

**BEHOEFTE-
VERKENNING
WONEN
BUITENGEBIED**
PROVINCIE
GRONINGEN

in opdracht van
provincie
Groningen





Koöperatieve
Architecten
Werkplaats

Het onderzoek is uitgevoerd
door:

Hilda Hoekstra, Rixt Bijker,
Peter Leliveld, Emiel Heuff,
Esther Wever & Daniel
Depenbrock

GRONINGEN | ROTTERDAM | EINDHOVEN

Foto voorzijde: Stella Dekker Fotografie





1. INLEIDING	4
2. DEFINITIE BUITENGEBIED EN HUIDIGE KADERS	7
3. DE VRAAG NAAR WONEN IN HET BUITENGEBIED	15
4. INFORMATIE UIT INTERVIEWS	40
5. VOORBEELDEN WONEN	57
6. CONCLUSIE EN VERVOLG	61
7. BIJLAGEN	66

1

INLEIDING



INLEIDING

Achtergrond bij de vraag

Bij het opstellen van de nieuwe Omgevingsvisie maakt de provincie Groningen de afweging of zij meer ruimte biedt voor wonen in het buitengebied. Het uitgangspunt nu is dat het realiseren van nieuwe woningen in het buitengebied zeer beperkt wordt toegestaan. De gedachte achter het concentreren van stedelijke activiteiten in bestaande bebouwde gebieden is kortweg het landschap zoveel mogelijk te beschermen, verdere 'verstening' van het buitengebied te voorkomen, mobiliteit te beperken en de leefbaarheid van (kleine) kernen te ondersteunen. De provincie wil nu op basis van een behoefteverkenning nagaan óf er een behoefte is om te wonen in het buitengebied. Zo ja, hoe groot is die behoefte, welke groepen hebben interesse in wonen in het buitengebied en wat voor woonproducten zoeken zij?

Achtergrond van deze verkenning is de nog steeds toenemende druk op de woningmarkt. Er zijn signalen dat tegenover steeds vollere steden, en versterkt door Corona, meer mensen in het buitengebied willen

wonen. Is dat echt zo? Gaat het om een ontluikende wens van regiobewoners, Stadlers, van buitenaf? Als die vraag er is, hoe ziet die er dan uit, in relatie tot het buitengebied? Tegelijkertijd spelen er ook ontwikkelingen in het buitengebied zelf die vragen oproepen over de wenselijkheid van meer ruimte bieden voor wonen. Zo verandert de bedrijfsvoering voor agrariërs sterk. Dit leidt tot meer vrijkomende agrarische bebouwing, een zoektocht naar andere economische dragers en vaker een behoefte aan herontwikkeling van gebouwen. Ook natuurorganisaties zoeken naar nieuwe verdienmodellen en manieren om natuurgebieden te financieren en te beheren, waar wonen een rol in kan spelen.

Betekenis van de uitkomsten in dit onderzoek

Dit onderzoek richt zich op het in beeld brengen van de behoefte aan wonen in het buitengebied. Het gaat hierbij om de behoefte die voortkomt uit een specifieke woonvraag naar ruim en groen wonen en nadrukkelijk niet om het oplossen van het woningtekort door 'in de weilanden' te bouwen.

Het buitengebied is bij uitstek een plek waarin veel verschillende functies en daarmee belangen samenkomen. Wonen is slechts één van de functies en belangen die een rol spelen. We doen met dit onderzoek geen uitspraken over de afweging van deze belangen, of over de wenselijkheid om meer wonen toe te staan in het buitengebied. Dit onderzoek vormt één van de bouwstenen om daarover het gesprek te voeren. In de conclusie doen we daarvoor een aantal handreikingen.

Proces

Het onderzoek is begeleid door een begeleidingscommissie die bestond uit ambtelijke vertegenwoordiging van gemeenten, de provincie Groningen en de vereniging Groninger Dorpen. Tevens is een concept van het rapport toegestuurd aan alle gemeentelijke beleidsadviseurs wonen en betrokken beleidsadviseurs van de provincie. Hun reacties zijn verwerkt in het definitieve rapport.

INLEIDING

Onderzoeksvragen

Als onderdeel van de overweging of en hoe er meer ruimte voor wonen in het buitengebied kan worden geboden, vindt de provincie het van belang meer inzicht te krijgen in de vraag naar wonen in het buitengebied. In deze behoefteverkenning brengen we de omvang en aard van de vraag naar wonen in het buitengebied nader in beeld. We onderscheiden daarbij vier vragen:

1. Definiëring van het buitengebied en regelgeving: wat verstaan we onder het buitengebied en welk beleid hanteren overheden?
2. Analyse van de vraag naar wonen in het buitengebied:
 - Wat is omvang van de vraag?
 - Welke (doel)groepen willen er wonen, waar komen zij vandaan?
 - Om welke producten en/of plekken gaat het? In hoeverre gaat het om nieuwe toevoegingen, herbestemming van plekken of vastgoed?

3. Verdieping op drijfveren en wensen: wat zijn de achterliggende overwegingen bij het willen wonen in het buitengebied?
4. Voorbeelden van hier en elders: welke voorbeelden van het toepassen van meer ruimte voor wonen in het buitengebied zijn er in beleid elders? Welke voorbeelden van concrete projecten zijn er? Wat kunnen we ervan leren?

Onderzoeksaanpak: twee sporen

We werken in onze onderzoeksaanpak langs twee sporen, aangevuld met kennis uit beleidsdocumenten en eerder onderzoek.

1. Benutten van bestaande data om tot een inschatting van de omvang en aard van de vraag naar wonen in het buitengebied te komen;
2. Gesprekken met zo'n 25 vertegenwoordigers van partijen met kennis over of ervaring met de behoefte naar wonen in het buitengebied. We spraken onder meer met mensen met een woonidee of wooninitiatief, makelaars,

woonambtenaren, enkele agrariërs en corporatie-vertegenwoordigers. Een volledig overzicht van de geïnterviewde partijen staat in de bijlage. De gesprekken schetsen de achterliggende motieven en drijfveren om in het buitengebied te willen wonen die lastig in cijfers te vatten zijn.

2

DEFINITIE BUITENGEBIED EN HUIDIGE KADERS



2.1 WAT IS HET BUITENGEBIED IN DIT ONDERZOEK?

Wat bedoelen we met 'het buitengebied'?

Er zijn verschillende definities en interpretaties van 'buitengebied' mogelijk. Zo is voor iemand uit het westen van het land alles buiten de Randstad 'het buitengebied'. Voor een stadse Groninger behoort alles buiten de stad tot het Ommeland en daarmee het buitengebied. Voor een dorpsbewoner kan gelden dat iedereen die buiten de dorpskern en de bebouwde kom woont, behoort tot 'die van buiten'. En spreek je met makelaars dan gaat het om wonen in een groene en rustige omgeving met ruim zicht op het land.

De provincie hanteert vanuit haar omgevingsverordening een definitie die alles omsluit wat buiten de 'bebouwde kom' valt. Daarbinnen vallen soms ook kleine dorpen, buurtschappen en delen van dorpslinten.

De vraag voor dit onderzoek richt zich op de specifieke woonvraag 'echt' in het landelijk gebied, los van de kernen. Dat maakt de planologische afbakening uit de omgevingsverordening niet bruikbaar als definitie van het buitengebied in dit onderzoek. Als definitie van het

buitengebied hanteren we in dit onderzoek daarom:

"het gebied buiten de dorpskernen, met vrijstaande bebouwing, niet de ruimte tegen de dorpskernen en dorpslinten aan."

We werken met een 'buffer' van 250 meter rond de kernen en linten. De kaarten op de volgende twee pagina's illustreren voor twee gemeenten welk gebied we tot het buitengebied rekenen. De uitsnede laat ook de bestaande bebouwing in het buitengebied zien.

Vormen van 'wonen in het buitengebied'

Wonen in het buitengebied kan concreet vorm krijgen in verschillende woningtypen en woonvormen.

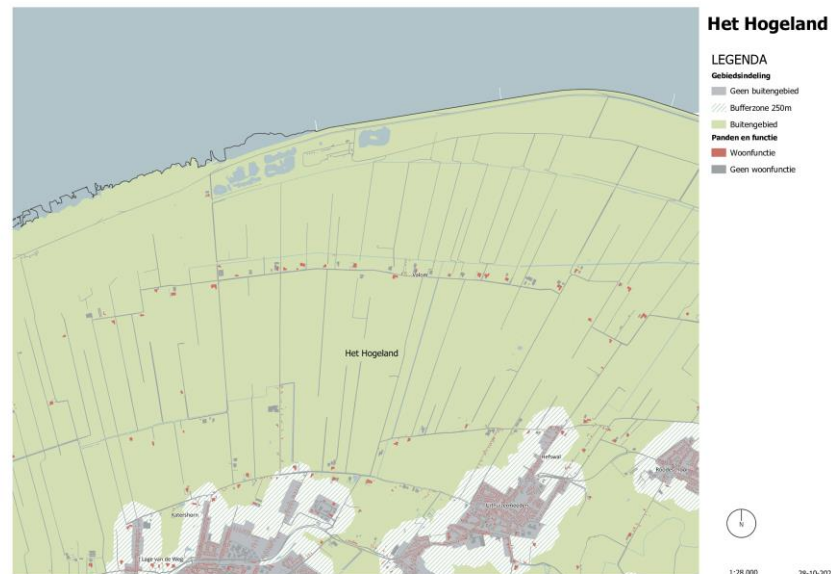
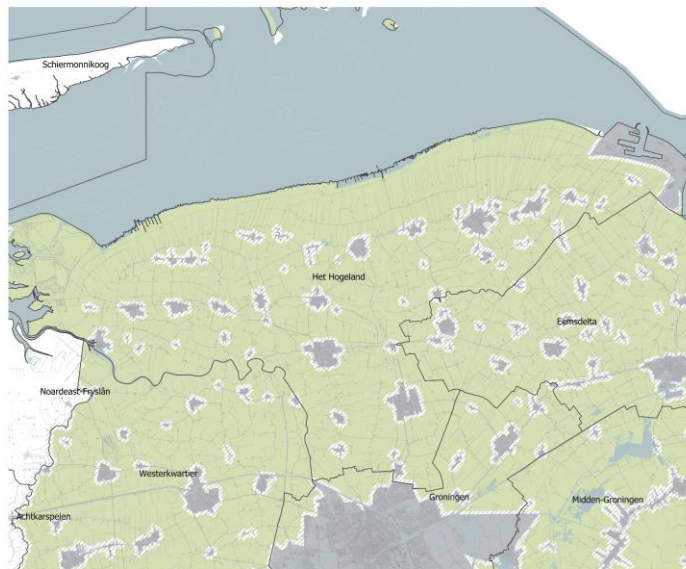
- De bestaande woningen in het buitengebied;
- Zelf bouwen van een woning;
- Wonen in bestaande (agrarische) bebouwing;
- Woonvormen als tiny houses, woonarken en schuurwoningen.

De provinciale omgevingsvisie stimuleert ook de ontwikkeling van landschap-ontwikkelzones waarbij meer ruimte geboden kan worden aan wonen en werken in het buitengebied, met behoud – of liever

toename – van de ruimtelijke kwaliteit.

2.1 WAT IS HET BUITENGEBIED IN DIT ONDERZOEK?

▼ Illustratie: buitengebied binnen de definitie van dit onderzoek



2.1 WAT IS HET BUITENGEBIED IN DIT ONDERZOEK?

▼ Illustratie: buitengebied binnen de definitie van dit onderzoek



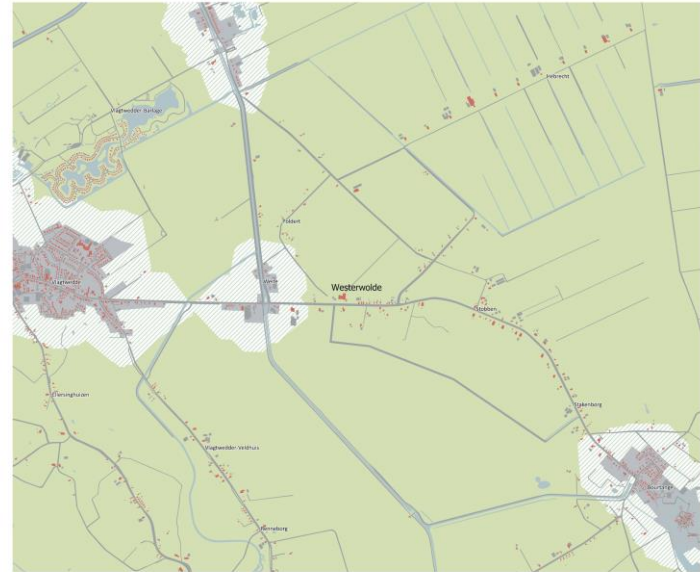
Westerwolde

LEGENDA

- Geen buitengebied
- Bufferzone 250m
- buitengebied



1:130.000 28-10-2021



Westerwolde

LEGENDA

- Gebiedsindeling**
- Geen buitengebied
- Bufferzone 250m
- Buitengebied
- Panden en functie**
- Woonfunctie
- Geen woonfunctie



1:18.000 28-10-2021

2.2 PROVINCIALE REGELS BUITENGEBIED

De rol van de provincie

Via het startdocument van de nieuwe omgevingsvisie heeft de provincie aangegeven te zoeken naar een strategisch provinciaal kader waarbij tactisch en operationeel beleid hun plek vinden in thematische en gebiedsgerichte programma's. Wij hebben op een rij gezet wat de provincie nu heeft vastgelegd voor wat betreft wonen in het buitengebied.

Wat mag nu wel of niet?

De huidige kaderstellende regels – de omgevingsverordening Provincie Groningen 2016 - van de provincie zijn erop gericht verdere versterking van het landschap tegen te gaan en stedelijke activiteiten te concentreren in bestaande bebouwde gebieden. Dit resulteert erin dat de mogelijkheden voor nieuwbouw in de dorpsgebieden anders zijn dan in het buitengebied. In de dorpsgebieden is nieuwbouw toegestaan, mits passend in de omgeving.

In het buitengebied is nieuwbouw – een vorm van stedelijke ontwikkeling - **niet** toegestaan, behalve:

1. In vrijkomende gebouwen. Hierbij worden door de provincie ook nadere voorwaarden gesteld.

De functie wonen kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden in het hoofdgebouw en in een bij het hoofdgebouw behorend karakteristiek gebouw. Het aantal woningen is hierbij niet gelimiteerd vanuit de provincie.

2. Via de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Het gaat hierbij om de mogelijkheid een nieuwe woning te bouwen op een perceel waar al een woning aanwezig is. Ook kan het gaan om één of maximaal twee woningen wanneer niet-karakteristieke gebouwen worden afgebroken, dit zijn veelal leegkomende agrarische gebouwen. Hierbij worden door de provincie ook nadere voorwaarden gesteld, bijvoorbeeld inzet van een deskundige of dat het moet passen binnen de gemeentelijke woonvisie. Ook zijn er waarborgen ingebouwd om niet te bouwen in de (toekomstige) natuur (bijv. NNN-gebieden).

De provincie kan in het buitengebied ook ruimte bieden aan niet-agrarische bedrijven en maatschappelijke

voorzieningen. Dit kan ook om zorgvoorzieningen gaan.

3. In bebouwingslinten. Vanuit ruimtelijke en landschappelijke overwegingen biedt de provincie ruimte voor nieuwbouw van één of twee woningen binnen bestaande bebouwingslinten van het buitengebied.

Tot slot stimuleert de provincie vanuit haar omgevingsvisie de ontwikkeling van landschapsontwikkelzones waarbij meer ruimte geboden kan worden aan wonen en werken in het buitengebied. Het kan gaan om de oprichting van een gebouw van allure, in combinatie met de ontwikkeling van een nieuw natuur- en/of boscomplex met een omvang van minimaal 5 of meer hectare, dat voor het grootste deel voor het publiek toegankelijk is.

2.2 PROVINCIALE REGELS BUITENGEBIED

Afspraken over nieuwbouwruiimte

Opgeacht op welke locatie nieuwbouw wordt gepleegd, geldt dat het aantal te bouwen woningen de regionaal overeengekomen nieuwbouwruiimte niet mag overschrijden. Het staat een gemeente vrij om de manier waarop de nieuwbouwruiimte wordt benut naar eigen inzicht vorm te geven. Ook geldt dat het toevoegen van nieuwe woningen moet passen binnen de door de gemeenten zelf opgestelde woonvisie.

Inzet deskundige vereist via maatwerk

Het vergroten van gebouwen of het oprichten van nieuwe gebouwen op bestaande plekken, anders dan vervangende nieuwbouw, is niet mogelijk, mits er een uitgebreide maatwerkmethode wordt toegepast.

In de praktijk doorlopen mensen dan een procedure van 1,5 tot 5 jaar waarbij begeleiding is van een onafhankelijke of bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur. Er is specialistische kennis en ervaring nodig om tot een plan te komen dat past binnen de provinciale regels (kosten min. € 10.000,-).

Stevige eisen betreffende ruimtelijke kwaliteit

Het maatwerkplan dat de provincie vraagt moet veelal rekening houden met:

- de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur,
- de ruimtelijke relevante kenmerken van bestaande gebouwen,
- een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de gebouwen (veelal met nadere regels over max. m2)
- het woon- en leefklimaat van direct omwonenden
- het aspect van nachtelijke lichtuitstraling
- of het in een (toekomstig) natuurgebied ligt

Wat betekent beleid voor de vraag naar wonen?

Het beleid vanuit de provincie ten aanzien van woonmogelijkheden in het buitengebied is gedetailleerd. Er zijn niet alleen ruimtelijke eisen, maar ook procedurele eisen waarbij de provincie de gemeenten houdt aan onderlinge afspraken over nieuwbouwruiimte. Vanuit de interviews komt een beeld naar voren wat dit betekent voor de behoeftvraag

naar wonen. In hoofdstuk 4 gaan we hier verder op in.

Nb. We hebben vereenvoudigd uitgelegd wat de huidige regels van de provincie zijn. Wil je het preciezer weten? Dan verwijzen wij je naar de omgevingsverordening van de Provincie Groningen 2016 (pag. 6-10). In bijlage 1 en 2 staat ook beschreven wat er nu mogelijk is qua toevoegen van woningen in het buitengebied.

