



## **Van kansarme naar kansrijke gebieden**

Acht inzichten voor woningmarkten met bevolkingsdaling

Ruud Dorenbos, Frank Wassenberg, Matthijs Uyterlinde

## **Uitgave**

Platform31  
Den Haag, maart 2021

**Auteurs:** Ruud Dorenbos, Frank Wassenberg, Matthijs Uyterlinde m.m.v. Vera Beuzenberg en Tineke Lupi (gemeente Almere)

**Redactie:** Platform31

### **Platform31**

Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ziet de trends in stad en regio. We verbinden beleid, praktijk en wetenschap rondom actuele vraagstukken en komen tot een aanpak waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: iedereen profiteert mee van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag  
[www.platform31.nl](http://www.platform31.nl)

*Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit essay, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.*

# Introductie

**Al weer meer dan tien jaar geleden verenigden Rijk, provincies en gemeenten zich in het Interbestuurlijk Actieplan Bevolkingsdaling *Krimpen met kwaliteit*.<sup>1</sup> De woningmarkt was één van de meest prominente thema's in dit actieplan. Destijds heersten er spookbeelden van leegstand, verloedering, waardeverlies en particuliere eigenaren die gevangen raakten in een onverkoopbare woning. Mede door de landsbrede toegenomen druk op de woningmarkt, is de soep tot op heden echter niet zo heet gegeten. Er is weliswaar sprake van een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod, maar een kwantitatief woningoverschot in de krimpregio's is er niet. De krapte in de Randstad sijpelt door naar het Randland. Dit biedt nieuwe perspectieven en vraagt om visie vanuit Rijk en lagere overheden.**

Het Actieplan Bevolkingsdaling uit 2009 sprak terecht van een complexe opgave die andere vormen van aansturing en andere financieringsmechanismen vergt dan we in de Nederlandse volkshuisvesting en ruimtelijke ordening gewend zijn. In de tweede voortgangsrapportage over het Actieplan Bevolkingsdaling die Minister Ollongren in november 2018 naar de Tweede Kamer stuurde, benoemde ze sloop en herstructurering van woningen als een van de vijf belangrijkste opgaven in krimp- en anticipeerregio's.<sup>2</sup> Het ministerie startte in 2019 een expertisetrject over de woningmarkt in krimpregio's waarin kennis en opgaven in beeld werden gebracht, in het bijzonder de sloop- en herstructureringsopgave waar de regio's voor staan. De derde voortgangsrapportage van het Actieplan Bevolkingsdaling, opgesteld door onderzoeksbureau Birch, kwam eind 2019 naar buiten.<sup>3</sup>

Vanzelfsprekend hebben de verschillende partijen in de krimp- en anticipeerregio's de afgelopen periode niet stilgezeten: zo vonden er experimenten plaats met vernieuwende concepten en financieringsmodellen, en onder meer in Oost-Groningen en Parkstad Limburg is de sociale huursector uitgedund en zijn hele woonblokken gesloopt. In de particuliere woningvoorraad is nu de individuele eigenaar aan zet. Het zijn immers vaak particuliere woningen die kwalitatief het minst aantrekkelijk zijn en daardoor vaker leeg staan. Er zijn grote investeringen nodig om de woning wèl aantrekkelijk en daarmee verkoopbaar te maken, maar de benodigde forse investeringen komen niet terug in de verkoopprijs. Daarmee wordt de businesscase niet haalbaar, en blijft de woning leeg. De voormalige bewoners, of de erfgenamen, zullen niet gauw overgaan tot sloop van deze feitelijk overbodige woningen. Het begin 2021 gelanceerde Volkshuisvestingsfonds besteedt nadrukkelijk aandacht aan de verouderde particuliere woningvoorraad, die zonder hulp van buitenaf niet zal worden opgelost.<sup>4</sup>

Dat er (vóór de coronacrisis) nog geen sluitend antwoord op een stagnerende woningmarkt was gevonden, was volgens vertegenwoordigers uit gebieden met bevolkingsdaling tekenend voor de regionale verhoudingen in ons land. Zij vonden dat de aandacht van het Rijk vooral uitging naar het stimuleren van groei van de Randstad, en niet naar de effecten van stagnatie in het Randland.

Toen de inkt van het Actieplan Bevolkingsdaling uit 2009 nog nauwelijks droog was, stagneerde de woningmarkt als geheel. Het waardeverlies in de grootstedelijke gebieden bleek vele malen groter dan

<sup>1</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2017/07/14/bijlage-iv-bij-voortgangsrapportage-actieplan-bevolkingsdaling-voortgangsrapportage-actieplan-bevolkingsdaling>

<sup>2</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2018/11/14/aanbieding-tweede-voortgangsrapportage-actieplan-bevolkingsdaling>

<sup>3</sup> Zie Birch (2019), Derde voortgangsrapportage Actieplan Bevolkingsdaling, In opdracht van: Ministerie van BZK, 4 december 2019.

<sup>4</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2021/02/15/kamerbrief-contouren-volkshuisvestingsfonds>

in de periferie, waardoor de urgentie van het probleem in gebieden met bevolkingsdaling verdween. De momentele sterke bevolkingsgroei in heel Nederland tempert de bevolkingsdaling, maar deskundigen wijzen erop dat deze groei vooral in de Randstad terecht komt en zal blijven komen: “*De bevolking klontert in bestaande groeipolen*”.<sup>5</sup> Platteland en krimpregio's zijn geen synoniemen – denk aan Parkstad Limburg – maar landelijk gebied overheerst wel in de krimpregio's (zie kadertekst).

Recent zijn er, versterkt door de gevolgen van de coronacrisis, berichten over nieuwe kansen voor de woningmarkt op het platteland. Zo zijn er meer stedelingen dan voorheen die naar het platteland willen verhuizen, soms óók naar verder weg gelegen dorpen in krimpregio's. Deze nieuwe vragers trekken echter niet vanzelfsprekend in de huidige woningvoorraad; de mismatch blijft. Als gevolg van de coronacrisis ontstaan ook weer nieuwe vragen. Zo blijven landelijk gezien de huizenprijzen stijgen, de rente laag en de krapte toenemen. In de krimpregio's is dat te vertalen naar (soms iets) meer interesse in de oude woningvoorraad. Niemand weet echter wat de komende jaren zullen brengen. Doorgaans reageren huizenmarkten traag op grote gebeurtenissen maar de huidige modellen lijken niet geschikt om het verloop van deze crisis en de gevolgen voor de landelijke en regionale woningmarkt te kunnen voorspellen.

