

DOOR DE UITBRAAK VAN HET CORONAVIRUS



# VERSNELENDE TREK NAAR PLATTELAND

foto: Verwer Jet Winters Makelaars

**‘De bevolking van Amsterdam krimpt’, ‘Groningen is het nieuwe Amsterdam’.** Recente krantenkoppen bevestigen het beeld dat steeds meer Randstedelingen hun heil zoeken op het platteland. Door de uitbraak van het coronavirus maakt de migratie naar het buitengebied nog een extra spurt.

Makelaars op het platteland in Groningen, Drenthe, Overijssel, Gelderland en Brabant merken het overduidelijk in hun praktijk: huizenzoekers uit de Randstad melden zich bij bosjes. Door corona zijn meer Randstedelingen thuis gaan werken en werden ze zich bewust(er) van hun kleine woonruimte en hectiek van de grote stad. Rustiger en ruimtelijker wonen in het groen is voor veel Amsterdammers en Utrechters onbetaalbaar geworden en daarom wijken ze uit naar de periferie op het platteland. De vraag naar een landelijke woning in de gordel Zwolle, Apeldoorn, Deventer, Arnhem en

Nijmegen groeide de laatste jaren al fors, maar heeft sinds de corona een extra impuls gekregen. Met als gevolg flinke krapte op de woningmarkt in deze regio's en huizenprijzen die ook daar de pan uitrijzen.

#### KRAPTE IN BUITENGEBIED

De NVM vakgroep Agrarisch & Landelijk constateert dat het aanbod van landelijke woningen in het buitengebied steeds krappere wordt. In de eerste helft van 2020 had de consument keuze uit vijf woningen, terwijl dat aantal drie jaar geleden nog





Ard Klijsen

op tien huizen lag. Bijna één op de vijf Randstedelingen kreeg de woning op het platteland 'in de schoot geworpen'.

Natuurlijk, de trek vanuit de Randstad naar het buitengebied was al jarenlang zichtbaar. Maar volgens voorzitter Ard Klijsen van de NVM Vakgroep Agrarisch & Landelijk ging die trend met golfbewegingen gepaard. De stijging van het aantal aanvragen was de laatste maanden echter nog extremer, concluderen hij en zijn collega-makelaars in het buitengebied. "Wij zien dat met name tweeverdieners en gezinnen met kinderen op zoek zijn naar meer woongenot en werkruimte thuis. De woon-werkafstand doet er immers minder toe. Bovendien kunnen ze voor een veel lagere prijs op het platteland een ruimere woning kopen in een rustiger omgeving."

Daarnaast heeft volgens Klijsen de levensfase waarin mensen verkeren invloed op hun woonwensen. De in Oosterhout (Noord-Brabant) werkzame makelaar van Klijsen Makelaars & Taxateurs ervaart dat 45-plussers meer behoefte hebben aan rust en woonruimte dan jongeren en starters. "De twee laatstgenoemde groepen blijven vaak liever in de stad zitten, omdat zij sterk afhankelijk zijn van het voorzieningenniveau en op korte afstand van school of werk willen zitten."

#### BETUWE EN STEDENGORDEL

Uit navraag bij enkele 'landelijke' makelaars blijkt dat vooral woonboerderijen met een tamelijk groot perceel geliefd zijn bij Randstedelingen. Velen strijken neer in de Betuwe en in het buitengebied van de stedengordel Groningen, Zwolle, Deventer, Zutphen, Apeldoorn, Arnhem, Nijmegen en Den

## 'De noorderling doet over het algemeen nog goed mee'

Bosch. Gezinnen met kinderen willen over het algemeen niet te ver van scholen, winkels, culturele voorzieningen en een verkeersknooppunt wonen om relatief snel op school of het werk te zijn. De regio's aan de randen van Nederland (zoals Noord-

## 'OV EN SNEL INTERNET NODIG'

Snelle en voldoende OV-verbindingen met de Randstad en overal snel internet. Beide factoren zijn volgens Tialda Haartsen, hoogleraar plattelandsgeografie aan de Rijksuniversiteit in Groningen, cruciaal voor een vitale plattelandseconomie en een aantrekkelijk woonklimaat op het platteland. Voor de veelbesproken Lelylijn – de geplande spoorverbinding tussen Lelystad en Groningen – is veel maatschappelijk draagvlak, omdat de reistijd tussen de Randstad en Groningen aanzienlijk versneld wordt. "Voor plattelandskernen als Drachten en Heerenveen betekent dat een economische boost, waardoor het aantrekkelijker wordt om daar te gaan wonen", aldus Haartsen.

oost-Groningen en het uiterste oosten van Drenthe) blijven het minst in trek bij de nieuwkomers. De in de Betuwe gevestigde aankoopmakelaar Suzanne Thöene van Van Stad Naar Land helpt veel gezinnen en tweeverdieners uit de Randstad bij hun zoektocht naar een geschikte woonlocatie op het platteland. Want dat het nog niet zo makkelijk is, ondervond de van oorsprong Amsterdamse vier jaar geleden bij de verhuizing naar haar huidige woonplaats met 300 inwoners. "In welk dorp je terecht komt is heel erg belangrijk", benadrukt Thöene. "In het inventarisatiegesprek met huizenzoekers wijs ik hen erop dat ze niet alleen naar hun droomhuis op funda moeten kijken, maar check ook vooral de woonomgeving. Welke dorpscultuur, welke voorzieningen en welk soort activiteiten passen bij jouw woonwensen? Het ene dorp is zeker het andere niet."

