



23.0002880

Inkomende documenten Gemeente Sluis

College Burgemeester en de Wethouders

Gemeente Sluis

Nieuwstraat nr. 22

4501 BD Oostburg

Nederland



Datum

27 maart 2023

Onderwerp:

zienswijze 'beleidsplan wonen' en
'huisvestingsverordening'

Verstuurd:

Aangetekend met ontvangstmelding

EN per email aan 'wonen@gemeentesluis.nl'

Geachte mevrouw Burgemeester,

Dames en heren Wethouders van de gemeente Sluis,

Als eigenaren van een vakantiewoning in de gemeente Sluis, willen we hierbij onze zienswijze overmaken binnen de gestelde termijn, ivm het concept 'Beleidsplan wonen' en het concept 'huisvestingsverordening'.

1. POSITIEVE UITGANGSPUNTEN

We willen benadrukken dat we het positief vinden dat de gemeente Sluis helderheid wil scheppen in een situatie waar momenteel geen duidelijkheid rond is, met name het verhuren van 2^e woningen als vakantiewoningen.

We vinden het ook positief dat de gemeente Sluis ambities naar voor brengt en de leefbaarheid van de dorpen actief wil in stand houden. Niemand kan daar tegen zijn, het is in ieders belang dat er een levendige mix is tussen vaste bewoners en recreanten, waarbij beide groepen elkaar ondersteunen. (bvb. is het dankzij de vele dagjesmensen en weekendtoeristen dat er in Breskens zoveel bloeiende goede restaurants zijn, dat de grote supermarkten zo goed draaien: op basis van de lokale bevolking zou dit niet het geval kunnen zijn)

2. HISTORIEK

De gemeente Sluis heeft in 2014 de bestaande verordening tweede woning afgeschaft. In die periode waren grotendeels dezelfde politieke partijen, raadslieden en burgemeester aan de macht.

Dit werd toen wel overwogen en gemotiveerd gedaan, omwille van de slechte verkoop van huizen de voorafgaande jaren, de sterke daling in de waarde van de eigendommen, de vele leegstand en verwaarlozing in de dorpen, het vooruitzicht dat er geen groei werd voorzien tot 2040, etc.

Er werd vanaf dan nadrukkelijk gecommuniceerd dat het voor éénieder mogelijk was een woning binnen de kernen van de gemeente Sluis te kopen en deze in gebruik te nemen als tweede woning. Ook al was er op dat moment een bestemmingsplan dat in algemene termen stelde dat de kernen voor permanente bewoning bestemd waren, heeft de gemeente vanaf 2014 zelf toegestaan dat dit ook voor niet-permanent bewoning mocht vanaf dan.

Bij het afschaffen van het verbod voor 2^e woningen in de kernen, is er geen enkel voorbehoud gemaakt: Geen enkele van de momenteel voorliggende punten is toen naar voor gebracht. De markt werd volledig vrij gelaten en er was geen enkele duidelijk omschreven juridische restrictie. (zie in bijlage de 'verordening tweede woningen Sluis die geldig was van 16.10-2008 tot en met 30.01.2014)

Ook over het verhuren van de 2^e woning als vakantiewoning, is er in de gemeente Sluis tot op vandaag geen enkel heldere, éénduidige, juridisch bindende regel die dit zou verbieden. (zie documenten gemeente Sluis tijdens periode zienswijzen in augustus 2021, 'ontwerp kader toeristische verhuur 2022', pagina 5 onder hoofdstuk 'Juridische situatie: zin 1: *in hoofdregel is toeristische verhuur van woningen toegestaan.*)

De economische situatie en de vastgoedmarkt is in de daaropvolgende jaren, met name tussen 2018 en 2022 sterk gewijzigd. Het was een landelijk fenomeen dat de huizenprijzen sterk in waarde toenamen, er een tekort kwam aan betaalbare woningen en er een zogenaamde 'woningnood' ontstond. De provincie Zeeland volgde deze landelijke trend, in afgezwakte sterkte, en met name West-Zeeuws Vlaanderen en Sluis volgde deze tendensen, maar ook telkens minder sterk dan in de rest van Nederland.

De hele reactie van een gedeelte van de lokale bevolking en de politiek kwam er in die context, en dit was dan ook de aanzet in 2021 tot de huidige voorliggende huisvestingsverordening. De vrees ontstond toen immers dat er geen huizen meer beschikbaar zouden zijn voor jonge mensen, wat een negatieve invloed zou hebben voor de toekomst en de leefbaarheid van de dorpen.

Ondertussen zijn we al terug het hoogtepunt van deze curve voorbij: de prijzen van vastgoed dalen landelijk en dus ook in de regio Sluis. Bovendien is er al weer een overaanbod van woningen, ook binnen de gemiddelde prijsklasse: er staan op vandaag 305 woningen te koop op Funda.nl, binnen het grondgebied van de gemeente Sluis.

Er zijn geen indicaties noch wetenschappelijke bewijzen noch aantoonbare redenen dat de vergrijzing van de regio plots een ernstige omslag zal maken in de eerst komende 10-tallen jaren: de gemiddelde leeftijd blijft hoog, en er zijn behalve toerisme geen nieuwe aantrekkingspolen die zouden doen aannemen dat er zich meer jonge gezinnen zouden komen vestigen in de regio. (geen nieuwe industrie, geen kennisbedrijven die hoog-opgeleide mensen nodig hebben, geen zorgprojecten of scholen die er bij komen).

Bovendien heeft de provincie Zeeland ondertussen toegestaan dat er een ruim aantal woningen mag bijgebouwd worden de komende jaren. Oa. omdat sinds de registratieplicht van verhuurde vakantiewoningen, er zo' n 400 à 900 woningen uit de voorraad zijn geschrapt, volgens uw eigen berichten.

