is een absurde veronderstelling en volledig onjuist. De 'investeerders' zouden alleen oog hebben op het te realiseren rendement. Wij kennen in onze wijk alleen particulieren die een vakantiewoning kopen voor eigen gebruik en tegelijk deels om te verhuren om de kosten te dekken. De kosten zijn niet alleen de gemeentelijke lasten e.d.. Het gaat om grootschalige renovaties, modernisering, inrichting en verduurzaming van oude historische panden die vaak in deplorabele staat verkeerden. En die voor de inwoners niet interessant zijn. Wij verdienen niet aan onze vakantiewoning maar stoppen alle huurpenningen terug in de woning. Na volledige isolatie van de woning hebben we nu plannen om zonnepanelen te plaatsen, zoveel mogelijk van het gas af te gaan en een warmtepomp te plaatsen. Die plannen staan nu allemaal in de koelkast door de absurde plannen van de Gemeente.

Punt 12: Wordt er onderscheidt gemaakt tussen echte investeerders die grotere aantallen woningen/appartementen opkopen voor recreatieve verhuur en rendement, en het simpele gezin dat een eigen vakantiewoning met veel liefde heeft gerenoveerd voor met name eigen gebruik?

Punt 13: Realiseert u zich dat door de voorgestelde maatregelen de waarde van tweede woningen sterk zal dalen en dat eigenaren alle voorgenomen investeringen op het gebied van verfraaiing, verbetering en verduurzaming op de lange baan zullen schuiven? Dat dit de start van nieuwe verloedering van sommige buurten met zich mee zal brengen?

Tenslotte, u geeft aan dat u incidentele toeristische verhuur blijft toestaan en alleen structurele verhuur wilt verbieden. En dat de situatie per geval bekeken moet worden. Wij gaan ervan uit dat wij met deze toelichting wij duidelijk hebben gemaakt dat wij de afgelopen jaren volstrekt volgens de regels handelen en aanspraak maken op verworden rechten en overgangsregelingen voor incidentele toeristische verhuur, zonder overlast en in een goed woon- en leefklimaat met de buurt.

Te Breda, op 21 maart 2023

Naam: Leon en Cecile Mahieu

Handtekeningen:

