

Brief aan college B&W en aan de Gemeenteraad voor raadsvergadering 26.05

Niet vertrouwelijk

Is toerisme in en na een pandemie nog altijd nr 1 ?

In Zeeland 10 mio overnachtingen per jaar, waarvan 4 mio bezoekers Sluis, toerisme is nr 1 van de werkgelegenheid. Maar nr 2 is agribusiness en nr 3 is visserij, dus waarom stimuleren we eigenlijk enkel het toerisme? Rechtstreeks voor toerisme werkt maar 10% Zeeuwen, ook voor het bouwproces en latere exploitatie moeten we arbeidsmigranten inhuren. Of hele bussen vol deeltijds medewerkers en flexwerkers uit grote steden invoeren. Geen duurzame tewerkstelling dus, lange uren en lage lonen, die job is niet voor iedereen. Bovendien kan niemand hier wonen, er is wel plek zat, maar geen plaats voor hen, die plaats is voorbestemd voor les nouveaux riches en hun vrije tijd.

Voor de oorspronkelijke bewoners is er geen huizenbubbel. De sociale woningbouw signaleert in Sluis een tekort van 3300 betaalbare huizen. Inwoners nemen dus deel aan de vraag, maar niet aan de koop. De lage rentestand brengt de huizen niet dichterbij omdat anderen dit als een belegging zien en de toerist of arbeidsmigrant zware prijzen kunnen aangerekend worden, die met enkele maanden verhuur, de gewone huurprijzen overtreffen. Wachten op de toeristen-vastgoed-corona-zeepbel of afnemende vraag naar betaalbare woningen duurt velen te lang. De huidige prijzen zijn zelfs te hoog voor tweeverdieners met spaargeld en dat is een alarmsignaal als je niet verder wil krimpen. Het is zo geen signaal om vaste bewoners van elders aan te trekken. **Wonen is een grondrecht in Grondwet en andere sociale verdragen, maar dwing dat maar eens af? De markt lost niks op en veroorzaakt enkel stijging. Kies voor uw bewoners, die al jarenlang het loodje leggen in het voordeel van de toerist. Het helpt niet dat de burger, de dorpsraad of stadsraad vraagt of eist. Dit kan en mag zo niet blijven, uw inwoners staan al op de achterste benen! Deze 10 acties zijn nodig om een voor de bewoners geloofwaardig beleid te voeren als eerste belanghebbenden:**

1. Geef verbod op sociale verhuurbedrijven om woningen te verkopen, geen liberalisatie, dit kan enkel aan bestaande huurders die opstap maken naar koop. Clausule dus in interne regels, opstapje naar koop mogelijk maken in die klantengroep, voor interne doorgroei in zelfde segment. Desnoods huurkopen of eigen financiële constructies, eigen aparte coöperatieve vennootschap.

Tot 10 huizen per jaar en een beetje ondernemerschap

2. Wachttijden sociale woning belopen zo'n 17 jaar in sommige steden, de liberalisatie van huizen (verkoop derden, andere Coöp) moet stopgezet worden, als de Gemeenten en bewonerscommissies geen akkoord geven. Renovatie is in 90% van de gevallen een goede optie en is werkgelegenheid, kan circulair enz. Vooruitzicht geven. De inkomenstoets moet elke 5 jaar plaatsvinden en zo ook groei creëren, dit kan pas als er wat ruimte is op de woningmarkt. Geen variabele huur meer voor sociale woningen, correcte doelgroep toepassen. **Wachttijd lager, eigen groei en aanbod huizen groter, inkomen correct.**
3. Risico dat huurwoningen onbetaalbaar worden voor ouderen (grotere huurstijging vs pensioenstijging) hetgeen crimineel is. Specifiek is deze groep die vaak ook in oude koopwoningen zit en geen vakman, die er naar kijkt. Voor hen een speciale groep maken, à la Dethon, die met een ploegbaas dringende problemen aan kostprijs oplost, energiebesparende maatregelen neemt, die eenvoudig zijn. Dit kan drama's voorkomen.

Langer zelfstandig wonen, meer hulpverlening om leefbaar te zijn, inclusie

4. Daklozen stijgen overal, minder starterswoningen, meer thuiswoners en risico ouders financieel vermindering door voordeur delen terwijl er 8.5 % van alle kantoorruimte leeg staat. Zoek daaruit een geschikte 5 % en maak de woonbestemming mogelijk. Desnoods met eigen ecologisch gemeente-advies. Dit kan ook met grote woningen in te richten voor kangoeroe-wonen. Vaak simpele oplossingen met aparte ingang en sanitair is de kost niet. Zoek ook huizen of kamers, ook boven winkelpanden voor gescheiden mensen, die met een jaarcontract kunnen wonen.

10 woningen per jaar + sociaal effect bewoning en sociale controle

5. Veel gesloten winkels in minder gegeerde straten kunnen heringericht worden als appartement, desnoods met afhaalfunctie voor online bedrijven. De herinrichting van de gevel moet via een oproep/subsidie waargemaakt kunnen worden.

X woningen per jaar + ondernemingen in digitale dienstverlening

6. Volledige terugtrekking in de bestaande dorpen van tweede woningen in 2030 aankondigen (Enkel bebouwde kom). Zo kunnen alle dorpen terug systematisch een normalere prijs halen, omdat er geen schaarste meer is en de prijzen normaliter zo'n 10 % of meer zullen zakken op termijn daardoor. Vraag en aanbod komt meer in evenwicht. Tweede woningen wel in buitengebied, kustzone enz. enkel niet binnen de bebouwde kom. Dit wordt een uitsterfscenario in de dorpen en/of grotere behoefte in de kustzone. Het wegprijzen van lokale woningen en hun bewoners of familie kan enkel op deze manier stoppen. De dorpen kunnen zo weer groeien, omdat de woningnood en prijsenslag stopt. Zo hoeven de gewone burgers niet verbannen worden naar zomerdorpen, die eigenlijk voor de toeristen waren. Geen compromis toelaten, anders is dit weer niet geloofwaardig en weer niet voor de lange termijn.