4



Er lijkt een lichte revival te bestaan voor wonen op het platteland. De Corona-ontwikkelingen bespoedigen dit, maar de trend was al daarvoor zichtbaar, getuige de verschillende berichten over het veranderde karakter van zoekopdrachten op Funda. De Rijksbouwmeester hield begin 2020 een hartstochtelijk pleidooi voor dorps wonen, Rem Koolhaas – onze grootmetropolitane architect – opende in januari dat jaar een verrassende en spraakmakende tentoonstelling ‘*Countryside, The Future*’ in het New Yorkse Guggenheim, en makelaars constateren een toenemende belangstelling voor

---

<sup>5</sup> Jan Latten in Stadszaken: <https://www.stadszaken.nl/ruimte/sociale-geografie-/2614/randstad-versus-randland-twee-waarheden?>

landelijk wonen. Dat biedt kansen voor het platteland. Niet alleen voor de dorpen nabij de steden en/in de Randstad, maar met een uitstraaleffect dat reikt tot de landsgrenzen.

Tegelijkertijd groeit de aandacht voor allerlei vernieuwende vormen van wonen, waarbij tijdelijkheid, adaptiviteit, veerkracht en flexibiliteit belangrijker zijn dan voorheen. Zeker in de huidige tijden van het omgaan met onzekerheid. Op het platteland is er - letterlijk – meer ruimte voor vernieuwende woonvormen.

Kortom, de situatie voor de krimpgebieden, als onderdeel van het Randland, lijkt iets positiever en kansrijker dan ten tijde van het Actieplan Bevolkingsdaling uit 2009. Het is niet enkel ellende die de perifere regio's lijkt te treffen, maar kansen en mogelijkheden zijn er en krijgen meer nadruk. De problemen van mismatch op de woningmarkt, ontgroening en vergrijzing en achterblijvende kooprijzen zijn er nog steeds, maar de toon is veranderd. Verwacht mag worden dat ook de komende jaren de woningmarkt, ook in gebieden met bevolkingsdaling, de aandacht zal krijgen die het verdient. Zo ook in dit essay; we bundelen de belangrijkste lessen en inzichten van ruim 10 jaar krimpbeleid, ontcrachten oude mythes, gaan in op kansen en leggen mogelijke valkuilen bloot. De acht lessen en inzichten, die we hierna toelichten, zijn:

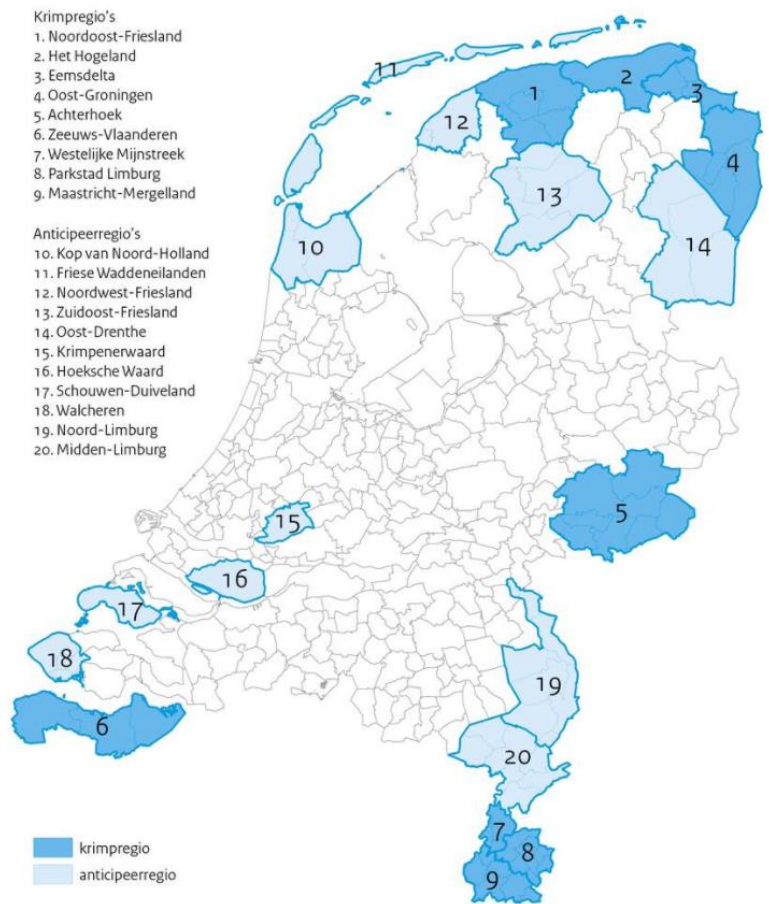
1. Focus op de blijvers
2. Bevolkingsdaling gaat langzaam
3. Mismatch is het probleem
4. Sloop en renovatie luistert nauw
5. Kwalitatieve aanpak vraagt om financiering verdienmodel
6. Ontwikkel een samenhangende set maatregelen voor smart decline
7. Financiële samenwerking gewenst
8. Kansen voor gebieden met bevolkingsdaling

### Begrippen

Verschillende begrippen roepen verschillende associaties op. Rond de eeuwwisseling was duidelijk dat in meerdere regio's de bevolking daalde; deze werden **krimpgebieden** genoemd. Bekende krimpgebieden van het eerste uur zijn Oost-Groningen, Zuid-Limburg en Zeeuws Vlaanderen. Wat later kwamen daar de **anticipeergebieden** bij: regio's waar een lichtere krimp wordt voorspeld. Inmiddels zijn er 9 krimpgebieden en 11 anticipeergebieden. Deze staan in het kaartje.<sup>6</sup> Ten tijde van het Actieplan

**Bevolkingsdaling** (2009) werd al liever gesproken over gebieden waar minder mensen woonden dan voorheen, of waar dat in de toekomst zou gaan gebeuren. Krimp gaf een negatieve connotatie. Bevolkingsdaling heeft op zichzelf geen kwantitatief effect op de woningmarkt, wat wel het geval is bij **huishoudensdaling**. Zolang alle huizen bewoond blijven, maar de huishoudens enkel kleiner worden (bijvoorbeeld door vergrijzing), is er geen overschot op de woningmarkt, en verandert alleen de bevolkingssamenstelling.

De meeste gebieden met bevolkingsdaling, maar niet allemaal, liggen aan de randen van Nederland. Het **Randland** is de metaforische tegenhanger van de Randstad, zo geïntroduceerd door het Limburgse kenniscentrum Neimed.<sup>7</sup> Aanvankelijk werd het gebruikt voor de gebieden die destijds kampten met bevolkingsdaling, zoals Limburg, Zeeland en Groningen. Inmiddels wordt de term ook breder gebruikt, namelijk Nederland minus de Randstad. Deze indeling is vergelijkbaar met die naar centrum en **periferie**. Tegenover de harde tweedeling Randstad (centrum) – Randland (periferie) wordt ook wel een derde categorie gehanteerd, namelijk een intermediaire zone. De uitstraling vanuit de Randstad zou vooral in dit tussengebied blijven hangen, en de randen van het land (incl. de krimpgebieden) profiteren minder. De meeste gebieden met bevolkingsdaling, en in het Randland, kennen relatief veel **platteland**, of **landelijk gebied**, maar niet allemaal. Steden als Heerlen en Kerkrade in het Randland kampen met bevolkingsdaling, terwijl daarentegen het Groene Hart toch vooral bekend staat vanwege zijn landelijke karakter. De recente coronacrisis versterkt de trek naar landelijk wonen, maar dat kan zowel onder de rook van Amsterdam zijn, ergens in Gelderland maar ook in Noord-Friesland. Niet alle landelijke gebieden tellen vooral **dorpen**, en niet alle steden zijn stads. In Zuid-Holland en Brabant tellen veel dorpen al gauw 20 of 30.000 inwoners, terwijl de in wintertijd bekende Friese steden als Hindelopen, Workum en Stavoren minder dan duizend inwoners tellen.



