


Tellers Benoemers



big data-analyse & woningmarktexpertise gedeeld

Woningmarktanalyse inzake herontwikkeling
voormalige buizenfabriek tussen de Prins
Bernardstraat en Berkenlaan te Silvolde

*Tellers en Benoemers is een samenwerkingsverband tussen
XpertiseWonen en Invisor KvRA*



Woningmarktanalyse inzake herontwikkeling voormalige buizenfabriek tussen de Prins Bernardstraat en Berkenlaan te Silvolde

Opdrachtgever: WAM & van Duren Bouwgroep B.V.
Parallelweg 100
7102 DH
Winterswijk

Rapportnummer: T&B 1901

Rapport versie: Definitief

Datum: 8-3-2019

Naam Auteur: Ir. E.H.A. Hol en L.A. Schmid

Bedrijfsgegevens: Tellers en Benoemers
Hazenweg 2-1b
7556 BM
Hengelo

Contactgegevens: Tel: 06 14066466
Mail: info@tellersenbenoemers.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel van het onderzoek	1
1.2	De projectlocatie	1
1.3	Werkwijze	2
2	Regionale positionering	4
2.1	Positie in de Taxonomie van de Nederlandse gemeenten	4
2.2	Bedrijvigheidsstructuur	7
2.3	Sociaal economische structuur	8
2.4	Conclusies positionering gemeente Oude IJsselstreek	9
3	Demografie	10
3.1	Huishoudensopbouw	10
3.2	Huishoudensontwikkeling	10
3.3	Demografische kengetallen	12
3.4	Verhuisrelaties	13
3.5	Conclusies demografie	14
4	Woningmarkt	16
4.1	Prijzontwikkeling gemeente Oude IJsselstreek	16
4.3	Woningmarktanalyse per woningtype	21
4.5	Netto plancapaciteit gemeente Oude IJsselstreek	23
4.5	Conclusies woningmarkt Oude IJsselstreek	23
5	De buurt Silvolde: sociaal economische structuur en woningmarkt	25
5.1	buurtkarakteristiek	25
5.2	Sociaaleconomisch spectrum	25
5.3	Woningmarkt Silvolde	27
5.4	Conclusies buurt Silvolde	29
6	Samenvatting, conclusies en invulling bouwplan	30
6.1	Samenvatting en conclusies	30
6.2	Toekomstige regionale ontwikkelingen	31
6.3	Invulling van het bouwplan op het terrein van de voormalige buizenfabriek te Silvolde	32

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek

De aanleiding voor het onderzoek is de beoogde herontwikkeling van de voormalige buizenfabriek te Silvolde. Het primaire doel is om goed onderbouwd vast te stellen in hoeverre er nu en in de nabije toekomst ruimte is in op de woningmarkt voor het realiseren van woningen. Als de kwantitatieve ruimte op deze locatie aanwezig blijkt kijken we dieper naar de kwalitatieve aspecten zoals de benodigde woningtypen en prijsklassen die gerealiseerd moeten worden om aan te sluiten op de behoefte van de beoogde doelgroepen.

1.2 De projectlocatie

De te ontwikkelen locatie is gelegen aan de rand van Silvolde op de hoek Berkenlaan / Prins Willem Alexanderstraat (voormalige buizenfabriek) in de gemeente Oude IJsselstreek. De locatie is ca. 18.390 m² groot. Alle dorpsvoorzieningen zijn op korte afstand gelegen.



1.3 Werkwijze

De aanpak die gevolgd wordt voor het in beeld brengen van de behoefte aan woningen kent vier onderdelen. Elk van de stappen geeft een verdere verfijning van de analyse. Deze begint met een regionale analyse en besluit uiteindelijk met een specifieke buurtanalyse om de kwalitatieve behoefte op buurtniveau te bepalen. Deze aanpak past in het nieuwe regionale beleid “bouwen naar behoefte” dat in 7 gemeenten in de Achterhoek vanaf 1 januari 2019 van kracht is geworden. De aanvrager wordt geacht de behoefte aan woningen in een voorgesteld bouwplan aan te tonen en inzichtelijk te maken.

1. Regionale analyse en buurtanalyse.

Met deze analyse wordt bepaald welke niche de gemeente regionaal inneemt; de niche waarin de gemeente zich van andere gemeenten onderscheidt. Dat kan bijvoorbeeld het woonmilieu zijn maar ook de in de gemeente aanwezige bedrijven en werkgelegenheid, de aanwezige regionale voorzieningen, etc.

Het ensemble van buurten waaruit een gemeente is opgebouwd speelt een belangrijke rol bij het versterken en uitbouwen van dit onderscheidend vermogen/de niche van de gemeente. Daarnaast zijn er beleidsdoelstellingen die een gemeente hanteert voor de langere termijn op het gebied van wonen, werken en andere sectoren.

Buurten zijn in de regel de “dragere” van die doelstellingen en de ‘invulling’ van de buurt kan hieraan voor een belangrijke mate bijdragen. Met inzicht in de ruimtelijke “niche”, de beleidsdoelstellingen en de huidige karakterisering van de buurten brengen we in beeld van wat er op het gebied van wonen aan invulling/toevoeging nodig is om deze niche te versterken en de beleidsdoelstellingen van de gemeente te verwezenlijken.

Hierdoor zal het draagvlak binnen de gemeente voor de gekozen invulling van de voormalige buizenfabriek worden versterkt.

2. Analyse van de bevolkingsopbouw en van de sociaaleconomische structuur.

Het is belangrijk om te bepalen hoe de bevolkingsopbouw van een gemeente eruitziet en hoe deze zich in de toekomst zal ontwikkelen. Daarnaast geeft de sociaaleconomische structuur inzicht in wat voor huishoudens er in de gemeente wonen en wat hun gedrag is op de woningmarkt. Dit betreft zowel het woningtype dat men ambieert, maar ook bijvoorbeeld de verhuisfrequentie. Tenslotte wordt het verhuisgedrag in beeld gebracht en in het bijzonder de verhuisbalans van de verschillende leeftijdscategorieën. Ook wordt hierbij gekeken naar de verhuisrelatie die de gemeente Oude IJsselstreek heeft met andere (omliggende) gemeenten. Daarbij brengen we in kaart naar welke gemeenten mensen verhuizen die Oude IJsselstreek verlaten en welke gemeenten juist inwoners aan Oude IJsselstreek verliezen. Dit inzicht is van belang om na te kunnen gaan met welke woningmarkten Oude IJsselstreek in het algemeen en de voormalige buizenfabriek in Silvolde in het specifiek concurreert. Dit inzicht kan uiteraard ook worden gebruikt bij het inzetten van marketingactiviteiten voor de voormalige buizenfabriek in Silvolde.

3. **Kwantitatieve woonbehoefte.**

De kwantitatieve programmering is reeds (op basis van Primos prognoses) bepaald, en maakt meestal onderdeel uit van de woonvisie van een gemeente. Omdat de demografische omstandigheden dynamisch zijn en voortdurend aan verandering onderhevig zijn is een woonvisie na enige tijd al door de werkelijkheid achterhaald. Daarom rekenen wij voor alle projecten als eerste de kwantitatieve woningbehoefte up-to-date na met ons eigen demografisch model MARK DEMOD waarmee we tevens verschillende scenario's kunnen doorrekenen. Een "verwacht" scenario, een "optimistisch" en een "pessimistisch" scenario om de volle bandbreedte van mogelijke uitkomsten in beeld te krijgen. Naast de demografische prognose omtrent huishoudensgroei is het ook van belang om de huidige tekorten en overschotten in de woningmarkt te kennen. Voor dit doel is een landelijk model ontwikkeld om de woningbehoefte per gemeente te kunnen berekenen. Met dit model wordt zicht gekregen op de actuele tekorten/overschotten in de koopwoningen markt. Daarnaast wordt in beeld gebracht wat op regionaal en lokaal niveau reeds in de planning zit qua woningen en woonmilieus en op welke termijn men voornemens is deze plannen te realiseren (de "harde" en "zachte" planvoorraad).

