

# Wonen in de Achterhoek 2050

Studiegroep D66-Bronckhorst\* – augustus 2016

\* Joke Regouw, Cees Kraakman, JW Drijver

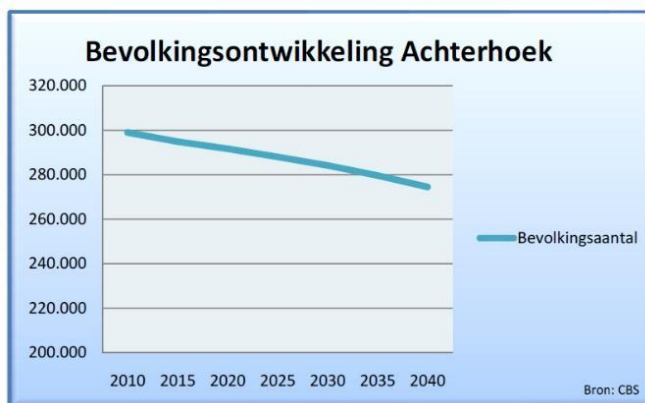


## Situatie

De Achterhoek krimpt en vergrijsst. Dit hoeft geen reden te zijn om te verkrampen. Uit wat voor velen onheilspellend klinkt, kunnen we ook inspiratie putten. Ondanks een geschatte bevolkingskrimp van 10% in 2050 neemt volgens de nieuwste ramingen van het CPB het aantal huishoudens tot 2050 *niet* af. Er treedt een ‘verdunning’ van de huishoudens op: de behoefte aan één- en tweepersoonswoningen neemt toe. Mede vanwege de vergrijzing is er dringend

behoefte aan een *kwalitatieve* verbetering van het woningbestand richting levensbestendige en energieneutrale woningen. Dit laatste natuurlijk vanwege de transitie naar hernieuwbare energie. Ook valt niet te ontkomen aan een sloopregeling voor 'hopeloze' gebouwen. En natuurlijk wil ook jongeren geschikt wonen.

D66-wethouder Jan Engels suggereerde enige tijd geleden aan ons studiegroepje de woonsituatie in de Achterhoek als onderwerp. Na het doorwerken van talloze rapporten en artikelen leidde dat tot deze notitie.



## Actiepunten

- A- Vitalisering** van de Achterhoek door het aantrekken van ‘smart industries’, verbetering van de infrastructuur (wegen, spoor, glasvezel).  
**B-** Behouden en aantrekken van *jongeren* door beschikbaar stellen van woningen voor kleine huishoudens en door uitbreiding van het beroepsonderwijs.  
**C-** Aantrekken van *ouderen* - al eerder een onderwerp op de D66-discussieavond ‘Grijs tegen Krimp’ – met langdurige marketing van de Achterhoek als ‘Grote Onthaaster’.  
**D-** Stimuleren van de komst van de zogenaamde *bakfietsgeneratie*: in de Achterhoek woon je veel goedkoper en met veel meer ruimte dan in de stad, het werk gaat grotendeels digitaal, de kinderen kunnen weer buiten spelen en de grootouders passen op.
- Flexibilisering** van de woonregelgeving moet de Achterhoekse woningmarkt naar 2050 leiden:  
**A-** makkelijke herbestemming van grotere panden,  
**B-** realiseren van (eventueel tijdelijke) woningen voor kleine huishoudens,  
**C-** woonbestemming voor geschikte recreatiewoningen.  
Alleen dan kunnen onze woningen voldoen aan toekomstige eisen van betaalbaarheid, levensloopbestendigheid en energiebesparing.
- Instelling van een *slopfonds* voor ‘hopeloze’ gebouwen ter voorkomen van verkrotting van de Achterhoek. Dit is een algemeen belang en zo’n slopfonds moet derhalve gevoed worden door alle belanghebbenden: gemeenten, woningcorporaties, projectontwikkelaars, ...