Met deze bovenstaande beknopte historiek willen we naar voor brengen dat het niet de bedoeling kan zijn dat de gemeente **evoluties achterna holt**, en daarbij willekeurig ingrijpt op een klein facet hiervan (met dramatische impact voor de betrokken eigenaren), terwijl de realiteit alweer een nieuwe wending heeft gekregen, waardoor er over enkele jaren opnieuw bijstellingen zouden moeten gebeuren in de andere richting. (namelijk terug een overschot aan oude, kleine woningen)

We herinneren er in deze bij dat de gemeente nog maar in 2014, 9 jaar terug, de verordening tweede woning heeft ingetrokken, juist als reactie op het omgekeerde probleem dan het probleem van de voorbije jaren.

3. VERORDENING TWEDE WONINGEN SLUIS

Voor het geval de gemeenteraadsleden, wethouders en burgemeester de inhoud vergeten zijn, voeg ik bij deze zienswijze de integrale tekst van de 'verordening tweede woningen Sluis' zoals die geldig was tussen 16/10/2008 en 30/01/2014.

Hierin staan volgende definities:

- *Woning: een woongebouw dat in het vigerende bestemmingsplan is bestemd voor permanente bewoning.*
- *Tweede woning: een tweede woning naast de hoofdwoning die wordt gebruikt of in gebruik gegeven voor recreatieve doeleinden*

Hieruit blijkt duidelijk dat de gemeente tot begin 2014 verboden had om een tweede woning **te gebruiken OF in gebruik te geven voor recreatieve doeleinden**. Welnu, door de afschaffing van deze regels in 2014, en geen andere regels in de plaats te stellen, heeft de gemeente Sluis naar ons toe gezegd dat we WEL een woning kunnen kopen als tweede woning en dat we WEL deze woning in gebruik mogen geven voor recreatieve doeleinden.

Dit wil men nu **retro-actief terug schroeven**, en alsnog verbieden of ernstig beperken. Dit is echter **niet aanvaardbaar en onbehoorlijk bestuur**. De financiële impact hiervan is immers immens voor de vele individuele eigenaren die op basis van de oorspronkelijke situatie vaak oude, vervallen huizen kochten en volledig opknapten, met de mogelijkheid hier door recreatieve verhuur een haalbaar en betaalbaar risico voor te nemen. De regels zo grondig omdraaien en retro-actief doen toepassen is ronduit bedrieglijk.

Om het met een voorbeeld duidelijker te maken:

Momenteel worden er in Waterdunen een 460-tal vakantiehuisjes en camperplaatsen gecreëerd, met vergunning en medeweten van de gemeente. Dit is een enorme investering en heeft een grote impact op het zogenaamde natuurgebied Waterdunen (dat hiermee eigenlijk een vakantiepark wordt).

Zal men over enkele jaren durven andere regels op te leggen, bijvoorbeeld als blijkt dat daar zeldzame vogels broeden en leven, en dat de aanwezigheid van de toeristen deze beschermde dieren verstoort ? zal men dan plots opleggen dat het verhuurbedrijf, een multi-national, moet sluiten tijdens het broedseizoen of tijdens de trekperiode om die beschermde dieren de nodige rust te geven ?

In deze verordening stond ook het volgende:

Artikel 4: Overgangsbepaling

Het verbod, vervat in artikel 2, geldt niet ten aanzien van iemand die een woning als tweede woning in gebruik had op het tijdstip van inwerkingtreding van de Gebruiksverordening Tweede Woningen van de voormalige gemeente Sluis d.d. 9 juni 1994 (vastgesteld bij raadsbesluit van 24 juni 1993, laatstelijk gewijzigd op 28 mei 1994).

Teneinde bestaande rechten te handhaven is in de verordening een overgangsbepaling opgenomen inhoudende dat iemand die de woning reeds als tweede woning in gebruik had op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordeningen van de voormalige gemeenten Aardenburg, Oostburg en Sluis de woning als tweede woning mag blijven gebruiken. Deze uitzondering heeft een persoonlijk karakter en geldt dus enkel voor diegenen die de woning in eigendom hebben verkregen vóór de

inwerkingtreding van voornoemde verordeningen en als eigenaar staan vermeld in de koopakte van de woning.

Bij de afschaffing van deze verordening, werd toen wel degelijk rekening gehouden met feiten, en werden eigenaren die al een tweede woning hadden vrijgesteld van die verordening. Het lijkt ons dan ook niet meer dan normaal en correct dat deze uitzondering nu opnieuw wordt ingebouwd, voor mensen die ter goeder trouw een tweede woning hebben aangekocht in de periode tussen 2014 en de inwerkingtreding van de nieuwe regels, voorzien vanaf 2024)

4. TOERISTISCHE HOTSPOT

Toen wij in 2014 onze vakantiewoning in Breskens kochten, was dit op basis van deze afschaffing 'verordening tweede woning Sluis'. Vanaf toen was het immers mogelijk om een huisje te kopen binnen de kernen en werd het toegelaten dit als vakantiewoning te gebruiken. Voor ons was de haven van Breskens, de nabijheid van het strand en de winkels & horeca precies een reden om binnen de kern een vakantiewoning aan te kopen. Bovendien werd op dat moment heel veel nadruk gelegd door het gemeentebestuur, dat men van Breskens een toeristische hotspot wilde maken: grote plannen werden naar voor gebracht, waarbij de jachthaven zou uitbreiden, er een fish-experience en interactief en spectaculair visserijmuseum zou komen, met in aanvulling daarrond ruim 450 luxe-appartementen in de haven.

Uit alles bleek dus dat toerisme, en alles wat daarmee samenhangt, een speerpunt was voor dit gebied. Onze vakantiewoning en de toeristische verhuur er van, leek dan ook een verstandige beslissing conform alle regels en wetten.

Ondertussen is de situatie al terug grondig gewijzigd: de bouw van de appartementen gaat wel volop verder, maar alle rest er rond geraakt niet van de grond: het visserijmuseum is qua ontwerp afgezwakt tot een triestige loods, de visserij is nagenoeg volledig dood, de vissersboten zijn bijna helemaal verdwenen.