2.3 WOONVISIES GEMEENTEN OVER BUITENGEBIED

De rol van de gemeente

Een taak van de gemeente is het zorgdragen voor woonbeleid in hun gemeente. Daarmee geven gemeenten aan welke ontwikkelingen zij zien in hun gemeente en op welke manier ze met vraag en aanbod naar wonen om willen gaan. Wij hebben de woonvisies van de verschillende gemeenten gelezen en gezocht naar wat gemeenten hierin signaleren en opmerken over mensen die *'buitenaf willen wonen in het buitengebied, met vrijstaande bebouwing, niet de ruimte tegen de dorpskernen en dorpslinten aan.'*

Signalen over de behoefte in het buitengebied

Signalen overlappen soms met de woonbehoefte naar bijzondere of specifieke woonvormen (zie hoofdstuk 3.4. bijv. wonen met gelijkgestemden, zelf bouwen). Zo signaleren verschillende gemeenten, zoals het Westerkwartier, Midden-Groningen, Groningen, het Hoogeland en Westerwolde bij een beperkte groep nieuwe of bestaande inwoners een specifieke behoefte naar een bepaald woonmilieu of woonvorm. De gemeenten geven veelal aan open te staan voor deze specifieke woonbehoefte.

Echter, de meeste gemeenten kunnen pas extra ruimte geven in het buitengebied wanneer de woonwensen elders niet gerealiseerd kunnen worden (= ladder duurzame verstedelijking) én er ook afstemming met de inwoners uit de omgeving heeft plaatsgevonden (= omgevingswet).

De gemeente Midden-Groningen is expliciet in haar wens om bijzondere woonmilieus te realiseren. Midden-Groningen geeft ook aan dit in het buitengebied – vooral aan westelijke zijde van de gemeente, dus richting stad – te willen doen. Juist vanwege de toegenomen vraag naar bijzondere woonproducten.

De gemeente Oldambt ziet kansen door de toegenomen woonvraag in het algemeen en wil hier flexibel op inspelen. De gemeente ziet kansen als het gaat om behoud van Oldambster boerderijen door functiewijziging of meerdere huishoudens toe te staan. Deze ontwikkelingen wil de gemeente stimuleren in en nabij dorpskernen omdat dit bijdraagt aan reuring en leefbaarheid. Dit betreft niet het buitengebied.

Het oostelijk gelegen Westerwolde heeft al eerder ruimte gegeven aan de ontwikkeling van het eco-dorp Ter Apel 'Land van Aine'. Deze gemeente heeft dit initiatief juist ruimte gegeven omdat het een kleine en specifieke groep betreft die grotendeels van buiten Westerwolde komt en dus geen invloed heeft op de lokale woningmarkt. Het eco-dorp wordt gerealiseerd op het terrein van de voormalige aardappelmeelfabriek. Hierbij gaat het dus om een herbestemming in stedelijk gebied.

Toetsingskader

Gemeenten hanteren een specifiek toetsingskader. Gemeenten zijn verplicht de 'ladder van duurzame verstedelijking' toe te passen én rekening te houden met de inbreng en wensen van inwoners en dorpen. Het toetsingskader van duurzame verstedelijking betekent dat allereerst wordt nagegaan of de specifieke woonbehoefte binnen de bebouwde kom en bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Pas daarna komt eventueel het buitengebied in beeld.

2.3 WOONVISIES GEMEENTEN OVER BUITENGEBIED

Meeste gemeenten sluiten aan op provinciale kaders

Voor wat betreft de woonvisies geldt dat de meeste gemeenten hun beleid aansluiten op de provincie en ook gemeenten vanuit hun eigen woonbeleid geen ruimte geven voor extra woonkavels of woonbestemmingen in het planologische buitengebied.

Zelf afwegen woonontwikkelingen buitengebied

Sommige gemeenten geven aan dat zij ook in het door de provincie bepaalde buitengebied woonontwikkelingen willen kunnen afwegen wanneer het dorpen en buurtschappen betreft. Ook wanneer deze soms geheel, soms gedeeltelijk vallen in het planologische buitengebied. Of wanneer het gaat om nieuwe woonmilieus die tegemoet komen aan een vraag vanuit de stedelijke regio.

Soms stimuleren van initiatieven

Een enkele gemeente wil actief ondersteuning bieden aan initiatieven op het gebied van wonen, ook als het gaat om het buitengebied. Voor de meeste gemeenten

geldt echter dat ze hier niet of beperkte ruimte aan geven vanuit hun eigen woonvisie.

Ontwikkeling kleine kernen

Gemeenten zetten zich via hun woonbeleid ook actief in op woonmogelijkheden in het buitengebied omdat ze hiermee wil bijdragen aan de leefbaarheid van de kleine kernen zonder de kwaliteiten van het landelijk gebied aan te tasten. Woningbouw die inspeelt op een behoefte en waar het dorp beter van wordt. Ook hier gaat het om bewust gekozen plekken in het door de provinciale omgevingsverordening bepaalde buitengebied. Deze woonbehoefte rekenen we echter niet tot de onderzoeksvraag in dit onderzoek omdat het om de randen van dorpen en dorpslinten gaat.

Toekomstige krimp zit nog in beleid

Veel gemeenten baseren hun beleid nog op de lange termijn verwachtingen betreffende de woonbehoefte in het buitengebied - namelijk een (lichte) daling. Natuur laten terugkomen voor gebouwen die leeg komen te staan in het buitengebied is dan het beleid. Het

behouden of toevoegen van wonen in het buitengebied is nauwelijks in beleid verwoord.

Interviews

Uit de interviews komt naar voren dat gemeenten zich beperkt voelen in hun flexibiliteit om in te spelen op veranderende woonvragen vooral als het gaat om het buitengebied. "Dat mag niet van de provincie" is een veelgehoorde opvatting. Een gelijkwaardige afweging van belangen wordt niet ervaren. Uit de interviews komt het beeld naar voren dat er in het afstemmingsproces tussen de overheden weinig aandacht is voor de mogelijkheden waar belangen elkaar kunnen versterken. Bijvoorbeeld de vraag of wonen én natuur én een economische drager samen ontwikkeld kunnen worden.

3

DE VRAAG NAAR WONEN IN HET BUITENGEBIED

EERDER ONDERZOEK EN DATA-ANALYSE



3.1. EERDER ONDERZOEK EN LANDELIJKE TRENDS

Periferie, platteland, buitengebied

In onderzoeken en artikelen die gaan over verhuizen naar het platteland of het landelijk gebied lopen vaak verschillende begrippen door elkaar. Het is belangrijk steeds goed te kijken waarop de uitkomsten betrekking hebben. Zo wordt vaak het onderscheid gemaakt tussen de Randstad en de rest van Nederland, ook wel periferie genoemd. Maar zowel binnen de Randstad als de periferie liggen stedelijke en landelijke of plattelandsgemeenten. Het onderscheid daartussen wordt vaak gemaakt aan de hand van de stedelijkheidsklassen van het CBS. Binnen die landelijke gemeenten liggen vervolgens weer kernen en het omringende buitengebied.

Voor zover wij hebben kunnen nagaan is er weinig tot geen recent onderzoek beschikbaar dat specifiek betrekking heeft op verhuisbewegingen naar en binnen het buitengebied zoals we dat binnen dit onderzoek onderscheiden. Er zijn wel onderzoeken en gegevens beschikbaar over verhuisbewegingen naar en binnen het platteland en de periferie als geheel, die we benutten om er signalen uit te halen en landelijke

ontwikkelingen te schetsen.

Verhuizen naar en binnen het platteland

Uit eerder onderzoek ('pre-corona') weten we dat veel mensen een voorkeur hebben voor een groene, rustige, veilige woonomgeving. De meeste mensen zoeken dit type woonomgeving in of dichtbij de stad, waar voorzieningen binnen handbereik zijn en de bereikbaarheid goed is. Een kleinere groep wil vanuit de stad 'echt' op het platteland wonen. Ook dan zijn plekken in de nabijheid van de stad en / of een goede bereikbaarheid meer in trek, dat geldt ook voor landschappelijk aantrekkelijke gebieden. Ook kernen met voorzieningen worden in het algemeen als meer aantrekkelijk gezien. Er is een kleinere groep verhuizers die kiest voor het wonen in een klein dorp zonder voorzieningen of het landelijk gebied. Waar er vaak veel oog is voor 'de trek naar het platteland' is het belangrijk om te realiseren dat er ook binnen het platteland verhuisd wordt. Zo trekt een deel van de ouderen naar de grotere kernen met voorzieningen en zoeken starters een plek om hun

wooncarrière te beginnen.

Ontwikkelingen op de woningmarkt en de coronacrisis

De vraag is in hoeverre de hiervoor beschreven bevindingen nog steeds van toepassing zijn gezien de grote krapte op de woningmarkt en de coronacrisis. Er is in de media en ook daarbuiten veel aandacht voor het idee dat er onder invloed van het meer thuiswerken door de coronamaatregelen sprake is van een toenemende trek vanuit de stad naar landelijke gebieden. Het is lastig het precieze effect van de coronacrisis en het thuiswerken op verhuisbewegingen goed te onderzoeken, omdat de ontwikkeling nog zo recent is. Ook de verwevenheid met de krapte op de woningmarkt en de daarmee gepaard gaande hoge huizenprijzen maakt het lastig te ontrafelen wat de gevolgen zijn van de coronacrisis en wat het effect is van de hoge prijzen op de woningmarkt. Ook die hoge prijzen, met name in de steden, maken dat mensen de keuze maken verder weg naar een nieuwe woning te zoeken.

3.1 EERDER ONDERZOEK EN LANDELIJKE TRENDS

Voor dit onderzoek is het niet persé van belang om precies te achterhalen welke rol de coronacrisis en welke rol de woningkrapte speelt. Wel is het relevant een aantal trends en onderzoeksbevindingen te schetsen als context voor de schatting van de behoefte aan wonen in het buitengebied.

Nog verder toenemende krapte op de woningmarkt

Het Kadaster stelde vast dat de Nederlandse woningmarkt in 2021 krappere is dan ooit. Niet eerder waren er zo weinig koopwoningen beschikbaar vergeleken met het aantal verkochte woningen. De verhouding tussen deze cijfers is een indicatie voor de krapte op de woningmarkt. In het eerste kwartaal kon een koper gemiddeld uit minder dan 2 woningen kiezen. Dit is uitzonderlijk laag. Pas wanneer dit getal groter is dan tien hebben kopers goede kansen.

Stijgende prijzen leiden tot verhuizingen over grotere afstand

De krapte leidt tot sterk stijgende prijzen. Dit gaat samen met een grotere gemiddelde verhuysafstand.

Gegevens van het Kadaster laten zien dat in een duurder wordende markt huizenkopers over grotere afstand verhuizen. Sinds 2016 neemt de gemiddelde verhuysafstand toe. In een ruimer wordende markt met dalende prijzen zien we een omgekeerde beweging, bijvoorbeeld tijdens de kredietcrisis nam de verhuysafstand juist af.

Trek van stedelijke naar landelijke gemeenten

Een andere, deels samenhangende, ontwikkeling is dat kopers in landelijke gemeenten steeds vaker afkomstig zijn uit (zeer) sterk stedelijke gemeenten. Deze ontwikkeling is al gaande sinds het einde van de kredietcrisis in 2013. Het aandeel kopers in landelijke gemeenten vanuit stedelijke gemeenten is toegenomen van 14% in 2013 tot 24% in 2021. Deze ontwikkeling is extra zichtbaar in gemeenten dichtbij een grote stad. De kopers vanuit de stad kopen duurdere woningen dan kopers uit de gemeente zelf. Dit leidt tot relatief sterke prijsstijgingen in niet-stedelijke gemeenten. Ook nam het aantal verhuizingen binnen de gemeente af in vrijwel alle landelijke gemeenten. Voor de kopers vanuit de stad geldt dat ze wel vaak binnen hun eigen

provincie verhuizen of net over de provinciegrens heen. Het aandeel oudere kopers (55+) die de stad verruilen voor een landelijke gemeente neemt sinds 2013 iets toe.

Wat is er veranderd door corona?

Zoals eerder genoemd is er veel aandacht voor de effecten van de coronacrisis op de verhuyskeuzes van mensen. De gedachte is dat vanwege meer thuiswerken de woon-werkafstand minder een rol speelt en ook dat er een herwaardering van de woonomgeving optreedt die tot meer verhuizingen uit de stad zou kunnen leiden. Er zijn nog weinig onderzoeken gedaan naar deze ontwikkelingen. Een uitzondering is een recent onderzoek van het PBL naar de gevolgen van thuiswerken voor de woningmarkt. Hun conclusie is dat het effect op de woningmarkt tot nu toe beperkt lijkt. Er lijkt vooral sprake van een voortzetting van ontwikkelingen die al gaande waren. De oververhitting van stedelijke woningmarkten lijkt een belangrijkere factor dan veranderende woonvoorkeuren als gevolg van het thuiswerken.

3.1 EERDER ONDERZOEK EN LANDELIJKE TRENDS

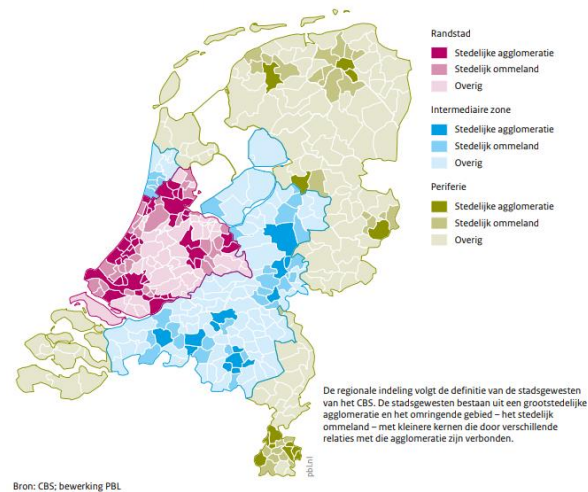
Net als het Kadaster signaleert ook het PBL dat wat betreft de ontwikkeling van de woningprijzen het gat tussen de Randstad en de rest van NL en tussen steden en landelijke gebieden kleiner wordt. Deze ontwikkeling was al ingezet voor coronapandemie. Het PBL benoemt een aantal ontwikkelingen waarbij ze een beperkt corona-effect vermoeden:

- Er is sprake van meer vestiging in de periferie van Nederland (zie ook de figuur hiernaast), en dan met name in de stad en omliggende gemeenten.
- Er vindt meer vertrek plaats vanuit Randstad en intermediaire zone en vanuit steden in de periferie.
- Tegelijk vertrekken minder mensen vanuit landelijke gemeenten in de periferie.

Een belangrijke kanttekening hierbij is dat het aanbod mede bepalend is voor deze verhuisstromen. Er is niet onderzocht of de woonwensen van mensen daadwerkelijk veranderd zijn.

Veranderende woonwensen

Informatie over woonvoorkeuren kan beter zicht geven op eventueel veranderende woonwensen. In de driejaarlijkse WoON-enquête van het CBS wordt aan respondenten met een verhuiscens gevraagd of zij zich op een meer stedelijk of op een meer landelijk woonmilieu oriënteren. In de periode tussen 2015 en 2018 blijkt het aandeel verhuisgeneigden dat zich richt op een minder stedelijk woonmilieu is toegenomen. Deze groep bestaat voornamelijk uit paren, gezinnen en jonge alleenstaande huishoudens. Deze ontwikkeling was dus al ingezet voor de coronacrisis. In hoeverre regionale prijsverschillen hierbij een rol speelden is niet bekend. Of de coronacrisis de voorkeur voor landelijk wonen verder heeft versterkt kan wellicht blijken uit de resultaten van de nieuwe WoON-enquête 2021.



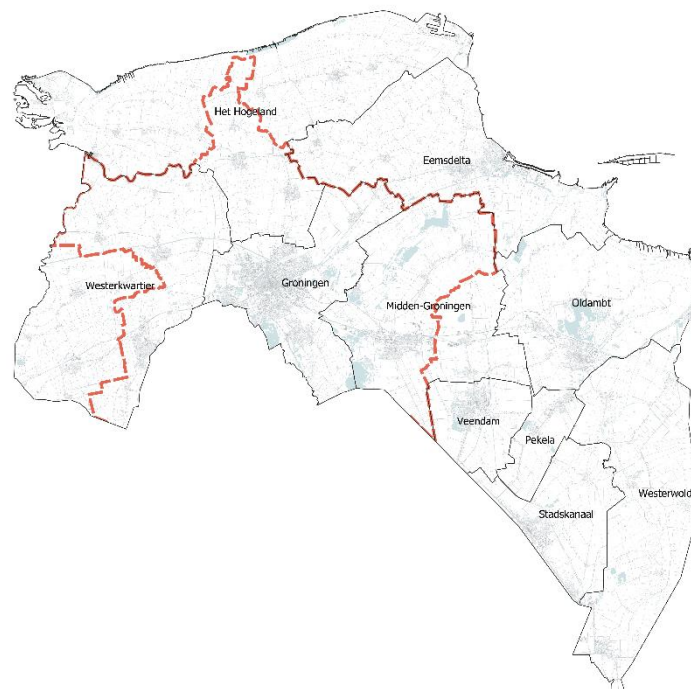
▲ Randstad, intermediaire zone en periferie volgens de indeling van het CBS

3.2 SCHATTING OMVANG VAN DE VRAAG

Woningmarktonderzoek Regio Groningen-Assen

We maken een inschatting van de omvang van de vraag naar wonen in het buitengebied in de provincie Groningen. We gebruiken als basis de data en uitkomsten van het woningmarktonderzoek voor de Regio Groningen-Assen (RGA) (2020). Omdat we voor de rest van de provincie niet beschikken over geschikte gegevens op persoonsniveau 'extrapoleren' we de schatting voor het RGA-gebied naar de overige gemeenten. We onderbouwen dit met een analyse van de ontwikkeling van de WOZ-waarden in het buitengebied in beide delen van de provincie.

De RGA omvat de gemeente Groningen, een deel van de gemeente Westerkwartier (de voormalige gemeenten Leek en Zuidhorn), een deel van Het Hogeland (de voormalige gemeenten Winsum en Bedum) en een deel van Midden-Groningen (de voormalige gemeenten Hoogezand-Sappemeer en Slochteren).