## Stand van zaken

- 1 **A-** De vitalisering van de Achterhoek middels ‘smart industries’ wordt al opgepakt zoals te zien op [www.smarthubacademy.nl](http://www.smarthubacademy.nl): “In de Masterclasses Smart Industry & Business Modeling van de SmartHub Academy krijgen ondernemers in de High Tech Maakindustrie eye openers, richtinggevende inspiratie en praktische handvatten aangereikt om hun bedrijf direct mee te nemen in de onstuitbare opmars van ‘de vierde industriële revolutie’.” SmartHub is een initiatief van het Achterhoekse bedrijfsleven en onderdeel van Uitvoeringsagenda 2.0 van Achterhoek 2020.

Er zijn eerste stappen genomen tot een verbetering van de infrastructuur. Er zal nog veel water door de IJssel stromen eer de N18 tussen Varsseveld en Enschede tot een echte A18 is omgevormd, maar een deel ervan wordt momenteel flink verbeterd. Een deel van het spoor tussen Zevenaar en Doetinchem is binnenkort verdubbeld. Met Rabo-dochter CIF zijn op het moment met alle Achterhoekse gemeenten, inclusief Zutphen en Lochem, onderhandelingen gaande voor de [massale uitrol van glasvezel](#), ook overal in het buitengebied.

**B-** Volgens een enquête ([www.achterhoek2020.nl/jongwonen](http://www.achterhoek2020.nl/jongwonen)) ervaart of verwacht 68% van de jongeren problemen bij het vinden van een woning. Dit speelt vooral bij huurders. Lange wachttijd en slechte aansluiting tussen vraag en aanbod spelen een rol. Het beschikbaar stellen van tijdelijke goedkope woningen voor kleine huishoudens (voorbeeld hiernaast: Heijmans ONE) kan een oplossing geven.

Citaat uit [www.euregio.eu/nl/studentenmobiliteit](http://www.euregio.eu/nl/studentenmobiliteit): “De Nederlandse grensregio Achterhoek heeft geen universiteit of hogeschool. Jongeren verhuizen daarom voor hun studie vaak naar de grotere steden in Nederland. Dit heeft een ‘brain drain’ tot gevolg aangezien veel afgestudeerden achteraf niet terugkomen. Het wegtrekken van jongeren is een bedreiging voor de regio en in het bijzonder de economie. Een oplossing voor het probleem zou kunnen zijn om Achterhoekse jongeren aan te moedigen om van grensoverschrijdend vervolgonderwijs gebruik te maken. De Nederlandse studenten zouden dan in de omgeving van de Achterhoek kunnen blijven wonen en tegelijk gaan studeren aan aantrekkelijke hogescholen en universiteiten in Duitsland.” Zeker de hogescholen in Kleef en Bocholt vlak over de grens geven een extra optie naast het aanbod van Nederlandse universiteiten en hogescholen in Enschede, Arnhem of Nijmegen.

**C/D-** Voor het onderwerp ‘import’ van ouderen verwijzen we naar het memorandum van JW ‘Grijs tegen Krimp’ (oktober 2013). We halen hier alleen de concrete maatregelen aan waarmee dat rapport eindigt:

- 1- Sta als ECHT ACHTERHOEK op elke landelijke woonbeurs en zorg voor editorials in woontijdschriften, bewerk alle toekomstige gepensioneerden van zelfstandig wonend tot zorg zoekend.
- 2- Lobby bij de provinciale en landelijke politiek voor een betere bereikbaarheid van de Achterhoek via het spoor en vooral via de echte en de digitale snelweg.
- 3- Zorg voor uitgebreide voorlichting aan gemeenten en organisaties in de regio over het belang van uitbouw van voorzieningen voor ‘grijs’ zodat er ook daadwerkelijk plek is voor deze categorie. Dat kan bijvoorbeeld betekenen dat bij bestemmingsplannen nultredenwoningen vrij baan krijgen. Maak dat vooral weer duidelijk bij actie 1-.

Voor het aantrekken van de ‘bakfietsgeneratie’ kunnen dezelfde wegen bewandeld worden.



