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

Gemeente Sluis
Ingekomen
27 MAART 2023
NR.

Afzender: Anton van Zantbeek
Laurier-kersenlaan 23
1950 Kraainem
+32 476 505 666
Anton.vanzantbeek@rivus.be

Molenstraat 10
4525AE Retranchement (tweede verblijf)

23.0002403
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Datum: 20 maart 2023

Betreft: Zienswijze mbt het concept 'Beleidsplan Wonen' en het concept 'Huisvestingsverordening' – besluit college van 24 januari 2023 – raadsbesluit 9 februari 2023

Geachte Collega van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sluis,

Met verbijstering en ongeloof neem ik kennis van het concept beleidsplan Wonen en de concept Huisvestingsverordening die momenteel ter inzage liggen.

Bij deze maak ik u mijn zorgen, bemerkingen en vragen over.

1. Mbt de onduidelijkheid van beide concepten:
Vooreerst wil ik wijzen op de vele onduidelijkheden die er voor mij zijn na het doornemen van de stukken. Onduidelijkheden door het ontbreken van bepaalde bijlages (bv wat is een dorpskern, tot waar reikt de dorpskern,...), het ontbreken van legendes bij de schema's en grafieken, het niet duiden van afkortingen, het nodeloos verwijzen naar andere administratieve documenten zonder enige verduidelijking en tot slot het onnodig gebruik van zeer ambtelijke taal.

Dat maakt de voorliggende stukken voor burgers quasi onbegrijpelijk. Er heerst bijgevolg heel veel onzekerheid bij de meerderheid van de bewoners (en daarin reken ik ook tweede verblijvers want dat zijn hoe dan ook (tijdelijke) bewoners). Dit in tegenstelling tot wat wordt gezegd in het beleidsplan Wonen, wordt er geen voorzienbaarheid gecreëerd voor alle belanghebbenden en neigen de voorliggende plannen in hun onvolledigheid naar grote willekeur.

2. Mbt uitvoeringsactie 6 'planologisch scheiden van de markt voor permanent wonen en de markt voor tweede woningbezit' en de huisvestingsverordering mbt uitvoeringsactie 6:
De gemeente Sluis wenst in de dorpskernen in te zetten op permanente bewoning en tweede verblijven te reguleren. Dit wenst ze te doen door een vergunningsplicht voor tweede verblijven.

In uw concept beleidsplan Wonen stelt u duidelijk dat er voor de vaststelling van een Huisvestingsverordening een schaarste en leefbaarheidsproblematiek dient te worden aangetoond. Er moet worden aangetoond dat het aanpakken van een bepaalde situatie voldoende moet bijdragen aan de oplossing voor de schaarste. Het instrument dat een gemeente daarvoor inzet moet ook redelijk zijn en niet overdreven zwaar op gevaar van ongeldigheid.
In uw zelfde beleidsplan Wonen stelt u echter ook dat er in de gemeente Sluis geen nood is aan grondgebonden koopwoningen, en al zeker niet in het gebied Sluis/Retranchement. Er is evenwel een algemene grote nood aan nultredewoningen (voornamelijk huur). Het lijkt me dan ook een totaal niet noodzakelijke en disproportionele maatregel om het eigendomsrecht van grondgebonden koopwoningen te beperken door:

- het gebruik als tweede verblijf afhankelijk te maken van een persoonsgebonden en niet verhandelbare vergunning
- de verhuur van een tweede verblijfswoning te verbieden
- het gebruik van de tweede verblijfwoning te beperken tot het eigen huishouden (met andere woorden: onze ouders/grootouders mogen bv niet in onze afwezigheid verblijven in onze woning voor onderhoud tuin/bewateren planten, ...)

Dergelijke maatregelen beperken niet alleen mijn gebruiksrecht van de eigen woning, maar zorgen voor een aanzienlijke waardedaling van mijn onroerend goed aangezien de vergunning niet objectgebonden (wat logisch zou zijn) is en mijn kinderen na mijn overlijden niet meer zullen beschikken over een vergunning voor tweede verblijf.

Vele woningen in de oude dorpskernen (bv Retranchement) stonden jaren leeg. Er was hoegenaamd geen interesse bij de lokale bevolking om de zeer typische, doch uitgeleefde huisjes, op te knappen. Men kan dus zeker niet zomaar stellen dat woningen als reguliere woningen aan de markt werden onttrokken zonder dat er nieuw regulier aanbod in de plaats kwam, zoals het beleidsplan Wonen stelt. Gelukkig waren er de tweede verblijvers die interesse toonden in de huisjes en er aanzienlijk veel geld in investeerden om ze terug 'state of the art' te maken. Dit alles ten voordele van het uitzicht van de dorpskernen. Diezelfde personen worden nu gestraft en bevinden zich binnenkort in een situatie waar hun onroerend goed plots minder waard is dan hun investering die gemaakt is op grond van de toen geldende regels. Dit alles omdat de gemeente Sluis gedurende jaren onvoldoende investeerde in de sociale huurmarkt. De gemeente Sluis had die woningen ook kunnen opkopen. Dit plan in zijn huidige lezing doorvoeren, komst neer op onteigening. U weet dat het recht op eigendom zelfs gewaarborgd wordt door het Europees verdrag voor de rechten van mens.