▲ Begrenzing Regio Groningen - Assen

3.2 SCHATTING OMVANG VAN DE VRAAG

Een goede basis voor de schatting van de vraag

De data die we gebruiken zijn verzameld door middel van een enquête onder recent verhuisden in en naar de regio Groningen-Assen in het voorjaar van 2019. Het is een omvangrijke dataset die de informatie over de verhuiskeuzes van 3.420 respondenten bevat. Het gaat hierbij om gedetailleerde informatie over de verhuiskeuzes voor elke respondent. Specifiek aan deze enquête is namelijk dat naast het daadwerkelijke verhuisgedrag ook veel aandacht is voor het oriëntatieproces voorafgaand aan de verhuizing. Waar zochten de verhuizers en welke alternatieven overwogen ze wat betreft plekken en woningkenmerken en welke keuze hebben ze uiteindelijk gemaakt? Hiermee bieden deze data een goed uitgangspunt voor een schatting van de omvang van de vraag naar wonen in het buitengebied in de provincie Groningen.

Veranderende context

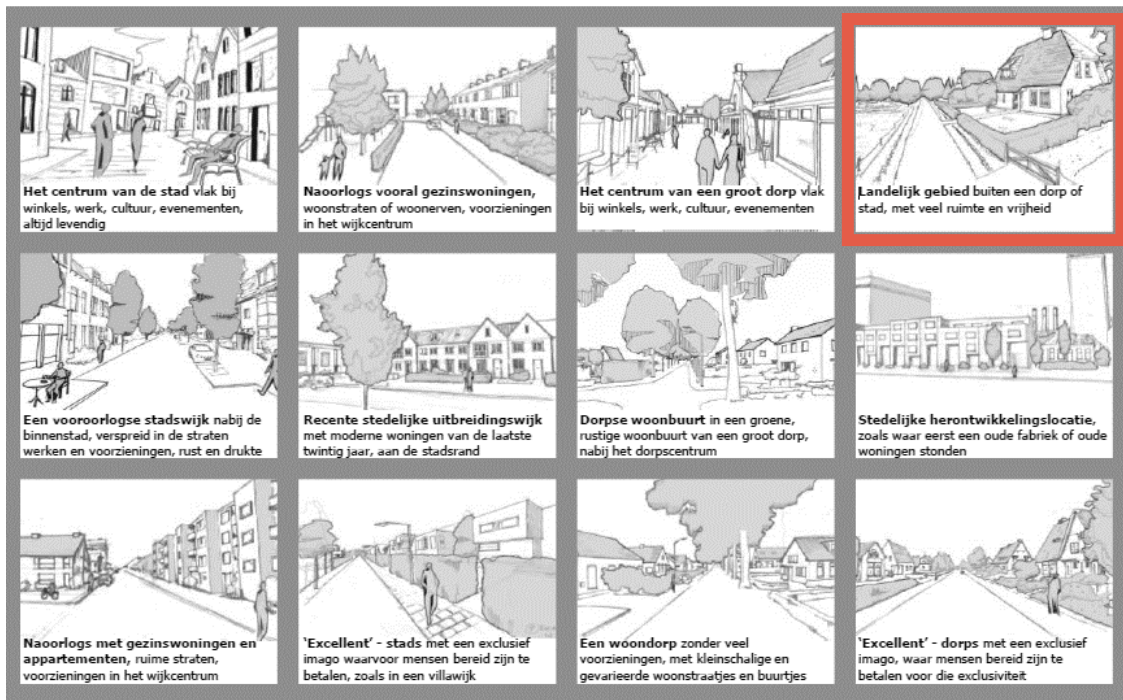
Het is belangrijk om te benoemen dat, hoewel de dataverzameling voor het RGA onderzoek nog niet erg

lang geleden is, er in tussentijd wel belangrijke ontwikkelingen op de woningmarkt en daarbuiten zijn geweest. In de periode van de dataverzameling tot nu is de krapte op de woningmarkt nog meer toegenomen. Door de coronacrisis zijn mensen meer gaan thuiswerken, waarbij het nog lastig vast te stellen is wat de precieze effecten hiervan zijn op verhuiskeuzes (zie ook 3.1). Het lijkt aannemelijk dat beide ontwikkelingen eerder tot meer vraag naar wonen in het buitengebied leiden dan tot een afname van de vraag, waarmee de gebruikte methode in dit onderzoek dus niet tot een overschatting van de behoefte leidt.

3.2 SCHATTING OMVANG VAN DE VRAAG

Landelijk gebied als woonmilieu in de enquête

In de enquête is aan de verhuisden gevraagd naar welke woonmilieus zij zochten en in welk woonmilieu zij uiteindelijk zijn gaan wonen. Woonmilieus zijn samenstellingen van de woning en de omgeving, in functionele zin en in beleving. In de enquête werden zij beschreven door een korte tekst in combinatie met een illustratie. De figuur hiernaast laat zien hoe de woonmilieus in de vragenlijst waren opgenomen. Het woonmilieu 'landelijk gebied' sluit het beste aan bij de definitie van het buitengebied in dit onderzoek. Het landelijk gebied wordt in de vragenlijst omschreven als 'buiten een dorp of stad, met veel ruimte en vrijheid'. De respondenten kiezen zelf welk(e) woonmilieu(s) het best past/passen bij hun zoekgebied en huidige woonsituatie. De perceptie van de respondent kan dus iets verschillen van de specifieke definitie van het buitengebied in dit onderzoek. In dit hoofdstuk gebruiken we zowel de term 'buitengebied' als 'landelijk gebied'. We vatten dat hier op als hetzelfde woonmilieu.



▲ Een impressie van de woonmilieus in de enquête

3.2 SCHATTING OMVANG VAN DE VRAAG

Woonmilieus: tekort aan 'landelijk gebied'

In de tabel hiernaast is een overzicht te zien van de woonmilieus waarnaar mensen zochten en het woonmilieu waarin ze uiteindelijk een woning hebben gevonden. Omdat respondenten meerdere woonmilieus konden aangeven waarin ze naar een woning zochten zijn de antwoorden 'teruggewogen' naar het totaal van respondenten om een goede vergelijking te kunnen maken.

Deze tabel is een aangepaste versie van die uit het rapport van het woningmarktonderzoek. We hebben hier een selectie gemaakt van respondenten die in de provincie Groningen naar een woning zochten en in de provincie zijn gaan wonen. Respondenten die zich alleen op Drenthe oriënteerden zijn hier dus weggelaten.

Voor de woonmilieus buiten de stad geldt dat 'dorpse woonbuurten' het meest gezocht worden, maar nog vaker daadwerkelijk gevonden worden. In dit woonmilieu is sprake van meer aanbod dan vraag. Het

landelijk gebied wordt daarna het meest gezocht. Voor dit woonmilieu is juist sprake van een tekort: het wordt vaker gezocht dan gevonden.

Woonmilieu	Gewenst	Gevonden	Saldo
Het centrum van de stad	144	89	-55
Een vooroorlogse stadswijk	190	178	-13
Naoorlogse wijk met gezinswoningen en appartementen	156	208	52
Naoorlogse wijk met vooral gezinswoningen	155	145	-10
Recente stedelijke uitbreidingswijk	175	170	-4
Stedelijke herontwikkelingslocatie	83	35	-48
'Excellent' - stads	54	35	-19
Het centrum van een groot dorp	99	87	-13
Dorpse woonbuurt	219	311	92
Een woondorp	94	162	68
Landelijk gebied	136	92	-44
'Excellent' - dorps	48	42	-6
	1553	1553	0

▲ Gewenste en gevonden woonmilieus

3.2 SCHATTING OMVANG VAN DE VRAAG

Buitengebied als (één van de) keuze(s)

Respondenten konden meerdere woonmilieus aangeven in hun oriëntatie. Iets meer dan de helft zocht ook daadwerkelijk in meerdere woonmilieus. De eerste kolom van de tabel laat zien in welke woonmilieus de respondenten zochten, waarbij de antwoorden dus niet optellen tot 100%. Een op de vijf verhuisden heeft (ook) gezocht naar een woning in het landelijk gebied.

Als we de percentages wegens zodat ze wel optellen tot 100% ontstaat een beter meetbaar beeld van de omvang van de vraag naar wonen in het landelijk gebied zonder 'dubbeltellingen'. Dan noemt 9% van de verhuisden het landelijk gebied als woonmilieu van hun voorkeur. Van de verhuisden is 7% daadwerkelijk in het landelijk gebied terecht gekomen. Dat illustreert het tekort aan woningen in het landelijk gebied dat op de vorige pagina al benoemd werd. In percentageverschillen lijkt dat beperkt, maar gelet op de grote verhuisdynamiek in een grote regio gaat het om substantiële absolute aantallen.

	Gezocht (meerdere antwoorden mogelijk)	Gezocht (gewogen)	Gevonden
Het centrum van de stad	21%	9%	6%
Een vooroorlogse stadswijk	28%	12%	11%
Naoorlogse wijk met gezinswoningen en appartementen	23%	10%	14%
Naoorlogse wijk met vooral gezinswoningen	24%	10%	9%
Recente stedelijke uitbreidingswijk	27%	11%	11%
Stedelijke herontwikkelingslocatie	13%	5%	2%
'Excellent' - stads	9%	3%	2%
Het centrum van een groot dorp	17%	6%	5%
Dorpse woonbuurt	36%	14%	19%
Een woondorp	16%	6%	11%
Landelijk gebied	19%	9%	7%
'Excellent' - dorps	9%	3%	3%
		100%	100%

▲ Gezochte en gevonden woonmilieus in percentages

3.2 SCHATTING OMVANG VAN DE VRAAG

Een derde zoekt specifiek in het landelijk gebied

De tabel hiernaast (rechtsboven) laat zien dat een derde van de mensen die (onder meer) een woning zocht in het landelijk gebied ook echt alleen in dit woonmilieu zocht. Deze groep had dus een specifieke voorkeur voor dit woonmilieu. Twee derde keek naast het landelijk gebied dus ook naar andere woonmilieus.

De respondenten die daadwerkelijk verhuisd zijn naar het landelijk gebied zochten veel vaker slechts in één woonmilieu, 70% deed dat. Dit suggereert dat hun specifieke voorkeur de kans om die te realiseren vergroot heeft. We zien dit ook in de data terug. De respondenten die (onder andere) in het landelijk gebied zochten en daar vervolgens niet terecht gekomen zijn, zochten veel vaker ook in andere woonmilieus. Er kan dan ook niet per definitie gesproken worden van het 'niet realiseren' van hun woonwens. Blijkbaar sloten meerdere woonmilieus aan bij hun woonvoorkeuren.

Alternatieven voor landelijk wonen

Twee derde van de verhuisden die naar een woning zochten in het landelijk gebied keken dus ook naar andere woonmilieus. De tabel rechtsonder laat zien welke dat waren. Een voorkeur voor het landelijk gebied blijkt vaak samen te gaan met een voorkeur voor dorpse en / of ruime, groene woonmilieus. Bijna een kwart zocht ook in het woonmilieu 'dorpse woonbuurt' en een vijfde keek ook naar 'woondorpen'. Andere woonmilieus die in iets minder mate samengaan met een voorkeur voor het landelijk gebied zijn 'een recente uitbreidingswijk', 'het centrum van een dorp' en 'excellent dorps'. De andere woonmilieus die genoemd worden zijn meer stedelijk van karakter en staan daarmee verder af van het landelijk gebied. Dit lijkt erop te wijzen dat een deel van de zoekers in het landelijk gebied niet een hele specifieke voorkeur voor een bepaald type woonmilieu heeft.

Aantal woonmilieus waarin men zocht	Gezocht in landelijk gebied (N=326)	Verhuisd naar landelijk gebied (N=88)
1	32%	70%
2	17%	13%
3	19%	5%
4	12%	5%
5 of meer	20%	6%
Totaal	100%	100%

Naast het landelijk gebied gezocht in:	Gezocht in landelijk gebied & gezocht in meerdere woonmilieus (N = 222) ¹
Dorpse woonbuurt	24%
Woondorp	20%
Recente uitbreidingswijk	9%
Het centrum van een dorp	8%
Excellent dorps	8%
Naoorlogse stadswijk met vooral gezinswoningen	7%
Vooroorlogse stadswijk	6%
Stedelijke herontwikkelingslocatie	5%
Excellent stads	5%
Naoorlogse stadswijk met gezinswoningen en appartementen	4%
Het centrum van een stad	3%
Totaal	100%

¹ De antwoorden zijn teruggewogen zodat ze optellen tot 100%

3.2 SCHATTING OMVANG VAN DE VRAAG

Behoeft in aantallen: 2.500 in de provincie

In de tabel hiernaast gebruiken we de uitkomsten van het RGA onderzoek als basis voor een schatting van de behoefte aan wonen in het buitengebied in de gehele provincie Groningen. We komen tot een schatting van een behoefte aan ongeveer 2.500 woningen in het buitengebied in de provincie in de periode tot 2030. Toevoegen van deze woningen kan in de vorm van nieuwbouw of herbestemmen van een bestaand gebouw. Deze 2.500 woningen zijn onderdeel van de voorspelde totale woningbehoefte in de provincie tot 2030.

We lichten de berekening hier stap voor stap toe:

- Voor de RGA-gemeenten is de totale woningbehoefte het 'midden-scenario' uit het RGA woningmarktonderzoek.
- De omvang van de behoefte aan wonen in het buitengebied is voor de RGA-gemeenten de behoefte aan het woonmilieu 'landelijk gebied'. We hebben de bijbehorende gemeentelijke percentages berekend, variërend van 4% tot 43%.

- De totale woningbehoefte voor gemeenten buiten de RGA is afkomstig uit verschillende bronnen. Voor 'overig' Hogeland en Westerkwartier is deze afkomstig uit de woonvisie. Voor de Oost-Groningse gemeenten is de recent voor de regio opgestelde prognose gebruikt gebaseerd op het IPB-model van de provincie. Voor Eemsdelta is een voorlopig 'werkgetal' gekozen, op basis van de uitkomsten tot nu toe van het lopende woningmarktonderzoek.
- De behoefte aan wonen in het buitengebied hebben we voor de gemeenten buiten de RGA berekend aan de hand van de percentages, het aandeel van het totaal, dat we zagen binnen de RGA. Per gemeente variëren de percentages afhankelijk van de stedelijkheid van de gemeente.

Om de berekening inzichtelijk te maken laten we in deze tabel deels de voormalige gemeenten zien. In de tabel en kaart op de volgende pagina staat de schatting van de woonbehoefte voor het buitengebied voor de huidige (gefuseerde) gemeenten weergegeven.

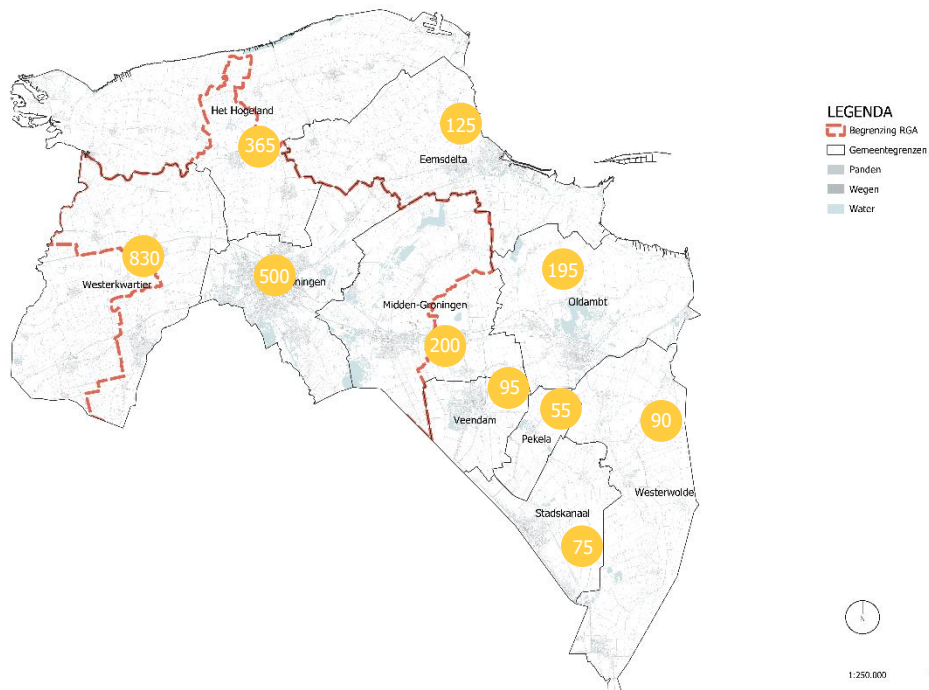
(Voormalige) gemeente	Totale woningbehoefte (2020-2030)	Woonbehoefte buitengebied	Aandeel van totale behoefte
Groningen	13.000	500	4%
Midden-Groningen	1350	200	15%
Bedum	370	150	41%
Winsum	480	175	36%
Zuidhorn	755	325	43%
Leek	730	275	38%
Totaal RGA	16.685	1625	
Overig Westerkwartier	575 ¹	230	40%
Overig Het Hogeland	100	40	40%
Eemsdelta	500	125	25%
Pekela	215	55	25%
Stadskanaal	295	75	25%
Veendam	640	95	15%
Oldambt	770	195	25%
Westerwolde	230	90	40%
Totaal niet-RGA	3.330	905	

¹ Woningbehoefte berekend volgens midden-scenario RGA woningmarktonderzoek. Cijfers zijn afgerond op vijftallen

3.2 SCHATTING OMVANG VAN DE VRAAG

Gemeenten	Totale woningbehoefte (2020-2030)	Woonbehoefte buitengebied (2020-2030)
Groningen	13.000	500
Eemsdelta	500	125
Het Hogeland	950	365
Midden-Groningen	1.350	200
Oldambt	770	195
Pekela	215	55
Stadskanaal	295	75
Veendam	640	95
Westerkwartier	2.060	830
Westerwolde	230	90
Totaal	20.010	2.530

▲ Totale woningbehoefte en woonbehoefte buitengebied naar gemeente. Cijfers zijn afgerond op vijftallen.



▲ Woonbehoefte buitengebied (vraag – aanbod) op de kaart (periode 2020-2030)

3.2 SCHATTING OMVANG VAN DE VRAAG

Analyse ontwikkeling WOZ-waarden als check

In de berekening op de vorige pagina 'extrapoleren' we de behoefte aan wonen in het buitengebied binnen de RGA naar de overige gemeenten in de provincie. De onderliggende aanname is dat de behoefte aan wonen in het buitengebied als onderdeel van de totale behoefte vergelijkbaar is in de gehele provincie. Om te controleren of die aanname terecht is hebben we de ontwikkeling van de WOZ-waarden voor de RGA en de overige gemeenten vergeleken. De WOZ-waarde geeft een indicatie van de gewildheid van woningen. De uitkomsten zijn te zien in de tabel hiernaast.

