

Notulen informatieavond over de pilots huisvesting tijdelijke werknemers in Cadzand op 24 oktober 2019 om 19.30 uur in het Zwingebouw in Cadzand.

Marjolein Vinke en Wigbert Steenbeek openen de avond namens de dorpsraad (DR), die zeer druk bezocht is (ca. 150 aanwezigen)

De opzet van de avond wordt uitgelegd:

- Het is een informatieavond i.p.v. discussieavond;
- Vragen stellen na afloop;
- Respectvol met elkaar omgaan;
- Tijdsplan bezien vanuit perspectief van de DR;
- Presentaties plan Mariastraat (Paras Concepts) en plan Erasmusweg (de heer Dees)
- Vragen
- Hoe nu verder

Tijdsplan:

03-04-2019: de heer Dees heeft contact met Wigbert

09-05-2019: de heer Dees presenteert plannen aan de DR voorafgaand aan DR-vergadering

19-06-2019: Algemeen dorpsradenoverleg. Aansluitend gesprek vanuit DR Cadzand met ambtenaar van de gemeente waarin zorg is geuit tav initiatieven en dat er niet gecommuniceerd wordt door gemeente richting DR en Cadzand.

15-07-2019: Dorpsraad heeft afspraak met wethouder Ploegaert en ambtenaren. Nogmaals nadrukkelijk aangegeven om dorp te informeren over ontwikkelingen.

21-08-2019: Er gaat een brief van verontruste inwoners naar de gemeente.

29-08-2019: Gesprek burgemeester met (enkele) verontruste bewoners en lid DR.

17-09-2019: Commissievergadering (tevens gesproken over ontwerpnotitie huisvesting tijdelijke werknemers). Notitie gaat nadrukkelijk over kleinschalige initiatieven. Dus niet grootschalige pilots.

19-09-2019: Terugkoppeling van gemeente aan groep verontruste bewoners

24-09-2019: Schriftelijke reactie op gesprek (brief) van de gemeente aan verontruste bewoners

09-10-2019: Telefonisch contact van de gemeente met de dorpsraad en DR ontvangt kopie van brief aan verontruste bewoners van gemeente.

Presentaties:

1. Plan Mariastraat

Pommeline Warringa van Paras Concepts Design geeft toelichting op de plannen omtrent Mariastraat 42.

Het betreft hier tijdelijke huisvesting voor jong volwassenen (lees: starters, eerste baan, tussenstap voor eigen woning)

1^e fase betreft het woonhuis, 2^e fase de loods.

Vraag: Hoe is de behoefte hieraan gepeild?

- Pommeline: door een enquête vanuit de provincie en vanuit Rootzz (Rootzz Zeeuws-Vlaanderen is een stichting die jongeren wil helpen met het vinden van werk, huisvesting en leuke dingen om te doen in Zeeuws-Vlaanderen.)

Vraag: Je zegt dat de plannen nog niet formeel zijn maar de woning is al in gebruik??

- De woning wordt formeel verhuurd. Gemeente heeft hiervoor toestemming gegeven, voor maximaal 10 personen.

Vraag: Wat is er aangevraagd bij de gemeente? Woningen voor tijdelijke werknemers?

- Aangevraagd is woningen voor tijdelijke werknemers. Er wordt geen verschil gemaakt tussen jong volwassenen en tijdelijke werknemers door de gemeente.

Vraag: De loods gaat uit 2 lagen bestaan. Mag dat zo dicht bij de molen?

- De hoogte blijft hetzelfde.

Opmerking resume: Er komt dus een nieuwe voorgevel in.

- Dat klopt

2. Presentatie Erasmusweg

Daan Dees (Matchpoint banen) geeft samen met Ernst Jan Pals van Rothuizen architecten een uitleg van de plannen aan de Erasmusweg.

Dit project heeft 2 doelstellingen:

1: Behoeft invullen woonruimte voor tijdelijke werknemers

2: Betaalbare huisvesting voor starters uit de regio

Het project moet worden verankerd in de dorpsstructuur.

Vraag: Jullie zeggen dat er met de "blokjes" (bebouwing) kan worden gespeeld. Woningen voor starters, jonge gezinnen, tijdelijke werknemers....

Onder de dekmantel jonge gezinnen gaat het hier over tijdelijke werknemers. In Terneuzen hebben ze heel veel problemen met arbeidsmigranten/tijdelijke werknemers. Daar zijn we hier ook bang voor.

- We willen het mixen met de bewoners. We gaan het doen voor het dorp.

Vraag: De woningbouwvereniging sloopt woningen, daar kunnen mensen niet wonen omdat ze niet het jaar rond werk hebben.

Vraag: Wat vraag je aan als vergunning? Reguliere bewoning? Dan gaat het over 4 personen per woning, of als je een hele grote woning hebt misschien wel 10 personen. Wat is jullie verzoek? En kunnen jullie starters juridisch borgen?

- We vragen aan voor beide doelgroepen: starters en tijdelijke werknemers.

We realiseren ons dat er geen extra 2^e woningen nodig zijn, die zijn hier al genoeg.

Opmerking: 25 jaar geleden zijn er in de Noordstraat in Retranchement woningen gebouwd, speciaal voor starters. Daar moest je aan voorwaarden voldoen om er 1 te kunnen kopen.

Hij is bang dat er geïnvesteerd gaat worden in leegstaande woningen.

Bij de gemeente Sluis werkte een strategisch adviseur, die schijnt betrokken te zijn bij een leegstaand hotel dat afgelopen zomer als BenB werd verhuurd.

De Recron moet financieel bijdragen aan dit probleem van huisvesting. Maar zijn er in een krimpregio starterswoningen nodig? Er kunnen per woning wel 10 tijdelijke werknemers in...

En het idee van Paras Concept bij de molen is geen goed idee....

Wat is de concrete vraag? Geen vraag maar hij gelooft niet in de plannen.

Vraag: Wie zijn de initiatiefnemers van deze plannen en waar zijn de knelpunten het grootst, waarom deze plannen in Cadzand?

- Het knelpunt is in Cadzand Bad het grootst. En tijdelijke werknemers willen op redelijk korte afstand van hun werk wonen.

Opmerking vanuit de zaal: Het is nu landbouwgrond, het bestemmingsplan moet worden aangepast.

Daan Dees zegt één van de initiatiefnemers te zijn van het plan aan de Erasmusweg en namens de overige initiatiefnemers het woord te doen, mevrouw Hoving staat op en zegt initiatiefnemer te zijn van Mariastraat 42.

En waarom voor jong volwassenen? Omdat er hier geen plek is om te wonen voor jong volwassenen met een eerste baan. We hebben het liefst dat ze voor 1 jaar of langer wonen.

Er zijn hier meer dan voldoende mensen met een jaarcontract zonder fatsoenlijke woonvoorzieningen.

Vraag: Over project aan de Erasmusweg: willen jonge gezinnen samen wonen met tijdelijke werknemers? Dan heb je meeste tijd geen burens, willen ze dat?

- Tijdelijke werknemers wonen er voor langere tijd. 1 jaar of langer. Sommigen blijven langer of komen terug.

Vraag: Waar kunnen werknemers nog gevonden worden? Tijdelijke werknemers geven veel problemen, zijn niet stabiel. Verdeel de mensen over de verschillende kernen. In Oostburg is leegstand.

- Cadzand is een geschikte plek ivm de afstand naar het werk. Mensen komen uit heel Nederland of Europa om hier te starten met een baan. Velen blijven hier hangen. Eerst tijdelijke, daarna stichten ze een gezin en willen in de kern wonen. En we doen het niet in Oostburg omdat we het in Cadzand willen bouwen.

Vraag: Waarom moeten we als ondernemers investeren in kwaliteit en dan komt er een "hofje" voor Oost Europeanen.....

