Franz-R. Henseler
Beate Henseler (geb. Voss)

Dahlsenerstr. 25
D – 58644 Iserlohn

Tel: +492371963533
Mob: +4901714705973
Fax: +492371963531
E-Mail: franz.henseler@unitybox.de

Gemeente Sluis
Ingekomen
21 MAART 2023
NR.

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

12.03.2023

Dit schrijven is openbaar en bedoeld om te delen. Het is niet alleen bedoeld voor degene die dit schrijven ontvangt.

Geachte dames en heren,

Met grote verslagenheid hebben wij kennis genomen van de woonbeleidsplannen van 24-01-23 / 02-09-23.

Wij willen tijdig de volgende verklaring afleggen:

Wij sluiten ons aan bij de "Zienswijze Cadzand-Bad" en willen u met name op het volgende wijzen:

We hebben vijf vakantiewoningen op Duinpark Cadzand-Bad en één appartement op Deurloo Cadzand-Bad. Onze eerste vakantiewoning in Duinpark kochten wij in 1986 voor aanvang van het project door RCB René Colthof Beheer BV. Het hele project werd in Duitsland geadverteerd als vakantieobject door Müngersdorff-Immobilien.
Wij kochten de vakantiewoningen om ze als pensioen te verhuren en besloten daarom ons geld in Nederland te beleggen. Dit gebeurde altijd onder het uitgangspunt van gebruik als verhuurwoning. De bestemming van de verhuur was altijd bekend bij de gemeente en alle betrokkenen en werd als zodanig genoemd in alle officiële documenten (marketing, Rabobank bankdocumenten of notariële contracten). De verhuurbestemming was niet alleen voor de bouw van het pand bij iedereen - ook bij de gemeente - bekend, maar is dat van 1986 tot heden gebleven. Als voorbeeld voegen wij drie documenten bij:

- Marketingdocumenten voor de start van de bouw in 1986
- Acceptatiedocumenten na voltooiing van de bouw
- Notariscontract uit 2000 bij aankoop van een andere vakantiewoning in Duinpark

Alle documenten spreken van vakantiewoningen met als doel te verhuren en bewijzen daarmee dat van verdringing van de lokale bevolking geen sprake kan zijn.
We begrijpen dat er woonruimte voor de lokale bevolking beschikbaar moet zijn. Desalniettemin vragen wij u er rekening mee te houden dat de beperking van huur o.i.d. bijna gelijk staat aan onteigening en ook niet overeenstemt met het gebruiksdoel dat voor de bouw in 1986 werd aangekondigd.
Ten tijde van de aankoop van onze huizen hebben wij specifiek gezocht naar huizen met de bestemming recreatie. Deze bestemming is op onze huizen van toepassing en het is van ons van groot belang dat deze bestemming ook na verkoop van de woning van toepassing blijft. Ook in het scenario van verkoop van de woningen aan onze kinderen danwel in het geval van erving van de woningen door onze kinderen is het voor ons van groot belang dat de bestemming recreatie gehandhaafd kan blijven. Het door u opgestelde woonbeleid zorgt bij ons voor grote onzekerheid voor wat betreft de bestemming die van toepassing is zodra de woningen van eigenaar wisselen. Het veranderen van de bestemming (bijvoorbeeld na verkoop of erving) zorgt voor een forse en niet acceptabele waardedaling van deze woningen. De woningen zijn voor ons en onze kinderen een erg belangrijke investering.

Zou het niet handiger zijn om toekomstige projecten voor lokale mensen op te zetten?

Met hartelijke groeten,

Beate en Franz Henseler

Franz Henseler

B. Henseler-Voss

Bijgesloten getekende verklaring alsmede drie bijlagen."

23.0002206
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Franz-R. Henseler
Beate Henseler (geb. Voss)

Dahlsenerstr. 25
D – 58644 Iserlohn

Tel: +492371963533
Mob: +4901714705973
Fax: +492371963531
E-Mail: franz.henseler@unitybox.de

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

12.03.2023

Dieses Schreiben inkl. Anlagen ist öffentlich und dazu bestimmt, geteilt zu werden. Es ist nicht nur für jene bestimmt, die dieses Schreiben erhalten.

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit großer Bestürzung haben wir Kenntnis erhalten von den Plänen zur Wohnungspolitik vom 24.01.23/09.02.23 .

Wir möchten hiermit fristgerecht folgende Stellungnahme abgeben:

Wir schließen uns der der „Zienswijze Cadzand-Bad" an und möchten noch auf folgendes besonders hinweisen:

Wir verfügen über fünf Ferienhäuser im Duinpark Cadzand-Bad sowie über ein Apartement im Deurloo Cadzand Bad. Unser erstes Ferienhaus haben wir 1986 im Duinpark vor Projektbeginn durch RCB René Colthof Beheer BV gekauft. Das gesamte Projekt wurde in Deutschland als Ferienobkjekt beworben durch Müngersdorff-Immobilien vermarktet.
Wir haben die Ferienhäuser zum Zwecke der Vermietung als Altersvorsorge angeschafft und uns damit entschieden unser Geld in den Niederlanden anzulegen. Dies erfolgte immer unter der Prämisse der Nutzung als Vermietobjekt. Der Vermietungszweck war der Gemeinde und allen Beteiligten immer bekannt und wurde als solcher in sämtlichen offiziellen Unterlagen (Vermarktung, Bankunterlagen Rabobank oder auch Notarverträgen) benannt. Der Vermietungszweck war nicht nur bereits vor Errichtung der Gebäude allen – auch der Gemeinde – bekannt, sondern blieb dies auch von 1986 bis heute. Exemplarisch fügen wir drei Unterlagen bei:

- Vermarktungsunterlagen vor Baubeginn 1986
- Abnahmeunterlagen nach Bauabschluss
- Notarvertrag aus 2000 bei Kauf eines weiteren Ferienhauses im Duinpark

Alle Dokumente sprechen von Ferienhäusern mit dem Zwecke der Vermietung und beweisen daher, dass von keiner Verdrängung der Einheimischen gesprochen werden kann.