De tabel laat zien dat de waardeontwikkeling voor woningen in het buitengebied erg vergelijkbaar is binnen en buiten de RGA (10% vs. 9%). Dit ondersteunt dat we de behoefte aan wonen in het buitengebied binnen de RGA inderdaad kunnen vertalen naar de gemeenten buiten de RGA.

Voor de volledigheid hebben we ook gekeken naar de waardeontwikkeling in het niet-buitengebied en in de

'buffers' van 250 m rondom de kernen. Groningen en Haren bekijken we apart vanuit de verwachting dat de sterke ontwikkeling daar anders tot vertekening zou kunnen leiden. Voor de kernen (niet-buitengebied) en de randen daaromheen zien we wel een verschil tussen de woningen in de RGA en daarbuiten: binnen de RGA ontwikkelt de WOZ-waarde zich sterker positief dan daarbuiten.

Gemiddelde % WOZ groei per jaar (2017-2020)	RGA	Niet-RGA	Totaal
Buitengebied	10%	9%	9%
Niet-buitengebied (zonder Groningen en Haren)	15%	9%	12%
Niet-buitengebied (Groningen en Haren)	21%	-	21%
Randen om de kernen (tot 250m)	12%	7%	9%
Randen om Groningen en Haren (tot 250 m)	14%	-	14%
Totaal	19%	9%	16%

*niet-RGA: door ontbrekende gegevens zijn Oldambt, Delfzijl en Pekela hier niet in meegenomen

3.2. SCHATTING OMVANG VAN DE VRAAG

Tweederde kán ook anders bediend worden

Zoals hiervoor aangegeven komen we tot een schatting van de vraag naar ongeveer 2.500 woningen in het buitengebied in de provincie in de periode tot 2030. Als je uit ruimtelijke of andere overwegingen deze aantallen woningen niet in het buitengebied wilt of kunt realiseren kun je een aanzienlijk deel van deze vraag ook bedienen met andere woonmilieus. We lieten eerder zien dat ongeveer 30% van de mensen die in het landelijk gebied naar een woning zoekt ook echt een specifieke voorkeur heeft voor dit woonmilieu en alleen daar zocht. De rest keek ook naar andere woonmilieus, met name naar 'dorpse woonbuurten' en 'woondorpen'. Met een aantrekkelijk aanbod in dorpse en / of ruime, groene woonmilieus kan de vraag van deze groep ook passend bediend worden. Dit sluit aan bij de bevindingen van het onderzoek in de RGA (zie het kader rechts). Dorpse woonbuurten en woondorpen zijn ook de woonmilieus waar de groep die (onder meer) zocht in het landelijk gebied en er niet is gaan wonen het vaakst naartoe verhuisd zijn.

De 'harde' vraag is circa 800 woningen

We hebben voor de verschillende gemeenten doorgerekend hoe groot de specifieke vraag naar wonen in het buitengebied is en hoe de rest van de vraag over andere woonmilieus verdeeld zou kunnen worden. Dit is te zien in de tabel op de volgende pagina. We komen tot een specifieke vraag naar wonen in het buitengebied van ongeveer 800 woningen in de provincie tot 2030. Daarin niet voorzien, betekent het niet bedienen van een expliciete woonwens. Uiteraard kunnen er goede redenen zijn om daar voor te kiezen, zoals ook in de inleiding besproken.

De aantallen in de tabel zijn als volgt berekend:

- +/- 30% van de mensen die in het landelijk gebied naar een woning zoekt, zoekt alleen daar naar een woning. Daarop baseren we onze schatting dat 30% van de totale woningbehoefte aan wonen in het buitengebied een specifieke vraag naar wonen in het buitengebied betreft.
- De rest van de vraag naar wonen in het buitengebied hebben we verdeeld over de andere

woonmilieus die zoekers in het landelijk gebied overwogen aan de hand van de bijbehorende percentages (zie p.23). Voor de 'dorpse woonbuurt' is dit 25%, voor 'woondorp' 20%. Voor de overige woonmilieus is het aandeel 10%. 25% van de zoekers in het landelijk gebied zocht daarnaast in meer stedelijke woonmilieus en lijkt dus geen hele specifieke voorkeur voor een woonmilieu te hebben.

Uit het rapport van het RGA marktonderzoek

Er is behoefte aan wonen in 'landelijk gebied'. Dit betreft een vraag die zich zowel richt op de dorpen als op stedelijke gebieden. In alle gebieden gaat het om dermate grote aantallen, dat dit niet letterlijk als wonen op het platteland te interpreteren is. Logischer is het om dit op te vatten als een vraag naar:

- *individuele ontwikkelingen in het landelijk gebied;*
- *kleinschalige ontwikkelingen bij woondorpen;*
- *een deel zeer ruim van opzet ontwikkelen bij grootschaligere nieuwe uitbreidingen.*

3.2 SCHATTING OMVANG VAN DE VRAAG

(Voormalige) gemeente	Woonbehoefte buitengebied	Specifieke vraag buitengebied ca. 30% afgerond	Resterende woonbehoefte buitengebied	Resterende woonbehoefte buitengebied herverdeeld naar:					
				Woondorp	Dorpse woonbuurt	Excellent dorps	Centrum-dorps	Nieuwe uitbreiding	Stedelijk / geen specifieke voorkeur
Groningen	500	150	350	70	90	35	35	35	90
Midden-Groningen	200	50	150	30	40	15	15	15	40
Bedum	150	50	100	20	25	10	10	10	25
Winsum	175	50	125	25	30	15	15	15	30
Zuidhorn	325	100	225	45	55	25	25	25	55
Leek	275	100	175	35	45	20	20	20	45
Totaal RGA	1625	500	1125	225	280	115	115	115	280
Overig Westerkwartier	230	75	155	30	40	15	15	15	40
Overig Het Hogeland	40	10	30	5	10	5	5	5	10
Eemsdelta	125	40	85	15	20	10	10	10	20
Pekela	55	20	35	5	10	5	5	5	10
Stadskanaal	75	25	50	10	10	5	5	5	10
Veendam	95	30	65	15	15	5	5	5	15
Oldambt	195	60	135	25	35	15	15	15	35
Westerwolde	90	30	60	10	15	5	5	5	15
Totaal niet-RGA	905	290	615	125	155	60	60	60	155

Cijfers zijn afgerond op vijftallen



3.3 WIE WILLEN ER WONEN IN HET BUITENGEBIED?

Nu we een beeld hebben van de omvang van de vraag naar wonen in het buitengebied is het relevant om meer te weten over welke groepen graag in het buitengebied willen wonen. Ook daarvoor benutten we de data afkomstig uit het RGA onderzoek.

Vooraf stellen en gezinnen hebben een voorkeur voor het landelijk gebied

De tabel rechtsboven laat zien dat voor zowel de zoekers in het landelijk gebied als voor de verhuizers naar het landelijk gebied geldt dat paren met en zonder thuiswonende kinderen de grootste groepen zijn.

Groep die zoekt in het landelijk gebied is jonger dan de verhuizers naar het landelijk gebied

Onder de zoekers in het landelijk gebied zijn de 30-40 jarigen de grootste groep, meteen gevolgd door de groep jonger dan 30 en de 40-55 jarigen. Bij de verhuizers naar het landelijk gebied zijn de 40-55 jarigen de groep met het grootste aandeel, maar ook hier is het verschil klein met het aandeel van de

jongere leeftijdsgroepen. De groep 55+ is weliswaar sterker vertegenwoordigd onder de daadwerkelijke verhuizers, maar ook hier gaat het om ongeveer een kwart van het totaal. Dit is anders dan het beeld dat vaak lijkt te bestaan van voornamelijk ouderen die naar het platteland trekken ('drentenieren'). Het buitengebied op grotere afstand van voorzieningen is voor hen wellicht minder aantrekkelijk.

Opvallend is dat met name de groep 30-40 jarigen een kleiner aandeel heeft onder de verhuizers naar het landelijk gebied dan onder de zoekers. De data laten zien dat de 30-40 jarigen die wel zochten in het landelijk gebied maar er niet terechtgekomen zijn, bijna allemaal in meerdere woonmilieus zochten naar een nieuwe woning en dus niet een hele specifieke voorkeur voor het landelijk gebied hadden. Het inkomen van deze groep is vergelijkbaar met dat van de oudere leeftijdsgroepen, dat lijkt dus niet de reden te zijn waarom ze niet naar het landelijk gebied verhuisd zijn.

Huishoudenssamenstelling	Gezocht in landelijk gebied (N=326) ¹	Verhuisd naar landelijk gebied (N=123) ²
Alleenstaand	17%	14%
Een ouder met thuiswonend(e) kind(eren)	5%	2%
Paar met thuiswonend(e) kind(eren)	36%	37%
Paar zonder thuiswonend(e) kind(eren)	39%	41%
Anders	2%	4%
Onbekend	1%	2%
Totaal	100%	100%

Leeftijd	Gezocht in landelijk gebied (N=326)	Verhuisd naar landelijk gebied (N=123)
Jonger dan 30 jaar	27%	22%
30 tot 40 jaar	34%	21%
40 tot 55 jaar	25%	30%
55 tot 70 jaar	11%	18%
70 jaar en ouder	2%	5%
Onbekend	2%	4%
Totaal	100%	100%

¹ Voor alle tabellen geldt dat de groep 'gezocht in het landelijk gebied' een groep is die in het Groningse deel van de RGA naar een woning zocht (en evt. daarnaast ook in Drenthe keek).

² De groep 'verhuisd naar het landelijk gebied' is verhuisd naar een woning in het Groningse deel van de RGA.



3.3 WIE WILLEN ER WONEN IN HET BUITENGEBIED?

Grootste deel zoekers en verhuisden is hoger opgeleid en heeft een bovenmodaal inkomen

Voor zowel de groep die een woning zocht in het landelijk gebied als de groep die er daadwerkelijk is gaan wonen geldt dat het grootste deel een hbo of universitaire opleiding heeft afgerond. Een vijfde heeft een middelbare beroepsopleiding afgerond. Deze verdeling komt overeen met de verdeling in de totale groep geëquëteerden.

De verdeling over de inkomensgroepen is redelijk vergelijkbaar voor de zoekers en de verhuisden. Bij beide groepen zijn de hogere inkomensgroepen de groepen met het grootste aandeel. De inkomens liggen iets hoger dan in het totale bestand van verhuizers.

¹ Er is gevraagd naar het netto maandelijkse inkomen van het huishouden. Het bedrag dat het huishouden maandelijks ontvangt aan inkomen uit betaald werk, AOW/pensioen, uitkering, studiefinanciering en / of alimentatie.

Opleidingsniveau	Gezocht in landelijk gebied (N=326)	Verhuisd naar landelijk gebied (N=123)
Geen opleiding	0%	1%
Basisschool / lagere school	0%	1%
Vmbo / mavo / lbo / lts / mulo	3%	3%
Havo / vwo / hbs	3%	5%
Mbo / mts / meao	22%	22%
Hbo / universiteit	69%	60%
Anders	1%	3%
Dat weet ik niet / wil ik niet zeggen	2%	4%
Totaal	100%	100%

Netto maandelijks inkomen ¹	Gezocht in landelijk gebied (N=326)	Verhuisd naar landelijk gebied (N=123)
Tot €1.000	3%	5%
€1.000 tot €1.500	5%	5%
€1.500 tot €2.000	8%	6%
€2.000 tot €2.500	9%	8%
€2.500 tot €3.000	11%	8%
€3.000 tot €4.000	26%	21%
€4.000 of meer	24%	25%
Onbekend	15%	24%
Totaal	100%	100%

3.3 WIE WILLEN ER WONEN IN HET BUITENGEBIED?

Groot deel zoekers en verhuisden komt uit Stad

Zowel voor de zoekers in het landelijk gebied als de verhuizers geldt dat de grootste groep afkomstig is uit de stad Groningen. Verder valt op dat voor beide groepen geldt dat slechts een klein aandeel, een tiende, vanuit elders in Nederland komt. Bij verhuizingen naar het buitengebied lijkt het met name te gaan om lokale en regionale verhuizingen. Voor beide groepen geldt dat ongeveer 70% vanuit de provincie zelf afkomstig is.

Vorige woonplaats	Gezocht in landelijk gebied (N=326)	Verhuisd naar landelijk gebied (N=123)
Groningen	50%	40%
Assen	2%	2%
Het Hogeland	1%	2%
Midden-Groningen	12%	10%
Noordenveld	3%	1%
Tynaarlo	3%	3%
Westerkwartier	6%	9%
Elders in de provincie Groningen	5%	6%
Elders in de provincie Drenthe	2%	1%
In de provincie Friesland	3%	5%
Elders in Nederland	8%	10%
Buiten Nederland	1%	3%
Onbekend	4%	6%
Totaal	100%	100%

3.4 GEWENSTE PRODUCTEN

We laten nu zien wat de verhuisden met interesse in het buitengebied zochten. Wat waren hun redenen om te verhuizen en welke woningkenmerken hebben hun voorkeur?

Ruimte om en in het huis op een groene plek

De wens voor een andere woning of woonomgeving was de belangrijkste reden voor de verhuizing voor de zoekers in het landelijk gebied. Dit speelde vaker een rol dan een persoonlijke reden (bijv. samenwonen, uit huis gaan).

De mensen die verhuisd zijn vanwege de woning zochten vooral naar een grotere tuin of buitenruimte en meer ruimte in het huis. Voor de zoekers in het landelijk gebied die de plek als reden noemen komt de behoefte aan een rustigere of groenere plek zeer sterk naar voren.

Eerder lieten we zien dat zoekers in het landelijk gebied vaak ook zoeken in dorpse en / of groene, ruime woonmilieus. Dat sluit aan bij deze verhuiswensen, die ook in die woonmilieus te verwezenlijken zijn.

Waarom bent u verhuisd?	Gezocht in landelijk gebied (N=326)
Ik wilde een andere woning	56%
Ik wilde op een andere plek wonen	48%
Verandering in mijn persoonlijke situatie	36%

Verhuisd vanwege de woning:	Gezocht in landelijk gebied (N=182)
Een grotere tuin of buitenruimte	72%
Ruimer wonen	66%
Kopen in plaats van huren	30%

Verhuisd vanwege de plek:	Gezocht in landelijk gebied (N=158)
Een rustigere of groenere plek	81%

3.4 GEWENSTE PRODUCTEN

Koopwoning is het vaakst gewenst en gevonden

De mensen die zochten in het landelijk gebied zochten het vaakst naar een koopwoning. Een veel kleinere groep zocht een sociale of particuliere huurwoning. Als we kijken naar de groep die naar het landelijk gebied verhuisd is zien we dat de grootste groep ook in een koopwoning woont en een kleinere groep in een particuliere huurwoning. Een sociale huurwoning wordt erg weinig gevonden in het landelijk gebied. Gezien de vraag die in de enquête naar voren komt zou dit woningtype iets vaker kunnen worden aangeboden. In de interviews met de corporaties kwam juist naar voren dat de doelgroep van sociale huur graag dichtbij voorzieningen woont op een plek die bereikbaar is met openbaar vervoer. Corporaties voegen nu geen nieuwe woningen toe in het buitengebied.

Eigendom	Gezocht in landelijk gebied (N = 312) ¹	Gezocht in landelijk gebied (N=312) (totaal 100%)	Verhuisd naar landelijk gebied (N = 118) ²
Koopwoning	81%	71%	75%
Sociale huurwoning	15%	13%	3%
Particuliere huurwoning	12%	11%	14%
Inwonend bij ouders	2%	2%	4%
Anders	4%	4%	4%
Totaal		100%	100%

¹ Gezocht naar ...

² Nu wonend in ...

3.4 GEWENSTE PRODUCTEN

Naast vrijstaand en woonboerderij ook vraag naar 2¹-kap

In het landelijk gebied wordt het meest gezocht naar een vrijstaande woning. Opvallend is dat ook een 2¹-kapwoning door de helft van de zoekers genoemd wordt, een woningtype dat wellicht niet meteen geassocieerd wordt met het buitengebied. De groep die verhuisd is naar het landelijk gebied woont het vaakst in een vrijstaande woning of woonboerderij. Rijwoningen of 2¹-kapwoningen worden vaker gezocht dan gevonden. Dit zou het eerder genoemde idee kunnen ondersteunen dat andere woonmilieus waarin dit woningtype vaker wordt aangeboden een alternatief voor het landelijk gebied kunnen zijn. Ook biedt het wellicht kansen voor herontwikkeling van bestaand (agrarisch) vastgoed, waarbij het dus niet nodig is alleen vrijstaand wonen te ontwikkelen.

Type woning	Gezocht in landelijk gebied (N = 313)	Gezocht in landelijk gebied (N = 313) (totaal 100%)	Verhuisd naar landelijk gebied (N = 117)
Rij- of hoekwoning	32%	13%	2%
Twee-onder-een-kapwoning	50%	21%	9%
Vrijstaande woning	81%	34%	44%
Appartement of flat	7%	3%	3%
Beneden- of bovenwoning	7%	3%	2%
Bedrijfswoning of boerderij	11%	5%	13%
Woonboerderij	44%	18%	22%
Anders	5%	2%	5%
Totaal		100%	100%

3.4 GEWENSTE PRODUCTEN

Een lagere koopprijs gezocht dan gevonden

De tabel hiernaast laat zien dat de kooprijzen die gezocht worden vaak lager liggen dan de kooprijzen van de woningen die gevonden zijn. Dit is een herkenbaar beeld in dit type onderzoek: in hun wens zetten mensen vaak lager in. Tegelijk hoeft 'wensdenken' niet de enige oorzaak te zijn en laat het wellicht ook zien dat landelijk wonen nu niet voor iedereen die dat wil bereikbaar is. Opvallend is dat de koopprijs van de gevonden woningen een 'piekje' laat zien bij lagere prijzen (150.000-200.000) en bij hogere prijzen (300.000 – 400.000). In het lagere segment gaat het waarschijnlijk om de 'opknappers'.

Geen duidelijke voorkeur voor een bouwjaar

De groep die zocht naar een woning in het landelijk gebied had geen duidelijke voorkeur voor een bouwjaar van hun toekomstige woning: de percentages zijn redelijk gelijkmatig verdeeld. De mensen die verhuisd zijn naar het landelijk gebied zijn het vaakst in een woning van voor 1945 terecht gekomen. Er lijkt daarmee wel meer vraag te zijn naar woningen van recentere bouwjaren dan er aanbod is.

