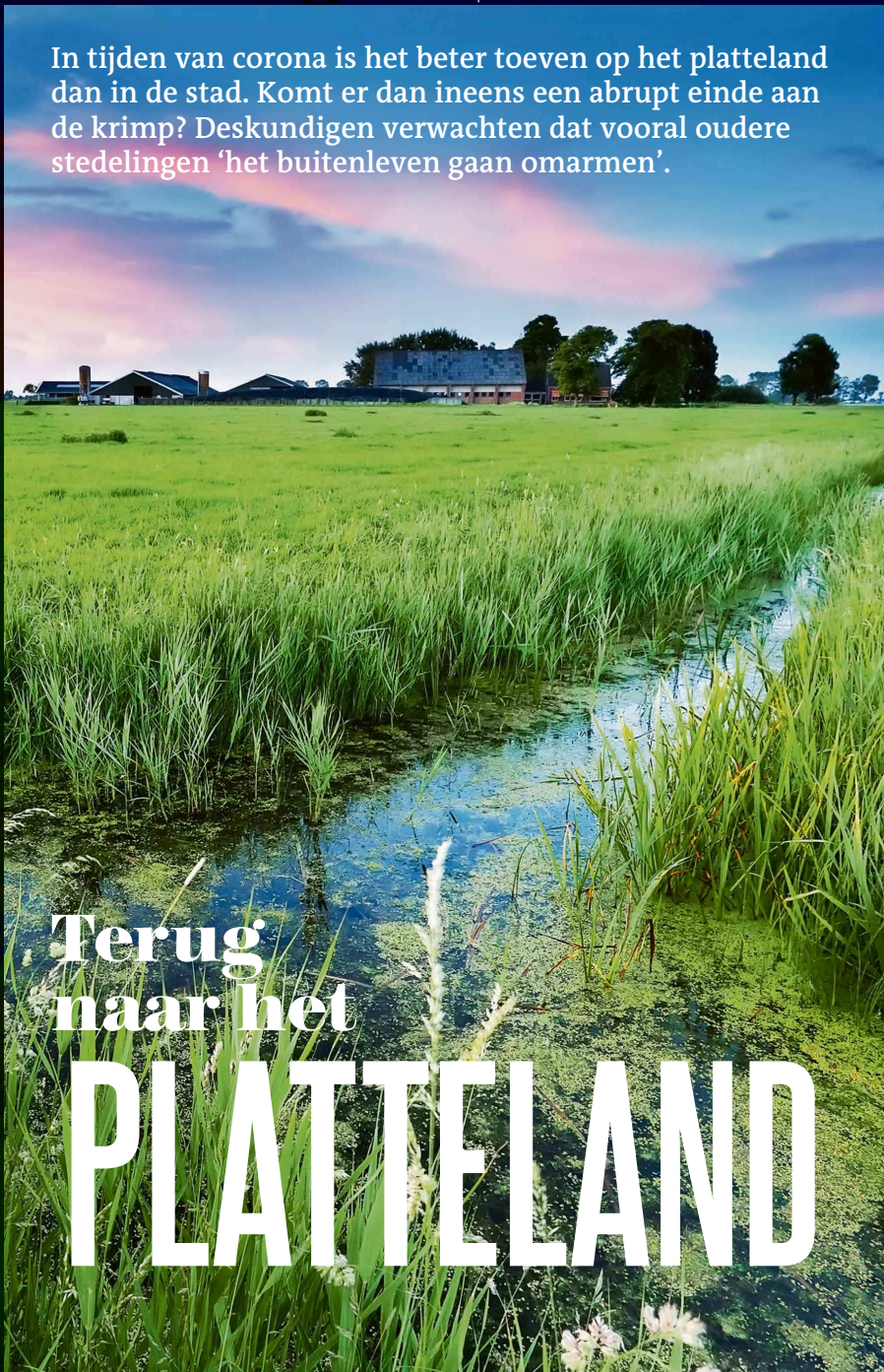


TEKST MANNUS VAN DER LAAN | FOTO SHUTTERSTOCK

In tijden van corona is het beter toeven op het platteland dan in de stad. Komt er dan ineens een abrupt einde aan de krimp? Deskundigen verwachten dat vooral oudere stedelingen 'het buitenleven gaan omarmen'.