De appartementen die gebouwd worden zijn echter wel gedeeltelijk verplicht in de toeristische verhuur, en dat werd specifiek voorzien in afzonderlijke regeltjes. In onze huizenrij, iets verder naar het Spuiplein zit ook een verhuurkantoor met showappartementen waar men grote reclame maakt voor toeristische verhuur er van.

Maar met huidig voorstel zou men louter arbitrair gaan bepalen dat men aan één kant van de dijk iets wel mag, en aan de andere kant niet. Dit is een artificieel gecreëerde ongelijkheid, en oneerlijk, aangezien wij al langer en binnen de regels een vakantiewoning hadden, terwijl er nu voor nieuw te bouwen appartementen wel verhuurmogelijkheden worden vooraf ingeschreven.

Bovendien ligt onze vakantiewoning niet in een homogene woonwijk, maar aan de Scheldekade. Deze straat is al van oudsher gekenmerkt door een mix van functies: naast woningen van vissers (zoals ons huisje), zijn er altijd ook bedrijven actief geweest verbonden met de visserij. Daarnaast zijn er verschillende restaurants in de straat, was er tot vorig jaar een bloemenwinkel, is er een toeristische fietsverhuur gevestigd, etc. Kortom, de huizen aan de Scheldekade kennen een heterogene functie, en **er is geen enkele reden om te bepalen dat enkel de functie '2° woning' daar niet meer zou kunnen, maar alle andere functies die afwijken van 'wonen' wel.**

Dit is helemaal anders dan bijvoorbeeld de wijk die lager ligt, achter ons huis, de zogenaamde visserswijk, vanaf Paependrecht: daar heb je wel heel duidelijk uniforme woonhuizen, zonder enige andere functie. Bvb ook Ghistelkerke is zo'n wijk, waar het begrijpelijker voor zou zijn om dergelijke regels enkel in dit micro-gebied toe te passen.

5. ONTBREKEN ESSENTIËLE DOCUMENTEN/PLANNEN

Er wordt gedurende deze periode waarin zienswijzen kunnen worden ingediend, verwezen naar plannen die aanduiden welke gebieden er precies onder deze geplande regels zullen vallen. Deze plannen worden echter niet beschikbaar gesteld. Dit is een procedurefout, waarbij de burger geen volledig zicht heeft op de essentiële informatie om zijn rechten te kunnen laten gelden.

Ons inziens moet deze procedure dan ook hervat worden, met volledig inzagen en beschikbaarheid van alle relevante informatie. Het gaat niet op dat het bestuur een gedeelte van de essentiële informatie niet openbaar maakt wanneer dit nodig is.

6. EIGENDOMSRECHT

Door de momenteel voorliggende voorstellen wordt ons eigendomsrecht in ernstige mate uitgehold. Dit is in strijd met de Nederlandse en Europese wetgeving, en zal indien dit doorgezet wordt, op dat niveau juridisch moeten worden uitgevochten.

Er wordt op bijna communistische wijze bepaald dat we onze rechtmatig verkregen tweede woning amper nog mogen gebruiken zoals we zelf willen.

Zo zou het met de voorgestelde regels zelfs niet meer mogelijk zijn om binnen de familie deze woning te gebruiken. Als in de toekomst onze kinderen zelfstandig gaan wonen, behoren ze immers niet meer tot ons 'huishouden' zoals gedefinieerd in het voorstel.

Als we dan (hopelijk later) kleinkinderen krijgen, zullen onze eigen kinderen en kleinkinderen niet zomaar meer mogen logeren in ons vakantiehuis? Dit is toch **puur dictatuur** en een **communistisch principe**, waar een overheid gaat bepalen wie waar mag wonen of verblijven? Dit is voor ons een enorme brug te ver, en gaan we indien nodig met alle mogelijke middelen bestrijden.

Daarnaast hebben de voorgestelde regels betreffende 'vererving' een grote impact, waar niet lichtzinnig over kan gegaan worden.

Door dit nu te regelen, creëert men mogelijk opnieuw een overaanbod van kleine huisjes die enkel voor permanente woning in aanmerking nog komen, want wettelijk dan zo geregeld. Dit zal een groot effect hebben op de waarde van het vastgoed, want er zijn momenteel geen onderbouwde argumenten die doen aannemen dat de bevolking na 40 jaar krimp nu plots op onverklaarbare wijze terug gaat spectaculair toenemen. Want er is al goedgekeurd dat er nieuwbouwwoningen mogen bij komen, en daar een aantal vakantiewoningen bovenop, zal weer leiden tot overaanbod, leegstand en verwaarlozing... precies de reden waarom in 2014 de regels werden aangepast. (een jong gezin zal de voorkeur geven aan een nieuwe, energetisch-zuinige en (half)-vrijstaande woning met parkeerplaats, garage en tuin, veel meer dan in de kleine rijhuisjes, vaak zonder parkeerplaats of met kleine koer, die momenteel vaak in het bezit zijn van 2^e-woningen eigenaren.)

Door de clausules ivm 'vererving' worden onze kinderen **de facto onterfd**, en krijgen ze niet de mogelijkheid meer de woning van hun ouders te behouden. Dit is ons inziens een **vergaande schending van ons eigendomsrecht**.

Bovendien wordt momenteel geen rekening gehouden met complexe juridische situaties:

Zo is het ons bekend dat verschillende eigendommen via vroegere vererving, eigendom zijn van meerdere 'huishoudens': broers, zussen, etc die samen een vakantiewoning hebben geërfd van hun ouders. Momenteel is hier nog geen enkele voorziening in deze regels, die met dergelijke situatie rekening houdt.

Ook is ons bekend dat sommige huizen eigendom zijn van een familie, waarbij de 'naakte eigendom' van de kinderen is, terwijl de ouders het 'vruchtgebruik' hebben op hun eigendom. Maw. gebruiken de ouders de vakantiewoning wanneer en hoe ze willen, maar de kinderen zijn juridisch gezien mede-eigenaar er van. Dit kunnen dus meerdere gezinnen zijn, die juridisch gezien allemaal mede-eigenaar zijn maar niet tot hetzelfde 'huishouden' behoren zoals gedefinieerd in de voorliggende teksten.