Koopprijs	Gezocht in landelijk gebied (N = 259)	Gezocht in landelijk gebied (N=259) (totaal 100%)	Verhuisd naar landelijk gebied (N = 71)
Tot €150.000	12%	9%	2%
€150.000 tot €200.000	35%	26%	23%
€200.000 tot €250.000	32%	24%	15%
€250.000 tot €300.000	23%	17%	14%
€300.000 tot €400.000	20%	15%	28%
€400.000 tot €500.000	7%	5%	8%
Boven €500.000	5%	4%	10%
Totaal		100%	100%

Bouwjaar	Gezocht in landelijk gebied (N = 286)	Gezocht in landelijk gebied (N=286) (totaal 100%)	Verhuisd naar landelijk gebied (N = 108)
Voor 1945	32%	15%	52%
Tussen 1945 en 1960	29%	14%	7%
Tussen 1960 en 1975	32%	15%	8%
Tussen 1975 en 1990	41%	19%	10%
Tussen 1990 en 2010	40%	19%	13%
Na 2010	38%	18%	9%
Totaal		100%	100%

3.4 GEWENSTE PRODUCTEN

Ruimte om en in de woning belangrijk

De respondenten konden van een aantal kenmerken van de woning aangeven of ze die hadden gezocht. De tabel hiernaast laat zien dat net als bij de verhuisredenen een grote buitenruimte en ruimte in de woning sterk naar voren komen. Ook valt het meer praktische kenmerk gemakkelijk kunnen parkeren op. Verder ligt de voorkeur vaker bij een woning die naar eigen smaak aan te passen of te verbouwen is dan bij een woning die al helemaal 'af' is.

Welke kenmerken van de woning zocht u?	Gezocht in landelijk gebied (N=296)
Grote buitenruimte	74%
Ruimte in de woning	67%
Gemakkelijk parkeren	64%
Potentie tot aanpassen of verbouwen	37%
Bijzondere uitstraling	35%
Duurzaam	27%
Onderhoudsarm of -vrij	25%
Hoogwaardige / moderne afwerking	18%

3.4 GEWENSTE PRODUCTEN

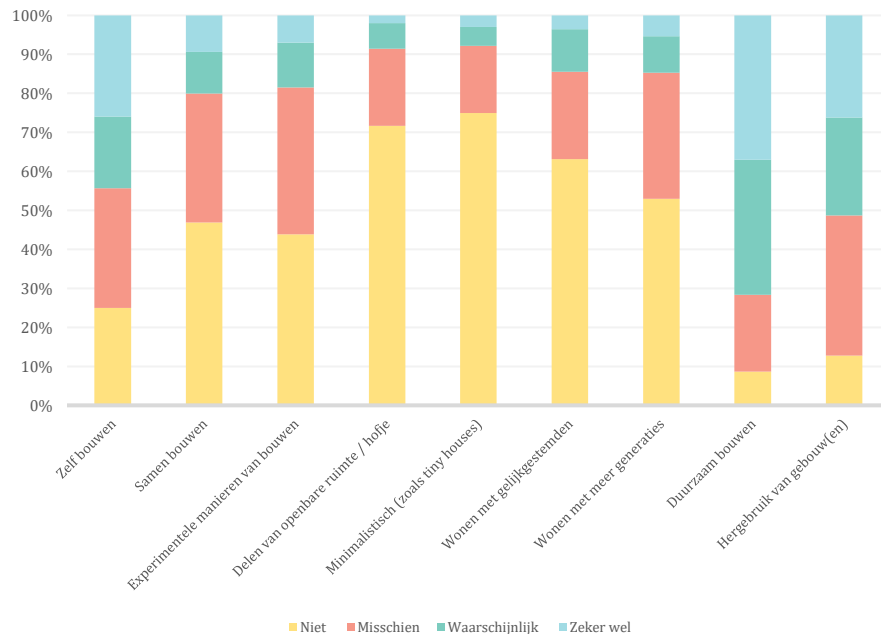
Interesse in bijzondere woonvormen

Aan de respondenten is de vraag voorgelegd: stel dat u had kunnen kiezen voor een bijzondere woonvorm, zou u daarvoor hebben gekozen? De figuur hiernaast laat zien dat een groot deel van de zoekers in het landelijk gebied open had gestaan voor een vorm van duurzaam bouwen. Ongeveer de helft geeft aan dat ze geïnteresseerd waren geweest in hergebruik van een gebouw. Een vorm van zelf bouwen zou bijna de helft van de zoekers hebben aangesproken.

'Tiny houses' is een woonvorm die regelmatig wordt aangehaald in de context van wonen in het buitengebied. De figuur laat zien dat een slechts een hele kleine groep van de zoekers in het landelijk gebied daarin geïnteresseerd is.

De interesse in het hergebruik van gebouwen biedt kansen voor de herbestemming van agrarisch vastgoed in het buitengebied. Daarbij lijkt het van belang een product te ontwikkelen met voldoende eigen buitenruimte, gezien de beperkte interesse in het delen van openbare ruimte, wonen in een hofjesvorm.

Zou u hebben gekozen voor deze bijzondere woonvormen?
(N = 301)



ONTWIKKELINGEN AANBOD: VRIJKOMENDE BOERDERIJEN

Dit onderzoek richt zich op een verkenning van de woonbehoefte in het buitengebied. Deze behoefte kan ingevuld worden met nieuwbouw, maar ook met het herbestemmen van bestaande panden. Boerderijen die hun agrarische functie verliezen bieden daartoe mogelijkheden. Dat maakt het relevant enig zicht te krijgen op ontwikkelingen in dit aanbod.

Wanneer we rekenen met de jaarlijks ruim 1% landbouwbedrijven die stoppen in de provincie volgens het CBS, komen we uit op ca. 20 vrijkomende boerderijen per jaar in het buitengebied van Groningen. Het is afhankelijk van onder meer de locatie en de kwaliteit van het pand in hoeverre de boerderij zich ook daadwerkelijk leent voor herbestemming voor wonen. Hoeveel voor herbestemmen geschikte boerderijen jaarlijks beschikbaar komen is daarmee lastig te zeggen zonder verdere pandspecifieke informatie. Tegelijk geldt ook dat het herbestemmen van boerderijen ook niet bij de woonwensen van alle zoekers in het buitengebied aansluit.

Als we er voor het gemak van uitgaan dat van deze twintig boerderijen er acht daadwerkelijk geschikt zijn voor herbestemming en dat ze ieder plek bieden aan vier nieuwe woningen, dan betekent dat in een periode van tien jaar dat er plek is voor zo'n 300 woningen. Deze ruwe berekening laat zien dat met herbestemmen van agrarisch vastgoed waarschijnlijk een deel van de woonbehoefte in het buitengebied ingevuld zou kunnen worden, maar ook dat ook andere invullingen en woonvormen nodig zijn om aan de eerder berekende woonbehoefte tegemoet te komen.

4

INFORMATIE UIT INTERVIEWS

ERVARINGEN EN OPVATTINGEN VAN
BETROKKENEN



4.1 GESPREKKEN CENTRAAL

In dit hoofdstuk staan de opbrengsten uit de interviews centraal. Voor het onderzoek hebben we met zo'n 25 mensen gesproken die vanuit hun professe of initiatief zicht hebben op de vraag naar wonen in het buitengebied. We hebben gesproken met mensen met een woonidee of wooninitiatief, makelaars, woonambtenaren, enkele boeren en corporatie-vertegenwoordigers. Door de interviews en de data-analyse samen, hebben we een beeld gekregen van de vraag naar wonen in het buitengebied.

Inzichten

We geven een aantal inzichten weer die uit de interviews naar voren zijn gekomen. Allereerst beschrijven we wat mensen tegenkomen wanneer ze op dit moment in het buitengebied naar een woning zoeken. Vervolgens geven we aan wat de beperkte woonmogelijkheden in het buitengebied betekenen voor het zicht op de woonvraag. Daarna gaan we in op de toegenomen diversiteit van woonvragen en wat dat betekent voor het buitengebied. Ook beschrijven we de relatie tussen de woonvraag die uit het buitengebied zelf komt en die van elders, bijvoorbeeld vanuit de stad.



Hoofdpijnen woonbehoefte

We gaan door met drie hoofdpijnen in de woonbehoefte van mensen die willen wonen in het buitengebied. Daarbij geven we ook aan wat de drijfveren en waarden van deze mensen zijn.

Niche: tiny houses op het platteland

Op verzoek van de provincie hebben we in de interviews ook aandacht besteed aan tiny houses en specifiek wat tiny houses kunnen betekenen in het buitengebied. Vandaar dat deze niche-behoefte ook een duidelijke plek krijgt in dit onderzoek.

Tips en kansen

We sluiten het hoofdstuk af met tips en kansen die de geïnterviewden signaleren.

4.2 ZOEKEN NAAR EEN WONING IN HET BUITENGEBIED

Extra vraag wonen buitengebied vanuit druk op de woningmarkt

Uit de gesprekken komt naar voren dat de vraag naar woningen op dit moment groot is. Woningzoekenden – vaak één huishouden - komen overal vandaan en bieden veel geld voor woningen en vrijkomende panden, óók in het buitengebied. Woningen en woonboerderijen die lange tijd te koop hebben gestaan, worden nu wel verkocht. Makelaars geven aan dat de groep uit de Randstad is gegroeid. Zij zoeken naar wonen op een ruime kavel in een landelijke omgeving. Het beeld dat in de huidige woningmarkt ook het buitengebied in trek is, wordt door alle geïnterviewden bevestigd.

Gebruik ruimte-voor-ruimte regeling

De gespannen markt is ook terug te zien in het gebruik van de ruimte-voor-ruimte regeling. Met deze regeling kunnen woningen worden gerealiseerd op voormalige boerenerven wanneer er ook daadwerkelijk een flink aantal m2 niet karakteristieke of beeldbepalende bebouwing wordt gesloopt. Het vergt een maatwerktraject (zie hoofdstuk 2). Sommige

gemeenten geven we aan dat zij een handvol aanvragen hebben lopen. Vooral makelaars geven aan dat ondernemers soms veel sneller willen handelen en cashen: zij verkopen liever in één keer, terwijl grotere agrariërs niet altijd geïnteresseerd zijn in de kleinere gebouwen die zij overnemen. Ook niet in een herontwikkeling richting wonen. Wanneer een agrarisch bedrijf stopt, zijn het in de huidige markt soms wél beleggers afkomstig uit de landbouw die een pand kopen en een herontwikkeling starten. Zij hebben het geld en de tijd om dit maatwerk te realiseren.

Slooppand-zoekers

Diverse gemeenten geven aan dat zij benaderd worden door mensen die op zoek zijn naar een slooppand in het buitengebied: een oude boerderij, een leegstaand pand dat zij kunnen kopen en slopen om iets nieuws te gaan bouwen. Zij willen dit in de regel met eigen middelen en met één huishouden doen. Een ruime kavel met ruim uitzicht en vrijheid van leven en wonen is vaak de drijfveer. Gemeenten geven echter aan geen lijstje te hebben klaarliggen dat zij kunnen overhandigen omdat bepaalde panden – hoewel op het

oog sloopwaardig – door de eigenaar niet in de verkoop worden gebracht. En niet alle oude boerderijen mogen zonder belangenafweging gesloopt worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden. Eigenaren willen ook lang niet altijd verkopen. Gaandeweg ontdekken deze woningzoekenden dat deze woonwens hen teveel tijd en geld kost waarbij de uitkomst ongewis is doordat ze met veel belanghebbenden rekening moeten houden.

Meerdere huishoudens op één erf

Naast de vraag naar de reguliere woningen en woonboerderijen op de woningmarkt signaleren makelaars, gemeenten en initiatiefnemers een groeiende behoefte aan gezamenlijke initiatieven: met meerdere huishoudens op een voormalig boerenerv gaan wonen. Ook kan het gaan om zorgondernemers die naast zorg ook huisvesting willen bieden. Binnen de totale groep verhuizers die zoeken in het buitengebied gaat het om kleine groep met deze behoefte, zoals we lieten zien op p. 38. Maar op basis van de interviews lijkt deze behoefte dus wel toe te nemen.

4.2 ZOEKEN NAAR EEN WONING IN HET BUITENGEBIED

Deze initiatieven krijgen in de huidige markt echter nauwelijks een kans. De boerderij wordt in de regel in zijn geheel verkocht aan één huishouden die dit ook kan betalen. Dat is gemakkelijker en sneller voor de verkopende partij dan een overeenkomst aangaan met meerdere huishoudens. Ook speelt mee dat banken niet gewend zijn om groepen te financieren. De geïnterviewden schatten in dat deze woonvormen meer kans krijgen in een wat meer ontspannen woningmarkt. Dan moet de bureaucratie wel de ruimte laten. Op dit moment is die ruimte in Groningen er niet. De geïnterviewden geven aan dat meerdere huishoudens op een boerenerf in sommige gebieden zowel kwalitatief als kwantitatief van meerwaarde zijn. Kwalitatief omdat zo'n kleine nieuwe sociale gemeenschap iets kan betekenen voor de omgeving: het brengt reuring, (economisch) initiatief en lokale investeringen. De uitstraling van het pand wordt verbeterd en daarmee de omgeving. Met meerdere huishoudens is dat ook eenvoudiger te organiseren. Tegelijkertijd speelt bij gemeenten wel de zorg dat er een groter beroep wordt gedaan op WMO-

gelden wanneer bijvoorbeeld zorginitiatieven of mensen met een laag inkomen samen op een boerderij gaan wonen. De kwantitatieve meerwaarde zit in het voorzien in de toegenomen woningvraag.

4.3 BEPERKTE MOGELIJKHEDEN VOOR WOONVRAAG

Beperkte mogelijkheden, beperkte vraag

Alle geïnterviewden zijn zich ervan bewust dat de overheden: gemeente en provincie, heel voorzichtig omgaan met het toevoegen van woonmogelijkheden in buitengebied. Ons wordt door de gesprekken ook duidelijk dat de ervaring overheerst dat 'er niets mag en niets kan' en dat juist daardoor woonbehoeftes onzichtbaar blijven. Hoe dat gaat laat het schema op de volgende pagina zien. Omdat mensen op voorhand al heel snel al afhaken, maakt dit het lastig een reële woonbehoefte in beeld te brengen. Dat betekent voor ons onderzoek een belangrijke beperking. Wil je écht zicht op de behoeftes krijgen, dan zul je dus ook dat wat nu onzichtbaar blijft, zichtbaar moeten maken.

Toelichting op figuur

In de figuur op pagina 46 illustreren we op welke manier mensen omgaan met de beperkte mogelijkheden. Het is een kwalitatieve reflectie vanuit de interviews.

Afzien van verder zoeken

Uit de interviews komt naar voren dat een groot deel van de mensen op de beperkte mogelijkheden voor wonen in het buitengebied reageert door de regels te accepteren en ervan afzien om verder voor hun woonbehoefte op te komen.

Zij zoeken dan bijvoorbeeld naar een andere plek of woonvorm waar het wél kan. Dit keuzeproces is vaak niet zichtbaar. Bij een deel van de mensen ontstaat frustratie en wrok over ondersteuning vanuit gemeente, provincie en instanties. Deze groep staat linksboven in de figuur op pagina 46.

Zoeken via de bureaucratistische weg

Voor een andere groep mensen geldt dat zij hun voorstel via de officiële procedures en wegen naar voren brengen. De meeste mensen zetten hun voorstel na de eerste contacten met de overheid in de koelkast omdat ze horen dat er nauwelijks mogelijkheden zijn. In potentie blijven zij belangstellend om te wonen in het buitengebied.

Soms halen zij hun plan of idee weer tevoorschijn wanneer ze horen dat anderen wél mogelijkheden hebben gekregen. Uit de interviews blijkt dat overheden in het algemeen geen lijst bijhouden van het aantal woonverzoeken of woonvragen dat voor het buitengebied binnenkomt. Deze inspanning heeft ook vanuit de gemeenten vaak weinig prioriteit omdat de algemene mores is dat extra woningen toevoegen in het buitengebied toch niet mag en kan. Deze groep staat rechtsboven in de figuur.

De gemeente Westerwolde geeft aan wél een lijst bij te houden met woonvragen. De meest voorkomende afwijzingsgrond is daarbij dat het gaat om een verzoek tot wonen in het buitengebied. Mensen hebben een stukje grond en willen nagaan of ze daar iets kunnen bouwen. De gemeente vraagt zich daarbij wel af of de behoefte is ingegeven door een sterke woonbehoefte, of door het hebben van een stukje grond. De gemeente vermoedt het laatste.

4.3 BEPERKTE MOGELIJKHEDEN VOOR WOONVRAAG

Actief zoeken en invloed uitoefenen

Er is ook een groep mensen die meer inzet pleegt om voor hun woonbehoeftes op te komen. Dit is zichtbaar, bijvoorbeeld wanneer zij een proces en procedure starten om bij de gemeente en provincie hun woonidee te realiseren. Het is ook zichtbaar wanneer mensen ervoor kiezen een initiatiefgroep te starten en medestanders te zoeken. Vanuit de interviews schatten we in dat dit veruit de kleinste groep is. Veel mensen hebben niet de middelen, tijd en kennis om actief voor hun woonbehoeftes op te komen en het pad te doorlopen waarbij ze zowel met de gemeente, provincie en andere instanties te maken hebben. Deze groep staat rechtsonder in de figuur op de volgende pagina.

Een bekend voorbeeld van iemand die standvastig is in zijn wens tot wonen in het buitengebied, speelt in de gemeente Westerwolde, bij de rand van Veele. Daar is een bewoner die voet-bij-stuk houdt en graag wil wonen in het buitengebied, wat ook een beschermd natuurgebied is (NNN-gebied). Hoewel de raad van

Westerwolde heeft aangegeven dat dit mogelijk moet zijn, speelt de zaak al een flink aantal jaren tussen gemeente en provincie. Het Dagblad van het Noorden heeft hier een aantal keren een artikel aan gewijd.

Niet gereguleerde woonvorm creëren

Tot slot komt het ook voor dat mensen hun woonbehoefte in het buitengebied vormgeven op een manier die niet is gereguleerd en daarmee onzichtbaar blijft. Een voorbeeld is het plaatsen van verschillende caravans op een erf of in een boerenschuur waarin iemand woont. Deze groep staat in de figuur linksonder.



Er is behoefte wonen in buitengebied



Maar, 'het mag niet, tenzij'



Wat gebeurt er met de behoefte vanuit mensen met woonbehoefte/initiatiefnemers?

