Gemeente Sluis
Ingekomen
16 MAART 2023
NR.

Per aangetekende post en per email (wonen@gemeentesluis.nl)

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sluis
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

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: H.T.M. Coopmans
Adres: Mariastraat 27, 4506 AC Cadzand
Telefoon: +31(0)117396414
E-mail: hccoopmans@hetnet.nl

23.0002155
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Datum: 15 maart 2023

Geacht College,

Uw concept Beleidsplan Wonen en de concept Huisvestingsverordening liggen tot 30 maart a.s. ter inzage. Ik maak mij ernstig zorgen over de mogelijke gevolgen van deze plannen. Deze zorgen deel ik met u in onderstaande zienswijze. Ik verzoek u beleefd om een reactie hierop.

De feiten:

1. Bij de aankoop van mijn huis in Cadzand is mij ontheffing verleend van de toenmalige Gebruiksverordening Tweede Woningen. Deze ontheffing, of vergunning, was objectgebonden en verhandelbaar. Ik benut het huis als tweede woning uitsluitend voor eigen gebruik, ik verhuur niet.

2. Het huis was bij aankoop niet geschikt voor normale bewoning. Na diverse renovaties is de woning -met de vereiste bouwvergunningen- een comfortabel huis geworden en een aanwinst voor de omgeving. Mijn investeringen zijn gedaan in het vertrouwen in de rechtszekerheid in de gemeente Sluis.

3. In 2014 is de voornoemde Gebruiksverordening vervallen en werd tweede bewoning vrij van vergunning toegestaan. Ik ben er steeds vanuit gegaan dat mijn object-gebonden en verhandelbare gebruiksrecht intact is gebleven. Mij is nimmer meegedeeld dat zulks niet het geval is.

Mijn zorgen/kritieken:

4. U wilt voor tweede woningen opnieuw een vergunningplicht invoeren, en ditmaal persoonsgebonden. Bestaande en toekomstige eigenaren dienen deze vergunning opnieuw aan te vragen. Als geregistreerde woonforens zal mij deze vergunning wel worden verleend. Maar bij latere verkoop of bij vererving is het onzeker of een toekomstige eigenaar deze zal verkrijgen. Dat heeft een onmiddellijke negatieve impact op de huidige waarde van mijn bezit. Belangrijker, hiermee staat mijn plan om mijn huis te zijner tijd -voor recreatiegebruik- aan naaste familie over te dragen, op losse schroeven.

5. Het doel van uw maatregelen is om de huidige tweede-woningmarkt toegankelijk, lees betaalbaar, te maken voor permanente bewoning. U mikt in veel gevallen m.i. op het verkeerde deel van de woningmarkt. Afgezien van de nu onzekere marktwaarde, ligt reeds de actuele WOZ-waarde van mijn huis buiten het bereik van uw doelgroep permanente bewoners. En ik meen dat dit voor het merendeel van de tweede-woningen in de kern Cadzand het geval is. Voor zover mij bekend ontbreekt een deugdelijke analyse van het voor uw doelgroep aanwezige woningbestand.

6. Tegenspraak Beleidsplan versus Huisvestingsverordening.

- In uw Beleidsplan Wonen d.d. 17 januari 2023, pag. 32, staat onderstaande paragraaf:

Bestaande tweede woningen respecteren, nieuw alleen bij ongeschiktheid voor permanente bewoning.
Voor het gebruik van een reguliere woning als ***tweede woning*** *voeren we een vergunningsplicht in. Dit borgen we in de huisvestingsverordening. Eigenaren van bestaande tweede woningen kunnen een onttrekkingsvergunning aanvragen.* ***Voor huiseigenaren die voor 1 januari 2015 al een vergunning voor het gebruik als tweede woning hadden- en nog steeds aan de voorwaarden voldoen - geldt een wettelijk overgangsrecht. De oude vergunning herleeft dan en is objectgebonden en verhandelbaar****. Eigenaren van bestaande tweede woningen die nog niet eerder vergund zijn kunnen deze vergunning alsnog aanvragen.* ***We respecteren hiermee de rechten van bestaande tweedewoningbezitters****. Bij verkoop is de insteek van deze woningen – dus ook die woningen die nu in gebruik zijn als tweede woning - terugstromen naar de markt van permanente bewoningen. Deze vergunning is persoongebonden en niet verhandelbaar.*

-In uw Huisvestingsverordening Gemeente Sluis 2024, artikel 6.3 en 7, staat:

Artikel 6 Vergunning.
3. De vergunning is persoons- en objectgebonden en geldt uitsluitend voor de eigenaar van de vergunde woonruimte De vergunning kan niet worden vererfd. De vergunning vervalt van rechtswege bij eigendomsoverdracht.

Artikel 7 Overgangsrecht.
Met een vergunning als bedoeld in deze paragraaf wordt gelijkgesteld een vergunning die verkregen is op grondslag van de Gebruiksverordening Tweede Woningen, ingetrokken bij besluit van 30 januari 2014.

U wijkt hiermee in uw regelgeving af van uw beleid. Ik verzoek u om de Verordening overeenkomstig het Beleidsplan aan te passen en op grond hiervan mijn object-gebonden en verhandelbare vergunning te handhaven.
Indien u hieraan geen gevolg geeft, is dit m.i. in strijd met de geldende normen van rechtszekerheid en zal ik de rechtsgeldigheid hiervan nader toetsen.

7. Tot slot deel ik u mede dat mijn Zienswijze een openbaar document mag zijn en ter inzage kan dienen voor alle betrokkenen.

Cadzand, 15 maart 2023.

(H. Coopmans).