6

<sup>6</sup> Zie: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bevolkingsdaling/krimpgebieden-en-anticipeergebieden>

<sup>7</sup> Limburgse kenniscentrum voor demografische transitie Neimed, [www.neimed.nl](http://www.neimed.nl)

# 1 Focus op de blijvers

Volgens de prognoses zal de Nederlandse bevolking de komende tien jaar groeien met gemiddeld ruim 100.000 per jaar.<sup>8</sup> Ook het aantal huishoudens blijft verder groeien. Hierdoor is er tot 2035 extra woonruimte nodig voor driekwart miljoen huishoudens. Deze toename van het aantal huishoudens geldt voor bijna elke regio, al gaat na 2035 aan de randen van Nederland het aantal huishoudens toch afnemen. Nu al heeft ongeveer één op de vijf gemeenten te maken met een daling van het aantal inwoners, in het bijzonder in de provincies Groningen, Friesland, Gelderland, Zeeland en Limburg.<sup>9</sup> Belangrijkste oorzaken zijn vergrijzing en ontgroening: door het wegtrekken van jongeren naar regio's met meer kansen in het onderwijs en op de arbeidsmarkt blijven er meer ouderen achter, ontstaan er minder gezinnen en nemen geboortecijfers af. In groeigebieden, die toch al dichtbevolkt waren, leidt dit tot toenemende druk op de woningmarkt, terwijl zich in de krimpregio's langzaam een overaanbod aan woningen ontwikkelt.



7

Nog altijd komt in de discussies over deze dynamiek het idee op voor een herverdeling van de bevolking in Nederland. Om bevolkingsdaling te bestrijden, maar ook om de tekorten in de Randstad te verkleinen, zouden mensen verleid moeten worden om naar de periferie te verhuizen.<sup>10</sup> Woningen zijn

<sup>8</sup> De CBS-prognose uit december 2020 voorspelt 19 miljoen inwoners in 2038. Het grootste deel van de groei komt doordat er meer mensen immigreren dan emigreren. De verwachting is dat tot 2030 jaarlijks gemiddeld 296 duizend immigranten komen en 214 duizend emigranten Nederland verlaten. Zie: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/51/prognose-bevolking-blijft-komende-50-jaar-groeien>.

<sup>9</sup> <https://www.kennisvoorkrimp.nl/nieuws-over-krimp/bevolkingskrimp-in-noord-nederland-en-limburg>

<sup>10</sup> <https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/nieuws/geef-stadsbewoner-een-proefwoning-op-het.9580938.lynkx>

Een variant is de regelmatig terugkerende discussie of statushouders niet vooral in de krimpregio's gehuisvest zouden moeten worden: daar zijn immers woningen!

daar immers ruim voorradig en betaalbaar, en met betere mobiliteit worden afstanden overbrugbaar. Zo eenvoudig is het helaas niet, weten we uit decennia van ruimtelijk beleid. In de zoektocht naar een nieuwe woning tellen allerlei sociale en economische overwegingen mee, die overwegend op regionaal niveau spelen. De discussie over de mislukte verhuizing van de marinierskazerne naar Vlissingen illustreert dit. Hoewel gebieden in het Randland soms wel mensen van 'buiten' weten aan te trekken, zijn aantallen beperkt. Voor wie iets te kiezen heeft, volstaan lage prijzen en een ruim aanbod niet. Men wil een goede woning en woonomgeving, maar de nabijheid van werk, onderwijs en sociale binding blijken vaak doorslaggevend.

Als gevolg van de coronacrisis, lijkt er nu wel een toenemende vraag naar landelijk wonen te zijn. Nu veel werkenden door de coronamaatregelen gedwongen werden (en worden) thuis te blijven, is de populariteit van het wonen op het platteland verder gegroeid.<sup>11</sup> Cijfers van Kadaster en NVM bevestigen dit. De afwegingen van waar je wilt wonen zijn anders geworden nu ervaren is dat er ook vanuit huis prima kan worden gewerkt.<sup>12</sup> Hetzelfde geldt voor de vraag naar tweede woningen.<sup>13</sup> Het is echter onduidelijk of deze corona-effecten tijdelijk of blijvend zullen zijn.

**“Een adequate strategie zet als eerste in op het kwalitatief aantrekkelijk maken en houden van de woningvoorraad in gebieden met bevolkingsdaling voor de blijvers.”**

Daarom lijkt het in gebieden met bevolkingsdaling nog steeds zinvol om de focus vooral te leggen op de blijvers. Door Nederlandse experts is deze benadering wel omschreven als 'het blijversperspectief'.<sup>14</sup> Dat perspectief benadert de aanpak vanuit de blijvers, de gemotiveerden. Ondersteun de woonbehoefte van degenen die er al wonen, maak het voor hen mooier en gemakkelijker, biedt hen kansen. Zorg dat de blijvers trots zijn en blijven op het gebied. Zij zijn de ambassadeurs. Dat geldt met name voor jongeren die willen blijven. Zorg dat er voor hen woningen zijn. Creëer desnoods tijdelijke woningen als de huidige woningvoorraad tekortschiet. Ga met hen in gesprek over waar ze behoefte aan hebben en voorzie daarin. Zorg dat ze niet alleen willen, maar ook kunnen blijven.

8

---

<sup>11</sup> Zie bijvoorbeeld <https://www.nul20.nl/dossiers/trek-naar-landelijk-gebied>

<sup>12</sup> Zie bijvoorbeeld Rob de Lange (2020), De stad kan het niet meer alleen, het platteland komt in beeld, in: Financieel Dagblad, 15 november 2020.

<sup>13</sup> <https://www.nrc.nl/nieuws/2021/02/26/heel-nederland-lijkt-op-zoek-naar-een-vakantiewoning-a4033477>

<sup>14</sup> Sabine Meier; Nol Reverda en Dick van der Wouw in de inleiding op het themanummer Randland van Rooilijn, Jg.48 / Nr.4 / 2015.