7. DISCRIMINATIE

Door de huidige voorstellen, en (vermoedelijk, wegens ontbrekend) de afbakening van bepaalde gebieden waarop deze regels van toepassing gaan zijn, wordt een artificiële discriminatie tot stand gebracht:

De mensen die 'het gelukkig toeval' hadden dat ze een woning kochten buiten bepaalde gebieden, blijven buiten schot en kunnen onverminderd gebruik maken van hun eigendom en toeristisch verhuren zonder beperkingen?

Terwijl mensen de 'de pech' hadden om een woning binnen de kernen te kopen, enorm ingeperkt worden in hun vrijheid, en een grote financiële impact op korte termijn (vakantieverhuur) en lange termijn (waarde woning) gaan ondervinden.

Deze discriminatie wordt hierbij door de gemeente Sluis in regels gegoten, terwijl ze er zelf voor verantwoordelijk zijn dat er binnen de kernen huizen konden gekocht worden als tweede woning. Het is dan ook niet meer dan normaal dat de gemeente haar verantwoordelijkheid opneemt, en de nieuwe regels enkel van toepassing maakt op eigenaren die vanaf de inwerkingtreding van deze regels een woning kopen: Deze weten dan op voorhand waar ze zich aan moeten houden.

De basis om nieuwe regels op te stellen, is nog steeds dat er voldoende betaalbare woningen moeten blijven voor de lokale bevolking, zodat de kernen hun leefbaarheid behouden. Dit is een redelijk en aanvaardbaar uitgangspunt, maar men mag niet door overdreven scherpe regels mensen de facto dwingen om hun tweede woning terug op de markt te brengen, omdat het niet meer betaalbaar is deze luxe aan te houden. Dit lijkt op een onteigeningscampagne, door het eigenaren zo lastig te maken dat ze niet anders kunnen dan hun eigendom verkopen.

We menen gelezen te hebben dat er nog een andere mogelijke discriminatie-factor zou bij kunnen komen, want de regels zouden mogelijk enkel beperkt worden op huizen met een WOZ-waarde tot 350.000 euro.

Dit is onrechtvaardig, want enerzijds is die WOZ-waarde een cijfer dat continu evolueert, en waar geen inspraak in geldt. Iemand met een woning van 340d kan volgend jaar al een WOZ van 350d hebben? Tevens zorgt dit er voor dat de rijkere eigenaren van 2^e woningen buiten schot blijven, met name regio Cadzand en Retranchement.

8. SEGREGATIE & WANTROUWEN

Tijdens de acties, ondersteund door bepaalde politieke partijen uit de oppositie toen, in 2021, werden de eigenaren van tweede woningen bewust gevisieerd, en werd er via foute communicatie ten onrechte de indruk gewekt dat de verhuur van een vakantiewoning een praktijk was die in strijd was met de regelgeving of het bestemmingsplan, quod non. Daarbij werden zelfs affiches verspreid met de leuze: *'liever een echte buur dan illegale verhuur'*.

Hierdoor is bewust ingespeeld op de gevoelens van vaste bewoners, die er van overtuigd zijn geworden dat vakantieverhuur momenteel illegaal is, en dus bestraft moet worden.

Dit heeft voor meerdere eigenaren een grote impact gehad, en er voor gezorgd dat relaties met burens verzuurd zijn geraakt.

Het is spijtig te moeten vaststellen dat deze partijen mee werken aan het stigmatiseren van een groep mensen, in casu de eigenaren van tweede woningen. En dat men nu via deze regels ook wil verder gaan en deze groep uit hun huizen wil jagen.

Eén en ander doet bijna denken aan de Jodenvervolging: eerst een periode een groep mensen met foutieve informatie stigmatiseren, om de overige bevolking tegen hen op te zetten, en daarna via regelgeving hun eigendommen af pakken....

Dit is volgens ons een zeer foute manier van werken, en we kunnen ons niet inbeelden dat de meerderheid van de coalitie in het gemeentebestuur hieraan wil mee werken !

9. AANTAL NACHTEN

In de nieuwe regels wordt een beperking voorgesteld in de verhuur, tot maximaal 28 nachten per jaar.

Deze regel wordt gemotiveerd als volgt:

Het gemiddelde Nederlandse gezin heeft 28 dagen vakantie per jaar. In die periode kunnen ze op reis zijn, en kan hun woning leeg staan. Daarom kan het gemotiveerd worden dat gedurende die 28 dagen deze eigenaren hun woning mogen verhuren aan anderen.

Dit is een regel die begrijpelijk is voor een woning die in gebruik is als **hoofdverblijfplaats**.

Maar de situatie voor iemand met een tweede woning is compleet anders, zo niet tegenovergesteld:

Als we eveneens uitgaan van 28 dagen verlof, die we in **onze tweede woning** kunnen doorbrengen en daarnaast van de utopische premisse uitgaan dat we ook elke weekend naar onze tweede woning gaan, zijnde 52 weekends x 2 nachten = 104 nachten.

Als we naast dit maximaal mogelijk eigen gebruik nog 28 dagen bijkomend mogen verhuren, dan komen we op volgende berekening:

-	28	dagen	eigen verlof
-	104	dagen	eigen weekendverblijf
-	<u>28</u>	<u>dagen</u>	verhuur aan derden
	160	dagen	

Dit wil zeggen dat er via de nieuwe regeling voor gezorgd wordt dat elke 2^e woning in de kernen maximaal 160 dagen per jaar kan gebruikt worden.

Met andere woorden: men verplicht tot ruim 200 dagen leegstand !!!

Terwijl de motivatie van de hele regeling is om leegstand te vermijden. De bezwaren van de permanente bewoners zijn precies dat er vooral in de winter te veel opgesloten (tweede) woningen zijn. Maar met deze beperking gaat men dit alleen nog maar doen toenemen.

