

Afzender: Jos Smeets
Noordland 9
4506 AT Cadzand

Betreft: zienswijze wetsvoorstel i.v.m. woonbeleid en huisvesting in de gemeente Sluis

Beste Mevrouw de Burgemeester, de heren en dames Wethouders en leden van de raad van de gemeente Sluis,

Cadzand, 26 maart 2023

Personalia:

- Mijn naam is Jos Smeets, ik woon sedert 1 februari 2005 in uw gemeente Sluis, aanvankelijk in Zuidzande en vanaf mei 2008 in Cadzand in de Sterntjeslaan. Daarna hebben ik en mijn partner per 31 januari 2020 het woonhuis in Noordland 9 in Cadzand gekocht.
- Ik ben altijd werkzaam geweest in het onderwijs in Zeeland tussen 1-2-2005 en 1-2-2014 met als standplaats Goes. Ik begeleidde leerkrachten, die lesgeven aan leerlingen met een vorm van gedragsstoornissen, maar ook de leerlingen zelf. Ik heb in deze aanstelling ook nog langere perioden lesgegeven in Goes, in Terneuzen en Kortgene. Daarna heb ik 4 jaar in het onderwijs in Gent en 3 jaar in Brussel gewerkt en ben sedert april 2021 met pensioen. Overigens startte mijn woon-werk verkeer steeds vanuit Cadzand.
- Nadat de grootste werkzaamheden aan en in Noordland 9 klaar waren, heb ik uit dank voor het woongenot mij in 2021 aangemeld bij de Dorpsraad van Cadzand.
 - Hier heb ik als taak het maken van het Kezantenoortje en zorg dragen voor sponsors voor de jaarlijkse Dorpsbrunch.
 - Voor het Kezantenoortje zorg ik voor de adverteerders, help met opmaken van de advertenties, doe de vormgeving en afwikkeling voor de drukker. Ik ben weliswaar geen vormgever, maar via internet en YouTube kom je een eind.
 - Ik streef ernaar dat het Kezantenoortje door en voor alle bewoners is, ook 2^e woningbezitters van Cadzand.
 - Ik interview nieuwe bewoners, nodig de bewoners uit zelf stukjes te schrijven en plaats ook bedrijven in de kijker, immers zij zijn wel onze adverteerders en betalen 't Kezantenoortje en de vergaderkosten. Als adverteerders wegvallen, ga ik altijd op zoek naar nieuwe adverteerders waardoor wij het boekje kunnen blijven maken
 - Kijk gerust naar de 'Kezantenoortjes' op www.dorpsraadcadzand.nl

Historie van ons woonhuis:

- Vanaf februari 2020 hebben mijn partner en ik het woonhuis in Noordland 9 aangekocht in Cadzand.
- We hebben ons huis compleet gerenoveerd en dat heeft een half jaar in beslag genomen. De renovatie in ons huis is ingrijpend geweest, met het oog op de toekomst hebben we gekozen voor uitbreken van de vloeren voor vloerverwarming en isolatie. Alle elektra- en waterleidingen zijn vervangen, evenals keukens, badkamers, dakkapel, etc. De tuin voor en achter is geheel opnieuw aangelegd.
- Wat duurzaamheid betreft, zijn er in het hele huis kunststof kozijnen geplaatst met triple glas, liggen sinds kort de zonnepanelen op het dak, is vloerverwarming met isolatie geplaatst en wachten we dit jaar op de uitlevering van de warmtepomp.
- Mijn partner is per juni 2020 verhuisd naar Cadzand en is hier ingeschreven. Zij werkt bij de federale overheid in Brussel, gaat daarvoor per auto naar Knokke om vervolgens de trein te nemen naar Brussel Midi.
- We wonen op een gezellig pleintje waar 9 huizen staan, waarvan er 6 permanent bewoond zijn en drie door 2^e woningbezitters. Het contact tussen alle woningbezitters is erg aangenaam, er wordt hier geen onderscheid gemaakt tussen permanente en 2^e woningbezitters. Iedereen helpt elkaar daar waar hij of zij kan.