## 2 Bevolkingsdaling gaat langzaam

Juist in de goedkopere particuliere segmenten en in woningtypes waar minder vraag naar is<sup>15</sup>, ontstaat in gebieden met bevolkingsdaling een overschot. Eigenaren van dat soort woningen investeren er niet of minder in, waardoor de kwaliteit nog verder achteruit gaat. Dat zijn de beruchte ‘rotte kiezen’. Deze woningen zijn vaak onverkoopbaar, ook omdat voor potentiële kopers met een smalle beurs er nog steeds voldoende aantrekkelijke én betaalbare woningen overblijven. Dat is anders in de Randstad waar mensen met een minder hoog inkomen genoeg moeten nemen met de kwalitatief mindere woningen. In het Randland blijven dat soort woningen leeg omdat de kosten van het opknappen en onderhouden doorgaans niet tot een positieve businesscase leiden, d.w.z. de kosten zijn hoger dan hetgeen de (vernieuwde) woning ooit oplevert. Het Randland kent relatief veel van dergelijke woningen met een serieuze onderhoudsachterstand. Slechte woningen zetten de woonkwaliteit en leefbaarheid van een hele straat, buurt of kern onder druk. Dit proces kan de bevolkingsdaling versterken: deze gebieden worden minder aantrekkelijk voor nieuwe bewoners en het voorzieningenniveau verschaalt. Niks doen en afwachten is geen optie. Een adequate strategie zet dan ook in op het kwalitatief aantrekkelijk maken en houden van de (particuliere) woningvoorraad.



9

Naast verloedering en prijsdalingen, zijn verlaten panden symptomen van het vraagstuk van de woningmarkt in krimpregio's. Daarbij wordt dikwijls verwezen naar de situatie in de Amerikaanse *rustbelt* steden of naar Oost-Duitsland na de *Wende*, waar het vertrek van bewoners grootschalige leegstand en economisch verval veroorzaakte. Of naar verlaten dorpen op het Franse en Spaanse platteland. Dit willen we in Nederland niet en daarom moeten we tijdig ingrijpen, zo luidt een veelgehoord argument.<sup>16</sup>

Feit is echter dat we nergens in Nederland sociale en economische stagnatie kennen zoals in dergelijke Europese en Amerikaanse regio's. Dat heeft simpelweg met de grootte van ons land te maken. In internationaal perspectief is de bevolkingsdaling in Nederland eigenlijk heel gematigd. Uit de Landelijke Monitor Leegstand van het CBS blijkt bijvoorbeeld dat in 2020 slechts vier procent van de woningen in de 'top-krimpgemeenten' beschikbaar was.<sup>17</sup> In absolute aantallen ontstaat wel een overschot in

<sup>15</sup> Dit zijn de kwalitatief mindere woningen, in toenemende mate particuliere woningen. Woningcorporaties hebben al enige jaren op tamelijk omvangrijke schaal onaantrekkelijke woningen gesloopt. Particulieren doen dat in de praktijk maar zelden.

<sup>16</sup> <https://www.kennisvoorkrimp.nl/blogs-over-krimp/het-rijk-dient-haar-rol-op-te-pakken-in-onze-krimpregio-s>

<sup>17</sup> Zie Landelijke Monitor Leegstand, 2020 (cbs.nl) Het meten van leegstand kent door het gebruik van verschillende databronnen nog wel de nodige haken en ogen.

krimpgebieden, maar vooralsnog zie je hooguit in een paar buurten een zorgwekkend aantal leegstaande woningen. Dit zegt meer over de populariteit van die specifieke buurten, dan over het afnemend aantal woningzoekenden in de regio.

**“Als de cijfers ons de afgelopen jaren iets hebben geleerd, is het dat bevolkingsdaling zich in Nederland traag voltrekt.”**

Als de cijfers ons de afgelopen jaren iets hebben geleerd, is het dat de krimp zich in Nederland traag voltrekt: vergrijzing en huishoudenverdunding zorgen voor een langzame afname van het aantal huishoudens. De vergrijzende bevolking is vitaler en blijft langer in de oude woning zitten, mede omdat er weinig andere geschikte opties zijn. Daarbij is het aantal nieuwkomers in Nederland (zoals statushouders, arbeidsmigranten, kenniswerkers) al jaren veel groter dan de eerdere prognoses voorspelden, van wie sommigen ook in de krimpgebieden terecht komen. Al met al lopen de krimpgebieden dus geenszins leeg. Sommige krimpgemeenten kennen zelfs lichte groei. Het is onduidelijk wanneer de echte substantiële bevolkingsdaling zich zal voordoen, hetgeen sommige bestuurders openlijk doet twijfelen aan het nu landelijk en regionaal gevoerde beleid.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> <https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/nieuws/krimpbeleid-ter-discussie-nu-er-minder-gekrompen.9604613.lynkx>

### 3 Mismatch is het probleem

Wat zeker niet mag worden vergeten is dat, vanuit de erkenning dat je bevolkingsdaling beter kunt begeleiden dan bestrijden, op verschillende overheidsniveaus het afgelopen decennium effectieve maatregelen zijn genomen. Denk aan een stop op bouwplannen, regionale afstemming van woningbouwprogramma's en het slopen van incurante sociale huurwoningen. Want in een toch al ruime markt kunnen toevoegingen het verval van minder populaire delen van de woningvoorraad versnellen. Nederlandse gebieden met bevolkingsdaling kennen wijken die in het slop kwamen na nieuwbouw in de nabijheid. Het afhouden van nieuwbouw is als enige maatregel echter te rigouros, want het acute probleem op de woningmarkt in onze regio's met bevolkingsdaling is niet een olopende leegstand of een groeiend overschot, maar een mismatch tussen vraag en aanbod.

**“Het acute probleem op onze woningmarkt is een mismatch tussen vraag en aanbod. Niets doen, niets bouwen en niets slopen betekent dat de woningvraag van nu in het gedateerde woningaanbod van gisteren moet; dat willen mensen niet.”**

De veranderende bevolkingssamenstelling in de gebieden met bevolkingsdaling zorgt in elk geval de komende tijd niet zozeer voor minder, maar vooral een andere woonbehoefte. Bijvoorbeeld meer vraag naar betaalbare huurappartementen, terwijl in veel gebieden het eigenwoningbezit juist hoog is. Of bijvoorbeeld juist meer vraag naar luxere woningen of seniorenwoningen terwijl het aanbod uit sobere rijtjeshuizen bestaat. Veel gebieden waar nu sprake is van bevolkingsdaling zijn gebouwd in de jaren 50 en 60, met arbeidershuizen in een stijl die weinigen nu nog willen. Niets doen, niets bouwen en niets slopen betekent dat de woningvraag van nu en morgen in het gedateerde woningaanbod van gisteren moet; en dat willen veel mensen niet. Maak vervanging gemakkelijk en kom tegemoet aan woonwensen van gemotiveerde blijvers. Dat hoeft niet gratis, maar geldstromen uit bijvoorbeeld het Volkshuisvestingsfonds kunnen hierop wel gericht zijn. Geef ook ruimte voor vernieuwende woonconcepten, zoals allerlei vormen van wooncoöperaties, ecodorpen, mantelzorgwoningen op eigen erf en hergebruik van vrijkomend agrarisch vastgoed. Het motto moet zijn: “hier kan het!”

11

**“In het Randland is ruimte voor nieuwe vormen van wonen: hier kan het!”**

## 4 Sloop en renovatie luistert nauw

In een recent rapport van RIGO wordt voor een tiental krimpregio's inzicht gegeven in de woningmarktopgaven als gevolg van demografische krimp tot 2040.<sup>19</sup> Uit het onderzoek blijkt dat in de helft van de onderzochte regio's een toename dreigt van het nu al bestaande woningoverschot met 4 tot 9 procent. Het totale verwachte woningoverschot in de regio's samen ligt op ruim 20 duizend woningen tot 2040. Gegeven de veronderstelling dat een te groot overschot ongewenst is, betekent dit dat er (in tegenstelling tot de rest van Nederland) een relatief grote sloopopgave ligt. De kosten van slopen en voortijdig afboeken schat RIGO op ruim 1,8 miljard euro tot 2040. De vijf provincies met bevolkingsdaling pleiten al geruime tijd voor sloopfondsen waarmee woningen actief uit de markt kunnen worden genomen, hetgeen moet leiden tot meer evenwicht, waardebehoud en kansen voor nieuwe ontwikkelingen.<sup>20</sup> Overigens is de kwalitatieve opgave, d.w.z. het tegengaan van de kwalitatieve mismatch door koopwoningen om te zetten naar huurwoningen maar ook door huurwoningen te bouwen en meer (koop)woningen te slopen, vele malen omvangrijker dan de kwantitatieve sloopopgave.

**“Bij sloop en renovatie blijkt de precieze locatie nauw te luisteren.”**

12

Het actief uit de markt nemen van incurante woningen lijkt wenselijk. Uit het buitenland leren we dat grootschalige sloop dat niet is. En dat dit in Nederland ook niet hoeft (zie paragraaf 2). Het *Demolition Program* in Buffalo (VS) leert dat grootschalige sloop de bevolkingsdaling niet tegengaat noch de markt aanjaagt. Daar waar in de buitenlandse gebieden met bevolkingsdaling wel positieve effecten waren, was dat te danken aan de inbedding van sloopmaatregelen in een breder pakket met sociale, culturele en economische maatregelen. Bij sloop blijkt de precieze plek, schaal en context nauw te luisteren. Ook voor renovaties is de locatie van belang. In het algemeen kan worden gesteld dat verbeteringen op kansrijke centraal gelegen en zichtbare plekken vaak een groter effect hebben dan het uit de markt nemen van woningen in perifere, minder populaire plekken. Zichtbare leegstand irriteert mensen.

**“Het aanpakken van achterstallig onderhoud en verpauperde panden, zogenaamde rotte kiezen, levert veel op.”**

Slopen en renoveren van woningen is niet voldoende. Zo is in het programma 'Gronings Gereedschap' ervaring opgedaan met instrumenten zoals functieverandering, woningruil, herverkaveling, opkopen en slopen.<sup>21</sup> Deze instrumenten zijn ontwikkeld in tien verschillende projecten binnen de provincie Groningen om problemen in de particuliere woningvoorraad aan te pakken. De ontwikkelde methodes en instrumenten zijn ook te gebruiken in de rest van Nederland. Ook in Parkstad Limburg gebeurt veel om problemen in de particuliere woningvoorraad aan te pakken. Zo is er bijvoorbeeld uitgebreide ervaring opgebouwd met het ontwikkelen van nieuwe financiële arrangementen (zie hoofdstuk 5).

<sup>19</sup> RIGO (2020), Woningmarktopgave in krimpregio's tot 2040, Een modelmatige verkenning met financiële inzichten, Rigo Research en Advies.

<sup>20</sup> Zie bijvoorbeeld <https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/nieuws/provincies-vragen-nieuw-kabinet-om-miljarden.9557418.lynkx>

<sup>21</sup> <http://groningsgereedschap.nl/>

Kortom, in de krimp- en anticipatie regio's is het afgelopen decennium volop ervaring opgedaan. Platform31 vatte een aantal instrumenten en inspirerende praktijkvoorbeelden in 2017 samen in de overzichtspublicatie 'Van krimp naar rek'.<sup>22</sup> Hieruit blijkt dat het aanpakken van achterstallig onderhoud en verpauperde panden, zogenaamde rotte kiezen, veel oplevert en met een slimme verleidingsstrategie relatief weinig geld kost. Door eigenaren te stimuleren bestaande woningen op te knappen, soms door woningen samen te voegen of juist te splitsen, kunnen gebieden waar een negatieve spiraal dreigt, een boost krijgen. Zo zijn in Zeeland met steun van de provincie op deze wijze tussen 2013 en 2019 jaar ruim 1.000 woningen aangepakt.<sup>23</sup> Hiervoor is wel ondersteuning nodig, ook financieel, anders blijven te veel businesscases negatief. En gebeurt er dus niets. Positief is dat het kabinet met het Volkshuisvestingsfonds 450 miljoen euro investeert in de herstructurering van de slechtste woningen in de kwetsbaarste gebieden (ook in de kleine kernen in grens- en krimpregio's), met bijzondere aandacht voor de particuliere woningvoorraad.<sup>24</sup> Het Volkshuisvestingsfonds richt zich op fysieke ingrepen in kwetsbare wijken die de woonkwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid verbeteren. Gemeenten kunnen het Volkshuisvestingsfonds aanwenden voor voornamelijk renovatie en verduurzaming (waaronder de aanpak van schimmel), sloop-nieuwbouw, transformatie van gebouwen naar woningen.



13

---

<sup>22</sup> <https://www.platform31.nl/publicaties/sturen-op-de-particuliere-woningvoorraad-in-krimp-en-anticipatiegebieden>

<sup>23</sup> <https://www.kennisvoorkrimp.nl/nieuws-over-krimp/door-zeeuws-sloofonds-zijn-afgelopen-6-jaar-1000-woningen-gesloopt-of-opgeknapt>

<sup>24</sup> Zie Kamerbrief "Contouren Volkshuisvestingsfonds", 15 februari 2021, 2021-0000054469

## 5 Kwalitatieve aanpak vraagt om verdienmodel

De afgelopen jaren zijn in de regio's volop financiële initiatieven bedacht en uitgeprobeerd om de kwalitatieve aanpak te kunnen opschalen. Parkstad Limburg legt zich al jaren toe op het ontwikkelen van nieuwe financiële arrangementen voor de aanpak van de particuliere woningvoorraad. Een kansrijk model is het opkopen van galerij(koop)flats om ze eerst te verhuren, waarmee een businesscase ontstaat voor sloop van de flats op termijn. Achterliggend doel is om een bijdrage te leveren aan de sloopopgave, de druk op de goedkope huurmarkt te verminderen en daarmee ook een aantal sociale problemen (onder andere overlast van onderhuurders) te verminderen.<sup>25</sup> Een ander voorbeeld is het Limburgse initiatief om particuliere woningen 'in te ponden' (aankopen), met als doel ze kostendekkend te kunnen slopen wanneer de marktvraag daalt.<sup>26</sup> Daarnaast werken verschillende krimpregio's aan provinciale transitiefondsen waar partijen en vooral particulieren met een goed plan aanvragen kunnen doen voor subsidie om hun woning te verbeteren of te slopen.