Uw voorgestelde maatregel is disproportioneel, niet noodzakelijk en bijgevolg manifest ongeldig. Indien de plannen in de huidige lezing worden doorgevoerd, zal ik nadeelcompensatie eisen.

Overigens bent u zelf volkomen incoherent met uw eigen beleidsdoelstelling als u uw eigen eigendommen niet inschrijft in dit beleid maar daarvoor kijkt naar de eigendom van bewoners en tweede verblijvers. Zo worden eigendommen van de gemeente Sluis in de dorpskernen nog steeds te koop aangeboden, in plaats dat u er zelf starterwoningen of gezinswoningen van maakt ...

In het buitenland bestaan nochtans voorbeelden waarbij men eveneens de leefbaarheid van de dorpen wenst te beschermen via een regulering van de tweede verblijven, zonder het eigendomsrecht van eigenaren te schaden. In Zwitserland bv moet een onroerend goed geschikt zijn voor verkoop aan buitenlanders. Is dat niet het geval, dan kan je er geen tweede verblijf in houden. Dergelijke regeling is evenwel altijd objectgebonden en verarmt bijgevolg niet de koper van een onroerend goed.

Niet alleen is de voorgestelde regelgeving ongeldig omwille van de disproportionaliteit, de regelgeving is eveneens discriminerend op verschillende vlakken:

- Voor huiseigenaren die voor 1/1/2015 reeds een vergunning voor tweede verblijf hadden, herleeft de oude vergunning die bovendien objectgebonden en verhandelbaar is (in tegenstelling tot de huiseigenaren die na 1/1/2015, met andere woorden onder de nieuwe regelgeving een vergunning kregen, waarbij de vergunning persoonsgebonden en niet verhandelbaar is). Met andere woorden: in het eerste geval is er geen aantasting van het eigendomsrecht en geen waardedaling van de woning, in het tweede geval wel. Er is geen objectief criterium van onderscheid voor dit arbitraire / willekeurige verschil in behandeling.
- De criteria voor het toekennen van een vergunning zijn helemaal onduidelijk en overgeleverd aan de loutere willekeur van de overheid. Er liggen immers amper objectieve gronden voor om vergunning al dan niet uit te reiken.
- Het getuigt van manifest onbehoorlijk bestuur om in dergelijk beleid zo te "flipfloppen". Daarop kan een burger geen investeringsbeslissing nemen. Er wordt grote rechtsonzekerheid gecreëerd. Tot 2014 vergunning, dan geen vergunning en dan plots vanaf 2024 wel weer een vergunning, waarbij de tweede verblijven van de periode 2015-2023 plots geen grandfather regeling krijgen.

3. Mbt het begrip dorpskern:

Dit begrip blijft zeer onduidelijk. Tot waar reikt een dorpskern? Bewoners kunnen de eigen situatie niet beoordelen omdat hier geen duidelijkheid wordt gegeven.
Het beleidsplan 'Wonen' stelt dat in dorpskernen wordt ingezet op nieuwbouw. Ook dit lijkt me zeer kort door de bocht. De ene dorpskern is de andere dorpskern niet. Het is jammer dat hier niet meer wordt ingezet op de sterkte van de charmante Zeeuwse dorpjes. Die dorpjes zijn toeristisch en zorgen voor economische activiteit in de regio, net door hun uitstraling en karakter. Inzetten op nieuwbouw in plaats van renovatie is hier een gemiste kans, zelfs een stap terug. Voor het overige is er overigens niet zo heel veel economische activiteit in die kernen.

De gemeente Sluis wenst ten slotte te zorgen voor een aanbod van woningen voor gezinnen op plekken die hier kwantitatief voor in aanmerking komen, op locaties waar onderwijs en sportvoorzieningen en dergelijke meer voor handen zijn. Verschillende dorpskernen voldoen helemaal niet aan voorwaarden: zo is er bijvoorbeeld in Retranchement geen school of andere gemeentelijke dienstverlening. Daarvoor moet men zich veelal bijna 10 kilometer verder naar Oostburg bewegen. Overigens zijn er ook geen winkels. Er is zelfs geen openbaar vervoer. Hoe kan men hier op een duurzame manier gezinnen aantrekken? Ook investeert de gemeente niet of amper in het dorp. Bomen weghalen op het dorpsplein onder de belofte er te herplanten. Intussen 4 jaar na het rooien, staat er nog geen boom.

Bovenstaande vragen en bemerkingen mogen openbaar gemaakt worden.

Mag ik u wel vragen mij een antwoord te bezorgen op bovenstaande vragen en bemerkingen Waarover wij, (intussen) tweede verblijvers, ons zorgen maken. En in tegenstelling tot waar uw conceptplannen van uitgaan, bewonen veel tweede verblijvers toch intensief de woning en maken ze deel uit van de lokale gemeenschap. Dat is alvast voor mij het geval.

De voorliggende plannen lijken van het omgekeerde uit te gaan, wat dus een bijzonder foute aanname is.

Ik word ook graag gehoord.

Hoogachtend,

Anton van Zantbeek
Te Kraainem, op 9 maart 2023