Mijn standpunt:

- Ik juich toe dat u een maximale verhuurtermijn van 28 dagen toekent in alle dorpskernen.
- Ik ben voorstander van een mix tussen permanente en tweede woningbezitters. Enige variatie in de bevolking blijft zeer welkom.
- Het 2^e woningbezit mag voor mij zeker overgaan naar erfgenamen en is bij verkoop overdraagbaar. Ik vind dat eigenlijk iedereen moet weten wat hij of zij doet bij de verkoop van zijn of haar huis. Wij zullen hier ook ooit op zekere dag voor staan als de gezondheid niet meer mee zit en dan zit ons kapitaal wel in ons aangekocht en gerenoveerd duurzaam huis, waarmee we elders iets passends terug hopen te kunnen kopen.
- Het uitsluiten van woningen met een WOZ-waarde van boven de €355.000 in uw wetsvoorstel vind ik goed. Immers huizen voor een lagere WOZ-waarde zijn waarschijnlijk gemakkelijker bereikbaar voor starters.
- Ik ben grote voorstander van samenwerken in een win-win situatie, waarin rekening gehouden wordt met alle partners, woningbezitters en 2^e woningbezitters. Inzet ten behoeve van starters en nieuwkomers met eventuele projecten, die niet ten koste gaat van andere woningbezitters juich ik van harte toe. Denk aan gemeentelijke grond aankopen om starterswoningen op te bouwen.
- Er blijven nog voldoende alternatieven over, die mijns inziens niet of nauwelijks onderzocht zijn: Er is hier en daar landbouwgrond beschikbaar om op te kopen, grond voor een beduidend lagere aanschafprijs. Die grond kan door gemeente Sluis aangewezen worden om daarop starterswoningen te realiseren of sociale woningbouw. Zo is er niet iets in plaats van wat anders, maar creëert u kansen naast bestaande situaties.



Vragen:

Ik heb uw concept 'Beleidsplan Wonen' en concept 'Huisvestingsverordening' gelezen en kom tot volgende vragen.