Terug naar het PLATTELAND

Woonboerderijen? Makelaar Henk Sluiter uit Vlagtwedde heeft er niet één meer in de verkoop. Vele tientallen heeft hij de laatste paar jaar in portefeuille gehad, maar nu is het op. Ongeveer 60 procent van de kopers waren volgens hem westerlingen. „Vooral 'paardenmensen' en ouderen die niet meer hoeven te werken.“

De woningnood is hoog in Nederland. De Delftse hoogleraar woningmarkt Peter Boelhouwer schat het woningtekort op minstens 300.000 huizen. Het meest nijpend is de situatie in Groningen, Amsterdam, Utrecht en andere universiteitssteden. Maar het is inmiddels als een olievlek uitgedijed over het land. Zo zien makelaars in Noord-Nederland al enige jaren dat woonboerderijen erg in trek zijn. Voor elk aangeboden stukje staan talloze gegadigden in de rij, constateert Wim Stuursma, voorzitter van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) afdeling Drenthe. „Naar leuke vrijstaande huizen met een lap grond erbij is veel vraag. Ongeveer de helft van de belangstellenden komt van buiten mijn werkgebied.“

Volgens makelaar Albrecht Kok uit Drachten is de ontwikkeling al een jaar of drie aan de gang. Het zijn volgens hem niet alleen mensen uit het Westen maar ook uit het Zuiden die woningen in het Noorden kopen. „Of ze gaan terug naar waar ze vandaan komen of ze willen hun kinderen laten opgroeien in een rustige omgeving.“

Marcel Roelofs van makelaardij Verver Jet Winters uit Haren, gespecialiseerd in het duurdere segment, heeft ook veel aanvragen voor bezichtigingen vanuit andere delen van het land. Vooral in de categorie tot 800.000 euro. Volgens hem zijn het vooral 'hoogopgeleiden met een aardig inkomen en eigen vermogen'. „Ze willen graag het buitenleven omarmen.“

HET KAN VERKEREN

In september 2019 voorspelde het Centraal Bureau van de Statistiek (CBS) nog een rooskleurige toekomst voor de steden. De onstuitende groei van de afgelopen decennia zou onverminderd doorgaan. Ook Groningen trekt als een magneet nieuwe inwoners aan van over de hele wereld. Het inwonertal wordt vooral omhoog gestuwd door migranten en jongeren die hier komen studeren. Telde de gemeente Groningen in 2000 nog zo'n 174.000 inwoners, inmiddels is dat gestegen tot ongeveer 203.000 (minus Haren en Ten Boer).

De andere kant van de medaille is dat de bevolking in de buitengebieden krimpt. Het CBS luidde daarover in september de noodklok. Op Ameland, Assen, Groningen, Leeuwarden en Meppel na, zouden alle noordelij-

ke gemeenten er de komende jaren last van krijgen. Grootste probleem van krimp is dat met het slinken van de bevolking het draagvlak van voorzieningen verdwijnt. Ook druk de vergrijzing zwaar op de zorgsector, die handen tekort komt.

Het kan verkeren. Een half jaar later ziet de wereld er ineens heel anders uit. In de steden is het tijdens coronatijd niet meer zo aangenaam toeven. Alles wat steden aantrekkelijk maakt – cafés, restaurants, theaters, bioscopen, concertzalen, musea – was eerst een paar maanden gesloten. En nu alles weer open mag, kan maar een beperkt aantal klanten naar binnen. Reserveren is het devies en daar moet je maar net zin in hebben. Bovendien: er zit waarschijnlijk een stroom aan faillissementen aan te komen, zodat de horeca wordt gekortwiek. Het stadsleven zoals we dat kennen staat op de tocht.

Deskundigen voorspellen dat nogal wat stedelingen hun heil elders gaan zoeken, zeker als het coronavirus langere tijd rondwaart. Onno Hoes, landelijk voorzitter van de NVM, bracht onlangs naar buiten dat het zoekgedrag van woningzoekenden veranderd. Veel mensen zouden op Funda kijken naar grotere woningen met extra kamers, vermoedelijk om beter thuis te kunnen werken. Ook zouden ze hun vizier richten op gebieden verder weg van hun werkplek.

Noordelijke makelaars kunnen het nog niet met cijfers staven. Tijdens de intelligente lockdown was er niet zoveel aanloop van buiten, maar het begint nu wel weer aan te trekken. Velen vinden het te vroeg om iets te zeggen over de gevolgen van corona voor de huizenmarkt.

RECREATIEWONINGEN

Wat vanaf half maart niet stil kwam te liggen was de toeloop op recreatiewoningen, vertelt makelaar Sluiter die ook recreatiewoningen op Vakantiepark Emslandermeer en Villapark Weddermeer aan de man probeert te brengen. De laatste maanden lopen die volgens hem 'als een trein'. „Vorig jaar hadden we er veertig in de verkoop, nu nog zes. Die hebben ons door de coronatijd heen geholpen. De kopers gingen altijd naar het buitenland, maar zoeken nu in eigen land. Voor de verhuur én voor eigen gebruik.“

Dat vooral jonge gezinnen naar een groter huis buiten de stad zoeken is van alle tijden. Tot nu toe deden ze dat in de buurt van de steden waar ze werken. Dat ze door corona de inburgering van thuiswerken verder weg kunnen wonen, noemt Michiel Daams, universitair docent vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit Groningen (RUG), 'koffiedik kijken'. „Het kan zijn dat het leidt tot een herwaardering van het platteland, maar dat is lastig te voorspellen.“

Het zou niet voor het eerst in de geschiedenis zijn dat stedelingen naar het platteland trekken. Al sinds het einde van de zestiende eeuw richtten rijke stadsbewoners – ook in het Noorden – fraaie buitenplaatsen op. Daar konden ze bijkomen van de stank in de steden, waar bij ontstentenis aan riolering en schoon leidingwater de hygiëne ver te zoeken was. Besmettelijke ziekten als de pest, cholera, tyfus en tbc tierden er welig.

