Gemeente Sluis
Ingekomen
30 MAART 2023
NR.

Aangetekend

Cadzand, 7 Maart 2023

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

Dit is een openbaar stuk en dus toegankelijk voor alle partijen, bewindvoerders, raadsleden en ambtenaren.

Betreft : ZIENSWIJZE

Geachte burgemeester, wethouders en gemeenteraad,

23.0002718
Inkomende documenten Gemeente Sluis

We vernamen met consternatie de berichten over een mogelijke verordening die het gebruiken, verkopen of zelfs ver-erven **van een woning als 'tweede verblijf'** in uw gemeente zou verbieden of minstens bemoeilijken.

Wij zijn de gelukkige eigenaars van een mooie 19de eeuwse dorpswoning in de Mariastraat 32 Cadzand dorp.

We zijn discrete, rustige gebruikers van deze woning en geen verhuurders.

We gebruiken de woning zoveel we kunnen en genieten van de prachtige natuur, de mooie dorpskern en de lokale HORECA en de aangename, warme Zeeuwse sfeer.

We nodigen geregeld vrienden en kinderen uit om samen met ons te genieten maar verhuurden dus nog nooit.

We nodigen ook regelmatig onze buren, Nederlanders en buitenlanders uit voor een drink, hapje en wat muziek in onze woning, zijn regelmatige klanten van de Horeca en middenstand en nog nooit hebben we enige vorm van animositeit met ons als buitenstaanders ervaren.

Wat de ondoordachte en redelijk brutale actie die nu ondernomen wordt door uw bestuur teweeg brengt is moeilijk te overzien en vooral totaal onverwacht.

We hebben de woning aangekocht in 2018 en mits verbouwingen, bewoonbaar gemaakt voor modern gebruik, met respect voor de historische waarde en het dorps aanzicht.

We hebben hierin aanzienlijke middelen geinvesteerd, die ook de lokale bouwnijverheid ten goede kwamen : architect, aannemers en vaklui.

Op deze meerwaarde hebben we de belastingen betaald.

Die gaan nu plots, zonder enige verantwoording of waarschuwing zeer fors omhoog.

Onze forensen belasting ging van €600 naar €2.400 in 1 jaar, WOZ naar €1.500.

Vraag1 Kan U toelichten waarop deze verhogingen gebaseerd zijn aub en of ze voor iedereen evenredig (Nederlanders en buitenlanders) werden toegepast en zo ja op basis van welke criteria?

Gezien we nooit wilden en nu blijkbaar ook nooit meer mogen verhuren boven de 28 dagen, wordt de maandelijkse kost van onze tweede woning via deze belastingen, nu wel erg zwaar om te dragen.

Was dat de bedoeling? Was men van plan op deze manier de tweede verblijvers weg te jagen?

Maar het meest onrechtvaardige en schadelijke van de voorgestelde maatregelen is wel de onzekerheid over het nog gebruiken van onze woning als tweede verblijf en/of ze als dusdanig te kunnen verkopen.

Vraag 2 - hoe zullen deze vergunningen worden toegekend? Kunnen we er vanop aan dat deze billijk zullen worden toegekend of worden ze ook op dezelfde arbitraire manier als de andere regels toegepast ?

Hoe kunnen wij of andere eigenaren bv verder investeren in een eerste of tweede woning of eventuele erfopvolging plannen, de woning (her)financieren, als men niet weet of men vrij over de woning kan beschikken in gebruik of bij verkoop?

Vraag 3 - Deze zeer gebrekkig gecommuniceerde maatregel (over welke woningen gaat het bv precies, waar zijn de kaarten?) heeft zoals gezegd voor de nodige onrust gezorgd. Maar er is meer. Beseft men de financiele gevolgen die dit

kan veroorzaken bij bewoners, verkopers en kopers maar ook financiele instellingen. Wat als banken, als ze vernemen dat bv de gehypotekeerde waarde van hun onderpand dat ze financierden nu dermate gezakt of onzeker is geworden, dat zij hun banklening opvragen? Beseft men de financiele drama's die hier uit voort kunnen komen zowel voor lokale bewoners als tweede verblijvers en de banken? Hoe gaat de gemeente Sluis dit vergoeden en zich verweren tegen de vloed aan schadeclaims die ongetwijfeld gaan volgen?

Hierbij een samenvatting van m.i. de belangrijkste argumenten, waarom uw beoogde maatregel niet van toepassing is op onze en gelijkaardige woningen, niet het gewenste effect zou hebben en daardoor mogelijk niet rechtsgeldig is.

1) **Incourant** : Woningen voor tweede verblijf zijn bijna per definitie qua prijs niet 'markt conform'/ ze zijn hierdoor **'incourant'** (*) i.e. niet verkoopbaar aan marktconforme prijs zoals die voor normale permanente woningen wordt gehanteerd (cfr woning mediaan Zeeland is €299.000)

Omdat de woningen voor tweede verblijf (in casu zeker het onze)

a) Doorgaans in een pittoreske toeristisch georienteerde dorpskern of waardevolle landschaps omgeving gelegen zijn

b) Meestal 19de eeuws of vroeg 20ste eeuw, voorlaatst verbouwd in jaren 70 tot 90 en bij aankoop verouderd waren en dus werden opgewaardeerd

c) Hun hogere prijs categorie voor en zeker na investeringen, **hen niet marktconform maken**, voor de beoogde doelgroep van gezinnen permanente bewoners.