Wir haben Verständnis dafür, dass Wohnraum für Einheimischen vorhanden sein muss. Trotzdem bitten wir Sie zu berücksichtigen, dass die Einschränkung der Vermietung o.ä. nahezu einer Enteignung gleichkommt und auch nicht dem Zwecke der Nutzung entspricht, die vor dem Bau 1986 avisiert wurde.

Beim Kauf unserer Häuser haben wir gezielt nach Häusern mit Erholungsnutzung gesucht. Diese Bestimmung gilt für unsere Häuser und es ist uns sehr wichtig, dass diese Bestimmung auch nach dem Verkauf der Häuser bestehen bleibt. Auch im Falle des Verkaufs der Häuser an unsere Kinder oder wenn die Häuser an unsere Kinder vererbt werden, ist es für uns von großer Bedeutung, dass die Erholungsfunktion erhalten bleibt. Die von Ihnen ausgearbeitete Wohnbaupolitik schafft für uns eine große Unsicherheit hinsichtlich des für unsere Immobilien geltenden Flächennutzungsplans, wenn die Immobilien den Besitzer wechseln. Eine Änderung der Zweckbestimmung (z. B. nach einem Verkauf oder einer Erbschaft) führt zu einer erheblichen und nicht hinnehmbaren Wertminderung dieser Häuser. Die Immobilien sind eine sehr wichtige Investition für uns und unsere Kinder.

Franz-R. Henseler
Beate Henseler (geb. Voss)

Dahlsenerstr. 25
D – 58644 Iserlohn

Tel: +492371963533
Mob: +4901714705973
Fax: +492371963531
E-Mail: franz.henseler@unitybox.de

Wäre es nicht zielführender künftige Projekte für Einheimische zu errichten?

Mit freundlichen Grüßen

Beate und Franz Henseler

B. Henseler-Voss Franz Henseler

Beiliegend unterschriebene Stellungnahme sowie drei Anlagen.

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

Betreft: Zienswijze met betrekking tot het ter inzage gelegde concept 'Beleidsplan Wonen' en concept 'Huisvestingsverordering'. Besluit college 24 januari 2023. Raadsbesluit 9 februari 2023.

Afzender van de Zienswijze

Naam: Beate u. Franz Henseler
Adres: Dahlsenerstr. 25, 58644 Iserlohn, Deutschland
Telefoon: 0049 171 4705973
E-mail: franz.henseler@unitybox.de

Datum: 12.03.2023

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. Onze zienswijze omvat de volgende punten van zorg en kritiek.

1. Ons eerste en belangrijkste bezwaar is dat er belangrijke stukken ontbreken, waardoor wij ons geen volledig beeld kunnen vormen van de mogelijke gevolgen. Doordat er nauwelijks kaartmateriaal bij de stukken zit, kunnen wij niet achterhalen wat op onze situatie van toepassing is. Daarmee creëert u onrust en onzekerheid voor een hele grote groep mensen.

De rest van onze bezwaren staat in de volgorde van de uitvoeringsacties in het beleidsplan, omdat onze bezwaren zich voornamelijk richten tegen de ondoordachte uitvoering:

2. U heeft bij de totstandkoming van het beleidsplan inwoners en belanghebbenden geraadpleegd. Waarom heeft u ontwikkelaars, huurders, recreatieverhuurders, makelaars, verhuurkantoren, enz.... volledig buiten beschouwing gelaten, terwijl daar veel kennis zit?

3. U stelt dat 5.300 woningen op 14.200 (dus 40%) kwetsbare woningen zijn. Onderzoeksrapporten die dat bewijzen, zijn niet te vinden. Wat zijn de criteria om een woning als 'slecht' te beschouwen?

4. U wilt circa 1.750 woningen renoveren. U heeft daarvoor beschikbaar 8 miljoen euro uit het duurzaamheidsfonds en u hoopt 835 nieuwe woningen te realiseren en daar per woning € 15.000 op te halen. In totaal 20,5 miljoen euro (8+12½). Per woning is er dan een renovatiebedrag beschikbaar van nog geen 12.000 euro. Een gemiddelde renovatie kost al snel 55.000 tot 75.000 euro per woning. Wie hoest de rest op? Wordt dat allemaal gedekt door het Rijk? Waarom vertelt u niet het hele verhaal?

5. U wilt bestaande plannen opnieuw gaan beoordelen en prioriteren. Dit is in 2019-2020 ook al eens gedaan. De resultaten daarvan zijn nooit naar buiten gekomen. Daarbij maakt u verschil

tussen harde en zachte plannen, maar u geeft niet aan om hoeveel woningen het gaat in de harde plannen. Wie gaat die beoordeling doen en hoe denkt u daar voor oktober 2023 duidelijkheid over te hebben?

6. U wil ook ingrijpen op bestaande plannen. Initiatiefnemers hebben daar vaak al substantieel geld in gestoken op basis van het gerechtvaardigde vertrouwen dat een gemeente een consistent beleid voert. Vanaf wanneer wordt er beslist op basis van de nieuwe regels? Moet elke initiatiefnemer dan zijn aanvraag in de prullenmand werpen en opnieuw beginnen? In hoeverre kunt u beloven dat u lopende dossiers die als ontwerp gereed zijn niet zal mishandelen in plaats van behandelen, ten tijde van terinzagelegging, vaststelling, bezwaar en beroep?

7. U introduceert een voorkeursvolgorde bij het toevoegen van sociale huurwoningen. Bij de derde stap gaat het om woningen van niet-reguliere kwaliteit. Hoe durft u de sociale huur af te schepen met afbraakwoningen? Dat past niet in een welvarende en gastvrije streek!