- We gaan daar starterswoningen bouwen en dat gaat mooi worden.

Vraag: Lever eerst concrete plannen aan, dan kunnen we ook concreet reageren.

- Dees is blij dat hij transparant kan zijn. Hij is erg op zoek naar beleid van de gemeente. Op zoek naar kaders waarin ze kunnen bewegen. De dorpsraad heeft leefbaarheid hoog in het vaandel. Wat is er dan mooier dan starterwoningen??

Vraag: Er zijn woningen nodig, maar hoeveel komen er nu? En hebben jullie een idee hoe groot de impact op het dorp zal zijn? Als jullie denken aan 300 of 400 mensen... Is daar onderzoek naar gedaan?

- Er zijn nog geen harde aantallen maar geen 300 tot 400. Er zijn nog geen kaders, daardoor kunnen we nog niets berekenen. In de komende tijd moet er meer duidelijkheid komen.
- We gaan kijken wat er kan. In de Mariastraat staan nu 20 studio's (van ca. 25 m²) gepland in de schuur maar dit kunnen er ook minder worden. We rekenen 1 persoon per studio.

Vraag: Er is in Cadzand een grote prijsdruk op de woningen. Hoe voorkom je dat de woningen niet in verkeerde handen komen. Maar als het eerlijk en fair gebeurt voor Cadzand is het perfect. Als de prijzen worden gereguleerd voor starters, hoe kun je dat waarborgen? Er zijn geen kaders dus...

- Als we niet bouwen blijft alles zoals het is
Als we wel bouwen komt alles beter in balans. We gaan een goede woonomgeving creëren zodat mensen hier graag willen wonen en werken.

Opmerking vanuit de zaal: Mensen zullen zich hier wel willen vestigen maar niet tussen tijdelijke werknemers!!

Opmerking vanuit de zaal: Er mag in Cadzand geen woningen bijgebouwd worden conform beleid gemeente!

- Dat is een andere discussie volgens Daan Dees

Vraag: Ik heb gehoord dat grond aan andere kant van de Erasmusweg ook in aanmerking komt voor zo'n plan....

- Daar is bij Daan Dees niks over bekend.

Vraag: Wie zijn starters? Ook uit Cadzand zelf zijn er mensen die hier willen wonen maar niks kunnen kopen...

- Het gaat om mensen die gestudeerd hebben en hier terug willen komen. Een groot aantal jongeren die in WZVL willen wonen weten niet waar. De vraag is er en we gaan ons best doen dat ze haalbaar zijn voor de doelgroep. Daan Dees is het met Brenno eens dat het mogelijk is dat iemand een huis koopt als starter en het over 2 jaar weer verkoopt.

Opmerking vanuit zaal: In de Mariastraat studio's van 25 m², dan is het niet voor koppels, dat is te klein.

- Er komt waarschijnlijk een mix van grotere en kleinere studio's zodat er ook koppels kunnen wonen. Maximaal 20 wooneenheden.

Vraag: Is er ook nagedacht over de infrastructuur? Er zijn hier geen winkels, café/vertier etc.

- Daar is over nagedacht. De voorzieningen die er nog wel zijn, school, etc, worden ondersteund. Het is een geweldige kans voor Cadzand, voor de leefbaarheid. De leefbaarheid gestalte geven kan niet zonder meer inwoners. Dees stelt voor op excursie te gaan naar IJzendijke, daar is een nieuwbouw wijk gemaakt en zorgt voor extra leefbaarheid in het dorp.

Opmerking vanuit de zaal: Dat kun je niet vergelijken, die hebben allemaal vast werk, zijn geen tijdelijke werknemers.

- Daan Dees zegt dagelijks te worden geconfronteerd met hoogopgeleide mensen die hier een woning zoeken.

Vraag: Wat is de kritische ondergrens van het aantal te ontwikkelen woningen om het plan haalbaar te maken? Daar is toch al naar gerekend?

- Er zijn nog geen kaders, geen regels, dus ook geen berekening.... En de regelgeving heeft een relatie met de aantrekkelijkheid van de woning.

Vraag: Heeft de gemeente al iets gezegd over de ontwerp-kaders?

- Het antwoord van de gemeente is steeds: vraag het maar aan het expertteam.

Vraag: Participatie van bewoners? Worden de bewoners door het expertteam betrokken bij de plannen?

- Daan Dees snapt de vraag en hoopt het van harte.

Vraag: ik constateer een omslag van eerst veel tijdelijke werknemers en een paar starterswoningen naar nu meer starterswoningen en minder tijdelijke werknemers. Is er een kanteling? En vanwaar deze verschuiving?

- Voortschrijdend inzicht! Omdat er in Cadzand Bad ook steeds meer privé initiatieven zijn door horecaondernemers om hun personeel woonruimte aan te bieden zijn er berekeningen gemaakt. In WZVL zijn in de komende 4 jaar 1000 extra werknemers nodig. Die worden aangetrokken van elders. In de toekomst kunnen we plussen of minnen. Nu zetten we meer in op starterswoningen. We richten ons meer op de mensen die zich hier blijvend willen vestigen. We zien nu meer in permanente huisvesting. Puur voortschrijdend inzicht.

Vervolg-vraag: Maar Daan, de provincie wilt huisvesting van tijdelijke werknemers, jullie nu niet meer.

- Daan Dees: dat komt omdat de adviezen waar we om vragen veel te lang op zich laten wachten. Wij zijn niet op onze handen gaan zitten, en merken dat er starterswoningen nodig zijn. De woningen voor tijdelijke werknemers zijn al door andere mensen op zicht genomen (horecaondernemers etc).

Vraag: Ik heb 3 kinderen en die verdienen iets meer dan het minimumloon. Kunnen die hier dan wonen? Is er een lijst met jong volwassenen die hier willen komen wonen?

- Rootzz is een club die contacten onderhoud met studenten afkomstig uit Zeeuws Vlaanderen. Die informeren ze over vacatures en werkmogelijkheden in WZVL en verleiden ze om hierheen te komen als er passende vacatures zijn. Starterwoningen zijn voor mensen die voor het eerst op de woningmarkt komen.

Vraag: De gemeente zegt dat woningen tot €200.000 starterswoningen zijn. Is dat bij plan Daan Dees ook zo?

- Dat is moeilijk te zeggen. Het duurt nog een paar jaar voor we kunnen bouwen. Het hangt er ook vanaf welke eisen aan de woningen gesteld worden. (Voorwaarden- minder aantrekkelijk als je ze lang niet mag verkopen).

Vraag / opmerking: Ik ben een Kerzantenaar die teruggekomen is. In het huis van m'n oma, met hulp van familie. Anders kun je hier nergens wonen. Het is overal te duur. Waarom kunt u het wel voor elkaar krijgen?

- Tja....

Opmerking / vraag: Je spreekt over migrantenhuisvesting en starterswoningen. Hoe is die verhouding? Je gaat hier betaalbare starterswoningen bouwen en de rest van de huizen is hier onbetaalbaar geworden. Waarom bouwen jullie dan hier goedkoop? Het is voor jullie een verdienmodel. Vestzak/broekzak systeem? Die starterswoningen zie ik als zoethouder.

- De prijzen voor de starterswoningen zijn nog niet bekend maar we houden de doelgroep in het oog. Het percentage is verschoven door voortschrijdend inzicht. We hebben het ruimtelijk bekeken en sommige dingen kun je beter niet doen. De verhoudingen zijn gewoon veranderd.

Vraag: Jullie hebben grond gekocht, een architectenbureau in de armen genomen en dan weten jullie nog niet wat de huizen gaan kosten...?

- Dat is juist, we weten nog niet wat er mag en wat het gaat kosten. Alles is nog onduidelijk.

Vervolgvraag: Dat vind ik een groot risico voor een investeerder!

opmerking: Er is nog steeds geen principebesluit genomen dus het kan nu nog niet doorgaan...