1. U spreekt over verschil tussen dorpskernen en buitengebieden.
 - a. Kunt u exact aangeven hoe de grenzen lopen tussen dorpskernen en buitengebieden?
2. Wat betreft bereikbaarheid en communicatie wil ik u wijzen op kwetsbaarheden in uw aanname. Niet iedereen houdt de gemeentepolitiek bij. Dat geldt voor zowel vaste maar zeker ook onze 2^e woningbezitters.
 - a. Hoe vergewist u zich ervan of alle vaste en tweede woningbezitters wel kennisgenomen hebben van uw voornemen in uw wetsvoorstel?
 - b. Ouderen en kwetsbare inwoners om welke reden dan ook, zijn soms onvoldoende in staat een lijvig ambtelijk stuk van 73 pagina's door te worstelen en daarop met een zienswijze te reageren. Houdt u hier wel rekening mee?
 - c. Vindt u uw voorbereiding dan nog wel compleet genoeg als groepen bewoners niet meegenomen worden in uw verhaal?
 - d. Door niet iedereen mee te nemen in uw verhaal, heeft u wellicht onvoldoende zicht hoe het zit met de draagkracht? Houdt u daar rekening mee bij uw toestandkoming van keuzes maken in uw wetsvoorstel?
3. Het probleem van de uitstroom in de dorpskernen en daarmee het mogelijk wegvallen van voorzieningen is niet een probleem van de laatste tijd. Uit een gesprek met oud-directeur Koos Molema van de Kustschool Cadzand voor een interview in het Kezantenoortje van maart 2023 verneem ik volgende:
 - In 1973 zitten er 90 leerlingen op de Lagere School in Cadzand, dit is exclusief kleuters. In 1985 komen de kleuters samen in hetzelfde gebouw van de nieuwe Basisschool en dan zijn er 50 leerlingen ingeschreven, dat is inclusief kleuters. Als later kinderen van asielzoekers erbij komen, groeit de populatie op school even. Uiteindelijk smelt de school samen met Retranchement, Zuidzande en Nieuwvliet en telt bij elkaar nog maar 90 leerlingen inclusief kleuters voor vier dorpskernen.
 - a. Als de uitstroom al meer dan 30 jaar aan de gang is, waarom is daar door U in het verleden nooit actie ondernomen?
 - b. Aangezien in de tijd na de jaren '70 zeker geen prijsopdrijving ten grondslag kon liggen aan het niet kunnen kopen van een huis, immers huizen stonden massaal en lang te koop, is dan onderzocht wat de oorzaken van de uitstroom is?
 - c. Zelfs tot en met de jaren van de laatste financiële crisis werden huizen met moeite verkocht. Prijzen waren redelijk marktconform en toch was er weer sprake van een kopersstaking onder de lokale bevolking? Hoe is dit te verklaren tegen het licht van onvoldoende beschikbaarheid van woningen in de zogenaamde categorie 1 en 2 van uw wetsvoorstel?
4. U heeft zich laten adviseren door STEK.
5. Stek heeft bij de totstandkoming van hun advies verschillende stakeholders geraadpleegd, waaronder dorpsraden van gemeente Sluis.
 - a. Is de vertegenwoordiging van dorpsraden¹ wel representatief genoeg om namens de dorpskernen te spreken met een mond?
Uitleg 1: Een dorpsraad wordt samengesteld na werving, waar veelal gezocht wordt naar gelijkgestemden. Innige relaties tussen leden in de dorpsraden maken dat een stemming daardoor zeer voorspellend verloopt. Gebrek aan tegengeluiden in een dorpsraad belemmeren sowieso een neutrale beeldvorming. Een gemeenteraad echter wordt samengesteld na verkiezing en functioneert derhalve niet als een signatuur, zoals dit hoort in een democratie. Zij is derhalve veel meer een afspiegeling van de bevolking dan een dorpsraad ooit kan zijn.
 - b. In hoeverre weegt het advies van dorpsraden om genoemde reden derhalve niet te zwaar door in het rapport van Stek?
 - c. Waarom zijn ondernemers in de horeca/ toerisme, makelaars en ontwikkelaars niet gehoord?
 - d. Waarom zijn er geen 2^e woningbezitters gehoord in het verhaal?
6. Nu al komen er geluiden binnen van veel dorpsraden, Cadzand uitgezonderd. De roep vanuit het artikel in PCZ van 24 maart van Bob Maes over zijn verhaal van de Dorpsraden, uitgezonderd Cadzand, gaat zelfs over het 'afschaffen van de clause van €355000 in het wetsvoorstel'.
 - In de Dorpsraad van Cadzand heb ik mij daar tegen verzet en om die reden is er geen zienswijze van de Dorpsraad van Cadzand opgesteld. Ik vind sowieso, dat de dorpsraad niet representatief genoeg de achterban kan vertegenwoordigen (immers de 2^e woningbezitters en tegenstemmers vallen buiten beeld), dan kun je als dorpsraad ook niet namens de gemeenschap een gezamenlijke 'dorps-zienswijze' opstellen.
7. Vragen naar aanleiding van de overige dorpsraden verwijzend naar het artikel in de PCZ van 24-3-2023:
 - a. Permanente woningbezitters evenals 2^e woningbezitters, die hun huis de laatste jaren gekocht hebben en daar veel in geïnvesteerd hebben, zouden zonder uitzonderingsclausule van huizen met een WOZ-waarde boven €355000 gedwongen worden op den duur te verkopen aan kopers voor permanente bewoning. Mogelijk houdt dit een verkoop tegen een veel lagere prijs in, immers het kooppubliek wordt door een politieke keuze meteen in een klap gehalveerd. Dit zijn toch ook woningbezitters, die recht hebben op een gelijke behandeling? Hoe ziet u dat?
 - b. Een politieke keuze en niet marktwerking zorgen ervoor dat de verkoopprijzen zullen gaan dalen onder de marktprijs. Hoe is dat uit te leggen aan huidige huiseigenaren en 2^e woningbezitters, die willen doorstromen maar met minder financiële middelen dan begroot met een probleem achterblijven?
 - c. Wat zegt u tegen diegenen, die flinke investeringen gedaan hebben, die niet vertaald worden in een passende verkoopprijs?
 - d. Bent u niet bang in geval u de dorpsraden zou volgen (in geval u de 'WOZ waarde van boven de € 355000 uitzondering niet hanteert) U mensen in een tweespalt tegenover gaat zetten?
 - e. In de regio hebben we grote behoefte aan rust, waarin we de verbinding zoeken met iedereen. We zitten zeker niet te wachten op tweespalt, waarin verkopers, die hun huis niet verkocht krijgen of tegen een veel lagere prijs te geef moeten weg doen, tegenover woningzoekenden komen te staan, die maar wachten bij de oplopende leegstand totdat de prijzen zo ver zakken dat menige verkoper met zijn financiering onder water staat?
 - f. Gaat dit niet leiden tot oplopende leegstand in plaats van doorstroom?