Accepteren regels & bureaucratie

- Begrip voor regels overheid: woonbehoefte wordt zoals het wel kan
- Frustratie over steun gemeente, provincie & instanties

- Er gebeurt niets met het plan na eerste contact overheid vindt **ruime meerderheid**
- Voorstel uitwerken en bureaucratische procedure starten
- Frustratie over steun gemeente, provincie & instanties

Onzichtbaar

- Individueel zoeken naar wat wel kan, maar dit niet delen
- Een niet gereguleerde woonvorm creëren
- Frustratie over steun gemeente, provincie & instanties

- Vorming initiatiefgroep
- Voorstel uitwerken + betrekken/ in gesprek gaan overheden en instanties
- Website met idee
- Discussie aangaan
- Publiciteit zoeken
- Rechtszaak starten

Zichtbaar

Opkomen voor behoefte



4.4 GROTERE DIVERSITEIT WOONVRAGEN & BUITENGEBIED

Diversiteit woonvragen & buitengebied

Naast de toegenomen druk op het buitengebied door de algehele woningmarktdruk, signaleren de geïnterviewden een grotere diversiteit aan woonvragen. Je kunt dan denken aan: met meerdere gezinnen op een boerderij wonen, tiny houses, duurzaam & zelfvoorzienend wonen. Deze grotere diversiteit aan woonvragen, betekent overigens niet dat dit persé een vraag is voor het buitengebied. Soms is lastig te onderscheiden of iemand vooral een specifieke woonvorm wil realiseren en daarvoor gewoon 'de ruimte zoekt' en ook openstaat voor een andere plek dan het buitengebied. Of dat diegene ook echt graag een plek wil zoals wij definiëren in ons onderzoek: *'wonen in het gebied buiten de dorpskernen, met vrijstaande bebouwing, niet de ruimte tegen de dorpskernen en dorpslinten aan'.*

Bewust kiezen specifieke woonvorm in buitengebied

Met andere woorden: wanneer mensen de mogelijkheden en ruimte zouden krijgen om te wonen op een manier die aansluit bij hun specifieke woonwensen, vervalt wellicht voor een deel van de mensen de behoefte om dit in het buitengebied te willen. Toch blijft er volgens de geïnterviewden wel degelijk ook een groep mensen over die bewust kiest voor een specifieke woonvorm in het 'echte' buitengebied.

4.5 WOONVRAAG BUITENGEBIED ZELF & VAN ELDERS

Samenhang woonvraag van binnenuit en buitenaf

De behoefte wonen in het buitengebied is zowel afkomstig vanuit het platteland zelf – van binnenuit – als vanuit stedelijk gebied – van buitenaf. Bij 'van binnenuit' gaat het bijvoorbeeld om boeren. Ook gaat het om dorpen die ruimte zoeken voor starters en ouderen om in of nabij het dorp te kunnen blijven wonen. Een deel van de behoefte komt ook van buitenaf. Mensen die door de toegenomen druk op de woningmarkt op zoek gaan naar mogelijkheden om te wonen in het buitengebied. Of mensen die graag een specifieke woonvorm of woonmilieu opzetten en ontwikkelen en hiervoor kansen zien op het platteland. Dit gaat zowel om individuele als meer groepsgerichte initiatieven.

Er is geen vanzelfsprekende samenhang tussen de woonvragen die afkomstig zijn van buitenaf en de behoeften van boeren. De behoefte naar wonen in het buitengebied die voortkomt vanuit de boeren, heeft veelal te maken met het voortzetten of stoppen van hun agrarische onderneming.

Zo is de **groeïende boer** op zoek naar meer land of samenwerking met andere boeren inzake grondgebruik. Zij kopen land van andere boeren maar zijn slechts in beperkte mate geïnteresseerd in het overnemen van de gebouwen. Ook het omzetten van deze gebouwen naar een woonfunctie is niet iets waar de groeiende boer direct baat bij heeft. De boer wil geen last krijgen van woonnormen rondom geluid en geur die het boerenbedrijf belemmeren (hinderwet). Omdat de groeiende boer wel een omvangrijke agrarische onderneming leidt, heeft deze boer veelal wel behoefte aan woonruimte in de nabijheid van het 24-uurs bedrijf. Woonruimte voor (oudere) familieleden, werknemers in en nabij de boerderij, is dan wel gewenst. Bijvoorbeeld om toezicht te kunnen houden op het bedrijf. Voor veel boeren is het daarbij wel een zoektocht om die tweede (bedrijfs)woning te realiseren. Anderen boeren realiseren extra woonruimte via een mantelzorgwoning of caravan. Dat kan wanneer de gemeente hiervoor (tijdelijk) toestemming geeft. Bureaucratisch voordeel is dat deze woning niet meetelt bij het aantal extra nieuw te bouwen woningen in de gemeente en daar dus niet

tegen afgewogen hoeft te worden.

Ook zijn er in toenemende mate **stoppende boeren**. Zij verkopen hun land en hebben soms de wens nog te blijven wonen op hun (voormalige) boerderij. Daarnaast wordt het onderhouden van een grote boerderij – ook als woonhuis - met het ouder worden duurder en complexer terwijl ook de eigenaren ouder worden. Het stoppen met een 24-uurs woon – en werkbedrijf, het vinden van een andere woonplek zijn ingewikkelde zaken voor een boer waarbij ook tegenstrijdige behoeftes spelen. Net zoals de meeste ouderen willen zij liever niet verhuizen, ook al sluit de woning niet meer perfect aan. Veelal zijn boeren gewend en gehecht aan wonen op de ruimte, verder weg van voorzieningen en met een hoge mate van zelfredzaamheid en vrijheid. Deze waarden vertalen zich ook naar hun woonwensen. De vraag of stoppende boeren hun erf of onbenutte woonruimte ook willen delen met anderen, is dan ook eerder 'nee', dan 'ja'. En ook initiatiefnemers van erfdelen kunnen bijvoorbeeld moeilijk boeren vinden die dit zien zitten.

4.5 WOONVRAAG BUITENGEBIED ZELF & VAN ELDERS

Sommige **boerenondernemers** zoeken naar een verbreding en aanvulling op hun bestaande verdienmodel. Er is een tendens te zien dat op een boerderij diverse ondernemingen worden gecombineerd: van Bed and Breakfast, boerencamping, hotel- of pension voor buitenlandse werknemers, kinderdagverblijf, zorgfunctie, horeca en directe verkoop van agrarische producten. Enkele boeren verkennen ook de mogelijkheid om op hun bedrijf tiny houses te realiseren. Voor veel boeren is het belangrijk dat hun agrarische activiteiten niet gehinderd worden door de verbreding van de functies. Het bieden van woonruimte door het verkopen of verhuren van woonruimte op het boeren erf is dan ook niet voor iedere boer aantrekkelijk omdat je dan 'te veel vreemden op het erf krijgt' en huurders huurbescherming genieten die tegen het bedrijfsbelang kan ingaan.

4.6 DRIE HOOFDLIJNEN IN DE WOONBEHOEFTE

Drie hoofdlijnen in de woonbehoefte

Vanuit de interviews herkennen we drie hoofdlijnen in de woonbehoefte van mensen die willen wonen in het buitengebied, namelijk:

- 1. Meer variatie in bouwmogelijkheden:** er is een groep mensen die zoeken naar een woonvorm waarbij ze meer mogelijkheden hebben om hun woning op eigen wijze vorm te geven. De behoefte aan zelf bouwen en het belang van het hebben van ruimte sluit aan bij de wensen die naar voren kwamen in hoofdstuk 3 vanuit het woningmarktonderzoek in de RGA. Mensen denken hierbij ook aan meer variatie op bestaande bebouwde plekken.
- 2. Minder bureaucratie en meer ondersteuning:** er is behoefte aan meer ondersteunen bij het realiseren van woonwensen in het buitengebied, binnen een ingewikkeld speelveld van regels en belangen.
- 3. Meer mogelijkheden om met meerdere huishoudens op een bestaand erf te wonen:** dit kan bijvoorbeeld gaan om ouderen, een mix

van jong en oud of enkele gezinnen. Deze behoefte sluit deels aan bij de uitkomsten over de interesse in bijzondere woonvormen die we eerder zagen in hoofdstuk 3. Ook daar bleek dat onder zoekers in het buitengebied veel belangstelling is voor het hergebruiken van een bestaand gebouw. Tegelijk zagen we daar ook dat slechts een kleine groep geïnteresseerd is in het delen van openbare ruimte, wonen met gelijkgestemden en wonen met meer generaties. Binnen de totale groep mensen met de wens in het buitengebied te wonen lijkt dus een kleine groep daadwerkelijk geïnteresseerd in het delen van een erf met meerdere huishoudens. De geïnterviewden geven aan deze naar verhouding kleine vraag wel te zien toenemen en zien daarbij ook specifieke aandachtspunten.

4.6 DRIE HOOFDLIJNEN IN DE WOONBEHOEFTE

Meer variatie in bouw mogelijkheden toestaan

Er is een groep mensen die zoeken naar een woonvorm waarbij ze meer mogelijkheden hebben om hun woning op eigen wijze vorm te geven. Het kan gaan om bestaande bewoners van het buitengebied die er al wonen, maar ook om mensen die een plek zoeken waar ze hun droom kunnen realiseren: een vrije kavel of een te slopen pand of bestaande bebouwde plek.

Vrijheid is een belangrijke waarde voor deze mensen. Wanneer bestaande bewoners hun (bedrijfs)woning willen wijzigen, krijgen zij bijvoorbeeld te maken met het maatwerktraject (zie hoofdstuk 2). In praktijk blijkt dan dat er vele adviseurs met belangen bij zo'n traject betrokken zijn en dat het meer tijd en geld kost dan gedacht. Het aanvankelijke initiatief en de enthousiaste energie komt hiermee onder druk te staan.

Ruimte is een andere belangrijke waarde van deze groep. Zij wonen graag letterlijk 'op de ruimte' met de stilte en geluiden van het platteland, geen burens in de directe omgeving.

Ook gaat het om **zelfrealisatie**. Mensen zoeken ruimte voor zichzelf om zodoende hun eigen kunstenaarschap en/of creatieve ondernemerschap vorm te kunnen geven.

Tot slot spelen waarden als **onafhankelijkheid en zelfredzaamheid** een rol bij deze groep mensen. Mensen zijn zich ervan bewust dat wanneer zij kiezen voor wonen op de ruimte van het platteland, zij ook zaken zélf moeten organiseren omdat de overheid hier niet zorgdraagt voor voorzieningen.

Wensen rondom woonplek

Afgelegen wonen, betekent voor deze mensen niet dat zij afgesloten zijn van een grotere gemeenschap. Een goede internetverbinding is wél van belang.

Relatie met omgeving

Juist de mogelijkheden van internet, maakt dat deze groep mensen – op de momenten die zij zelf het liefst zelf bepalen – in contact zijn met hun sociale

omgeving. Die sociale omgeving kan net zo gemakkelijk lokaal, regionaal en mondiaal zijn.

Woonvorm

Vooraf: herbestemmen, duurzaam bouwen en zelf bouwen. En bij (her)gebruik en (her)ontwikkeling van bestaande gebouwen met meer eigen regelvermogen dan nu de praktijk is.

En meer een niche-markt voor: autarkisch wonen: zelfvoorzienend in voedsel, energie, water en afvalverwerking; (tijdelijk) wonen in een tiny house bij een ruïne.

4.6 DRIE HOOFDLIJNEN IN DE WOONBEHOEFTE

Minder bureaucratie, meer steun

Mensen met een woonwens voor ruimtelijk wonen op het platteland, krijgen in het buitengebied te maken met veel meer andere belangen dan hun woonwens alleen:

- Boerenbelangen vanwege geur, geluid en licht
- Landschappelijke belangen zoals behoud of herstel van cultuurlandschappelijke kenmerken
- Klimaatbelangen, bijv. CO2 en stikstofreductie en het beschermen van natuurgebieden.
- Economische belangen
- Erfgoedbelangen
- Belang van burens en dorpen in de omgeving

Ditzelfde geldt natuurlijk voor de bestaande bewoners van het buitengebied.

Behoeftte aan steun bij ontwikkeling woonwens

De ervaring is dat zij geconfronteerd worden met regels en verschillende belangen vanuit diverse overheden en instanties, waarbij zij zelf hun weg moeten zoeken. Vaak blijft onduidelijk welke ontwikkeling uiteindelijk wordt gestimuleerd en welke

overheidsinstantie hier dan werkelijk over gaat. Mensen hebben daarom behoefte aan voldoende steun bij de realisatie en ontwikkeling van hun woonvraag.

4.6. DRIE HOOFDLIJNEN IN DE WOONBEHOEFTE

Meer huishoudens op bestaande erven toestaan

Er is een groep mensen die zoeken naar een woonvorm waarbij meerdere huishoudens een erf delen. Dit is soms een groepen ouderen, een mix van jong en oud of het kan gaan om enkele gezinnen. Soms gaat het ook om zorginitiatieven die naast zorg ook wonen willen aanbieden.

Sociale aspecten spelen hierbij mee. Graag samen willen wonen in plaats van alleen, maar dat juist wel willen doen in een kleine gemeenschap midden op het platteland. Het kan gaan om ouderen & jongeren – vaak alleenstaand of partners – die nadenken over hun toekomst en de manier waarop ze hun volgende levensfase in willen gaan. Zij zijn gericht op sociale aspecten als: burenhulp, klusjes voor elkaar doen.

Duurzaamheid als waarde speelt ook mee. Het gaat bijvoorbeeld ook om jongeren die aanhaken bij plannen rondom tiny houses en ecologische ontwikkelingen en dit ook zien zitten op een boeren erf op het platteland. Of het gaat om ouderen die zich bewust zijn van het klimaat en de noodzaak anders om te gaan met

energie.

Wensen rondom woonplek

Deze mensen vinden dat de stad nadelen heeft door de drukte, compactheid en anonimiteit. Liever zoeken zij een woongemeenschap op het platteland, waarbij de ervaring is dat de mobiliteit ook verbeterd is door bijv. de elektrische fiets waarmee grotere afstanden worden overbrugd. De aanwezigheid van internet zorgt daarbij ook voor verbinding.

Relatie met omgeving

Deze mensen zoeken vooral een woonplek waarbij ze in een kleine gemeenschap worden opgenomen. Tegelijkertijd willen zij wel zélf deze gemeenschap vormen en invloed hebben op met wie ze samen oud worden.

Woonvorm

Erfdelen, tiny houses op het boeren erf, etc.

4.7 NICHE: TINY HOUSES OP HET BOERENLAND?

Mensen die in tiny houses willen wonen

In diverse interviews is de behoefte aan tiny houses naar voren gekomen. Het is een veelbesproken onderwerp, terwijl de basis van deze behoefte nogal verschilt. Er is een behoefte aan tiny houses door:



1. Woningtekort van met name starters, maar ook ouderen;



2. Tijdelijke oplossing i.v.m. versterkingsaanpak (wisselwoning) of andere frictieproblemen;



3. Tiny House vanuit de wens om zelf een woning te kunnen bouwen;



4. Tiny House om regelvrij te kunnen bouwen;



5. Tiny House waarbij de zorg voor natuur en omgeving centraal staat en de nadruk ligt op een kleine ecologische voetprint;



6. Tiny House in een natuurlijke omgeving met ruimte en groen;



7. Tiny House waarbij ook het collectieve initiatief centraal staat.



8. Behoeft aan lage maandlasten

Wanneer er daadwerkelijk een initiatief in Groningen wordt gestart of mogelijkheden worden geboden, blijkt keer op keer dat er volop belangstelling is. Waar tiny houses zijn gerealiseerd, zijn vaak veel meer aanmeldingen dan dat er plek is.

Tiny houses in Groningen

In Groningen zijn reeds een aantal tiny houses projecten gerealiseerd, veelal door woningbouwcorporaties. Zo heeft Groninger Huis in Appingedam, Delfzijl, Hoogezand en Wagenborgen tiny houses gerealiseerd in stedelijke omgeving. Ook Wold & Waard heeft tiny houses gerealiseerd in het dorp

Zuidhorn. Binnen de gemeente Groningen zijn een drietal plekken voor tiny houses ontwikkeld: West-Park, Ten Boer en Meerstad (in ontwikkeling). Ook in de gemeenten Stadskanaal (vanuit debat woonvisie), Veendam, Oldambt (particulier initiatief), Westerwolde (particulier initiatief) en het Hogeland (vanuit dorp & gemeenteraad) is belangstelling voor tiny houses, maar is dit nog niet gerealiseerd. In Westerwolde willen de initiatiefnemers van het Land van Aine (Ecodorp ter Apel) ook ruimte geven aan tiny houses. (dit overzicht is mede dankzij marjoleinhetklein.nl tot stand gekomen).

4.7 NICHE: TINY HOUSES OP HET BOERENLAND?

Behoeft tiny houses in buitengebied beperkt

De behoefte van mensen die belangstelling hebben voor een tiny house project richt zich niet persé op het buitengebied. Een deel van de geïnterviewden geeft aan te verwachten dat er wel belangstelling voor is. Ook wanneer een tiny house ver van voorzieningen ligt. Dat de behoefte nu niet zichtbaar is, hangt volgens de geïnterviewden ook samen met de beperkte mogelijkheden (zie hoofdstuk 4.2.). Uit ons RGA-onderzoek - waarbij we onderzochten wat mensen zochten en waar ze daadwerkelijk naartoe zijn verhuisd - blijkt dat van de totale groep mensen die zoekt naar een woonplek in het buitengebied slechts een klein deel daarbij zoekt naar een tiny house (zie hoofdstuk 3.4 subtitel: interesse in bijzondere woonvormen).

Wensen rondom de woonplek

Saamhorigheid lijkt belangrijk voor de bewoners, waar een gemeenschappelijke ruimte aan bij zou kunnen dragen. Daarnaast is het belangrijk dat er de ruimte is om eigen gewassen te kunnen verbouwen om zelfredzaam te kunnen zijn. Ook zou een bosrijke

omgeving kunnen helpen bij de privacy.

Relatie met de omgeving

Naast dat de bewoners van Tiny houses in het buitengebied zelfredzaam en duurzaam willen leven, komt uit de interviews ook de behoefte naar voren om een bijdrage te leveren aan de gemeenschap. Door het duurzame leven zal het effect op het landschap minimaal zijn. Daarnaast kan het ook positief bijdragen aan het landschap en een economische drager zoals Peel natuurdorpen (zie hoofdstuk 5: voorbeelden Groningen en elders). Volgens enkele geïnterviewden past een initiatief als Peel natuurdorpen in Groningen wanneer het kan aansluiten op de landbouwtransitie en behoefte van boeren én het ook past in de natuurlijke omgeving, zoals bijvoorbeeld in het bosrijke Westerkolde en het coulissenlandschap van het Westerkwartier. Zonder heel directe en gerichte steun van zo'n beweging of initiatief, lukt het echter niet, is de ervaring van de geïnterviewden. Daarvoor is de weg van plan naar project en uitvoering te complex.