Ook in de jaren zeventig van de vorige eeuw was er een kleine volksverhuizing vanuit de steden. Veel mensen verkasten naar nieuw opgetrokken buitenwijken en nogal wat hippies kochten vanuit een romantisch levensgevoel boerderijtjes op het platteland om alternatief te leven, ver weg van het gestreste kantoortraject.

De vraag is of we aan het begin staan van een nieuwe golf. De mogelijk hernieuwde belangstelling voor het platteland krijgt

steun uit onverwachte hoek. Van niemand minder dan de wereldberoemde architect Rem Koolhaas, tot dusver de apostel van de metropool, loopt in het Guggenheim Museum in New York de omvangrijke tentoonstelling *Countryside, The Future*.

Dichter bij huis breekt ook afzwaaiend Rijksbouwmeester Floris Alkemade, voormalig werkzaam op het bureau OMA van dezelfde Koolhaas, een lans voor het platteland in zijn pas verschenen afscheidsessay *De toekomst van Nederland*. Hij schrijft: 'Als we echt een deel van ons werk vanuit huis gaan doen, dan zou dat enorme gevolgen kunnen hebben voor onze manier van leven.' Een aspect daarvan is dat we op grotere afstand van de werkplek kunnen wonen.

VIDEO-VERGADEREN

Volgens Louke van Dijk, hoogleraar regionale economie aan de RUG, is daar op kleinere schaal al sprake van, dankzij de komst van de e-bike. „Mensen zoeken in een grotere straal rond de stad naar een woning. Dat zie ik bij jonge medewerkers op mijn faculteit. Konden ze eerst op fietsafstand van 10 tot 15 kilometer van de stad wonen, dankzij de e-bike is dat uitgebreid tot 25 kilometer. En met de komst van de zelfrijdende auto wordt de woon-werkafstand straks nog groter.“

Hij is ervan overtuigd dat het coronavirus deze trend versterkt. „Het is heel prettig om fysiek contact met je collega's en studenten te hebben, maar in bepaalde omstandigheden is video-vergaderen ook een optie. Als werknemers minder vaak naar hun werk moeten, zullen de files op de weg afnemen waardoor de reistijd korter wordt. Ook dat dreigt er weer toe bij dat je verder van je werk kunt wonen. Al deze effecten versterken elkaar.“

Volgens Daams zal thuiswerken beslist invloed hebben op de woningmarkt. „Vooral gezinnen met jonge kinderen zitten nu in de steden op elkaars lip. Deze groep zal sneller geneigd zijn om woonruimte buiten de stad te zoeken, waar ze de beschikking hebben over meer kamers.“

Maar of deze beweging de krimp een halt toeroept, betwijfelt hij. „Het zal de krimp op het platteland hooguit afremmen. Het zal alleen gebeuren in mooie omgevingen op niet al te grote afstanden van de steden. Krimp is een lange termijn-proces. Het is niet aannemelijk dat jongeren meer op het platteland zullen blijven. De stad is nog altijd de motor van de moderne economie.“

RUIMERE WONINGEN

De aan de RUG verbonden demograaf Joop de Beer denkt dat het wel degelijk mogelijk is. „Zowel bedrijven als werknemers hebben de afgelopen maanden veel ervaring opgedaan met thuiswerken. Dit is inderdaad een revolutie. Het zou mij niets verbazen als ze verder weg gaan wonen, ook al omdat de huizenprijzen daar een stuk lager liggen. Dan komen ze ook naar het Noorden. Daar hebben ze voor minder geld ruimere woningen.“

Dankzij de coronacrisis heeft het Noorden een beter imago gekregen, zegt De Beer. Niet alleen omdat corona er veel minder voorkomt dan in de rest van het land. Voordel is ook dat het relatief dunbevolkt is. „Drukte is ineens een gevaar geworden. Ik had me nooit gerealiseerd dat het zo snel kon veranderen. Drukte was altijd synoniem aan gezelligheid, nu vinden we veel mensen op een kluitje juist eng.“

De trek naar buiten zal ook economische gevolgen hebben, verwacht econoom Van Dijk. Als mensen met draagkracht naar het platteland verhuizen, zal het aantal voorzieningen er toenemen. „Dat zou heel goed uitpakken voor het Noorden.“

““ HET ZOEKGEDRAG VAN WONING-ZOEKENDEN VERANDERT