8. U maakt onderscheid tussen groeikernen, transformatiekernen en balansgebied. De terminologie loopt overal door elkaar want er wordt ook gesproken over transitiekernen. Waarom is er alleen sprake van transformatie in de kernen Oostburg en Breskens en is er niet gekozen voor de vijf grotere kernen met voorzieningen, dus ook IJzendijke, Sluis en Aardenburg?

9. U legt in het hele beleidsplan Wonen geen enkele relatie met de bestaande recreatiegebieden. Recreatie wordt wel enkele keren genoemd als belangrijke economische drager. Is het Beleidsplan wonen en/of de Huisvestingsverordening wel of niet van toepassing op de verblijfsrecreatiegebieden of op de badplaats Cadzand-Bad?

10. U wilt in de balansgebieden per jaar 6 plantitels inzetten. Tot het balansgebied hoort ook Cadzand-Bad waar het beleid, vastgelegd in het Ontwikkelingsplan en de Schilvisie, wordt uitgevoerd. Cadzand-Bad wordt daarmee de kwalitatief hoogwaardige badplaats van Zeeuws Vlaanderen. Investeerders betalen een vereveningsbijdrage aan de gemeente als tegenprestatie voor de realisatie van de nieuwe appartementen en woningen. Mede dankzij deze bijdragen wordt de openbare ruimte van Cadzand vernieuwd. Wij gaan ervan uit dat deze visies onverkort in stand blijven. Hoe verhoudt zich dat tot de 6 woningen per jaar?

11. U wilt in mei 2023 een meerjarenuitvoeringsprogramma vaststellen, dat niet eens ter inzage heeft gelegen. Daarin staat per gebied wat de vraag per gebied is (kwantitatief en kwalitatief, uitgaande van basisprogramma en ambitieprogramma), hoeveel woningen per gebied kwetsbaar zijn (kwantitatief en kwalitatief) en hoeveel harde en zachte plannen er zijn voor het betreffende gebied. Dit in combinatie met de resultaten van de ruimte-scheppende maatregelen geeft een beeld van de uitbreiding van nieuwbouw. Waarom is dat wel voor de raadsvergadering van mei beschikbaar en niet voor de inspraak? Waarom zorgt u voor zoveel rechtsonzekerheid?

12. U wilt 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? Zonder een duidelijk antwoord is dit een arbitraire en door de overheid georganiseerde diefstal.

13. U wilt de ruimte voor ruimte-regeling zo toepassen dat woningen alleen nog gerealiseerd mogen worden in de kern of op het eigen terrein. Dat staat geniepig alleen achteraan in bijlage A. Dit is een sterke inperking van het provinciale beleid. Er is geen enkele landschappelijke analyse te vinden, waaruit blijkt dat deze inperking nodig is. Waarom gaat u volledig voorbij aan uw eigen beleid voor het buitengebied?

14. U ziet het voorliggende beleidsplan als de basis voor het onttrekken van planologische capaciteit. Het onttrekken van planologische capaciteit vergt een bredere afweging dan alleen de woningmarkt. Hier gaat het beleidsplan volledig aan voorbij. Hoe maakt u duidelijk welke planologische capaciteit ongewenst is en welke criteria hanteert u daarbij op het brede gebied van ruimtelijke ordening, economie, milieu, landschap, stedenbouw, verkeer, etc.?

15. U stelt dat de vaststelling van het voorliggende beleidsplan Wonen voorzienbaarheid creëert voor alle belanghebbenden. Dat is niet het geval, zolang de begrenzing tussen gebieden waar maatregelen wel en niet gelden, niet bekend zijn. En het is zonder meer bestuurlijk onbehoorlijk om een beleidsplan zonder begrenzing ter inzage te leggen en het vast te stellen met begrenzing, waaruit dan de voorzienbaarheid zou blijken. Hoe wilt u voorkomen dat de procedure tot vaststelling van het beleid bij de rechter leidt tot het ontbreken van voorzienbaarheid?

16. U wilt het tweede woningbezit en toeristische verhuur binnen de woonkernen beheersbaar krijgen c.q. zo mogelijk terugdringen. Welke kernen zijn woonkernen? Is Cadzand-Bad een woonkern? En zijn bijvoorbeeld Terhofstede, Heille en Nummer Een woonkernen? Het zijn volgens figuur 4 geen groeikernen. Volgens de bestemmingsplannen hoort Terhofstede bij Retranchement, is voor Heille een apart plan en hoort Nummer Een tot het buitengebied. Wilt u met een heldere, gedetailleerde kaart aangeven waar u de toeristische verhuur beheersbaar wil maken? Wilt u met een heldere, gedetailleerde kaart aangeven waar u het tweede woningbezit wilt terugdringen?

17. U formuleert als uitgangspunt dat alleen woningen die niet (meer) geschikt zijn voor permanente bewoning mogen uitstromen naar de markt voor tweede woningen. Dus mensen die met liefde naar de streek komen en daar een flink deel van hun tijd en geld doorbrengen, worden beloond met krotten, waar de inwoner van Sluis zijn neus voor ophaalt. Welk perspectief ziet u voor tweede woninggebruikers die al decennialang de streek mede leefbaar houden?

18. 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. Waarom jaagt u tweede woningbezitters tegen u in het harnas? Waarom kiest u voor een situatie van rechtsonzekerheid die ertoe gaat leiden dat de investeringen in de streek zwaar terug gaan lopen?

19. 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 objectgebonden en verhandelbaar is. Deze vergunning was gebaseerd op de Gebruiksverordening Tweede woningen met specifieke voorwaarden en geldig in specifieke gebieden. Het is volstrekt onduidelijk hoeveel tweede woning eigenaren onder deze uitzonderingsregel vallen. Waarom kiest u voor een dergelijke discriminerende actie?