Dat men deze beperking tot 28 dagen oplegt aan eigenaren en hun hoofdverblijfplaats, dat kunnen we begrijpen. Maar eigenaren van bestaande tweede woningen moeten hiervan vrijgesteld worden. Dat men een beperking oplegt voor nieuwe tweede woningen, vanaf 2024, om op die manier te vermijden dat het financieel lucratief is huizen op te kopen, is ook begrijpelijk en aanvaardbaar: één ieder die op dat moment nog overweegt om een tweede woning aan te kopen, weet op dat moment al op voorhand wat de beperkingen zullen zijn. En investeerders zullen zeker niet meer overgaan tot de aankoop van verschillende eigendommen, om via vakantieverhuur snel geld te verdienen.

10. WETGEVING TOERISTISCHE VERHUUR

In de Nederlandse 'Wetgeving Toeristische Verhuur' dd. 7 oktober 2020 worden een aantal fasen voorzien. Daarbij heeft de gemeente Sluis sinds 2022 de eerste fase ingevoerd, namelijk dat iemand die een woning toeristisch verhuurd, een registratienummer moet hebben.

Pas na deze fase, en mits onderzoek en mits motivatie mogen volgende fasen in voege treden.

De analyse en motivatie voor volgende fasen is momenteel nog geenszins gebeurd. Uit de stukken die momenteel voorliggen, blijkt nog helemaal niet dat er een noodzaak is om over te schakelen naar fase 2: een registratieplicht en meldingsplicht per overnachting.

De gemeente Sluis moet dus eerst verantwoorden waarom ze deze tweede fase in voege laat treden, en de mensen de mogelijkheid te geven om via een meldingsplicht het aantal overnachtingen door te geven. Dit is op vandaag nog niet het geval.

Pas daarna, en mits motivatie, kan fase 3 opgestart worden, en pas in fase 3 is er sprake van een 'vergunningsplicht' gekoppeld aan een aantal overnachtingen of aan een maximum aantal accomodaties per gebied. (ook daar heeft de gemeente dus nog de mogelijkheid om te kiezen om het aantal accomodaties te beperken, dus er geen meer te vergunnen/toe te laten vanaf bvb. 2024)

Er is met andere woorden geen enkele gemotiveerde juridische basis om volgend jaar al een nachtencriterium in te voeren. Dit kan pas als aangetoond wordt dat hier redenen toe zijn, zoals overlast of een scheeftrekking van de vastgoedmarkt. Als na fase 1 momenteel slechts 400 tot 900 vakantiewoningen geregistreerd zijn, dan kan men hier in de gemeente Sluis niet spreken over een overaanbod. Er is immers een structureel woningenoverschot van ruim 1.000 woningen, dus het aantal vakantiewoningen blijft hier nog steeds onder.

11. GEBREK AAN COMMUNICATIE

We betreuren ten eerste het gebrek aan communicatie vanuit de gemeente Sluis. Met name weten ze dat het hier gaat over een regelgeving met een enorme impact op eigenaren van een tweede woningen, en weten ze dat ze hiermee voornamelijk een groep treffen die niet woont op hun grondgebied. Meer nog, heel vaak treft dit ook anderstaligen (Duitsers, Franstalige Belgen).

Het publiceren van documenten op de eigen website, en de eigen Facebook-pagina waar deze hele regeling verborgen zit onder een titel 'huisvestingsverordening' en 'Beleidsplan Wonen', maakt het voor buitenstaanders niet duidelijk dat dit hen kan aanbelangen.

Bovendien is dit pas heel laat bekend gemaakt, waarna de voorbije weken pas heel wat mensen dit toevallig te weten zijn gekomen. Er is dus geen mogelijkheid geboden om zich met voldoende tijd en volledige informatie te informeren hierover.

Nochtans kan de gemeente Sluis makkelijk weten welke woningen niet in gebruik zijn voor permanente bewoning: ze hebben zelf inzage in deze documenten, en hebben daarnaast een overzicht van welke panden toeristenbelastingen betalen wegens toeristische verhuur en welke panden er forensenbelastingen betalen wegens tweede woning. **Het is m.a.w. perfect mogelijk elke individuele (buitenlandse) eigenaar van een tweede woning op voorhand aan te schrijven, en op voorhand te informeren dat deze regels impact gaan hebben.**

Ze zouden op zijn minst de eigenaren die in 2021 een zienswijze hadden ingediend hierover, mogen aanschrijven aangezien het over exact dezelfde materie gaat, die nu verweven zit in een ruimer kader

!

Wij zijn dan ook van oordeel dat de gemeente Sluis, alvorens verder te gaan hierin, alle betrokkenen correct moet informeren, en deze procedure moet herstarten.

Bovendien merken we op dat in tegenstelling tot 2021, alles heel erg stil bleef hierover in de media: de facebook-groepen 'Toerisme uit Balans' en 'Breskens in Balans' posten hier geen enkel artikel over het voorbije jaar, terwijl ze in de aanloop van een gelijkaardige periode in 2021 wekelijks hierover berichtten. Ook in de pers (Omroep Zeeland, PZC) bleef het tot deze week opvallend stil.

12. CONCLUSIE

Op basis van bovenstaande reacties en argumenten vragen we de volgende zaken:

- Heropstart procedure met voorafgaand persoonlijke informatie aan elke betrokken eigenaar van een tweede woning.
- Heropstart procedure met volledige informatie, o.a. de ontbrekende plannen
- Vooraleer conclusies te nemen, eerst een gefundeerd onderzoek te doen en te bewijzen waarom de voorgestelde maatregelen noodzakelijk zijn en te verantwoorden
- De op te stellen nieuwe regels enkel van toepassing laten zijn op bijkomende tweede verblijven, waarvan de notariële akte dateert vanaf het in voege gaan van deze regels
- Alle momenteel bestaande tweede woningen garanties te bieden op lange termijn, dat ze zoals de voorbije 40 jaar het geval was, mogen blijven bestaan en mogen blijven verhuren, tenzij hier wettelijke argumenten rond zijn, zoals onvoldoende brandveiligheid, parkeerproblematiek of bewezen overlast.
- Te voorzien dat de familie kan blijven gebruik maken van de vakantiewoning, dit minstens tot in de 3^e graad (kinderen, kleinkinderen, broers, zussen, ouders, neven en nichten)
- Enkel fase 2 van de Wetgeving Toeristische Verhuur momenteel verder te ontwikkelen, namelijk enkel overgaan tot een meldingsplicht per overnachting. Hiervoor eerst een toegankelijke manier voor opstellen en dit functioneel maken, ook voor buitenlandse eigenaren (cfr de problematiek rond de verplichting registratie, wat lang onmogelijk was voor niet-Nederlanders)
- Het schrappen van elk nachtcriterium, ten einde de financiële impact naar bestaande eigenaren te beperken, en geen gedwongen leegstand te veroorzaken.