De komst van veel Randstedelingen naar de plattelandskernen zet uiteraard de woningmarkt daar sterk onder de druk. Het woningaanbod blijft achter bij de uitdijende vraag. Voor de provincie Gelderland en Overijssel het sein om een heus gezamenlijk Woonakkoord Oost Nederland op te stellen. Men wil in de komende vijf jaar 75.000 woningen bijbouwen. Alleen al vanuit de Randstad verwachten de twee provincies zo'n 60.000 nieuwe huishoudens te verwelkomen tot 2025.



Suzanne Thöene (foto: Femke Reijerman)

&gt;&gt;&gt;





Peter Deddens

**MENINGEN VERDEELD**

Is het dan logisch te veronderstellen dat lokale en regionale woningzoekers eerder achter het net vissen dan de Randstedelingen? Immers laatstgenoemden genieten veelal financieel voordeel, omdat ze hun woning in de Randstad met flinke overwaarde konden verkopen. De meningen zijn daarover verdeeld onder de makelaars die Vastgoed spreekt. "Deels zal de situatie wel knellen voor de woningzoekers uit de platteland regio", vertelt makelaar Peter Deddens van Verver Jet Winters Makelaars uit Haren, die vooral is gespecialiseerd in monumen-

taal vastgoed en woonboerderijen. "Er komen immers steeds meer kijkers voor een woning in het buitengebied en er vallen dus meer kandidaten af. Maar ik signaleer in onze praktijk niet dat beschikbare koopwoningen louter worden verkocht aan Randstedelingen. De noorderling kan gelukkig nog goed meedoen in de onderhandelingen."

**HARD BIEDPROCES**

Thöene merkt wel dat regionale doorstromers naar een buitenhuis tijdens het biedproces moet opboksen tegen de Randstedelingen. "Dikwijls moet je als woningzoekende en aankoopmakelaar binnen enkele uren reageren op een nieuwe aanmelding,

anders word je zo op een wachtlijst geplaatst. Er wordt regelmatig op een woning overboden. Dergelijke verschijnselen waren twee jaar geleden echt nog niet aan de orde op het platteland." De vraag is of de gekte op de markt van landelijke woningen aanhoudt of dat de rust binnenkort terugkeert als het coronavirus is overgewaaid en de overspannen woningmarkt in de grote Randsteden is afgekoeld. Ard Klijsen: "Ik verwacht dat de druk op de markt voor landelijke woningen nog wel een tijd aanhoudt. De rente blijft voorlopig laag en er is simpelweg meer vraag dan aanbod.

**'Gekte op markt landelijke woningen houdt nog wel een tijdje aan'**

Bovendien komt er steeds meer agrarisch vastgoed en bijbehorende grond vrij voor transformatie tot herbestemming naar bijvoorbeeld een plattelandswoning. In dat geval is zowel wonen als agrarische activiteit toegestaan." Volgens Thöene zal de 'huizengekte' op het platteland wel wat afnemen, "maar de wens van veel Randstedelingen naar meer woongenot, rust en ruimte is blijvend. De Randstad wordt immers steeds voller en drukker. Een eigen stuk grond waar men letterlijk en figuurlijk kan 'ademen' is heilig voor veel mensen."

**ZORGEN OM DE KRIMPREGIO'S**

Tialda Haartsen, hoogleraar plattelandsgografie aan de Rijksuniversiteit Groningen, nuanceert de trek naar het buitengebied. Zij verwijst naar de golfbewegingen in de migratie van Randstedelingen naar het platteland in de afgelopen tien jaar. "Ik vraag me af of de thuiswerktrend na het coronatijdperk zo stevig wordt doorgezet als nu. Ik denk dat mensen ook weer behoefte hebben om naar kantoor te gaan; niet elke dag maar regelmatig. In dat geval wordt wonen op het platteland weer minder aantrekkelijk, want vooral gezinnen met kinderen willen binnen een half uur tot drie kwartier van school of werk zitten." Het is ook zeker niet overal even druk op het platteland met de komst van meer Randstedelingen. In de grensregio's van Groningen en Drenthe met Duitsland slaat de vergrijzing flink toe, trekken met name jongeren weg en verschaalt het voorzieningenniveau. "Dat is wel zorgelijk", vindt Haartsen. "Vooral inwoners zonder auto zijn de klos, want die kunnen bijvoorbeeld hun kinderen niet naar school brengen. In die krimpgebieden moet vooral sociaal maatwerk geboden worden om de hulpbehoevende inwoners te ondersteunen."