20. U maakt een uitzondering voor tweede woningen die niet in de woonkernen staan. De begrenzing van de woonkernen is nog niet bekend, want bijlage A bij de verordening is niet beschikbaar. In het beleidsplan wordt gesproken over 'bestaand stedelijk gebied'. Maar feitelijk zou het moeten gaan om kernen waar sprake is van 'te veel tweede woningen' of van een dreiging 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. Hoe kunt u van mensen verwachten dat ze op dergelijke onbetrouwbare en onduidelijke informatie nog begripvol reageren?

21. U beperkt toeristische verhuur tot 28 dagen per jaar. U stelt dan letterlijk dat u dat doet om te voorkomen dat woningen worden opgekocht door investeerders die uitsluitend kopen voor verhuurrendement. Waarom neemt u in de Huisvestingsverordening dan ook nog voor een paar kernen een regeling rond opkoopbescherming op?

22. U maakt een uitzondering voor woningen die niet in de woonkernen staan. Daar is het blijkbaar wel toegestaan om continu recreatief te verhuren. De begrenzing van de woonkernen is nog niet bekend, want bijlage A bij de verordening is niet beschikbaar. In het beleidsplan wordt gesproken over 'bestaand stedelijk gebied'. Maar feitelijk zou het moeten gaan om delen van de kernen waar sprake is van een 'onbeheersbare situatie' in de vorm van overlast. Hoort een lint, zoals bijvoorbeeld langs de Ringdijk Noord in Cadzand wel of niet tot de woonkern of hoort die bij het buitengebied? Er is daar geen sprake van een onbeheersbare situatie met overlast.

23. U benadeelt eigenaren die een bestaande woning in de kern tot genoegen van velen hebben opgeknapt en als recreatiewoning geheel volgens de regels verhuren. Op korte termijn worden de boekingen (via een verhuurkantoor) voor 2024 al ingepland. Hoe voorziet u in een adequate afwikkeling voor deze eigenaren die geheel te goeder trouw handelen?

24. U besteedt in het geheel geen aandacht aan mensen die hier gedurende het seizoen komen werken in de horeca en het toerisme en in die tijd huisvesting nodig hebben. Om aan goed personeel te komen, is adequate huisvesting wezenlijk. Waarom schenkt u in het woonbeleid geen enkele aandacht aan deze belangrijke groep?

Aanvullende zienswijzen en opmerkingen:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Frans Hanse

B. Henseler - Voss

Bürgermeister- und Schöffenrat der Gemeinde Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Betrifft: Stellungnahme zum Entwurf des "Plans für die Wohnungspolitik" und zum Konzept der Wohnungsverordnung, die zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt wurden. Beschluss des Kollegiums vom 24. Januar 2023. Beschluss des Rates vom 9. Februar 2023.

Absender der Ansicht

Name: Beaten. Franz Henseler
Adresse: Dahlsenerstr. 25, 58644 Iserlohn, Deutschland
Telefon: 017147325690049171470 5973
E-Mail: franz.henseler@unitybox.de Datum: 12. 03. 2023

Liebes Kollegium,

Vom 16. Februar bis 30. März 2023liegen der Entwurf des Grundsatzplans für das Wohnen in der Gemeinde Sluis (2023 – 2032) und der Entwurf der Wohnraumverordnung zur Einsichtnahme aus. In Cadzand-Bad sind wir schockiert über Ihre Absichten und fordern Sie daher auf, sich an Ihre bisherigen Vereinbarungen zu halten.

Cadzand-Bad kein Wohngebiet!
Der Strategieplan kündigt unter anderem Maßnahmen an, um die Möglichkeiten für den Besitz von Zweitwohnungen und die Möglichkeiten für touristische Vermietung einzuschränken. Wie Sie wissen, ist Cadzand Bad traditionell ein Touristendorf. Das Dorf hat sich seit Anfang des letzten Jahrhunderts langsam entwickelt und hat sich im Laufe der Jahre zu einem gleichnamigen Badeort entwickelt. Diese Entwicklung konzentrierte sich hauptsächlich auf die touristische Nutzung. Ständige Einwohner befinden sich fast alle im alten Dorfzentrum, Cadzand Dorp oder in anderen Teilen der Gemeinde Sluis.

Die Entwicklung von touristischen Häusern in Cadzand Bad begann zu einer Zeit, als es keine Ferienparks oder Bezirke gab und für Zweitbelegung und / oder Vermietung gab es kein bestimmtes Ziel. Im wohnungspolitischen Plan wird eine neue Politik vorgeschlagen, in der die Möglichkeiten des Besitzes, der Vermietung und des Verkaufs von (Zweit-)Wohnungen begrenzt sind.

Das Problem der Belästigung durch touristische Vermietungen in den Dorfzentren, das im politischen Plan erwähnt wird, spielt in Cadzand Bad keine Rolle, weil es kaum ständige Einwohner gibt und die Bewohner, die dort sind, wissen, dass sie in einem Touristendorf leben. Auch in Cadzand Bad kommt von einer Vertreibung der Ureinwohner keine Rede, denn traditionell lebt kaum jemand dauerhaft in Cadzand Bad .

In Cadzand Bad gibt es private Eigentümer und Vermieter und andere Unternehmer, die seit Jahren, manchmal seit mehreren Generationen, ein Einkommen verdienen , dank der Vermietung von Häusern in Cadzand Bad an die Touristen, für die sie immer bestimmt waren. Es gibt auch Familien, die seit Jahrzehnten oft ein Ferienhaus in Cadzand als Zweitwohnsitz besitzen. Es wäre ein enormer Schaden für all diese Menschen, wenn die vorgeschlagenen Regeln über die Möglichkeiten der Vermietung und des Zweitwohnungseigentums in den Kernen auch für Cadzand Bad gelten würden. Während es überhaupt keine Notwendigkeit dafür gibt.