4.8 TIPS EN KANSEN

Tips en kansen van geïnterviewden

Van de geïnterviewden kregen we diverse tips en suggesties over hoe je gesignaleerde behoefte naar wonen in het buitengebied kunt realiseren. Ook zagen zij kansen. Meningingen over de vraag óf je wel iets moet doen met deze behoefte en binnen welke criteria dan, zijn erg belangrijk en horen vooral bij het vervolg op dit onderzoek thuis.

- Initiatiefnemers willen graag ondersteund worden en weten wat de kaders zijn vanuit gemeente en provincie. Het is voor hen een uiterst ingewikkelde weg om van initiatief naar concretisering te komen waarbij overheden en instanties geregeld naar elkaar verwijzen en het niet met elkaar eens zijn.
- Er zijn zeker groepen mensen die met meerdere huishoudens op een boerderij willen wonen. Sta mogelijkheden toe, met name in de nabijheid van gebieden waar dit kwantitatief en kwalitatief van meerwaarde is.
- De geïnterviewden schatten in dat er met de toegenomen vraag naar wonen in het buitengebied extra kansen zijn om deze te koppelen aan vrijkomende (agrarische) gebouwen. Tegelijkertijd geven de geïnterviewden aan dat een actieve en stimulerende overheid hierbij zeer belangrijk is omdat het altijd complexe trajecten zijn. Vooral als het gaat om rijksmonumenten of boerderijen met mijnbouwschade. Alleen ruimte bieden en faciliteren leidt zelden tot resultaat. Initiatiefnemers ervaren het standaard 'NEE' van de overheid als een muur waar je niet doorheen komt. En wanneer er wel ruimte wordt gelaten voor initiatief, dan is het voor de initiatiefnemer nog steeds een enorme klus omdat gemeenten, provincie en instanties 'afhankelijk van de omstandigheden' ja of nee gaan zeggen.
- Start heel concreet met een tiental projecten waarin je aansluitend op de woonwensen van mensen huisvestingsmogelijkheden in het buitengebied creëert en ondersteun deze mensen bij het realiseren van het initiatief. Zorg ervoor dat bij ieder project ook een economische drager wordt ontwikkeld. Deze moet passen bij de leefstijl en woonwensen van de bewoner. De gemeente Westerkwartier noemt hier bijvoorbeeld heel concreet haar ambitie 'Westerkwartier, Paardenkwartier' waarbij bedrijvigheid, wonen en een economische drager hand in hand gaan.
- Durf ook te slopen en iets nieuws te maken. Vooral als het gaat om niet-beeldbepalende panden, maar óók als het wel om karakteristieke panden gaat. Vooral als er te weinig financiële middelen zijn voor onderhoud en behoud.
- Speel in op een concrete vraag van mensen en doe dat bij voorkeur in linten & plekken die ook op langere termijn nog gewild blijven. Kijk daarbij ook naar ontwikkelmogelijkheden dorpen.

5

VOORBEELDEN WONEN

BUITENGEBIED GRONINGEN EN ELDERS

5.1 VOORBEELDEN GRONINGEN EN ELDERS

Manieren om met deze woonvraag om te gaan

Binnen provincies zelf zijn verschillen over hoe om te gaan met het buitengebied. De provincie Overijssel schrijft niet voor maar creëert speelruimte zodat lokale initiatieven tot bloei kunnen komen. Dit beleid zie je ook terug in de woonvisies van de gemeenten in de provincie Overijssel. Zo zegt de gemeente Deventer over initiatieven; "Wet- en regelgeving zijn statisch en kunnen goede wooninitiatieven in de weg staan. Om optimaal te kunnen inspelen op kansen die bijdragen aan de ambities en opgaven van deze Woonvisie, willen we daarvoor, binnen de mogelijkheden die we als gemeente hebben, ruimte en flexibiliteit bieden om te experimenteren met innovatieve woonconcepten en ideeën." Daarbij moet van de provincie een initiatief wel passen in de omgeving.

Ook gemeente Rijssen-Holten is assertief in hun beleid; "De gemeente ziet mogelijkheden in vrijkomende agrarische bedrijfswoningen. Daarbij zet de gemeente in op een kwaliteitsverbetering van de agrarische erven bij een transformatie naar wonen. Dat betekent dat de nieuwe erven een goede uitstraling krijgen, overbodige

bebouwing (zoals stallen) wordt gesloopt en de erven goed worden ingepast in de landschappelijke karakteristiek."

Woningsplitsen

Platform 31 heeft onderzoek gedaan naar het beter benutten van bestaande woningen. Zij zien woningsplitsingen als een kans om meer woonruimte toe te voegen. Zo kun je panden zowel bouwkundig als kadastraal opsplitsen, waarbij er voor koopwoningen altijd een kadastrale opsplitsing moet plaatsvinden. Een nadeel van woningsplitsing kan zijn dat intensiever gebruik van het bestaande vastgoed kan leiden tot meer overlast. Daarnaast zou het woningen weg kunnen nemen die geschikt zijn voor jonge gezinnen, al zouden boerderijen in het buitengebied juist te ruim zijn voor jonge gezinnen op dit moment. Woningenplitsen kan daar dus bij helpen. Erfdelen is volgens Platform 31 een kans voor boerderijcomplexen die vrijkomen. Het staat volgens Pieter Parmentier, de bedenker van erfdelen, voor "[...] duurzaam en sociaal werken en wonen, met aandacht voor gemeenschappelijke voorzieningen, samenwerking,

biologische tuinbouw en recreatie. Te bouwen voor een redelijke prijs.' Op de volgende pagina gaan we hier verder op in. Door de boerderijen geschikt te maken voor erfdelen kunnen ze behouden blijven. Per dag stoppen tegenwoordig in Nederland (onderzoek is uit 2021) vijf boeren. De helft daarvan vertrekt ook uit de boerderij. Deze vrijgekomen ruimte biedt kansen.

De Provincie Gelderland heeft in het Actieplan Wonen een Handreiking Woningenplitsing opgenomen. Deze handreiking geeft instrumenten voor het stimuleren of reguleren van woningsplitsingen. Eén van de instrumenten voor het stimuleren van woningsplitsen is soepele omgevingsvergunningsprocedures. Hierbij neemt de gemeente een faciliterende rol in en helpt de initiatiefnemer door bijvoorbeeld deze aanvragen te standaardiseren of door administratieve taken van de initiatiefnemer over te nemen. Voordelen van dit beleid zijn; snellere realisatie en woningsplitsing aantrekkelijker maken voor mensen die daar behoefte aan hebben.

5.1 VOORBEELDEN GRONINGEN EN ELDERS

Nadelen kunnen zijn; hoge kosten bij creëren capaciteit, minder inzicht in plancapaciteit en mogelijk ongewenste initiatieven die ontstaan door snelheid. Ook de eisen voor woningsplitsingen kunnen soepeler gemaakt worden, denk hierbij aan ruimtelijke kwaliteitseisen en parkeernormen. Door een gestegen parkeerdruk kan de leefbaarheid wel onder druk komen te staan, al is de vraag of dit in landelijk gebied een probleem zal vormen. Een derde optie zou zijn om een kruimelvergunning mogelijk te maken, waarbij een specifiek project mag afwijken van het bestemmingsplan.

De gemeente Oldebroek in Gelderland probeert het tekort aan geschikte woningen voor starters en kleine huishoudens op te lossen door vrijkomende agrarische bebouwing van functie te veranderen, het omzetten van recreatiewoningen naar gewone woningen toe te staan en door het splitsen van karakteristieke en monumentale boerderijen.

Voorbeelden wonen in het buitengebied

Peel Natuurdorpen

Ruimte voor wonen in tiny houses is één van de kernpunten van Peel. Doordat boeren op een deel van de landbouwgrond natuur creëren ontstaat er een heel krachtig landschap aan de oevers van de Peel. Boeren kunnen door de exploitatie van tiny houses in dit natuurgebied extra inkomen genereren. Daarnaast draagt het bij aan het reduceren van de stikstofuitstoot en is het een manier voor boeren om het land te behouden. Dit kan een interessante vorm zijn aangezien een kwart van de agrarische ondernemers in de komende 10 jaar hun bedrijfsactiviteiten wil eindigen, maar hun grond wel graag wil behouden volgens het Instituut Maatschappelijke Innovatie. Ook kan het interessant zijn voor gemeenten die meer rendement kunnen halen uit een functiecombinatie bos en tiny houses dan verpachting aan een boer die gewassen verbouwd (Onderzoek Testlab Nieuw Bos en Tiny Houses).

Erfdelen

Dit kan een manier zijn om bijvoorbeeld (oude) schuren met agrarische functies een nieuwe functie te geven. Bij erfdelen wonen meerdere huishoudens bij elkaar op één adres. Delen en naar elkaar omkijken is een essentieel onderdeel. Huishoudens kunnen er bijvoorbeeld voor kiezen om wasmachines en auto's te delen. Door zorg te dragen voor elkaar kan je ook als oudere makkelijker in het buitengebied blijven wonen. Op dit moment zijn er, door de ingewikkelde regelgeving voor initiatiefnemers, nog maar heel weinig kleinschalige woonerven in Nederland. Volgens erfdelen.nl is er wel veel interesse in deze manier van wonen. Dit wordt gevoed door een toenemende belangstelling in sociaal, duurzaam en kleinschalig wonen. Het eerste erfdelen project is opgezet in Lettele.

Daarnaast speelt bij dit soort woonvormen in het buitengebied dat een betere internetverbinding en bijvoorbeeld de opkomst van elektrische fietsen verder wonen van voorzieningen makkelijker maakt.

5.1 VOORBEELDEN GRONINGEN EN ELDERS

Boerderijwoningen

Boerderijwoningen kan een manier zijn om oude schuren bij bestaande boerderijwoningen op te knappen. Hierdoor blijft het buitengebied leefbaar en wordt verloedering tegengegaan. Daarnaast gaan er volgens verwachting de komende jaren veel boeren stoppen met hun bedrijfsactiviteiten waardoor veel boerderijen leeg komen te staan.

Ecodorpen

Dit zijn circulaire huizen in de natuur. De mensen die wonen in deze huizen willen duurzaam wonen met oog voor het collectief. Het type woning zelf staat niet vast. Dit kan variëren van rijtjeswoningen met een binnenplaats tot mobiele woningen en tiny houses. Daarnaast zijn er ecodorpen waar bijvoorbeeld mantelzorgwoningen tussen huurwoningen zitten zodat er voor elkaar gezorgd kan wonen. Voorbeelden van ecodorpen kunnen gevonden worden in 's-Hertogenbosch, Eindhoven, Roosendaal en in Ter Apel. Eco-dorpen staan niet alleen in het buitengebied; dit is wel een woonvorm die daar zou kunnen passen.

Oldambster boerderijen > Hollands Hoop

Bij Oldambster boerderijen zijn het woonhuis en de schuur in elkaars verlengde gebouwd. Ook in het Hogeland zijn Oldambster boerderijen, alleen staat hier het woonhuis dwars op de schuur. Volgens de gemeente Oldambt verkeert 30 tot 40% van deze boerderijen in een slechte staat. Daarnaast zijn ze vaak karakteristiek of monumentaal, waardoor er niet altijd zo maar verbouwd/verduurzaamd kan worden.

Combi tijdelijke tiny houses met natuurontwikkeling

Staatsbosbeheer wil meewerken aan de realisatie van tijdelijke tiny houses aan de rand van hun gebieden en laat ook zien dat dit economisch kan. Uiteindelijke doel is de uitbreiding van natuur. De bewoners zijn daar tijdelijk te gast.



6

CONCLUSIE EN VERVOLG



6.1 CONCLUSIE

Behoeftte aan wonen in het buitengebied: 2.500

De belangrijkste onderliggende vraag voor dit onderzoek was: is er vraag naar wonen in het buitengebied? Die vraag kan met ja beantwoord worden. We benutten in dit onderzoek de uitkomsten van het woningmarktonderzoek in de RGA en 'extrapoleren' die naar de rest van de provincie. Zo komen we tot een schatting van een behoefte aan wonen in het buitengebied van netto ongeveer 2.500 woningen in de provincie Groningen tot 2030. Dit aantal is onderdeel van de voorspelde totale woningbehoefte in de provincie tot 2030 van netto zo'n 20.000 woningen. Toevoegen van deze woningen kan in de vorm van nieuwbouw of herbesteden van een bestaand gebouw.

Waar prognoses altijd een onzekerheid in zich hebben, is deze nu groter dan anders, omdat de effecten van de coronacrisis en de oververhitting op de woningmarkt lastig te voorspellen zijn. Het zou kunnen dat de behoefte aan wonen in het buitengebied inmiddels verder is toegenomen ten opzichte van het

gebruikte onderzoek uit 2019. Dit maakt het belangrijk de behoefte de komende jaren te blijven monitoren.

Specifieke vraag naar 'landelijk wonen': 800

Ongeveer een derde van de verhuisden heeft een specifieke voorkeur voor wonen in het buitengebied en zocht alleen daar naar een nieuwe woning. Op basis van een doorrekening met dat percentage schatten we de specifieke vraag naar wonen in het landelijk gebied in op ongeveer 800 woningen in de provincie tot 2030.

Voor twee derde is een alternatief acceptabel

Twee derde van de groep die zocht in het landelijk gebied ziet ook alternatieven, met name dorpse woonbuurten en woondorpen. Hier liggen ook kansen, omdat dit juist woonmilieus zijn waarvan in het RGA onderzoek is vastgesteld dat er sprake is van meer aanbod dan vraag. Hier zou aanbod gerealiseerd kunnen worden dat aansluit bij de wensen van zoekers in het landelijk gebied, met name grote kavels zijn gewenst in een groen woonmilieu.

Ook dit raakt aan de huidige provinciale begrenzing van het buitengebied die direct rondom de bebouwde kom loopt. Met de strakke contouren rondom de dorpen is nu steeds een grondige onderbouwing nodig om bijvoorbeeld iets ruimere kavels beschikbaar te maken of te kiezen voor een ontwikkeling op een bepaalde plek (zie ook bijlage: interviews – dorpen en het buitengebied).

6.1 CONCLUSIE

Vooral gezinnen/stellen met een hoger inkomen

Vooral gezinnen en stellen zoeken een woning in het buitengebied. De groep die zoekt in het landelijk gebied is gemiddeld iets jonger dan de groep mensen die daadwerkelijk een woning in het buitengebied heeft gevonden. Voor beide groepen geldt dat het merendeel jonger dan 55 is. Een groot deel van de zoekers en verhuisden zijn hoger opgeleid en hebben een bovenmodaal inkomen. Ze komen vaak vanuit de stad Groningen. Het gaat met name om lokale en regionale verhuizingen vanuit de provincie zelf en een kleiner deel vanuit de andere noordelijke provincies. Een kleine groep komt vanuit elders in Nederland.

Gewenst: ruimte, rust, relatief betaalbaar

De groep verhuizers met een voorkeur voor het landelijk gebied zoekt met name ruimte om en in het huis, in een groene rustige omgeving. Een koopwoning is het meest gewenst. Er lijkt iets meer vraag naar sociale huurwoningen te zijn dan er aanbod is. Overigens geven woningcorporaties in de interviews aan dat de doelgroep waarvoor zij bouwen vaak niet

beschikt over eigen vervoer en liever in de nabijheid van voorzieningen woont. Een vrijstaande woning is het meest in trek, maar er is ook vraag naar 2¹-kapwoningen en woonboerderijen. De meerderheid zoekt een woning onder de 250.000 euro. Hierbij speelt enig 'wensdenken' wellicht een rol: voor de woningtypes die vaak gezocht worden lijkt dit aan de lage kant. De koopprijs van de gevonden woningen in het buitengebied ligt vaker tussen de 300.000 en 400.000 euro. Er is ook een groep die juist gekozen lijkt te hebben voor een 'opknapper' tussen de 150.000 en 200.000 euro.

Ook behoefte aan nieuwbouw

De groep die daadwerkelijk naar het buitengebied verhuisd is, woont meestal in een woning van voor 1945. Voor de geïnteresseerden in het buitengebied geldt dat woningen uit verschillende bouwperiodes gewenst zijn en dat er dus ook vraag is naar recentere woningen.

Interesse in herbestemmen en samen doen

Er lijkt onder de zoekers in het landelijk gebied vrij veel interesse te zijn voor herbestemmen, duurzaam bouwen en zelf bouwen. Slechts een kleine groep is geïnteresseerd in meer specifieke woonvormen als een tiny house of wonen in een hofje. Geïnterviewden zien wel een groeiende behoefte aan gezamenlijke initiatieven om met *meerdere huishoudens op een voormalig boeren erf* gaan wonen. Deze initiatieven krijgen in de huidige markt echter nauwelijks een kans.

Diversiteit woonvragen neemt toe

In de interviews kwam naar voren dat de diversiteit van de woonvragen toeneemt en de vraag naar specifieke woonvormen groeit. Een klein deel wil dat ook echt in het buitengebied realiseren.

6.1 CONCLUSIE

Ruimte voor ruimte: blijkt omslachtig

Makelaars, gemeenten en initiatiefnemers zien een kans in de *ruimte-voor-ruimte* regeling. Met deze regeling kunnen woningen worden gerealiseerd op voormalige boerenerven wanneer er ook niet karakteristieke of beeldbepalende bebouwing wordt gesloopt. Sommige gemeenten geven we aan dat zij enkele aanvragen hebben lopen. Tegelijkertijd ervaren vooral makelaars dat het gebruik van de regeling beperkt is omdat verkopen van agrarisch vastgoed gemakkelijker en sneller is. Ook signaleren de geïnterviewden dat er mensen zijn die zoeken naar een *slooppand* dat zij kunnen afbreken om iets nieuws te bouwen. Gaandeweg ontdekken deze woningzoekenden dat deze woonwens hen teveel tijd en geld kost waarbij de uitkomst ongewis is doordat ze met veel belanghebbenden rekening moeten houden.

Beperkt zicht op de vraag doordat er weinig kan

In alle interviews komt naar voren dat de beperkte mogelijkheden voor wonen in het buitengebied het zicht op de vraag belemmert. Mensen hanteren dan

diverse strategieën zoals:

1. afzien van verder zoeken,
2. zoeken via de bureaucratische weg,
3. actief zoeken en invloed uitoefenen,
4. niet-gereguleerde woonvormen.