**“De verdunningsopgave staat een winstgevende businesscase in de weg.”**

14

Duidelijk is dat de stimuleringsfondsen – eigenlijk stimuleringssubsidies want ze worden niet terugbetaald – eigenaar-bewoners wel weten te bewegen om in hun woningen te investeren. Slechts sporadisch leidt het tot sloop van hun woning. Opvallend is dat het vooral problemen oplost in buurten of dorpen waar een aantal bewoners de middelen heeft en bereid is om een bijdrage te leveren. Vanuit de provincie Zeeland komt naar voren dat ze uit sommige kernen zeer weinig aanvragen krijgen. Ook marktpartijen staan niet te trappelen omdat hun gebruikelijke verdienmodel, waarbij investeringen worden terugverdiend door gunstige verkoopprijzen, in gebieden met bevolkingsdaling niet werkt.<sup>27</sup> Het opkopen van allerlei overbodige leegstaande panden kost geld maar zorgt niet voor (veel) prijsstijging. De verdunningsopgave staat een winstgevende businesscase in de weg. Er moet dus geld bij.

En dan hebben we nog de verduurzamingsopgave. In de krimpregio's zal dit meer kosten met zich meebrengen dan in de rest van Nederland omdat de woningvoorraad gemiddeld ouder is en de energetische kwaliteit lager.

Het levensloopbestendig maken van de bestaande woningvoorraad levert ook hoofdbreken op. In krimpregio's vindt bijvoorbeeld minder nieuwbouw plaats. Daardoor vindt de uitbreiding van de levensloopbestendige voorraad niet vanzelf plaats omdat de bouwregelgeving alleen van toepassing is voor nieuwbouw. Gunstig is wel dat er relatief meer grondgebonden woningen zijn die in vergelijking met de rest van het land tegen relatief lage kosten toegankelijk gemaakt kunnen worden.<sup>28</sup>

---

<sup>25</sup> <https://www.platform31.nl/publicaties/aanpak-hoogbouwflats-parkstad-limburg>

<sup>26</sup> <https://www.platform31.nl/publicaties/aan-de-slag-in-kwetsbare-wijken>

<sup>27</sup> Zie Visser, A.J., Uyterlinde, M. & K. Van Dulleman (2010). Bewonersparticipatie in krimpgelieden: Partijen hebben elkaar nodig. *Het Experiment 2/2010*, <http://www.henkbouwmeester.com/wp-content/uploads/2016/10/Het-experiment-SEV-juni-2010.pdf>

<sup>28</sup> RIGO (2020), Woningmarktopgave in krimpregio's tot 2040, Een modelmatige verkenning met financiële inzichten, Rigo Research en Advies.

## 6 Ontwikkel een samenhangende set maatregelen voor *smart decline*

In de internationale literatuur wordt *smart decline* of *smart shrinking* als de te verkiezen beleidsvisie aangeduid om te komen tot een kleinere en beter passende woningvoorraad. Om die te realiseren is een integrale, flexibele strategie noodzakelijk die is gericht op de behoeften van de zittende bevolking.<sup>29</sup> Uit het buitenland blijkt dat voor *smart decline* geen drastische maatregelen voor de woningmarkt in regio's met bevolkingsdaling nodig zijn. Wel blijkt dat korte termijn interventies, instrumenten en verdienmodellen nodig zijn die passen in een lange termijnsceario van oplopende vergrijzing en uiteindelijk substantiële bevolkingsdaling. Het leidmotief is het aantrekkelijk en leefbaar houden van het gebied, in het bijzonder op de plekken die nu al de negatieve gevolgen ervaren.



15

Het veelgehoorde streven naar 'beter met minder' blijkt in de praktijk echter heel lastig te realiseren. Hoewel er in verschillende regio's dus al geëxperimenteerd is met vernieuwende en veelbelovende concepten en arrangementen, blijven het nog vaak losstaande speldenprikken. Maatregelen werken echter vooral als ze passen in een samenhangende, strategische aanpak. Daarvoor zijn een overkoepelende visie en een programma nodig dat niet alleen losse projecten financiert, maar tegelijk stuurt op de gewenste ontwikkeling van een buurt, wijk of dorp. Regio Deals vormen hiervoor een geschikt instrument.<sup>30</sup> Ook vraagt dit om samenwerking tussen alle betrokken stakeholders, om het

<sup>29</sup> Hollander, J.B. & J. Németh (2011) The bounds of smart decline: a foundational theory for planning shrinking cities, *Housing Policy Debate*, 21:3, 349-367. Schlappa, H. and Neill, W.J.V. (2013), *From Crisis to Choice – Reimagining the future in shrinking cities: Findings from the URBACT capitalisation project on shrinking cities and demographic change*. Paris: URBACT.

<sup>30</sup> Met een Regio Deal beoogt het Rijk tot partnerschappen te komen waarin Rijk, steden en regio's samenwerken aan complexe en integrale opgaven (zie ook hoofdstuk 7).

collectief dragen van kosten en opbrengsten, en ook om het samen delen van het verlies. Een voorbeeld van een project dat deze uitgangspunten in zich draagt, is de herontwikkeling Rolduckerveld.<sup>31</sup> In Rolduckerveld is het uiteindelijk gelukt om beide vraagstukken – het slim aanpakken van de complexe opgave in de particuliere voorraad én de verbetering van de leefbaarheid in kwetsbare wijken - in samenhang aan te pakken, maar de gebiedsontwikkeling was waarschijnlijk niet van de grond gekomen zonder steun en betrokkenheid van het Rijk. De (financiële) ondersteuning van het Rijk via de Regio Deal die eind 2018 is toegekend, en die in 2019 verder is uitgewerkt, was doorslaggevend om tot een haalbare businesscase voor Rolduckerveld te komen. Van belang was ook dat alle relevante partijen bereid waren samen te investeren in een gebied; niet alleen gemeente, corporaties en andere vastgoedeigenaren, maar ook de provincie en Rijksoverheid.

**“In de regio’s zijn volop innovaties bedacht en uitgetoetst, maar het blijft bij willekeurige, losstaande speldenprikken.”**

Een interessant instrument om partijen, doelen, kosten en instrumenten te verenigen is de ontwikkelingsmaatschappij. Op wijkniveau zijn de ervaringen in Nederland wisselend, maar met de juiste focus lijkt het voor grotere gebieden een uitkomst.<sup>32</sup> Zo is in de Bollenstreek, die in sommige opzichten gelijkenis vertoont met krimp- en anticipeergebieden, de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij al jaren succesvol actief.<sup>33</sup> Om de recreatiesector op de Veluwe te revitaliseren, waar ook sprake is van leegstand en verloedering, is in 2018 de Ontwikkelingsmaatschappij Vitale Vakantieparken opgericht.<sup>34</sup> Snelle oplossingen zal dit wellicht niet opleveren, maar de samenwerking legt wel een solide basis voor een langetermijnstrategie.