Huizen 10 % goedkoper, gestaag aanbod in tijd, groei mogelijkheden zonder investeren.

7. Niet mogen wonen in een stedelijk gebied (Cadzand-Bad) is een discriminatie naar doelgroep, die niet zal kunnen standhouden voor de rechter en is ruimtelijk niet relevant. De herkomstcriteria dus ook niet zoals men dat probeert om migranten in wijken te zetten. Ieder die wil wonen, moet kunnen kiezen. Optie: Tenzij we de WG verantwoordelijk maken hiervoor. Zo is het verblijf geregeld, de arbeidsvergunning, de controle hierop en zijn alle bemiddelaars en verdieners en verdere bandierterij weggewerkt. Zo kan ook een migrant dichtbij of op zijn werkplaats wonen en niet de woonvoorraad mee belasten. Ook repatriëring kan onderdeel zijn van contract.
Migrantenwijken voorkomen, WG responsabiliseren, via vergunning, geen misbruik
8. De gewone burger moet dus ook in Cadzand Bad kunnen wonen of bouwen. Er zijn daar ook nog talloze eengezinswoningen uit die tijd.
Geen stedelijk gebied zonder bewoners, iedereen verblijfsrecht, sociale controle
9. De overbiedprijs van zowat 7% en kan de huizenprijzen onmiddellijk doen dalen, als er een exclusief segment is voor de bewoners.
Incl. -10 % (toeristenprijs) geen schaarste, niet overbieden = -7% = -17% woningprijs
10. Er zijn 447.300 overnachtingen in tweede woningen in Sluis. Er is blijkbaar geen exact aantal huizen gekend. Als we aannemen dat slechts 10% in de bebouwde kom van dorpen Groede, Nieuwvliet, Cadzand, Zuidzande en Breskens is dan komen er in de komende 9 jaar talloze woningen op de markt.
Talloze woningen voor bewoners, de toerist kan kans pakken om dicht bij de kust te wonen door rotatie.

Conclusie: De daling van -50 tot -80 % door Covid pandemie zal vele ondernemers opnieuw doen oriënteren. Niet enkel in 2021 maar ook 2022 en de vrees is effect tot 2025. (Bron cijfers HS Sluis 2019) De zwakke stijgingen in nachtverblijven ondanks de 12 % omvorming campings, is niet de beloofde jaarrondstijging. De toeristengroei qua overnachting vanaf 2014 tot en met 2019 geeft een jaarlijkse matige stijging van 3.8 gemiddeld. Dat is een slechte return en nog zonder Covideffect.

Er zal weinig verlies zijn vanwege Corona in de eigen vertrouwde hygiënische omgeving van de vaste kampeersers en toerkampeersers 1.495700 en jachten 36300. De daling zal wellicht zitten in hotels, B&B en recreatiewoningen: de 2.046.800 overnachtingen zullen de klappen krijgen. (cijfers HS 2019) Van de dagjestoeristen geen cijfers maar die zijn desastreus. Er dient dus ook voor de stacaravan gekozen te worden en niet voor wegwerpmaterialen om projectontwikkelaars ter wille te zijn. Niemand van de loyale gasten verdient een schop als dank voor de inkomsten, integendeel, daar is schaarste nu. Haal dus de clausule "recreatieve nachtverblijven" uit de Kadernota.

Meer woongelegenheid en de blijvende aantrekking van de kust kan resulteren in een andere aanpak. Nog meer van hetzelfde wordt de domper op het wegverkeer, grootschalige aanpassingen, ontevredenheid van de burgers die participatie verwachten. De rek is er uit voor de komende jaren. Maak werk van agribusiness, visserij, trek andere dienstverlening, productie aan. Zoek samenwerking met België qua andere business. Geef hun dependances die aantrekkelijk zijn voor diegenen, die hier al leveren.

Wat is dan het eindresultaat van zulke beslissingen, waar zit het effect?

In 10 punten, weliswaar fictief, maar toch genoeg woonruimte voor bewoners gevonden via 1 clausule. Samengevat:

- geen toeristen in bebouwde kom dorpen.
- 10 % toeristen-prijsverminderingen bij woningen, en nog eens
- 7 % overbieding weggewerkt omdat schaarste wegvalt.
- Er worden geen migrantenwijken gemaakt in de dorpen.
- Er wordt gestaag 10 % van de woningen uit toeristenoveraanbod weggewerkt, terwijl de kust voor hen favoriet blijft, maar ook voor de bewoners aantrekkelijk moet blijven.
- De wachttijd voor een sociale woning wordt korter en er komt meer huuraanbod, renovatie, enkel verkoop aan eigen doelgroep en een sociale hypotheek.
- Eigen groei voor sociale woningbouwbedrijf.
- De oudere mensen kunnen geruster blijven in hun woning, krijgen zo meer bijstand door sociale ondernemingen.
- Zelfstandig wonen voor jongeren binnen bereik krijgen.
- Overaanbod winkels en kantoren herbestemmen voor woningmix met ondernemen.

Een beetje goede wil is nodig, meer niet! Wij verwachten een antwoord, maar actie is nog beter.

Namens toeristen en inwoners
Bondgenootschap Zeekraal Nieuwvliet
Inez de Groote 25.05.2021