We vragen u de door ons aangehaalde punten met aandacht door te nemen, en ons punt per punt te motiveren als ons standpunt juridisch correct is of niet, en welke bewijzen de gemeente hiervoor heeft.

Dit document mag openbaar gemaakt worden aan de raasleden en ambtenaren die in deze materie een beslissende stem hebben.

Indien deze brief en bijlage publiek gemaakt wordt, vragen we onze privacy maximaal te respecteren. Dit onder meer door elke persoonsnaam, straatnaam, plaatsnaam en elke passage, waaruit men kan afleiden waar onze vakantiewoning zich bevindt, zwart/onleesbaar te maken in publiek toegankelijke kanalen, zoals op uw website.

Onder voorbehoud van alle mogelijke persoonlijke rechten en zonder enige nadelige erkenning.

We rekenen er op dat de gemeente rekening zal houden met de situatie die zowel voor ons, als voor veel andere eigenaren is ontstaan de voorbije jaren, en rekenen er op dat deze nieuwe regelgeving niet retro-actief zal toegepast worden.

We zien graag uw antwoord op onze zienswijze tegemoet,



Familie Vandeweghe-Gilté

Julius en Maurits Sabbestraat 42

8000 Brugge

België

T 0032 478 20 63 40

stefakoen@gmail.com

Verordening tweede woningen Sluis

Geldend van 16-10-2008 t/m 30-01-2014

Intitulé

Verordening tweede woningen Sluis

Gebruiksverordening tweede woningen

Artikel 1: Begrippenlijst

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. **Woning:** een woongebouw dat in het vigerende bestemmingsplan is bestemd voor permanente bewoning;
- b. **Rechthebbende:** een natuurlijk persoon die eigenaar en/of huurder is voor onbepaalde duur;
- c. **Tweede woning:** een tweede woning naast de hoofdwoning die wordt gebruikt of in gebruik gegeven voor recreatieve doeleinden.

Artikel 2: Werkingsgebied verordening

- 1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing in de bebouwde kommen ingevolge de Wegenverkeerswet en de Wegenwet van de kernen Aardenburg, Breskens, Cadzand(-dorp), Eede, Groede, Hoofdplaat, Nieuwvliet-dorp, Oostburg, Retranchement, Schoondijke, Sint Kruis, Sluis, Waterlandkerkje, IJzendijke en Zuidzande, zoals is aangegeven op de bij deze verordening behorende en als zodanig gewaarmerkte situatietekeningen.
- 2. Bij elke toekomstige uitbreiding van de bebouwde komgrens ingevolge de Wegenwet en Wegenverkeerswet geldt dat dit uitbreidingsgebied automatisch komt te vallen binnen het werkingsgebied van de verordening.

Artikel 3: Verbodsbepaling

- 1. Het is de rechthebbende op een woning verboden zonder vergunning van burgemeester en wethouders deze woning te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als tweede woning of voor andere recreatieve doeleinden.
- 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.
- 3. Als criterium voor de vaststelling of iemand zijn hoofdverblijf in een gebouw heeft geldt of hij of een ander gedurende een aaneengesloten periode van 180 dagen ten minste 2/3 van die tijd zijn hoofdverblijf in dat gebouw heeft EN dat die persoon is ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie op dat adres.

Artikel 4: Overgangsbepaling

- 1. Het verbod, vervat in artikel 2, geldt niet ten aanzien van iemand die een woning als tweede woning in gebruik had op het tijdstip van inwerkingtreding van de Gebruiksverordening Tweede Woningen van de voormalige gemeente Sluis d.d. 9 juni 1994 (vastgesteld bij raadsbesluit van 24 juni 1993, laatstelijk gewijzigd op 28 mei 1994).



2. Het verbod, vervat in artikel 2, geldt ook niet ten aanzien van iemand die een woning op het grondgebied van de voormalige gemeente Aardenburg als tweede woning in gebruik had op het tijdstip van inwerkingtreding van de Gebruiksverordening Tweede Woningen van de voormalige gemeente Aardenburg d.d. 1 juli 1994 (vastgesteld bij raadsbesluit van 30 juni 1994).
3. Het verbod, vervat in artikel 2, geldt evenmin ten aanzien van iemand die een woning als tweede woning in gebruik had op het tijdstip van de vaststelling van de Verordening Tweede Woningen van de voormalige gemeente Oostburg d.d. 16 juni 1994.
4. De uitzonderingen zoals bepaald in de leden 1, 2 en 3 hebben een persoonlijk karakter en gelden voor de rechthebbende op een tot permanente bewoning bestemd gebouw op het tijdstip van het van kracht worden van deze verordening. Voor het overige geldt het verbod onverkort.
5. Het bepaalde in de leden 1, 2 en 3 is niet meer van toepassing zodra de woning weer voor permanente bewoning in gebruik wordt genomen.

Artikel 5: Vergunningverlening

1. Burgemeester en wethouders kunnen vergunning verlenen tot het gebruik van een woning als tweede woning en aan een zodanige vergunning voorschriften verbinden op grond van:

- a) vererving
- b) schenking
- c) ongeschiktheid voor permanente bewoning

Om hiervoor in aanmerking te komen, dient aan de criteria te worden voldaan die worden vermeld in de bijlage met betrekking tot artikel 5.