Wir gehen davon aus, dass die vorgeschlagene Politik für die Vermietung und für den Besitz von Zweitwohnungen in dem genannten Politikplan nicht für den Kern Cadzand Bad und Geld sein wird. Wenndem Richtlinienplan keine Karte beigefügt ist, bitten wir Sie um Bestätigung, dass für Cadzand Bad eine Ausnahme von den Plänen für Zweitwohnungen und Vermietungen gemacht wird (für maximal 28 Tage). Wir bitten Sie, dies im Policenplan, auf der Karte, die dem Policenplan beizufügen ist, und auf der Karte, die in der Wohnungsverordnung beigefügt werden soll, deutlich zu machen.

Setzen Sie die Cadzand-Bad-Vision weiter um!
Der Strategieplan für den Wohnungsbau der Gemeinde Sluis schlägt auch einen Bewertungsrahmen mit Regeln für neue und bestehende neue und bestehende Initiativen vor.
In Zusammenarbeit mit den Unternehmern von Cadzand-Bad hat die Gemeinde in Zusammenarbeit mit einem Stadtplaner vor mehr als 15 Jahren mit dem Entwicklungsplan Cadzand Bad und der Schilvisie eine Vision für unser Seebad festgelegt. Beide Visionen sind als raumpolitische Prinzipien verankert. Die Idee hinter diesen Visionen ist es, Cadzand als den hochwertigen Badeort Zeeuws Vlaanderen zu profilieren. Diese Visionen haben Status bei anderen Regierungen, da sie von der Regierung mit Zustimmung der Provinz und der Wasserbehörde festgelegt wurden.

Diese Visionen werden seit 15 Jahren mit einer gut funktionierenden Qualitätskontrolle, dem Q-Team, umgesetzt. Die Früchte dieser Vision und ihrer Umsetzung sind bereits sichtbar. Die Bauträger zahlen einen Ausgleichsbeitrag an die Gemeinde als Gegenleistung für die Realisierung der neuen Wohnungen und Wohnungen. Auch dank dieser Beiträge wird der öffentliche Raum von Cadzand-Bad erneuert.

Cadzand-Bad entwickelt sich stark, aber wir sind noch lange nicht da. So ist beispielsweise die Sanierung eines wichtigen Teils des Boulevard de Wielingen und des Duinhofs noch nicht abgeschlossen. Auch der öffentliche Raum des Boulevard de Wielingen und des Duinhofs muss noch fertiggestellt werden. Auch die Sanierung des genannten öffentlichen Raumes muss aus dem Ausgleichsbeitrag bezahlt werden.

Wir setzen darauf, dass die im Entwicklungsplan Cadzand Bad und in der Schilvisie festgelegten Vereinbarungen über die Möglichkeiten zur Sanierung von Cadzand Bad auch in Zukunft in vollem Umfang Anwendung finden. Andernfalls werden wichtige Teile von Cadzand Bad mit veralteten Gebäuden und einem veralteten Aussehen hinterlassen. Dabei würden viele Parteien, die auf der Grundlage der aktuellen Politik investiert haben, großen

Schaden erleiden. Aus diesem Grund bitten wir Sie, im Wohnzuschuss einzusehen, dass die im Bebauungsplan Cadzand Bad und in der Schilvisie gebotenen Entwicklungsmöglichkeiten weiterhin vollumfänglich gelten.

Klarheit schaffen im Dünendorf!
Um 2015 gibt es auch die Möglichkeiten für das Dünendorf (Bereich Egelantierlaan- Mr. P.C. Hennequinlaan) im sogenannten White Spot Plan erforscht. Soweit wir wissen, wurde dieser Plan nie angenommen. Es wäre Ihr Verdienst, wenn Sie auch einen klaren Kurs für diesen wichtigen Teil von Cadzand-Bad geben würden, wo Familien seit Jahren Urlaub machen, so wie es im Entwicklungsplan Cadzand Bad und in der Schilvisie für die anderen Teile von Cadzand-Bad geschehen ist. Der White-Spot-Plan bildet dafür eine hervorragende Grundlage.

Alles Gute

Frau Heuseler

Beate Heuseler Voss

PROJEKTONTWIKKELING

RENÉ COLTOF BEHEER BV

NIEUWE HAVEN 2
4301 DM ZIERIKZEE (NEDERLAND)
TELEFOON 01110-7151*
POSTBUS 106
4300 AC ZIERIKZEE (NEDERLAND)
BANK:
RABOBANK OOSTBURG NR. 36.95.34.166
ALGEMENE BANK NEDERLAND NR. 51.06.36.500
STADTSPARKASSE KÖLN NR. 22.22.438
HANDELSREGISTER K.v.K. TERNEUZEN NR. 13864

Herrn F.R. Henseler
Dahlsenerstrasse 25
5860 Iserlohn

D
BRD 40

Zierikzee, 23 Juni 1986

Sehr geehrter Eigentümer.
Sehr geehrte Eigentümerin.

Bezüglich der zweiten Abnahme ihres Ferienbungalows im Bungalowpark Duinpark in Cadzand-Bad bitten wir Sie, bis zum spätensens 30. Juni 1986 uns mitzuteilen, welcher Termin für Sie der Passende ist um die Abnahme zu vollziehen.