16

**“Nodig is een combinatie van een beeld voor de lange termijnbeeld en flexibiliteit op de korte termijn.”**

Een dergelijke langetermijnvisie moet tegelijkertijd ruimte bieden voor flexibiliteit om in te kunnen spelen op onzekere ontwikkelingen. Met Corona hebben we gezien hoe snel zoiets kan opkomen. De huidige trend is meer stedelijk wonen, maar de vraag is of dit zo (sterk) blijft. Flexibiliteit en aanpassingsvermogen zijn daarom belangrijk. Woonoplossingen hoeven niet voor de eeuwigheid te bestaan. Tijdelijke woningen kunnen zo een goede mogelijkheid zijn voor jongeren die wel graag in het dorp blijven, maar waarvoor nu geen woningen beschikbaar zijn.<sup>35</sup> Als ze noodgedwongen vertrekken naar de grote stad, komen ze waarschijnlijk nooit meer terug. Zo ontgroent het dorp verder. Een gemiste kans.

---

<sup>31</sup> Zie J. Rademaker, S. Lipsch en T. van der Velden (2020), Gefaseerde strategie voor de herontwikkeling van Rolduckerveld, De financiering en planvorming van een herstructureringsaanpak in Kerkrade, Platform31, Den Haag.

<sup>32</sup> Zie Companen (2017), Evaluatie WOM-regeling, in opdracht van de ministeries van BZK en Financiën; Companen, Advies voor woningmarkt en leefomgeving. Een wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) is een in Nederland gevestigd lichaam dat bevordering van stedelijke herstructurering ten doel heeft en dat is opgericht om uitvoering te geven aan een herstructureringsplan.

<sup>33</sup> <https://www.stadszaken.nl/ruimte/regionale-samenwerking/1982/zo-houdt-de-bollenstreek-stad-op-afstand>

<sup>34</sup> <http://www.vitalevakantieparken.nl/activiteiten/ontwikkelingsmaatschappij+vitale+vakantieparken/default.aspx>

<sup>35</sup> Voor praktijkvoorbeelden, zie Platform31 (2021), Vernieuwende flexwoonoplossingen in kleine kernen, elf voorbeelden ter inspiratie, te verschijnen maart 2021.



## 7 Financiële samenwerking gewenst

Hoewel er de afgelopen tien jaar wel degelijk stappen zijn gezet om het woningmarktvaagstuk in krimpgebieden op te lossen, is een brede aanpak met een lang adem nodig om hardnekkige patstellingen te doorbreken. De gebieden met bevolkingsdaling pleiten al jaren voor een langjarige bijdrage vanuit het Rijk voor hun opgave – net zoals er jarenlang extra middelen naar de zwakke wijken in de grote steden is gegaan.<sup>36</sup> Juist omdat de problematiek in gebieden als de focuswijken van Rotterdam-Zuid (waar sinds 2012 het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid draait) in veel opzichten overeenkomsten vertoont met die in het Groningse aardbevingsgebied en in Parkstad Limburg.<sup>37</sup> Dat het huidige kabinet middelen heeft vrijgemaakt met de Regio Envelop is positief.<sup>38</sup> Eind 2018 zijn er bijvoorbeeld al Regio Deals toegekend aan onder andere Parkstad Limburg, Zeeland, de Achterhoek en Zuid- en Oost Drenthe. Met een Regio Deal beoogt het Rijk tot partnerschappen te komen waarin Rijk, steden en regio's samenwerken aan complexe en integrale opgaven. In de genoemde Regio Deals staan de kwaliteit van de leefomgeving en het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad voorop, in samenhang met onderwijs en arbeidsmarkt.

Gebiedsgericht werken en het slim combineren van sectoroverstijgende interventies zijn de sleutels tot een effectieve *smart decline*-strategie. Medio 2021 heeft het kabinet besloten om samen met 12 regio's 331 miljoen euro te investeren.<sup>39</sup> Ook in vijf krimp- en anticipeergebieden (Zuidoost Friesland, Oost-Groningen, Maritiem Cluster Kop van Noord-Holland, Zeeuws-Vlaanderen en Noord-Limburg) is recent een Regio Deal van start gegaan. Daarbij is het opvallend dat alleen in de Kamerbrief 'Regio Deal Oost Groningen' de woningmarkt wordt benoemd als aandachtsgebied.

17

**“Gebiedsgericht werken en het slim combineren van sectoroverstijgende interventies zijn de sleutels tot een effectieve smart decline-strategie.”**

In Nederlandse krimp- en anticipeergebieden bestaan ook al interessante aanzetten tot gebiedsgericht werken in combinatie met sectoroverstijgende interventies. Zo grijpt de provincie Gelderland met het programma 'SteenGoed Benutten' de (dreigende) leegstand van beeldbepalende panden aan voor aanpak van een heel gebied. En de herontwikkeling van Kerkrade-Oost vormde een testcase voor een samenhangende gebiedsgerichte inzet van gemeente, provincie, stadsregio en corporaties met instrumentarium zoals het inponen van particulier bezit en het verwerven van impopulaire hoogbouwflats ten behoeve van verdunning.<sup>40</sup> Partijen sleutelden er samen aan een grootschalige integrale gebiedsaanpak waarin ook de transitie naar aardgasvrij en circulair is meegenomen. Alle fysieke veranderingen kunnen de krimpregio's tot voorlopers maken in de energietransitie!

<sup>36</sup> <https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/nieuws/provincies-vragen-nieuw-kabinet-om-miljarden.9557418.lynx>

<sup>37</sup> Overigens heeft het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (pas) in 2018 uitvoeringsgeld in het kader van de Regio Deal Rotterdam Zuid ontvangen. Zie: Regio Deal Rotterdam Zuid | Regio Deals | Rijksoverheid.nl Daarvoor was er alleen sprake van rijksbetrokkenheid met gesloten beurs.

<sup>38</sup> Zie Brief Tweede Kamer 29 697, nr. 72, Minister van LNV, Gebiedsgerichte economische perspectieven en Regionaal Economisch Beleid

<sup>39</sup> Het Rijk draagt ruim 157 miljoen euro bij aan de realisatie van deze nieuwe Regio Deals, de regio verdubbelt dat bedrag ruim.

<sup>40</sup> Brochure krimpexperiment herontwikkeling Kerkrade-Oost, Platform31.