- 2 **A-** Flexibilisering van de regelgeving ten aanzien van herbestemming van grotere panden. Aan de ene kant is er aanbod van oude grote boerderijen waarvan de agrarische functie is vervallen, van verouderde bedrijfspanden, van gemeentelijk bezit als opgeheven scholen. Aan de andere kant is er vraag naar kleine woonruimte van jongeren, scheidingsgevallen, woongroepen van ouderen. Splitsing van woonadressen is dan nodig en daarvoor is gemeentelijke medewerking nodig.
- B-** Het plaatsen van tijdelijke woningen voor kleine huishoudens van jongeren en scheidingsgevallen kan huisvestingsproblemen oplossen, wanneer er op een bepaalde plek en tijd een huisvestingsbehoefte ontstaat. Zie het voorbeeld van de [Heijmans ONE](#) op de vorige bladzijde. Zulke ‘tiny houses’ hebben een aantrekkelijke uitstraling, zijn energiezuinig en onderhoudsarm en kunnen naar behoefte worden ingezet. Daarvoor is wél grond nodig, waar de gemeente of woningcorporatie voor aan zet zijn.
- C-** De Achterhoek kent een overvloed aan ‘tiny houses’ in de vorm van recreatiewoningen\*<sup>1</sup>. Die zijn in de praktijk vaak een oplossing voor tijdelijke huisvesting. In het verleden hebben een flink aantal recreatiewoningen al een woonbestemming of een dubbelbestemming gekregen, omdat ze ervoor geschikt waren en vaak al tegen de regels in permanent bewoond werden. Volgens de [huidige regelgeving](#) zijn de gemeenten voor een en ander verantwoordelijk\*<sup>2</sup>. Die kunnen actief meewerken aan uitbreiding van het aantal woon- of dubbelbestemmingen. Als ‘bijvangst’ leidt dit tot een flinke verlichting van de controletaak van de gemeente. Alleen bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatieparken moeten worden uitgezonderd.
- 3 In januari 2016 besloot de gemeenteraad van Berkelland tot het instellen van een [sloopfonds](#) voor het buitengebied. De bouwbedrijven in de Achterhoek en Liemers stelden in februari 2016 een [sloopfonds](#) voor om verouderde en leegstaande woningen te vervangen door duurzame nieuwe woningen. De gemeente Bronckhorst kwam in mei jl. met een [pilot](#) op dit gebied. Om voldoende gewicht in de schaal te leggen én voldoende geld in het fonds, zal het nodig zijn dat *alle* belanghebbende partijen in overleg tot *één* regeling komen: gemeenten, woningcorporaties, projectontwikkelaars, maar ook bijvoorbeeld eigenaren van ‘woonbestemde’ recreatiewoningen.

### Conclusie

Er zijn genoeg kansen om de krimp in de Achterhoek te keren. Genoemd zijn *vitalisering* van de Achterhoek, *flexibilisering* van de woonregelgeving en instelling van een *sloopfonds* als voorbeelden hoe dat zou moeten. Deze maatregelen werken niet wanneer ze alleen lokaal en apart van elkaar worden ingevoerd. Ze hebben namelijk een synergetisch effect: elke maatregel versterkt elke andere maatregel. Dus allereerst Achterhoek-breed invoeren. Verder kun je bijvoorbeeld geen ‘smart industries’ aantrekken zónder invoeren van glasvezel en zónder aandacht voor jongerenhuisvesting. Geen ‘Grijs tegen Krimp’ zónder flexibilisering van de woonregelgeving en Achterhoek-brede marketing. Geen bakfietsgeneratie uit het westen aantrekken zonder de mogelijkheid - al is het maar tijdelijk - een recreatiewoning te betrekken. Alleen ingevoerd als *een compleet pakket* is er effect te verwachten. Hoe completer het pakket, hoe groter het effect.

\*1 Ook in de regio Achterhoek staat relatief veel te koop, bijna 6% van de voorraad. (NVM-rapport recreatiewoningen 2015).

\*2 Priemus, H., en J. Veltman, 2013, Recreatiewoningen en het nieuwe wonen, de Gemeentestem (Gst), 163, nr. 7392, 12 september: 446-453.