2. De vergunning heeft een persoonlijk karakter; voor een opvolgende eigenaar geldt het verbod onverkort.

3. Degene die in strijd handelt met een aan een vergunning verbonden voorschrift wordt geacht te hebben gehandeld zonder vergunning. De verleende vergunning kan in dat geval worden ingetrokken.

Artikel 6: Nadere regels

De bevoegdheid tot het opstellen van de nadere regels als bedoeld in artikel 35 van de Huisvestingswet wordt overgedragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 7: Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 8: Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als "Verordening tweede woningen Sluis".

Artikel 9: Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking, onmiddellijk nadat zij is bekendgemaakt. Gelijktijdig vervallen de Verordening tweede woningen van de voormalige gemeente Oostburg vastgesteld bij raadsbesluit van 16 juni 1994, gewijzigd bij raadsbesluit d.d. 19 december 1996 en de Gebruiksverordening tweede woning van de voormalige gemeente Sluis-Aardenburg vastgesteld bij raadsbesluit van 29 juni 1995, gewijzigd bij raadsbesluit van 2 juli 1998 en laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 8

februari 2001.

Artikelsgewijze toelichting op de verordening tweede woningen van de gemeente Sluis

Artikel 2: werkingsgebied verordening

Deze verordening is gebaseerd op artikel 30 van de Huisvestingswet waarin staat bepaald dat de gemeenteraad met het oog op het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad een categorie woningen kan aanwijzen die zonder vergunning van het college van burgemeester en wethouders niet aan de bestemming tot bewoning mag worden onttrokken.

In de toelichting op de Huisvestingswet wordt uitgelegd dat met "bewoning" bedoeld wordt dat men daar permanent zijn woonverblijf heeft. Gebruik van een woonruimte als tweede woning is derhalve geen gebruik voor bewoning in de zin van de Huisvestingswet.

Onder behoud en samenstelling van de woningvoorraad wordt tevens verstaan dat met het oog op het behoud van de leefbaarheid een onttrekkingsvergunning kan worden geëist.

Leefbaarheid is een moeilijk te definiëren begrip om hierop een keuze te kunnen maken welke kern of buurtschap onder de verordening behoort te vallen. Een goede graadmeter voor leefbaarheid is het al dan niet aanwezig zijn van voorzieningen als winkels en scholen. Ook de aanwezigheid van een actief verenigingsleven of het vormen van een hechte gemeenschap kan voor een kleinere kern een graadmeter voor leefbaarheid zijn.

Duidelijk zijn eveneens van de werking van de verordening die panden uitgesloten die een andere bestemming hebben dan de bestemming wonen. Deze panden dienen overeenkomstig hun bestemming te worden gebruikt, ook al vallen deze niet in het werkingsgebied van de verordening.

Artikel 3: Verbodsbepaling

In dit artikel is het verbod vastgelegd, inhoudende dat een woning niet mag worden gebruikt als tweede woning. Of iemand een woning al dan niet permanent bewoont, wordt getoetst aan 2 criteria zijnde de inschrijving op het adres in de Gemeentelijke Basisadministratie en het feit of iemand gedurende een aaneengesloten periode van 180 dagen ten minste 2/3 van die tijd zijn hoofdverblijf in dat gebouw heeft. Inherent aan het laatste criterium is dat bij vermoeden van tweede woninggebruik frequent zal moeten worden gecontroleerd of iemand al dan niet er zijn hoofdverblijf heeft.

Artikel 4: Overgangsbepaling

Teneinde bestaande rechten te handhaven is in de verordening een overgangsbepaling opgenomen inhoudende dat iemand die de woning reeds als tweede woning in gebruik had op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordeningen van de voormalige gemeenten Aardenburg, Oostburg en Sluis de woning als tweede woning mag blijven gebruiken. Deze uitzondering heeft een persoonlijk karakter en geldt dus enkel voor diegenen die de woning in eigendom hebben verkregen vóór de inwerkingtreding van voornoemde verordeningen en als eigenaar staan vermeld in de koopakte van de woning.

Artikel 5: Vergunningverlening

In dit artikel is de mogelijkheid opgenomen tot het verlenen van een vergunning. Een vergunning wordt slechts in bijzondere gevallen en bij wijze van uitzondering verleend. Dit uitgangspunt sluit nauw aan op de bedoelingen van de verordening en dat is het toeroepen van een halt aan de ongecontroleerde uitbreiding van het aantal (illegale) tweede woningen. De vergunning heeft een persoonlijk karakter. Hiermee is tevens aangegeven dat bij wijziging van het eigendom de vergunning komt te vervallen en de woning waarvoor vergunning is verleend vervolgens weer voor permanente bewoning moet worden gebruikt. De verordening kent 3 vergunningsgronden, namelijk:

- vererving
- schenking
- op grond van ongeschiktheid voor permanente bewoning



De bijlage met betrekking tot dit artikel geeft de criteria aan waaraan men moet voldoen om voor een vergunning in aanmerking te kunnen komen.

Voor wat betreft het criterium ongeschiktheid voor permanente bewoning, rust bij de verkoper van het pand een inspanningsverplichting. Deze houdt in dat het pand gedurende een periode van 12 maanden door een erkend makelaar vruchteloos te koop moet zijn aangeboden tegen een gepubliceerde en voor permanente verkoop getaxeerde verkoopprijs. Hierdoor kan worden aangetoond dat het pand blijkens voornoemde onverkoopbaarheid niet geschikt is voor permanente bewoning. Daarnaast dient ten allen tijde te worden bekeken of de woning tegen lonende kosten alsnog geschikt te maken is voor permanente bewoning.

Artikel 6: Nadere regels

De Huisvestingswet biedt in artikel 35 de mogelijkheid tot het vaststellen van nadere regels die overwegend procedureel van aard zijn. Hoewel de Algemene Wet Bestuursrecht hiervoor een goede regelgeving biedt, is zekerheidshalve deze bevoegdheid ook hier vastgelegd.

Artikel 7: Hardheidsclausule

Teneinde onrechtvaardigheden in de toepassing van de verordening te ondervangen, is in dit artikel voorzien in een hardheidsclausule.