- g. Vindt u dan niet, in geval u de dorpsraden zou volgen, dat het oplossen van een probleem ten behoeve van starters zo gerealiseerd lijkt te worden ten koste van de groep woningbezitters, of dit nu permanente of 2^e woningbezitters zijn?
8. Het wetsvoorstel wil zoveel mogelijk huizen uit de woningvoorraad ter beschikking stellen voor permanente bewoning. Zults door 1/3 van de woning voorraad meteen door te laten stromen voor permanente bewoning, 1/3 te laten opknappen totdat zij ook op termijn de komende 10 jaar door kunnen stromen naar permanente bewoners en de laatste 1/3, die voor permanente bewoning ongeschikt is, mag dan ofwel afgebroken worden ofwel door stromen naar 2^e woningbezitters. Diezelfde 2^e woningbezitters zijn wel tientallen jaren goed genoeg geweest om de lokale economie een boost te geven. Ook waren zij kennelijk goed om soms lang leegstaande panden te kopen, te verfraaien om er vervolgens daarin de weekenden en vakanties in Cadzand door te mogen brengen. De redder van toen, die een lang leegstaand huis kocht van de wanhopige verkoper wordt nu opeens de veroorzaker van de uitstroom?
- Hoe ziet u dit? Gaan we zo om met onze goede burenen?
 - Is überhaupt wel eigenlijk goed onderzocht wat de oorzaken zijn van de uitstroom van de Dorpskernen?

Oplossingen en vragen:

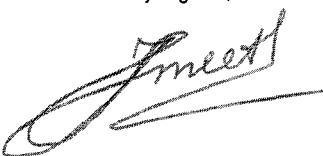
- Vanuit gesprekken met inwoners (in bezit van landbouwgrond) verneem ik, dat nu al boeren bereid zijn om goedkope landbouwgronden ter beschikking te stellen om die door de gemeente te laten exploiteren tot bouwgrond. Op die wijze is wel het mogelijk om goedkope percelen aan te wijzen voor starters en sociale woningbouw. U kunt nog een kettingbeding overwegen, waardoor permanente toekomstige bewoners gebonden worden aan de grond voor een periode van bijvoorbeeld 10 jaar.
 - Een dergelijke overweging maken houdt ethisch gezien beter stand, vindt u niet? Wilt U uw antwoord argumenteren?
- Starters zoeken naar passende woonruimte nabij omgeving van de werkplek.
 - Als voor heel wat starters een aankoopsprijs nog steeds te hoog is, kan in omringende woonkernen verder af van de kust (zoals Zuidzande, Oostburg, Schoondijke en IJzendijke) gezocht worden naar passende woonruimte? Immers de prijzen zijn daar een stuk aantrekkelijker. De afstand woon-werkverkeer mag ook geen belemmering zijn, als de jeugd tussen 12-18 jaar goed genoeg is om soms meer dan 12 km enkel naar het Zwincollege te fietsen? Hoe staat u hier tegenover?
- De problematiek voor starters om met moeite aan een eerste woonhuis te geraken is niet een lokaal maar een landelijk probleem. Kinderen uit gezinnen willen zich soms vestigen in het dorp van hun ouders. Vaak is dat vanwege de prijs niet altijd mogelijk. Uitwijken naar omliggende dorpskernen kan uitweg bieden. Het is dan niet alleen een kwestie van 'kunnen' maar ook van 'willen' moeite doen.
 - Wat is de maximale afstand om van je werk te wonen? Is het dan geen luxe om soms (te) dicht bij je werk willen wonen?
 - In heel wat plaatsen in Nederland is het maar wat gewoon dat kinderen van ouders niet in hetzelfde dorp kunnen wonen. Ik zelf kom uit een gezin van 6 kinderen, die geen van allen wonen in het dorp, waar wij geboren zijn.
- Bekijkt u daarom mijn zoektocht naar oplossingen. Dit zou heel wat rust in de regio opleveren.
 - Is het niet mogelijk om een tweesporen beleid te bewandelen, waar net wel de verbinding gezocht wordt met alle partners in plaats van ze tegen elkaar uit te spelen.