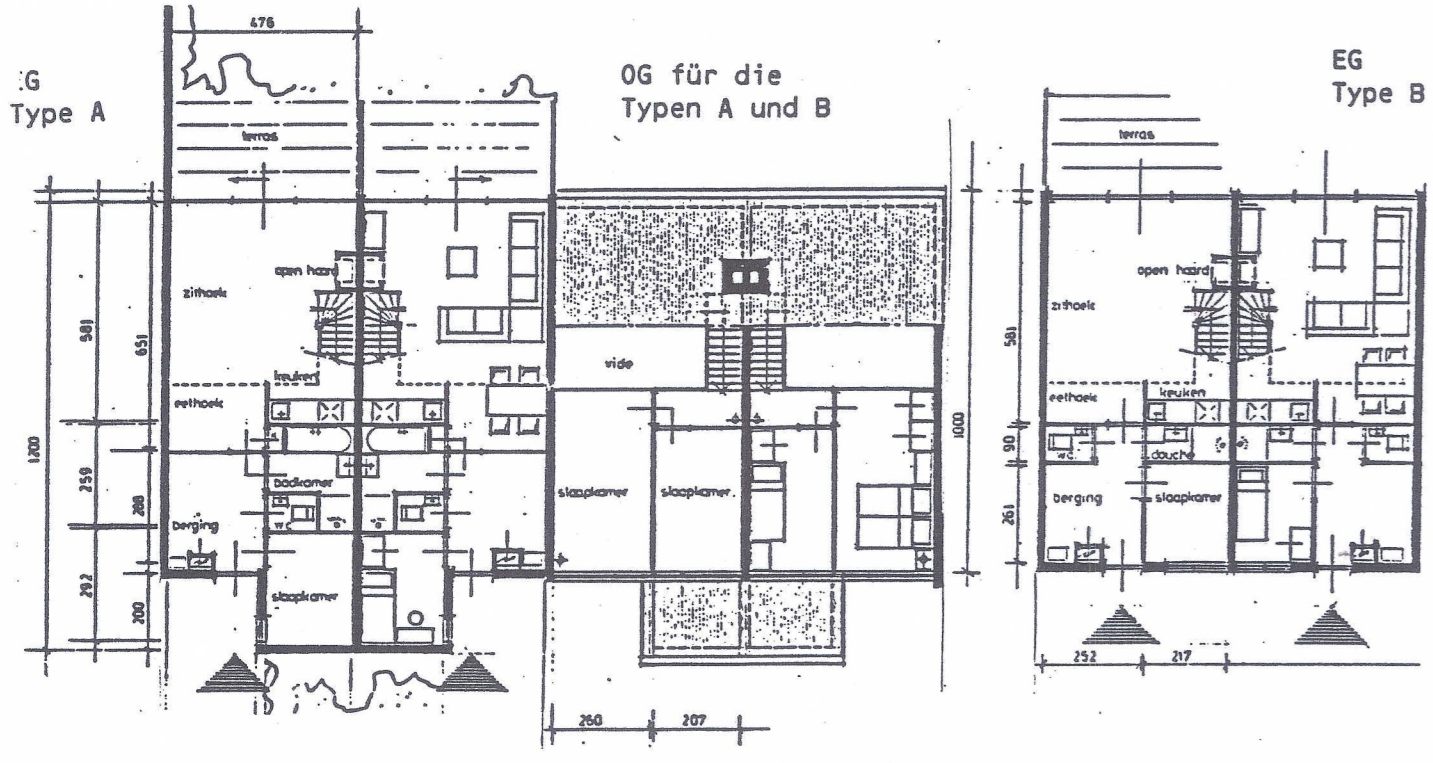
Gleichzeitig teilen wir Ihnen mit, dass Sie im Laufe dieses Monats vom Bauunternehmen Schrijver ein Schreiben bezüglich des Anlegens der Wege und der Säuberung des Baugeländes empfangen werden.

Mit freunlichen Grüssen.

RENE COLTOF BEHEER BV
ZIERIKZEE

Cadzand.Bad

DER GRUNDRISS



DER PREIS

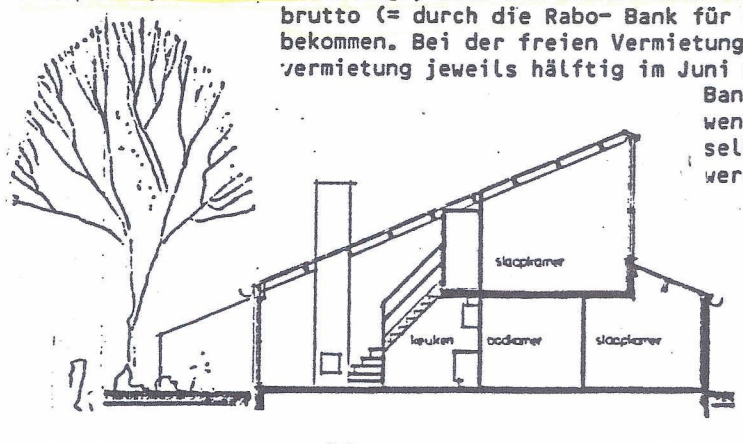
Nur DM 89.500,- bis DM 135.000,- einschließlich Eigentum an Haus und Grund, die Preise variieren nach Lage und Grundstücksgröße, 19 % Mehrwertsteuer, Grunderwerbssteuer, Katasteramtskosten (= Grundstücksvermessung seitens der Gemeinde), Notarkosten und Maklercourtage.... Nur 200 m von der Nordsee.....

FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN

Die maximale Höhe der Hypothek beträgt 90 % vom Kaufpreis, bei einer Laufzeit von 20, bzw. 25 Jahren (= sep. Vereinbarungen sind möglich), der Auszahlungskurs lautet auf 99,25 %, die Zinskonditionen variieren von 7,85 bis ca. 8,5 %. Das bei Hypothekaufnahme notwendige Eigenkapital beträgt z.B. nur DM 10.000,-, wenn Sie das Angebot der holländischen Rabo- Bank, erwägen. Selbverständlich können Sie auch eine Finanzierung selber organisieren. Ergänzend möchten wir noch darauf hinweisen, daß es deutsche Bausparkassen gibt, die in den Niederlanden (= z.B. LBS) Hypotheken geben.