Artikel 8 en 9: Citeertitel en Inwerkingtreding

Deze artikelen spreken voor zich, zodat een nadere toelichting achterwege kan blijven.

Bijlagen bij artikel 5

Bijlage 1: Vergunningscriterium vererving

De Verordening Tweede Woningen biedt in artikel 5 de mogelijkheid om vergunning te verlenen aan de nieuwe eigenaar(s) van een woning. Deze mogelijkheid dient echter te worden beperkt daar het primaire doel van de verordening de handhaving van de permanente woningvoorraad blijft. De vergunning wordt dan ook enkel verleend als aan de volgende bepalingen is voldaan:

1.de erflater heeft de woning, bestemd voor permanente bewoning, als tweede woning in gebruik op het tijdstip van inwerkingtreding van:

- de Gebruiksverordening Tweede Woningen van de voormalige gemeente Sluis d.d. 9 juni 1994;
- de Gebruiksverordening Tweede Woningen van de voormalige gemeente Aardenburg d.d. 1 juli 1994;
- de Verordening Tweede Woningen van de voormalige gemeente Oostburg d.d. 16 juni 1994.

EN

2.de opvolgende rechthebbende heeft geen rechtspersoonlijkheid. De opvolgende rechthebbende dient dus een natuurlijk persoon te zijn.

EN

3.onder het begrip "de opvolgende rechthebbende in geval van vererving" wordt verstaan: die rechthebbende die conform de regels van erfrecht "de opvolgende rechthebbende" zou zijn. Onder het begrip "vererving" wordt verstaan datgene wat bepaald is in boek 4 Burgerlijk Wetboek. In het geval dat door testament/uiteerste wil, de woning door een andere opvolgende rechthebbende verkregen wordt, wordt aan deze nieuwe rechthebbende geen vergunning verleend. Bijvoorbeeld: door testament/uiteerste wil verkrijgt niet het kind van de rechthebbende de woning, maar een vriend of kleinkind van de rechthebbende. In dit geval vervalt de bestaande vergunning en wordt aan de nieuwe rechthebbende geen vergunning verleend.

EN

4.de vergunningstermijn wordt gekoppeld aan het leven van de vergunningsverkrijger. Artikel 5 lid 2 spreekt over "persoonlijk karakter".

EN

5.de te verlenen vergunning wordt slechts éénmalig verleend. Overdragen door middel van vererving, schenking of legaat kan hierna niet meer plaatsvinden.

De vergunning verliest zijn kracht op het moment dat:

a.de woning permanent wordt bewoond

of

b.op het moment dat de woning wordt verkocht.

Bijlage 2: Vergunningscriterium Schenking

De reden om ook schenking als vergunningscriterium op te nemen, is dat het niet gerechtvaardigd is om slechts door vererving een vergunning "door te geven". Een burger kan meer belang hebben bij schenking in plaats van vererving, bijvoorbeeld om belastingtechnische redenen of emotionele redenen. Het verschil tussen schenking en vererving is gelegen in het moment van de eigendomswisseling. Deze wordt bij schenking vervroegd ten opzichte van vererving.

De vergunning wordt enkel verleend als aan de volgende bepalingen is voldaan:

1. de erflater heeft de woning, bestemd voor permanente bewoning, als tweede woning in gebruik op het tijdstip van inwerkingtreding van:
 - de Gebruiksverordening Tweede Woningen van de voormalige gemeente Sluis d.d. 9 juni 1994;
 - de Gebruiksverordening Tweede Woningen van de voormalige gemeente Aardenburg d.d. 1 juli 1994;
 - de Verordening Tweede Woningen van de voormalige gemeente Oostburg d.d. 16 juni 1994.

EN

2.de opvolgende rechthebbende heeft geen rechtspersoonlijkheid. De opvolgende rechthebbende dient dus een natuurlijk persoon te zijn.

EN

3.onder het begrip "de opvolgende rechthebbende in geval van schenking" wordt verstaan: die rechthebbende die conform de regels van erfrecht "de opvolgende rechthebbende" zou zijn in geval van vererving. Onder het begrip "vererving" wordt verstaan datgene wat bepaald is in boek 4 Burgerlijk Wetboek. In het geval dat door schenking, de woning door een andere opvolgende rechthebbende verkregen wordt, wordt aan deze nieuwe rechthebbende geen vergunning verleend. Bijvoorbeeld: door schenking verkrijgt niet het kind van de rechthebbende de woning, maar een vriend of kleinkind van de rechthebbende. In dit geval vervalt de bestaande vergunning en wordt aan de nieuwe rechthebbende geen vergunning verleend.

EN

4.de vergunningstermijn wordt gekoppeld aan het leven van de vergunningsverkrijger. Artikel 5 lid 2 spreekt over "persoonlijk karakter".

EN

5.de te verlenen vergunning wordt slechts éénmalig verleend. Overdragen door middel van vererving, schenking of legaat kan hierna niet meer plaatsvinden.

De vergunning verliest zijn kracht op het moment dat:

a.de woning permanent wordt bewoond

of

b.op het moment dat de woning wordt verkocht.



Bijlage 3: Vergunningscriterium op grond van ongeschiktheid voor permanente bewoning

Op grond van onredelijke bouwkosten kan door het college van burgemeester en wethouders een vergunning ingevolge artikel 5 van de Verordening Tweede Woningen Sluis worden verleend. Deze vergunning kan worden verleend onder de volgende bepalingen:

1. De woning wordt niet geschikt geacht voor permanente bewoning en is ook niet op basis van redelijkheid, tegen lonende kosten, daartoe geschikt te maken;

EN

2. De woning is gedurende een periode van 12 maanden door een erkend makelaar, tegen een voor permanente bewoning getaxeerde, gepubliceerde prijs vruchteloos te koop aangeboden.

De vergunning verliest zijn kracht op het moment dat:

a. de woning permanent bewoond gaat worden

of

b. de woning verkocht wordt

of

c. het bouwvolume van de woning uitgebreid wordt

Ziet u een fout in deze regeling?

Meld het ons op [reg](#)