



Gebied zoekt ondernemende bewoners!

Een initiatief van de vereniging OBW om te werken aan een vitale toekomst van het buitengebied van Winterswijk.

december 2021

Inleiding:

Medio december 2019 is na een lange voorbereiding van zes jaar de nieuwe Omgevingsvisie voor het buitengebied van Winterswijk door de gemeenteraad aangenomen. De vereniging OBW heeft zich samen met andere belangengroepen in het buitengebied intensief ingezet voor deze Omgevingsvisie. Deze inzet is gepleegd vanuit de motivatie dat het platteland erg in verandering is en dat er nieuwe mogelijkheden moesten ontstaan om kansen te creëren en bedreigingen om te buigen.

We kunnen trots zijn op het resultaat. Nu ontstaat de fase dat door het 'echt werken' met de Omgevingsvisie ook de achterliggende doelen gerealiseerd kunnen worden. Dat vraagt een actieve, motiverende, inspirerende en informerende inspanning. Dit plan geeft hier concreet vorm aan.

Doelstellingen en urgentie:

Het hoofddoel van het project is en blijft: Het bevorderen van een vitale toekomst van het gebied.

Vitaal door:

- *een gezonde mix van oud en jong*
- *de erven gebruiken voor een mix van wonen en werken, dus ook ondernemen in vele varianten. Ondernemers die wonen en ondernemen combineren geven het gebied op meerdere terreinen een goede impuls.*
- *De lokale economie is gebaat bij nieuw ondernemerschap.*
- *wonen bereikbaar voor meerdere inkomensgroepen, dus ook starters en jongeren uit het gebied*
- *oudere boeren de kans geven om op hun erf te blijven wonen met 'nieuwe burens' door splitsen van boerderijen*
- *een gezonde mix in de bevolking levert ook meer kinderen en meer draagvlak voor scholen en voorzieningen*

Omdat -mede door corona- de onroerend goed markt sterk is gewijzigd, is er nauwelijks nog aanbod, staan panden maar erg kort te koop en zijn de prijzen hoog. Toegang tot wonen en werken in het buitengebied is feitelijk niet meer mogelijk voor mensen zonder een groot eigen vermogen en/of bovengemiddeld hoge inkomens. De huidige onroerend goed markt versterkt daarmee de ongewenste tendens van een eenzijdige bevolkingsopbouw die we juist willen afbuigen. De urgentie van het plan is eerder groter dan kleiner geworden.

Draagvlak:

Al deze redenen zijn al eerder uitgebreid benoemd en worden ook breed gedeeld. In elk geval naast OBW ook door BSV, LTO, Boetn'af, de gemeente Winterswijk, Stichting Pak An. Ook de samenwerking met de gemeente bij de totstandkoming van de Omgevingsvisie is een voorbeeld van samen draagvlak scheppen voor gewenste ontwikkelingen, hetgeen aansluit bij de doelstelling van Participatie. De doelen zoals boven genoemd komen rechtstreeks uit de Omgevingsvisie die door de gemeenteraad is aangenomen en die zich daarmee ook expliciet met deze doelen verbonden heeft. In de opzet van het plan is bewust rekening gehouden met het actief -blijven- betrekken van al deze relevante partners.

Relatie Omgevingsvisie:

OBW en de andere gebiedsorganisaties hebben bewust veel tijd en energie geïnvesteerd in de nieuwe Omgevingsvisie. Met altijd in het achterhoofd de doelen die we daar mee zouden kunnen bereiken. De in december 2019 aangenomen Omgevingsvisie geeft daar inderdaad veel meer mogelijkheden voor. Het project is dan ook bedoeld als een vervolg op de totstandkoming van de Omgevingsvisie.

Het plan:

In dit plan richten we ons op drie hoofdactiviteiten:

1. Brede voorlichting (of: informeren en enthousiasmeren)

In deze activiteit willen we zoveel mogelijk mensen binnen en buiten het gebied bekend maken met de kansen die Winterswijk buitengebied te bieden heeft om te wonen en te werken, ook betaalbaar en ook met meerdere bewoners op een erf. Deze doelgroepen zijn beschreven en onderzocht in de brochure: "Kansen voor wonen en werken." OBW juni 2019.

Hiervoor is het onder andere nodig om een eenvoudige maar aantrekkelijke brochure te maken om de nieuwe mogelijkheden van de Omgevingsvisie duidelijk te maken.

2. Speciale aandacht voor verkopers op termijn.

Omdat de huidige markt leidt tot zeer snelle verkoop is het voor mensen die -met elkaar- een boerderij willen kopen en dan gesplitst gaan gebruiken bijna ondoenlijk geworden om er nog tussen te komen.

We richten ons dus op mensen die op middellange termijn (3 ~ 5 jaar) willen verkopen. Door hun te informeren over nieuwe mogelijkheden en wat dat kan betekenen voor het gebied en voor henzelf hopen we een 'bestand' aan panden/erven op te bouwen die op termijn beschikbaar komen en waar geïnteresseerden tijdig mee aan de slag zouden kunnen. Ook ontstaat er dan een bestand van geïnteresseerden en verkopers. Dat maakt 'matchen' mogelijk.

3. Latent aanbod.

Dit betreft panden/erven die vooral bewoond worden door oudere boeren. Deze panden zijn niet op de markt omdat de bewoners daar liefst zo lang mogelijk willen blijven wonen. Toch vrezende ze hun leeftijd en brozere gezondheid dat ze een keer naar 'het dorp' zullen moeten. De vraag is of deze laatste fase langer en prettiger kan verlopen als er meerdere andere bewoners op het erf zouden wonen. Geen mantelzorg, maar noaberschap met burens en levendigheid. Splitsen en deels verkopen of verhuren kan een win-win opleveren. Ook Tiny Houses zijn hiervoor een mogelijkheid.

P.R en marketing

De bovengenoemde punten geven elk aan dat het nodig is om veel verschillende mensen actief te informeren en te inspireren. De gewenste diversiteit in bevolkingsopbouw geeft al aan dat verschillende doelgroepen bereikt moeten worden, met voor elk de juiste argumenten en met de kansen en mogelijkheden die juist hen prikkelen.

Naamsbekendheid van het project is een belangrijk element. We gaan het project een pakkende 'naam' geven. Mensen zullen ervaren dat ze daar terecht kunnen met hun vragen en ideeën. Interactief. Dus mensen kunnen ook komen met ideeën die aanvullend zijn op het project of nieuwe invalshoeken mogelijk maken.

Alle activiteiten, de P.R. de website, social media krijgen dezelfde pakkende naam als 'drager'. Het project zal telefonisch en digitaal aanwezig zijn. Informatiegesprekken worden op afspraak ingepland. Thema avonden in diverse mooie locaties in het buitengebied. Mogelijk kan op termijn gebruik gemaakt worden van fysiek herkenbare plekken in het gebied en/of een verbouwde bus, denk als 'beeld' aan een SRV rijdende winkel met diverse standplaatsen.

De communicatie zal zowel breed als heel specifiek doelgroepgericht. Er wordt een website gemaakt, social media accounts, er worden filmpjes gemaakt samen met RTV Slingeland (denk aan de pitch!) die op lokale tv komen, maar actief verspreid en gedeeld worden via social media. We maken drukwerk: flyers algemeen en per doelgroep. Juist vanwege de oudere doelgroep zal ook in lokale - papiermedia - geadverteerd worden. De intensieve samenwerking met 100% Winterswijk maakt dat we goed kunnen aanhaken op hun kanalen. Regelmatig zullen we het bereik en effect evalueren en de inzet van de diverse marketing-tools bijstellen als dat zinnig lijkt.

Samenwerken binnen en buiten Winterswijk.

Binnen Winterswijk werken we al jaren samen met alle relevante gebiedsorganisaties. In dit project zal de nauwe samenwerking met hen worden geïntensiveerd. In elk geval met:

- BSV: verenigt de buurtschappen van Winterswijk buitengebied.
- LTO: vertegenwoordigt de agrarische sector, afdeling Winterswijk.
- Boetn'af: een vereniging van jongeren uit het gebied. Overigens gaan zij binnenkort verder onder de naam Jong WCL.
- 100% Winterswijk: verzorgt namens veel lokale partijen de lokale VVV en de bekendheid van Winterswijk voor bezoekers en geïnteresseerden.

Ook is er zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau een nauwe samenwerking met de Gemeente Winterswijk. Ook deze relatie zal binnen het project worden voortgezet.

Buiten Winterswijk is er een voor dit project een vaste relatie met de stichting PakAn, deze stimuleert vernieuwende ideeën voor de samenleving in de Achterhoek.

Het Project: 'Flexwonen van de Achterhoekse Wooncoöperatie' richt zich op betaalbare, tijdelijke huisvesting voor jongeren (en senioren) uit het gebied in Uuthuuskes (Tiny Houses). Voor hen is het beschikbaar komen van geschikte locaties van groot belang. We nemen deze optie mee in alle informatie aan erfeigenaren en initiatiefnemers. Mooi resultaat daarvan is dat een project voor een 'nieuw erf' haalbaar kan worden met deze optie als extra. Dat geldt zeker ook bij onze doelgroep: "latent aanbod, boeren die willen blijven wonen op hun erf.

De agrarisch coaches van het Project: 'Werken aan toekomstgerichte erven in de Achterhoek' komen bij erfeigenaren (vooral boeren) aan tafel voor gesprekken over hun toekomst en toekomstmogelijkheden. Dat zijn veel 'bredere' gesprekken. Indien wonen en nieuwe erfinvulling een thema is kan de erfeigenaar verder geholpen worden via ons project. Dat is de reden dan we contact hebben met deze agrarisch coaches, ook om in meer algemene zin van te horen wat er leeft, en waar wij op kunnen aansluiten.

Overdraagbaarheid regio Achterhoek.

Dit project kan gezien worden als een Pilotproject dat op termijn uitgerold kan worden in andere gemeenten in de Achterhoek. De problematiek is herkenbaar en speelt in de hele Achterhoek. We maken een praktisch verslag (blauwdruk, toolkit) waar anderen gebruik van kan maken, ook zijn een tweetal workshops ingepland.

Uiteraard kunnen andere gemeenten onze hulp invoeren bij de vertaling van dit project naar hun eigen situatie. De kosten van het laatste zijn niet in deze projectbegroting opgenomen, het verslag, de toolkit en de workshops wel.

Organisatie en uitvoering.

Het project wordt aangestuurd en uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van de vereniging OBW. Het project behoeft geen eigen rechtsvorm, derhalve ontstaat er geen nieuwe organisatie. Voor de uitvoering worden gekwalificeerde professionals ingezet, ingehuurd door OBW. Zoals onder draagvlak beschreven zal er met verschillende partijen worden samengewerkt. Deze worden met enige regelmaat uitgenodigd voor een bijpraat- en brainstormsessie. Uitgangspunt daarbij is dat gestreefd wordt naar overeenstemming en draagvlak, maar nadrukkelijk met behoud van de eigen rol en verantwoordelijkheid van de verschillende partijen.

In de begroting wordt uitgegaan van een lange termijn opzet. De werkzaamheden bestaan uit gesprekken met geïnteresseerden, initiatiefnemers, organiseren en uitvoeren van bijeenkomsten en workshops met doelgroepen, bijhouden van informatiemateriaal, website en social media. Daarnaast zal met relevante partijen, in elk geval de gemeente, regelmatig overleg en afstemming zijn.

Rendement, investering en besparing.

Je kunt dit project als een kostenpost zien. Het heeft een maatschappelijk doel om bij te dragen aan een vitaal buitengebied. Het is gezien die aard niet commercieel en er hangt geen verdienmodel aan. Daar staat tegenover dat als het lukt om het buitengebied vitaler te maken er nieuwe bewoners worden aangetrokken, nieuwe kleine ondernemingen worden gevestigd, meer erven heringericht, aangepast en boerderijen gesplitst en verbouwd. Dat alles levert een economische impuls op. Ook is dan aannemelijk dat er meer kinderen komen wat een effect heeft op scholen en voorzieningen. Als de mix tussen oud en jong gunstig verschuift heeft dat een effect op bijvoorbeeld zorgkosten. Kortom: er is een serieuze kans op een rendement, al is dat niet eenvoudig direct meetbaar en het vraagt een lange termijn inzet.

Door het project zullen mensen met prille plannen of ideeën een stap verder worden geholpen. Verschillende doelgroepen krijgen voorlichting en informatie intensief en toegespitst. Dit zal de druk op de eerste gesprekken en informatievragen bij de gemeente verminderen en zal bovendien zorgen dat mensen met beter uitgewerkte plannen komen. Dat levert een besparing op bij de gemeente.

Tijdsperspectief.

Dit plan geeft een begroting voor de exploitatie (2022 t/m 2024). Gezien alle ontwikkelingen in het buitengebied gaan we er van uit dat het verstandig is om uit te gaan van in elk geval 10 jaar looptijd. De transitie in de landbouw zal zeker nog jaren vergen waar het proces van verandering bij individuele boeren en erven zijn tijd nodig heeft. Keuzes in -landelijk- beleid, besluitvorming bij boeren, nieuwe planvorming, realisatie. Al deze veranderingen hebben gevolgen voor erven en hun gebruik en bewoning. In veel gevallen zullen initiatiefnemers (boeren, verkopers, nieuwe bewoners, nieuwe passende bedrijven) baat hebben bij de diensten die dit project biedt. Ook zal de gemeenschap er als geheel van profiteren omdat het project stimulerend en inspirerend werkt voor maatschappelijk gewenste ontwikkelingen. Denk aan diversiteit in bewoners en het accent op ondernemerschap en daarmee op een impuls voor de lokale economie.

Mogelijke tijdsplanning (onder alle voorbehoud):

	start	klaar
Voorbereiden operationele uitvoering	Januari 2022	Voorjaar 2022
Schrijven en vormgeven brochure/ flyers	idem	idem
Uitvoering project	Januari 2022	December 2024