Opmerking: In het dorp wonen al verschillende arbeidsmigranten. Wie heeft er last van? En we gaan allemaal graag naar de horeca en willen vlot geholpen worden. Er zijn plannen, laat ons als dorp inzetten op starterswoningen en laat er een paar arbeidsmigranten tussen wonen. Laat ons er als dorp positief instaan!!

Vraag: In de Koolsweg breken ze huizen af, dat zijn prima starterswoningen. En nu gaat Daan Dees er nieuwe bouwen....

- Daan Dees: Die woningen zijn van Woongoed, daar gaan we niet over. Daar heeft Daan Dees ook mee gesproken, maar die hebben een eigen beleid.

Vraag: Heeft Paras Concept al een principeverzoek ingediend?

- Pommeline denkt van wel....

Vraag: En Daan Dees?

- Ernst Jan zegt dat er via RVO (de Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland) een soort van principeverzoek is ingediend. In mei of zo.....

Vraag: Wat is de rol van RVO?

- RVO + provincie Zeeland = Expertteam wonen

De woningmarkt remt de ontwikkeling. Ontwikkelaars werd gevraagd door het aanjaagteam van de provincie om pilots te starten om de markt van de starterswoningen weer vlot te trekken. Er zijn nu nog 2 plannen over van die zijn ingediend en dat is de Mariastraat en de Erasmusweg. En nu hebben ze nog steeds geen antwoord van provincie en gemeente.

Vraag aan Daan Dees van de DR: er een principeverzoek is ingediend bij het RVO en niet bij de gemeente? Want de gemeente zegt niets te hebben ontvangen.

- Dees zegt dat dat vertrouwelijke informatie is.

Marjolein: Maar de DR heeft een convenant met de gemeente, dus we moeten geïnformeerd worden. Er is behoefte aan info!

- Marcel de Pauw is als toehoorder aanwezig namens de gemeente en merkt op dat de gemeente 2 principeverzoeken ontvangen heeft. Dit zijn geen openbare stukken. Indien er een vervolg komt op de verzoeken, dan komt het wel in de openbaarheid.

Vraag: Als jullie als gemeente weten dat het zo leeft in het dorp, waarom horen jullie de inwoners dan niet?

- De heer De Pauw: We horen de inwoners niet op dit moment, in een later stadium horen we ze wel. De gemeente moet zich aan de wettelijke procedures houden. Stel de gemeente gaat meewerken aan de plannen, dan komen er nog vele momenten waarin de inwoners gehoord kunnen worden.
- Opmerking aan Daan Dees: het principeverzoek is voor tijdelijke werknemers en niet voor starterswoningen.

Vraag DR: Waarom worden de inwoners niet door de RVO gehoord?

- Het RVO heeft haar eigen verantwoordelijkheid en hebben alle initiatiefnemers gehoord.

Vraag DR: Waar kunnen we onze vragen als inwoners/dorpsraad neerleggen?

- De heer De Pauw: bij het expertteam van de provincie. De dorpsraad kan de contactgegevens krijgen.
- De heer Dees: de plannen zijn aangepast aan de behoeftes. Dialoog noemen we dat.

Afsluiten:

De vraag is: Hoe gaan we nu verder?

We gaan als DR de vraag bij de provincie neer leggen hoe we invloed op de plannen kunnen hebben.

We hebben nu eerst een informatieavond gehouden om meer te weten te komen over de plannen. Pas hierna kun je een discussieavond organiseren. We moeten dan met alle partijen om de tafel.

Dees merkt nog op dat hij denkt dat het goed zou zijn dat de dorpsraad met de bewoners gaat praten over wat we willen met en in Cadzand dorp.

Wordt vervolgd!!

U zal door de DR verder worden geïnformeerd en uitgenodigd voor een discussieavond.

De DR dankt ieder voor zijn/haar aanwezigheid en sluit om 21.50 uur de avond af.