VERMIETUNGSMÖGLICHKEITEN_MIETGARANTIE

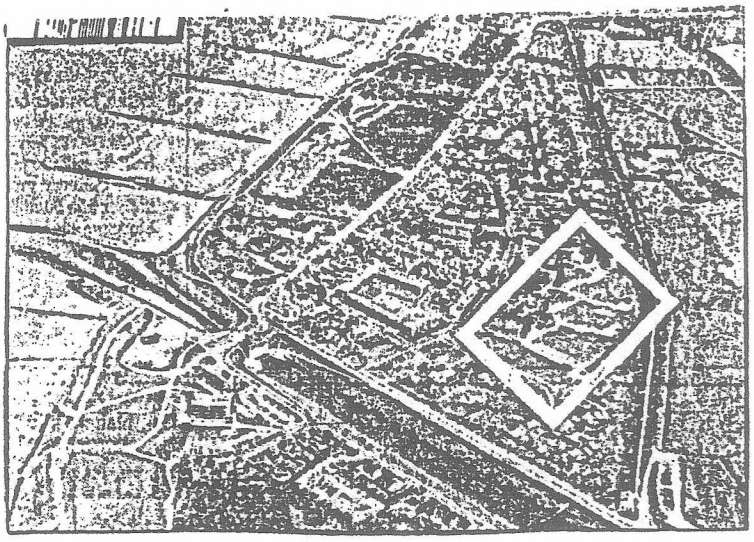
Selbverständlich können Sie, wenn Sie es wünschen, Ihr Haus entweder selber vermieten oder es bei einer Vermietorganisation, z.B. der Rabo- Bank, in eine freie Vermietung (= in diesem Fall geben Sie die von Ihnen gewünschten Vermietzeiten, etwa Sommerferien, Osterferien, Herbstferien oder welche Vor- Nach- Zwischenzeit auch immer, in Vermietauftrag), bzw. Sie können auch eine Vermietungsgarantie in Höhe von HFL 10.000,- brutto (= durch die Rabo- Bank für die Zeit von ca. Mitte März bis Mitte Oktober) bekommen. Bei der freien Vermietung wird die Zahlung Zug- um Zug und bei der Garantievermietung jeweils hälftig im Juni und im Oktober auf Ihr holländisches oder deutsches Bankkonto vorgenommen. Allerdings können Sie Ihr Haus, wenn Sie es nicht vermieten wollen, auch ausschließlich selber, zu welchen Zeiten auch immer, bewohnen. Häufig werden unsere Objekte auch von mehreren Familien oder auch von Privatanlegern gekauft, weil Sie sich, bei einer entsprechenden Finanzierung und der entsprechenden Mieteinnahme von selber bezahlen.



DAS HAUS

MÜNGERSDORFF_IMMOBILIEN

Cadzand_Bad

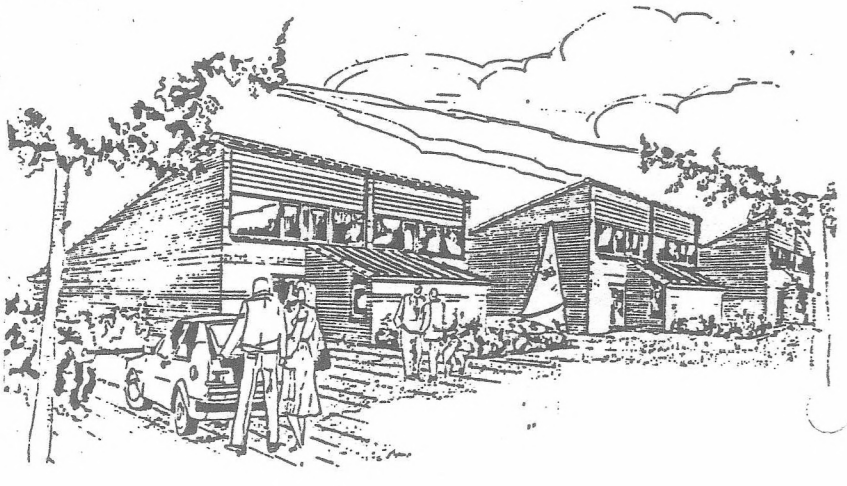


DIE LAGE

Die Neubau- Split- Level- Luxe- Bungalows, stehend auf eigenem Grund welche im benachbarten Ort, Nieuwvliet- Bad, im Bungalowpark St. Pierre, im Original schon vor Jahren erbaut wurden (= Neubauten werden technisch und konstruktiv allerdings aufwendiger und besser), liegen im südlichsten, international bekannten Badeort von NL, in Cadzand- Bad, im Bungalowpark Duinpark, in der niederländischen Provinz Zeeland. Dieses mehr flämische als holländische Festlandgebiet (= ohne Fähre über Autobahn/ Schnellstraße erreichbar), das zeeländische Flandern, ist bekannt als Zeeuws- Vlaanderen, charakteristisch hierfür sind die Häuser und Bauwerke in flämischen Stil. Cadzand- Bad ist einer der weit über die Grenzen hinaus beliebtesten Badeorte der Niederlande, hier gibt es einen wunderschönen, kilometerlangen Sandstrand (= feinster Sand), ausgedehnte Dünenlandschaft und das bekannte Naturreservat Het Zwin u.v.m... Das Angebot an Sport- und Freizeitgestaltung ist umfassend und ebenso ausgewogen. Der Ort selbst verfügt über eine große Anzahl hervorragender Cafes, Restaurants und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Die Umgebung bietet alle nur erdenklichen Ausflugsziele, z.B. den für flandrische Städte bezeichnenden, überhohen Belfort (= Stadthausturm aus dem 14. Jh.) in Sluis, im Mittelalter Vorhafen von Brügge, die in Aardenburg (= im Mittelalter auf einer Stufe mit Gent und Brügge) beheimatete, kulturhistorisch als wertvoll angesehene Kirche Sint- Baafs, die unter Prinz Maurits (= 1567 bis 1625) als Paradeplatz für seine Soldaten bekannt gewordene ehemalige Hansestadt Ijzendijke oder das Stadthaus und die spätgotische Willibrorduskerk in der im Mittelalter strategisch sehr wichtigen Stadt Hulst u.v.m... Auf der belgischen Seite (= ca. 400 m bis zur belgischen Grenze) so berühmte, alte, mondäne und gern besuchte Städte wie Knokke, Oostende, Brügge, Gent, selbst Brüssel und Antwerpen sind schnell und unkompliziert zu erreichen, bei einem Tagesausflug lassen sich auch französische Städte wie Roubaix, Valenciennes, Charleroi, Reims oder Paris ebenso wie Luxemburg leicht anfahren...