Het expertisetraject woningmarkt in krimpregio's van het Programma Bevolkingsdaling richt zich met name op de sloop- en herstructureringsopgave waar de regio's voor staan. Het doel is om de kennis over deze thema's op alle bestuurslagen en met de woningcorporaties met elkaar te verbinden en een toekomstbeeld te schetsen van mogelijke oplossingen. Er is en wordt kennis opgebouwd en uitgewisseld t.a.v. de woningopgave tot 2040, aanpak van de particuliere woningvoorraad, leefbaarheid en energietransitie in krimpregio's. Dit gebeurt via onderzoek, leerlijnen, masterclasses, podcasts, etc.<sup>41</sup>

De sloop- en herstructureringsopgave (oftewel de vraag hoe je het huidige overaanbod voorkomt door te slopen) is belangrijk, maar centraal moet de vraag staan hoe je krimpgedebieden kunt vernieuwen door de markt

in beweging te houden en te anticiperen op interne en externe veranderingen. Wat zijn perspectieven voor de regio's in het Randland? De uitdaging is vervolgens om dit betaalbaar en verantwoord te doen. Als er één ding duidelijk is geworden door tien jaar pionieren, is het wel dat het woningmarktvraagstuk in gebieden met bevolkingsdaling vraagt om visie en om (investerings)keuzes van het Rijk, provincies, gemeenten, corporaties en private partijen. Keuzes die een kabinetsperiode ver overstijgen en die bovendien gepaard gaan met de nodige onzekerheden en risico's. Hopelijk slagen we erin om het komende decennium de sprong te maken van speldenprikjes naar een gebiedsgerichte aanpak voor *smart decline*.

18

---

<sup>41</sup> Zie Staat van het Bestuur 2020 (zie: Staat van het Bestuur 2020 (kennisopenbaarbestuur.nl))

## 8 Kansen voor gebieden met bevolkingsdaling

Sinds het eerste in 2009 opgestelde Actieplan Bevolkingsdaling ging het wat betreft de woningmarkt in gebieden met bevolkingsdaling vooral om problemen, tekortkomingen en achterstanden. Die tijd ligt hopelijk achter ons. De woningbouwopgave in Nederland is groot. Een groot deel van die opgave staat gepland in stedelijke gebieden. Woningbouw in stedelijk gebied is echter vaak ingewikkeld en de productie ligt dan ook onder het aantal dat nodig wordt geacht.



19

Tegelijkertijd lijkt er, versterkt door de gevolgen van de coronacrisis, een toenemende vraag naar landelijk wonen. Meer stedelingen dan voorheen willen naar het platteland verhuizen. Zowel nabij de steden, als in verder weg gelegen dorpen in het Randland en zelfs in regio's als Oost-Groningen, Zeeland en Zuid-Limburg.<sup>42</sup> Die trend werd hier en daar al voorzichtig waargenomen maar nu veel werkenden door de coronamaatregelen gedwongen werden (en worden) thuis te blijven, is de populariteit van het wonen op het platteland verder gegroeid. Cijfers van Funda, het Kadaster, CBS en NVM bevestigen dit.<sup>43</sup> De afweging van waar je wilt wonen is bij velen door corona veranderd, nu men ervaren heeft dat er ook vanuit huis prima kan worden gewerkt. De grote vraag is echter hoe woonwerkpatronen zich gaan uitkristalliseren na de coronacrisis.<sup>44</sup> De woningen buiten de steden zijn er ruimer en nog betaalbaar terwijl tegelijkertijd de steden de problemen op zich zien afkomen.<sup>45</sup> Het

<sup>42</sup> Illustratief is ook een Nieuwsuur uitzending (NPO2, 15 maart), waarin de oververhitte woningmarkt in Appingedam aan bod kwam.

<sup>43</sup> Zie bijv.: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/08/meer-verhuizingen-naar-regio-s-buiten-de-randstad>.

<sup>44</sup> Zie ook beantwoording van Kamervragen over diverse brieven inzake bevolkingsdaling en krimp door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 3 juli 2020 (Kenmerk 020-0000385347)

<sup>45</sup> Zie ook Rob de Lange (2020), De stad kan het niet meer alleen, het platteland komt in beeld, in: Financieel Dagblad, 15 november 2020.

landelijk gebied rondom de steden profiteert, en de effecten stralen mogelijk uit naar alle randen van het land.<sup>46</sup> De toekomst moet leren of deze effecten blijven, of dat het een tijdelijke opleving zal blijken te zijn.

De toenemende vraag naar landelijk wonen en de kansen die dit biedt voor landelijk gelegen gemeenten, geeft mogelijk ook aanknopingspunten om andere uitdagingen waar het landelijk gebied voor staat aan te pakken. Zo raakt door opschaling, vernieuwing en herstructurering in de landbouwsector - één van de dominante economische sectoren in het landelijk gebied - een deel van het agrarisch vastgoed buiten bedrijf. Naar verwachting staat 50 procent van de vrijkomende agrarische bebouwing in 2030 leeg. Het gaat dan om 25 miljoen vierkante meter. Het is tijd dat er wordt nagedacht over een nuttige en rendabele alternatieve invulling van die panden.<sup>47</sup> Biedt dit nieuwe kansen op het platteland voor de woningmarkt? Is er vraag naar vrijkomende boerderijen?<sup>48</sup>

Het tegengaan van leegstand van agrarische bebouwing zal ook kunnen bijdragen aan het aanpakken (en voorkomen) van ondermijnende activiteiten. Een andere vraag die kan worden gesteld is of een toenemende vraag naar landelijk wonen ook gekoppeld kan worden aan de aanpak van leefbaarheids- en veiligheidsproblemen die spelen op vakantieparken. Andere terreinen waar wellicht kansen te vinden zijn, liggen bijvoorbeeld bij het versnellen van de energietransitie, het verbeteren van de mobiliteit en het beschermen en versterken van open landschap en natuur.

Of de vraag naar landelijk wonen daadwerkelijk door zal zetten is nog maar de vraag, net als of de randgebieden hiervan blijvend profiteren. Maar de voortekenen zijn gunstig en het biedt het landelijk gebied in potentie veel kansen. In ieder geval vraagt het om visie van het Rijk en andere overheden om hierop adequaat te anticiperen. Nu de markt meewerkt, is het goede moment aangebroken om de hardnekkige kwalitatieve mismatch in krimpggebieden te verminderen en het instrumentarium dat de afgelopen tien jaar is ontwikkeld de komende tien jaar volwassen te maken.

20

---

<sup>46</sup> Op middellange termijn zal naar verwachting de woningvraag toenemen. Voor de langere termijn wordt bevolkingsdaling verwacht. Dit lijkt kansen te bieden voor het realiseren van flexwoningen.

<sup>47</sup> Zie bijvoorbeeld <https://www.nieuweoogst.nl/nieuws/2020/02/05/nvm-50-procent-leegstand-op-platteland-in-2030>

<sup>48</sup> Steeds vaker worden agrarische bedrijven die te koop staan niet aan ondernemers verkocht, maar aan particulieren die er willen wonen. Dat blijkt uit het marktonderzoek 'Vastgoedmarkt in beeld' dat NVM Agrarisch & Landelijk uitvoerde over de eerste zes maanden van 2020. Veel provincies kennen rood-voor-rood regelingen, waarbij op de plek van het verouderde vastgoed nieuwe woningbouw terugkomt. Dat is niet altijd gewenst omdat het tot verdere verrommeling van het landschap kan leiden.