Het zijn net deze huizen in de dorpskernen , met veelal toeristische, estethische, historische waarde, die men duidelijk viseert.

Tweede verblijvers kopen niet in de traditionele woon/werk wijken van de dorpen.

Dat de woon/werk wijken, buiten de historische dorspkern bewaard moeten blijven, lijkt eerder logisch.

Dit zijn doorgaans moderne(re) maar minder dure huizen, met minder toeristische uitstraling, die rond de mediaan van €299.000 worden aangeboden.

Deze woningen opkopen en 'pimpen' tot toeristisch aantrekkelijke woningen, ontrekt inderdaad een voorraad woningen voor permanent verblijjf of starters, aan het aanbod en zo ontstaat schaarste.

Het feit dat ons historisch en verouderd huis tweede woonst werd, betekent niet dat dit mee bijdroeg aan de woonschaartse - maw ze werd niet aan dat aanbod 'ontrokken'.

De woning is verkocht aan de prijs waaraan ze maandenlang werd aangeboden door de lokale bewoner/verkopers.

Er was dus duidelijk geen lokale koper op dat moment, wellicht niet enkel wegens de prijs maar wegens de staat van de woning.

Ze werd door ons opgewaardeerd, met liefde en respect voor het aanzicht van de dorpskern en energie noden en zit daardoor nu in een ander segment.

De woning werd noch is daardoor onttrokken aan het woningaanbod waar deze verordening denkt aan te verhelpen.

2) **Subsidiariteitsvereiste** : deze woningen het recht op tweede verblijfs vergunning ontzeggen, zal dit **"schaarste"** probleem daarom niet oplossen - de gemeentelijke verordening kan **daardoor ongeldig** worden verklaard.

Vraag 3 Kan U het effect van schaarste die ontstond en meer in bijzonder in ons geval aantonen en hoe dit door ons het vrije gebruiks en verkoops genot te ontzeggen zou worden opgelost aub ?

Vraag 4 Is hier een schaarste onderzoek over gebeurd? Kan U dit overmaken aub?

3) **Grondrecht** : De woningen werden gekocht zonder beperking qua gebruik of doorverkoop als tweede woonst in tempore non suspecto.

De verordening komt de facto en retroactief neer op een **'gedeeltelijke onteigening'** of ontzeggen van onze vrije eigendomsrechten.

De vermogensrechterlijke en financiele gevolgen van het niet kunnen gebruiken of verkopen van een ter goeder trouw aangekochte en gefinacierde woning als tweede woonst, zijn niet te overzien maar zullen zeker kunnen aangetoond worden via expertises.

De lokale markt kent nu al een stagnatie of zelfs neerwaartse tendens, door de aangekondigde maatregel. De ongetwijfeld te volgen schadeclaims zijn nog niet te overzien.

Heeft U ook het effect ingeschat op de verkoopsprijzen voor de huidige, oudere dorpsbewoners die in de nabije toekomst hadden willen verkopen en naar een zorgflat of Spanje wilden verhuizen?

4) U begrijpt dat tegen deze maatregel een stortvloed van procedures en schadeclaims zal volgen,

Intussen begint een periode van onzekerheid en waarde destructie voor alle eigenaren, bewoners en tweede verblijvers, de Zeeuwse bouwnijverheid en ja, het imago van het warme, gastvrije Zeeuws -Vlaanderen.

PS de **Incourant** (*** en **Subsidiariteisvereiste** (*) komt uit **uw teksten** - hieronder de quote

Motivering noodzakelijkheids- en subsidiariteitsvereiste van belang
Wel moet de gemeente aantonen dat hetgeen dat men wil reguleren ***ook daadwerkelijk de oorzaak*** *is van de schaarste.*
Met andere woorden: ***draagt het aanpakken van een bepaalde 'situatie' (voldoende) bij aan het oplossen van schaarste?*** *En hoe zwaar mag dan het instrument zijn dat je als gemeente inzet? De principes van 'noodzakelijkheid' en 'subsidiariteit' moeten worden beargumenteerd. Als deze motivering ontbreekt, kan een* ***huisvestingsverordening onverbindend (ongeldig) worden verklaard.*** *Dit is dan ook een belangrijk aandachtspunt bij het uit te voeren* ***schaarsteonderzoek***

Binnen de kernen verlenen we geen vergunningen tenzij sprake is van woningen die niet geschikt of gewild zijn voor permanente bewoning. ***Het gaat om voor de permanente woningmarkt incourante woningen.*** *Denk aan: incourante locatie (met het toestaan van een tweede woning wordt een ruimtelijk knelpunt opgelost), grootte van de woning (de woning is te klein voor reguliere bewoning)* ***en onverkoopbaarheid van de woning tegen een marktconforme vraagprijs.***

Uw antwoorden tegemoetziende verblijf ik

Met de meeste Hoogachting

M.M.E. Van Mael - L.M.C Van Meirhaeghe
mvm@arsac.be
lvm@arsac.be

Mariastraat 32 - Cadzand
4506 AE
Nederland

Ernest Vandijckkaai 10
2000 Antwerpen
Belgie



BELGIQUE
BELGIE
€ 8,96
PRIOR INTL

A PRIOR

R RF 126 592 952 BE

Aan De Heren & Dames Wethouders
van de Gemeente Sluis
Nieuwstraat 22
4501 BD OOSTBURG
NEDERLAND

Van Mael - Van Meirhaeghe
Ernest van Dijckkaai 10 bus 10
2000 Antwerpen