Opmerkingen/ vragen:

- De groep 2^e woningbezitter voelt zich na het lezen van uw wetsvoorstel in de kou gezet. Ook ontvangen zij vaak minder informatie over wat er allemaal speelt, zelfs als het over hen gaat. Klagers bellen naar kranten en TV en voordat je het weet, zijn we op tv, staan we in de krant enz. U weet toch ook, dat 'goed nieuws' geen nieuws is, 'slecht nieuws' dat is pas nieuws en verkoopt nu eenmaal beter en trekt meer aandacht, ook al is het soms onterecht. De regio is hier niet altijd goed mee. Te vaak door te veel mensen wordt maar lukraak de zwarte Piet toebedeeld en dat gaat maar door. Ik zelf ben in een interview onjuist geciteerd door Bob Maes, dezelfde Bob Maes, die vandaag op 24 maart een stukje lanceert over het standpunt van de meeste dorpsraden in zake uw wetsvoorstel. De artikelen worden niet zelden suggestief opgesteld zodat je als argeloze lezer al bijna een bepaalde richting in geduwd wordt.
 - Vindt u niet dat deze situatie onwenselijk is?
 - Protesten en aandacht via media zijn niet altijd toerisme en 2^e woningbezitter vriendelijk. Daarnaast schaadt het onze economie. De groep 2^e woningbezitters en toeristen zijn toevallig wel de mensen, die onze regio economisch voorspoed brengen, vindt u niet? Fraai is toch anders?
 - Bent u niet bang dat er door uw beleid massaal huizen voor aankoop aangeboden gaan worden en er mogelijk een kopersstaking optreedt, met grotere leegstand tot gevolg?
 - Is er bij het opstellen van het voorstel wel nagedacht over de consequenties voor verschillende partijen?
 - Indien huizen te koop worden gezet, denkt u dan niet dat de zogenaamde groep starters nog steeds niet in staat is een huis van behoorlijke waarde aan te schaffen in en rond Cadzand?
 - Moet een eigenaar zijn huis te koop zetten en vervolgens de leegstand laten toenemen? Is dit dan wenselijk?
 - Wil u, dat de eigenaar ondanks wat hij of zij mogelijk betaald heeft en zeer mogelijk ook geïnvesteerd heeft in zijn of haar huis, het dan maar te geef moet verkopen met verlies?
 - Vreest u niet, dat het nalatig woonbeleid van tientallen jaren in de gemeente Sluis wel erg gemakkelijk afgewenteld wordt op de huidige huiseigenaren, zowel de permanente als ook de 2^e woningbezitters?

Ik stel prijs op bevestiging voor ontvangst van mijn zienswijze. Ook vraag ik u antwoord te geven op de door mij gestelde vragen. Ik hoop dat u de woningbezitters en 2^e woningbezitters niet in de kou laat staan en net zoals wij samen wilt werken met iedereen.

Met vriendelijke groet,



PS. U mag mijn brief openbaar maken.

Jos Smeets, 26 maart 2023
Noordland 9, 4506 AT Cadzand
jossmeets@zeelandnet.nl // 0620737939