DIE BESCHREIBUNG

Baujahr: Baubeginn August 1985, Fertigstellung Übergang 1985/ 1986; Grundstück: Größen ca. 100- ca. 350 qm je nach Lage, Eigentum; Bauweise: Massive, konventionelle Steinbauweise, Außenwände handgeformter Ziegel; Wohnfläche: ca. 75 qm, best. aus 1 gr. Wohn- Eßraum m. integr. Küchenzeile, Diele, sep. WC und Badezimmer mit Liegewanne/ o. Duschbad gekachelt, 3 Schlafräume, 1 Abstellraum; Dach: Dachpfannen, konventionell; Fußboden: Estrich unten und oben; Treppe: Harth. mit Stahlkonstruktion; Eingangstüre: Hartholz incl. Beschlägen und Schließeinrichtung; Fenster: Isolier- Doppelverglasung, Hartholzrahmen; Terrassentüre: Hebeschiebetürenanlage, wie Fenster; Zählerschrank: Nach Vorschrift der Versorgungsbetriebe; Heizung/ Warmwasser: Erdgaszentralheizung, im Hause (= Zählerschrank) ablesbar; Bad/ Duschbad: Typ A beinhaltet 1 Badezimmer m. Liegewanne plus 1 sep. Duschbad, Typ B beinh. 1 Duschbad, jeweils gakachelt; WC: Gekachelt; Sanitär: Bahama beige; Terrasse: Waschbetonplatten; Extras: z.B. offener Kamin gemauert, komplette voll ausgestattete Küchenzeile, eigener Parkplatz, geräumiger und vielfältiger Abstallraum, der von innen begehbar ist...



DAS HAUS

MÜNGERSDORFF_IMMOBILIEN

VAN DEN BERG & MERTENS
notarissen
Nieuwstraat 34
4501 BE Oostburg
Tel. 0117-453851
Ref: t:0000356A.LEV/av

18 april 2000

ONTWERP
LEVERING

Heden, vijfentwintig april tweeduizend, ———
verschenen voor mij, mr. Jeroen Maria Christofoor Mertens, notaris te Oostburg: —
1. de heer Willem Pieter VAN AKKER, wonende te 4506 JJ Cadzand-Bad, ———
Boulevard de Wielingen 32, geboren te Oostburg op twee mei ———
negentienhonderd vijfenvijftig, zich legitimerende met zijn paspoort, nummer —
N17409486, ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de heer —
Johan Theodorus Sebastiaan KLEINHANS, wonende te 3707 GE Zeist, ———
Platolaan 22, geboren te Utrecht op achttien januari negentienhonderd ———
achtenveertig, zich legitimerende met zijn paspoort, nummer N10416701, ———
gehuwd met mevrouw Clemence Marie Verspaget, in algehele gemeenschap —
van goederen, beiden in eerste echt; ———
hierna genoemd: verkoper. ———
Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze ——
akte zal worden gehecht. ———
Van de volmacht en de bekendheid van de volmachtgever is mij, notaris, —
genoegzaam gebleken. ———
2. a. de heer Franz Reinhard HENSELER, wonende te 58644 Iserlohn, ———
Duitsland, Dahlsenerstrasse 25, geboren te Iserlohn, Duitsland op ———
vijfentwintig oktober negentienhonderd vierenveertig, zich legitimerende —
met zijn ^C, nummer ^C, gehuwd met mevrouw Beate Voss, zonder het —
maken van huwelijks-voorwaarden, beiden in eerste echt; en ———
b. mevrouw Beate VOSS, voornoemd, wonende alsvoren, geboren te ———
Iserlohn, Duitsland op vijfentwintig september negentienhonderd vijftig, —
zich legitimerende met haar ^C, nummer ^C; ———
hierna tezamen genoemd: koper. ———
De comparanten, handelende als gemeld, verklaarden het navolgende: ———
LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK ———

Verkoper heeft blijkens een met koper in de maand april tweeduizend aangegane mondelinge overeenkomst van koop en verkoop, verkocht aan koper en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze in eigendom aanvaardt, en wel ieder voor de onverdeelde helft:

1. Het woonhuis met aanbehoren, erf en tuin, plaatselijk bekend Merelstraat 4 te 4506 KW Cadzand-Bad, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EC, nummer 1279, groot zes en tachtig centiaren; en
2. het lidmaatschap van de te Cadzand-Bad, gemeente Oostburg, gevestigde vereniging: "Coöperatieve Exploitatievereniging "Duinpark-Cadzand-Bad" U.A., welk lidmaatschap de koper als lid recht geeft op de lidmaatschapsrechten als omschreven in de statuten van de vereniging, welke zijn vastgesteld bij akte vierentwintig oktober negentienhonderd vijfentachtig voor de te Zierikzee gevestigde notaris Mr W.H.Klaassen, verleden.

hierna ook te noemen: het verkochte, door koper te gebruiken als recreatiewoning.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld:

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan, of daardoor wordt belemmerd.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Middelburg op zes oktober negentienhonderd zevenennegentig, in register Hypotheken 4, in deel 5521, nummer 13, van het afschrift ener akte van verdeling en levering, inhoudende kwijting en afstanddoening van de rechten tot ontbinding daarvan, op één oktober daaraanvoorafgaande voor de te Nijmegen gevestigde notaris mr. W.E. van Delft verleden.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs bedraagt tweehonderdvijftien duizend gulden [redacted], welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van mij, notaris.

De comparant sub 1. genoemd, handelende als gemeld, verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van