

## **Dorpslucht maakt vrij? Jongeren op de woningmarkt in dunbevolkte gebieden (kennissessie 5)**

*In kennissessie 5 stond de woonwens van jongeren en starters op de woningmarkt in krimp- en anticipatiegebieden centraal. Veel jongeren en starters willen graag in hun regio blijven wonen, maar kunnen hun woonwens lang niet altijd realiseren. Dit geldt ook voor jongeren op het platteland en in kleine kernen. Ook zij worstelen met de hoge huizenprijzen, strenge hypotheekregels, en vaak een gebrekkig aanbod aan geschikte starterswoningen. Hoe komen we tegemoet aan de woonwens van jongeren in de regio, zonder te bouwen voor leegstand door bevolkingsdaling in de toekomst?*

Anders dan de gemiddelde Wooncongres-deelnemer wonen en/of werken de meeste deelnemers van deze sessie niet in een van de grote steden maar in kleinere gemeenten, vaak buiten de Randstad. De vraag en het aanbod op hun woningmarkt is vaak heel anders dan in de grote steden. Gespreksleider **Irene Bronsvooort** leidde de sessie in met een onderzoek van het Fries Sociaal Planbureau naar de woonbehoeften van jongeren in Friesland. Jaarlijks vertrekken 1000 tot 2000 jongeren uit Friesland. Voor veel Friese mbo-jongeren is hun woonplaats een bepalende factor voor waar ze gaan werken of studeren; ze hebben vaak een sterke band met de regio en hun gemeente. Voor veel hbo- en wo-studenten is de plek van studie en werk leidend voor waar ze gaan wonen. Hoewel veel Friese gemeenten deze jongeren/starters graag aan een woning helpen, moeten zij ook rekening houden met de bevolkingsdaling, waardoor de vraag in de toekomst af zal nemen.

Spreker **Daniëlle Wolters** van de gemeente Bronckhorst presenteerde vervolgens de CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) pilots waar ze vorig jaar mee gestart zijn. Jongeren klaagden vaak bij de gemeente dat zij niet terecht konden op de woningmarkt. “Wij hebben gezegd: ‘Laat maar zien dan: organiseer je en nodig ons uit, dan gaan we met jullie in gesprek’”, vertelde Wolters. Vanwege de grote interesse onder jongeren zijn op vijf locaties CPO-projecten gestart. De jongeren voeren het proces van plan naar woning grotendeels zelf uit. De gemeente heeft de rol van initiator en begeleidt de jongeren waar nodig. Verder nemen ze een aantal kosten voor hun rekening zoals aanpassingen aan de openbare ruimte. Lastig is dat het CPO-traject langer duurt dan verwacht. Zowel de sociale kant (de communicatie tussen partijen) als de technische kant (het verplaatsen van de nutsvoorzieningen) kost veel tijd. Andere uitdagingen zijn de stijgende bouwkosten en de nieuwe wettelijke eis van gasloos nieuwbouwen. Hoewel met de CPO-projecten extra woningen worden toegevoegd aan een woningmarkt waar in de toekomst misschien meer aanbod dan vraag is, passen de projecten volgens Wolters toch goed in het bredere woonbeleid van Bronckhorst. Zo zijn op korte termijn wel degelijk meer woningen nodig voor starters, die belangrijk zijn voor de toekomst van de regio. Daarnaast is de gemeente bezig een kwaliteitsslag te maken: de verouderde woningen worden gesloopt, en tegelijkertijd wordt waarde toegevoegd met de bouw van deze CPO-woningen.

Tijdens de discussie blijkt dat de aanpak van de gemeente Bronckhorst voor een aantal deelnemers uit de zaal ook als een geschikt project in hun eigen gemeente klinkt. Echter, enige terughoudendheid met bouwen is van belang gezien de verwachte vergrijzing en bevolkingsdaling op de lange termijn. Andere oplossingsrichtingen voor starters die worden genoemd zijn woningruilen, leegstaande panden herbesteden en levensloopbestendige woningen bouwen. Een lastige factor blijkt dat lokale politici vaak geneigd zijn te kiezen voor plannen waarmee ze kunnen ‘scoren’, zoals nieuwbouw. Aan de andere kant is ook voor een project als de CPO pilots een bestuurder nodig die ‘stevig in zijn/haar schoenen staat’, geeft Wolters mee. De CPO’s zijn voor zowel voor de gemeente als voor de jongeren een spannend traject waar veel geduld en aandacht voor nodig is.