Ook een vraag van boeren

Er is geen vanzelfsprekende samenhang tussen de woonbehoefte die vanuit het platteland zelf afkomstig is – bijvoorbeeld van boeren – of de woonvragen van buitenaf. De behoefte naar wonen in het buitengebied die voortkomt vanuit de boeren, heeft veelal te maken met het voortzetten, stoppen of vernieuwen van hun agrarische onderneming.

Drie hoofdlijnen in de woonbehoefte

Vanuit de interviews herkennen we drie behoeften van mensen die willen wonen in het buitengebied. Alleen beleid aanpassen is dan onvoldoende. Wat nu al kan, blijft hangen in een bureaucratisch proces. Er is steun nodig voor initiatiefnemers en een houding die ontwikkelingen probeert mogelijk te maken.

1. Meer variatie in bouwmogelijkheden: een groep mensen zoekt een woonvorm waarbij er meer mogelijkheden zijn om hun woning op eigen wijze vorm te geven.
2. Minder bureaucratie en meer ondersteuning: er is behoefte aan meer ondersteuning bij het realiseren van wensen in het buitengebied, binnen het speelveld van regels en belangen.
3. Meer mogelijkheden om met meerdere huishoudens op een bestaand erf te wonen: binnen de totale groep mensen met de wens in het buitengebied te wonen is dit een kleine, maar wel groeiende vraag.

6.2 HOE NU VERDER?

Er is een substantiële vraag

Deze behoefteverkenning heeft laten zien dat er een substantiële woonbehoefte is gericht op het buitengebied. Een deel van de geïnteresseerden kijkt breder en zou ook goed bediend kunnen worden met andere ruime en / of dorpse woonmilieus. Voor circa 800 huishoudens zou ruimte voor toevoeging van wonen in het buitengebied bij uitstek vraagvolgend zijn. Deze woonbehoefte is vaak niet zichtbaar, bij gebrek aan mogelijkheden of omdat potentiële initiatiefnemers op voorhand al afhaken, gelet op de beperkende regels.

Deze vraag wordt nu slechts beperkt bediend

De huidige werkwijze leidt er toe dat de eigenlijke woonvraag niet geheel wordt beantwoordt. Geïnterviewde partijen benoemen diverse kansen om daar wél in te voorzien, waarbij belangen niet altijd tegenstrijdig hoeven te zijn. Denk bijvoorbeeld aan het herbestemmen van bestaand karakteristiek vastgoed.

De belangenafweging is aan de provincie

We hebben hier te maken met een complexe afweging tussen vele verschillende functies en belangen die samenkomen in het buitengebied. Het is aan de provincie zelf om af te wegen *of, in hoeverre, en op welke wijze* er reden is tot aanpassing van beleid, regels en omgang met initiatieven. Dit onderzoek is te zien als bouwsteen voor het vervolg: het afwegen van de belangen, het maken van keuzes en al dan niet aanpassing van beleid, regels en houding.

Nuttige vragen, als vervolg op dit onderzoek

We adviseren op basis van dit onderzoek om tot de benoemde belangenafweging te komen. Onderstaande vragen zijn in onze ogen daarbij behulpzaam.

- Welke waarde hecht je aan de wens tot wonen in het buitengebied, ten opzichte van andere belangen die ruimte vragen? Denk aan: energietransitie, landbouwtransitie, natuurontwikkeling, milieucontouren rond agrarische bedrijven en het water- en bodemsysteem als leidend principe. Wat gebeurt er

als de wens tot wonen wordt genegeerd?

- Welke (combinatie)kansen biedt meer ruimte geven aan wonen in het buitengebied in relatie tot de genoemde andere belangen die ruimte vragen?
- Welke (combinatie)kansen biedt het ook qua leefbaarheid en economische draagkracht? Bijvoorbeeld behoud van monumentale boerderijen, voorkomen van verpaupering van leegstaande bedrijfspanden, het trekken van nieuwe groepen bewoners die reuring en nieuwe ideeën kunnen brengen.
- Bij een positieve houding: kun je criteria formuleren waardoor je een 'ja, mits-situatie' creëert waarbij verschillende belangen elkaar kunnen versterken?
- Nog een stap actiever: wil je woningzoekenden, dorpen, ontwikkelaars, gemeenten etc. actief ondersteuning bieden bij het realiseren van woonwensen in het buitengebied, binnen dit ingewikkelde speelveld van regels en belangen? Zie ook de drie 'behoeften' in het kader bij de conclusies (paragraaf 6.1).

7 BIJLAGE



BIJLAGE 1: MOGELIJKHEDEN WONEN BUITENGEBIED

Mogelijkheden in beleid provincie Groningen voor toevoegen woningen in het buitengebied

Hergebruik vrijgekomen gebouwen in het buitengebied

Door verschillende oorzaken verliezen (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied hun oorspronkelijke functie. Het beleid is erop gericht om vrijgekomen gebouwen in het buitengebied (gebouwen die blijvend zijn of die worden onttrokken aan het gebruik waarvoor deze oorspronkelijk zijn opgericht en/of zijn bestemd, zoals bijvoorbeeld voormalige agrarische bedrijfsgebouwen) zoveel mogelijk te behouden door het bieden van mogelijkheden voor passend hergebruik. Dergelijke gebouwen hebben namelijk vaak specifieke ruimtelijke kenmerken die de identiteit van het landschap mede bepalen. Nieuwe functies (bijvoorbeeld wonen of lichte vormen van bedrijvigheid) in deze gebouwen kunnen bijdragen aan de leefbaarheid en de economie van het platteland, aan het behoud van het cultureel erfgoed en aan de kwaliteit van het landschap. Ook kan daarmee kapitaalvernietiging worden voorkomen.

Op grond van het provinciaal beleid zijn nieuwe woonfuncties toegestaan in het hoofdgebouw waar al een woonfunctie aanwezig was en in bij het hoofdgebouw behorende karakteristieke bijgebouwen. Het aantal woningen is niet gelimiteerd. Er kunnen dus meerdere woningen worden ondergebracht in het hoofdgebouw dan wel in de karakteristieke bijgebouwen. Wel wordt de gemeenten gevraagd om te motiveren dat de extra toe te voegen woningen passen binnen de in regionaal verband gemaakte woningbouwafspraken.

Naast woonfuncties zijn ook lichte vormen van bedrijvigheid toegestaan in vrijgekomen gebouwen. Bedrijfsactiviteiten moeten daarbij beperkt blijven tot activiteiten die naar aard en omvang ruimtelijk, milieu hygiënisch en verkeerskundig inpasbaar zijn. De afweging hiervoor ligt bij gemeenten. Ook is het mogelijk om vormen van detailhandel in vrijgekomen gebouwen onder te brengen.

Ruimte voor ruimte regeling voor woningen in het buitengebied

Agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied verliezen door verschillende oorzaken hun functie. Niet alle vrijgekomen gebouwen kunnen worden hergebruikt voor een andere functie. Voor gebouwen die vanwege de staat niet geschikt of geschikt te maken zijn voor hergebruik - hierbij kan gedacht worden aan verouderde stallen ten behoeve van de intensieve veehouderij - biedt het provinciaal beleid de mogelijkheid om na sloop van 750 m² aan gebouwen ter compensatie één woning terug te bouwen. Als er 2000 m² voor hergebruik niet geschikt of geschikt te maken gebouwen wordt gesloopt dan kunnen er ter compensatie maximaal twee woningen worden teruggebouwd. Ruimtelijke kwaliteitswinst staat daarbij voorop. Daarnaast wordt de gemeenten gevraagd om te motiveren dat de extra toe te voegen woningen passen binnen de in regionaal verband gemaakte woningbouwafspraken.

BIJLAGE 1: MOGELIJKHEDEN WONEN BUITENGEBIED

Ook biedt het provinciaal beleid de mogelijkheid om een vrijgekomen gebouw waarin een woonfunctie aanwezig is te vervangen door een andere woning als het oorspronkelijke vrijgekomen gebouw vanwege de bouwkundige staat, oppervlakte of inwendige vorm niet geschikt is of geschikt te maken is voor een woonfunctie die voldoet aan de geldende bouwkundige voorschriften of aan hedendaagse eisen op het gebied van wooncomfort. Ook hier staat ruimtelijke kwaliteitswinst voorop.

Nieuwbouw van woningen binnen bebouwingslinten in het buitengebied

Onder voorwaarden biedt het provinciaal beleid ruimte voor de nieuwbouw van één woning of twee woningen op een open plek in of ter afronding van een bestaand bebouwingslint. De situatie kan zich bijvoorbeeld voordoen dat het bebouwingsritme van lintbebouwing in het buitengebied wordt onderbroken door een onbebouwde ruimte die juist ruimte biedt voor een nieuwe woning en de daarbij behorende bijgebouwen. Als deze woning en de bijgebouwen gerealiseerd

worden kan het bebouwingsritme worden hersteld. In een dergelijke situatie kan een uitzondering worden gemaakt op het uitgangspunt dat nieuwe woningbouwmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied moeten worden geconcentreerd of, als dit ook elders in de regio niet mogelijk is, zoveel mogelijk aansluitend op het bestaand stedelijk gebied. De mogelijkheid om twee woningen te bouwen is bedoeld voor de bouw van bijvoorbeeld 'twee woningen onder één kap', hetgeen in sommige gevallen een logischer voortzetting van het bebouwingslint kan zijn dan de bouw van een vrijstaande woning. De woning(en) moeten landschappelijk gezien goed worden ingepast. Daarnaast wordt de gemeenten gevraagd om te motiveren dat de extra toe te voegen woningen passen binnen de in regionaal verband gemaakte woningbouwafspraken.

BIJLAGE 2: LANDSCHAPSONTWIKKELZONES

Landschapontwikkelingszones omgevingsvisie

In de Veenkoloniën en Westerwolde heeft de provincie Groningen landschapontwikkelingszones aangewezen, met als doel deze met elkaar en met de Hondsrug te verbinden en aantrekkelijker te maken voor recreatie.

In overleg met gemeenten onderzoekt de provincie of en hoe er meer ruimte geboden kan worden voor wonen en werken in het buitengebied, met behoud - of liever zelfs toename - van de ruimtelijke kwaliteit.

Vooralsnog denkt de provincie aan de mogelijkheid nieuwe landgoederen te ontwikkelen. Het gaat daarbij om de oprichting van een gebouw van allure, in combinatie met de ontwikkeling van een nieuw natuur- en/of boscomplex met een omvang van minimaal 5 of meer hectare, dat voor het grootste deel voor het publiek toegankelijk is.

Indien realisering van het project in significante mate bijdraagt aan zowel de landschappelijke, natuurlijke als recreatieve waarden van het gebied, dan is de provincie bereid om ontheffing van de Omgevingsverordening te verlenen. Deze bereidheid beperkt zich niet tot de ontwikkeling van nieuwe

landgoederen in de Veenkoloniën en Westerwolde, maar deze zones zijn wel de gebieden waar de aandacht van de provincie zich primair op richt.

Uitgangspunt is een goede balans te vinden tussen investeringen in wonen/werken en natuur/landschap.

BIJLAGE 3: GEÏNTERVIEWDE PARTIJEN

Naam	Functie	Organisatie
Tim Willems-Kruize	atelierleider team Ruimtelijke Kwaliteit	Libau
Paul Keemink, Remco Plat	beleidsadviseur RO / beleidsadviseur wonen	gemeente Veendam
Rika Plat	beleidsadviseur wonen	gemeente Westerwolde
Fred Dijkstra, Berdien Bartelds, Harry Waals	beleidsmw wonen, beleidsmw RO, strategisch adviseur	gemeente Westerkwartier
mevrouw Rumpf	bewoners boerderij met wens tiny house , wooncooperatie	Zuurdijk
Familie -	boer	boerin
Familie -	boer	gestopte boer
Familie Neutel	boer	Zelfstandig akkerbouwer
Murk de Jong	directeur	DBF
Rene Perton	Hoofd projectbureau Blauwe Stad	Blauwe stad projectontwikkelaar
Marjolein Jonker	Initiatiefnemer Tiny House beweging Nederland	marjoleininetklein.nl
Geert Bauke Doornbos	makelaar	Achterhof Makelaardij
Jack Alders	makelaar	Alders
Geja Hagedoorn en Harold Bosboom	manager Klant & Markt en adviseur wonen	Groninger Huis
Arjen Hoeber	manager wonen	Marenland
Ronco Muller	manager woondiensten	Wold&Waard
Daan Groot	ondernemer	natuurverdubbelers.nl
Johannes Boshuizen	Programmamanager Toukomst	NPG
Jan Pieter Peijs	senior medewerker business development	Staatsbosbeheer
Henk van der Velde	voorzitter	dorpsbelangen Bedum
Lammert Westerhuis	voorzitter	LTO
GertJan Bouwman	vrijwilliger	Winnende idee prijsvraag: "Droom groot, denk mee' (Winsum)
Pieter Parmentier	vrijwilliger	erfdelen.nl
Bestuur dorpsbelangen Woltersum	vrijwilligers	Woltersum initiatiefgroep

BIJLAGE 4: DORPEN EN HET BUITENGEBIED

Behoeftedruk van binnenuit: de dorpen

Ook **vanuit de dorpen** – groot en klein – komt een woonbehoefte naar voren. Veel dorpen lopen aan tegen een stagnerende wooncarroussel. Er is grote behoefte aan woningen voor starters en senioren. Ook is er een groeiende vraag van **'buitenaf'**. Mensen kunnen geen woonruimte vinden in stedelijk gebied en/of hebben behoefte aan meer rust en natuur. Zij zoeken een **'dorpse manier van leven en wonen'** waarbij een hechte gemeenschap samengaat met zelfredzaamheid. Ook gaat het om leefruimte en vrijheid voor zichzelf en hun kinderen. Op dit moment ervaren diverse dorpen dat koopwoningen terecht komen bij mensen 'van buitenaf' en dat de woonbehoefte van starters en senioren lastig kan worden ingevuld.

Hoe omgaan met beperkte mogelijkheden?

Actieve dorpen zijn vaak wel in staat hun behoefte zichtbaar te maken en hiervoor op te komen (schema pag. 46). Tegelijkertijd hebben dorpen de ervaring dat zij in een moeras belanden wanneer er vanuit het dorp zelf ideeën, voorstellen en

uitbreidingsplannen ontstaan rondom wonen. Wie beslist? De gemeente of provincie? Waarom is iedereen wél enthousiast, maar komt er niets van de grond? Woonbehoeftes rondom dorpen lopen vaak tegen de grenzen van het buitengebied aan en vinden vervolgens niet altijd een alternatieve weg. Dat er in het buitengebied in principe zeer beperkt gebouwd mag worden, is wel bekend. Of en hoe je in het dorp zelf kunt kijken naar mogelijkheden om woonplekken te creëren, is vaak onbekend.

Wat kunnen gemeenten doen?

Een gemeente mag wel een stedelijke ontwikkeling toestaan die aansluit op het bestaand stedelijk gebied (lees: de bebouwde kom van een dorp). De voorwaarde is dan wél dat in de plantoelichting is aangetoond dat voor deze ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied (het dorp) **geen** ruimte beschikbaar is. Ook moeten mogelijkheden van

- Intensivering (verdichting, bijv. meerdere woningen op 1 kavel of het splitsen van woningen),
- Revitalisering (als het dorp er mooier van wordt, benut dan deze mogelijkheden, herbestemmen en

opknappen van bestaande gebouwen) én

- Herstructurering (sloop-nieuwbouw) zijn onderzocht. Verder moet het passen in de woonvisie en mag het plan geen provinciale belangen doorkruisen, bijvoorbeeld t.a.v. natuur.

De woonbehoefte vanuit de dorpen zélf en de behoefte naar 'dorps wonen' van mensen 'van buitenaf' valt niet binnen onze onderzoeksvraag. We kwamen deze woonbehoeften tijdens de interviews wél veel tegen en we denken ook dat hier kansen liggen. Het gaat er dan om dat betrokkenen antwoorden zoeken op vragen als:

Wat kan de woningopgave betekenen voor de kleine kernen? Welke nieuwe ontwikkelingen kunnen de dorpen versterken? Kunnen de woonbehoeften vanuit het dorp zelf én die van mensen van 'buitenaf' elkaar ook versterken? Welke vraagstukken spelen dan qua sociaal proces en ruimtelijke inpassing? En hoe pak je dat aan?

BIJLAGE 5: BRONNENLIJST

1. **CBS** (2021). Landbouw; gewassen, dieren en grondgebruik naar gemeente | <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/80781ned/table?dl=5E585>
2. **Erfdelen.nl** (2021). Proeftuin Salland | erfdelen.nl
3. **Kadaster** (2021). Kopers verhuizen verder weg in oververhitte markt | [Kadaster.nl](https://kadaster.nl)
4. **Kadaster** (2021). Stedeling koopt minder vaak woning in eigen stad | [Kadaster.nl](https://kadaster.nl)
5. **Kadaster** (2021). Woningmarkt 2e kwartaal 2021: weg uit de grote stad | [Kadaster.nl](https://kadaster.nl)
6. **KAW** (2020). Woningmarktonderzoek 2020-2030 Regio Groningen-Assen | regiogroningenassen.nl
7. **Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties** (2019). Ruimte voor Wonen: De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018 | rijksoverheid.nl/woon
8. **NIDI** (2021). Vertrek uit de Randstad in coronatijd in perspectief | nidi.nl
9. **Peel natuurdorpen** (2021). Peel Natuurdorpen Project | peelnatuurdorp.nl
10. **Planbureau voor de Leefomgeving** (2018). De Achterkant van de Stad | pbl.nl/publicaties
11. **Planbureau voor de Leefomgeving** (2021). Thuiswerken en de gevolgen voor wonen, werken en mobiliteit | pbl.nl/publicaties
12. **Platform 31** (2021). Beter benutten bestaande woningbouw | platform31.nl
13. **Provincie Gelderland** (n.d.). Handreiking Woningssplitsing | actieplanwonen.gelderland.nl

BEHOEFTEVERKENNING WONEN BUITENGEBIED PROVINCIE GRONINGEN
KAW

OPDRACHTGEVER
Provincie Groningen

PROJECTTEAM
Hilda Hoekstra
Rixt Bijker
Peter Leliveld
Emiel Heuff
Esther Wever
Daniel Depenbrock

STATUS
Definitief

DATUM
15 december 2021

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN
Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM
Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl