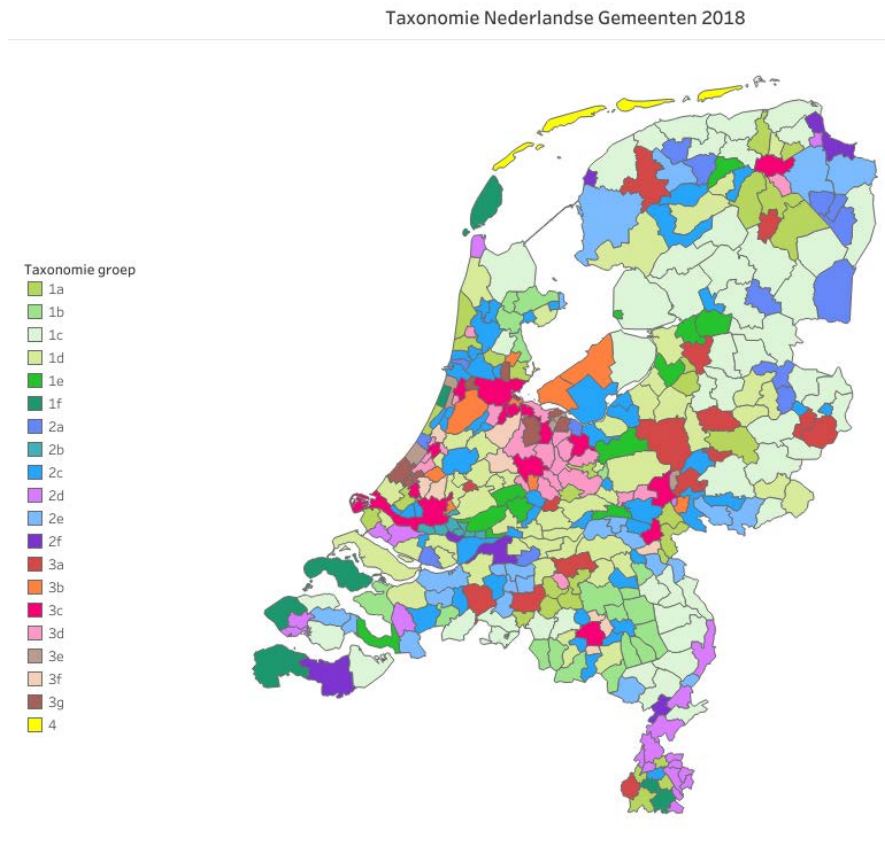
4. **Kwalitatieve woonbehoeften.**

Om optimaal invulling te kunnen geven aan de kwalitatieve programmering bepalen wij per woningtype en prijsklasse (kwaliteit) het overschot of het benodigd aantal woningen. Hiermee ontstaat op buurtniveau per woningtype en prijsklasse (koop) een overzicht van het huidige en toekomstige overschot of tekort. Wij houden daarbij rekening met de verschillende factoren die op de vraag en het aanbod van toepassing zijn zoals de demografische verandering, het langer zelfstandig thuis wonen, statushouders en arbeidsmigranten.

2 Regionale positionering

2.1 Positie in de Taxonomie van de Nederlandse gemeenten

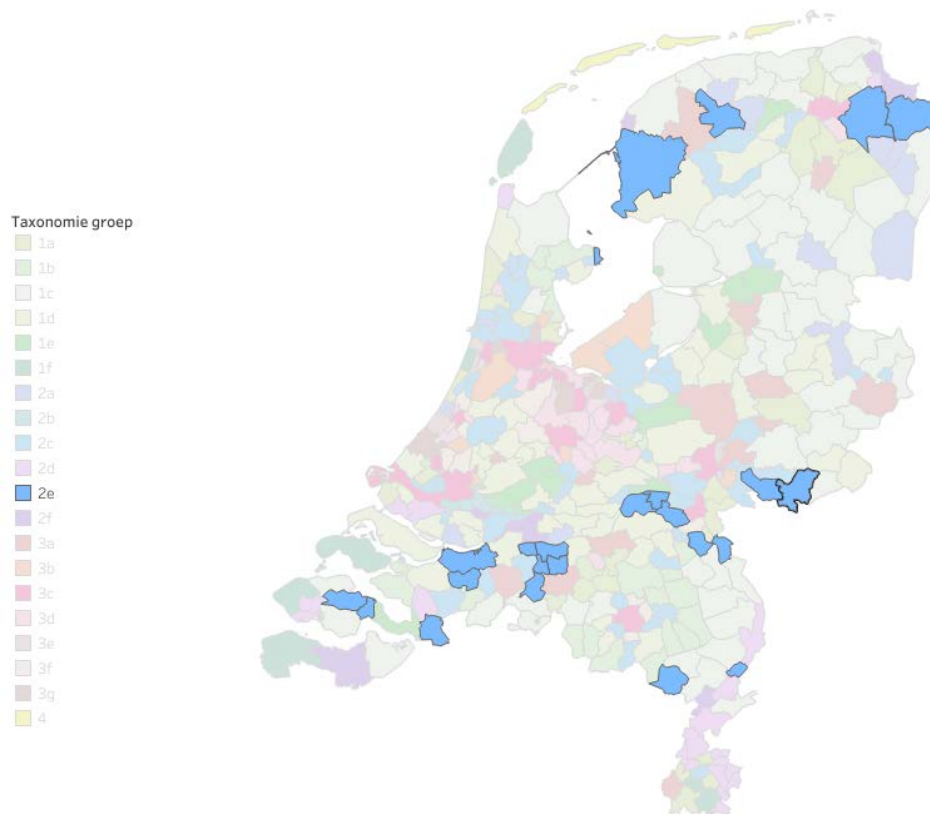
Figuur 1



Bron: CBS & het Kadaster (2018), bewerkt door Invisor (2018)

* De verschillende Taxonomie groepen hebben allen een verschillende bedrijvigheidsstructuur. Groep 1 zijn plattelandsgemeenten, groep 2 overwegend gemeenten met kleine tot middelgrote kernen. Groep 3 zijn de steden. Groep 4 de Waddeneilanden met een heel typische bedrijvigheidsstructuur

figuur 2

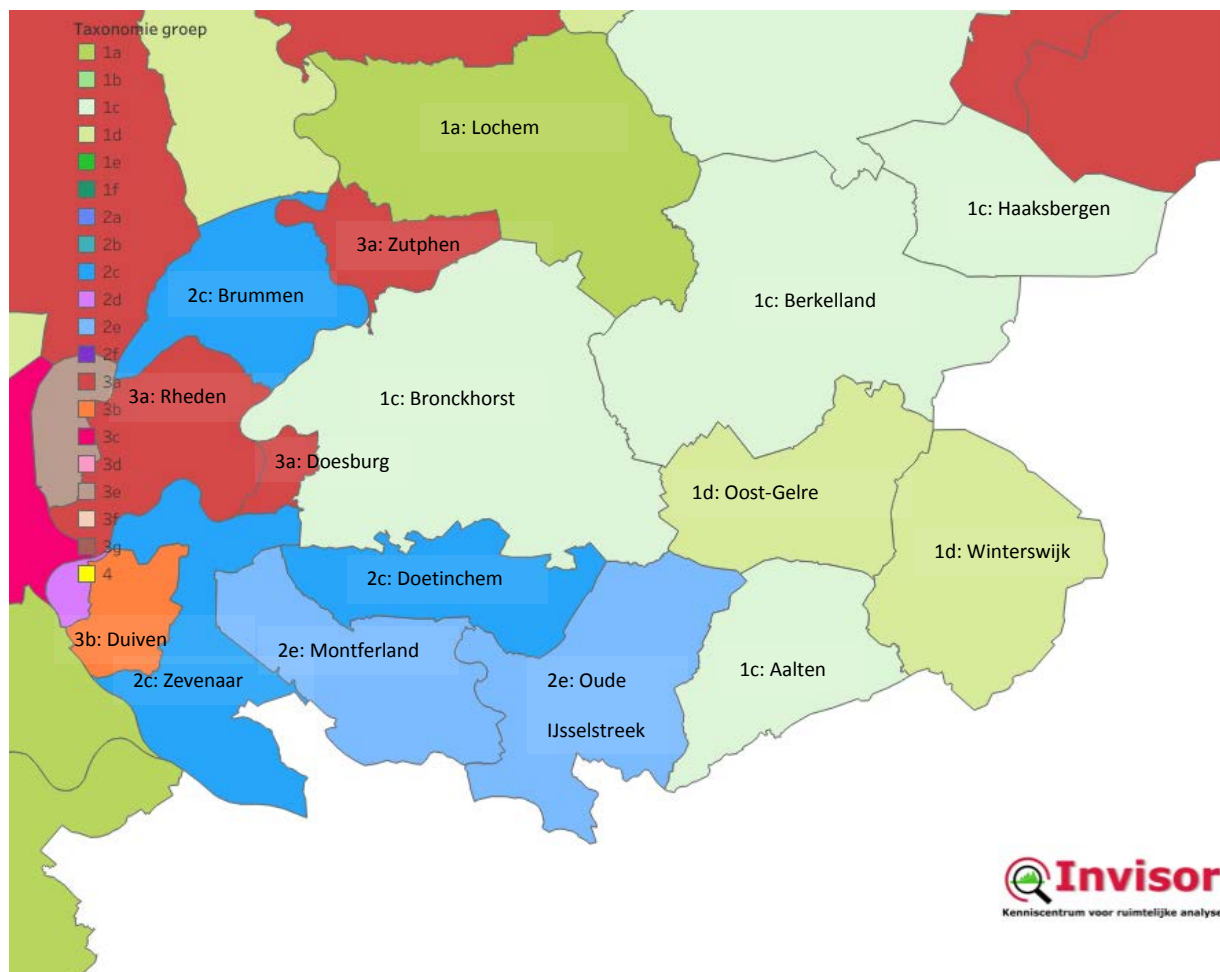


Bron: CBS & het Kadaster (2018), bewerkt door Invisor (2018)

In figuur 1 is de indeling van alle gemeenten volgens de Taxonomie van de Nederlandse Gemeenten weergegeven. De regionale positionering wordt beschouwd aan de hand van de Taxonomie van de Nederlandse gemeenten¹ Uitgangspunt van deze methodiek is dat de bedrijvigheidsstructuur van de gemeenten het pure DNA zijn, en dat de bedrijvigheidsstructuur in alle andere ruimtelijke en sociaaleconomische kengetallen gereflecteerd wordt. De bedrijvigheidsstructuur van gemeenten vertoont overeenkomsten tussen sommige gemeenten. Met behulp van clusteranalyse zijn de gemeenten daarom ingedeeld in groepen. Uit de Taxonomie komen een aantal tools waarmee gemeenten kunnen worden beoordeeld en kunnen worden gekarakteriseerd. Analyse op buurtniveau wordt uitgevoerd met het Sociaal Economisch Spectrum, waarmee de diversiteit van de buurten binnen een gemeente in beeld kan worden gebracht. Gemeente Oude IJsselstreek is op basis van zijn bedrijvigheidsstructuur ingedeeld in groep 2e, een groep middelgrote gemeenten in een landelijke omgeving die vaak naast landbouw qua bedrijvigheid ook een industriële basis hebben (figuur 2).

¹ Hol, E. & Stohr, J. (2017). De Taxonomie van de Nederlandse gemeenten. *Ruimte + Wonen* 02/2017, pp. 82-92.

Figuur 3: Taxonomiegroepering gemeenten in de Achterhoek en omstreken



Bron: CBS & het Kadaster (2018), Huizenzoeker.nl (2018), bewerkt door Invisor (2018)

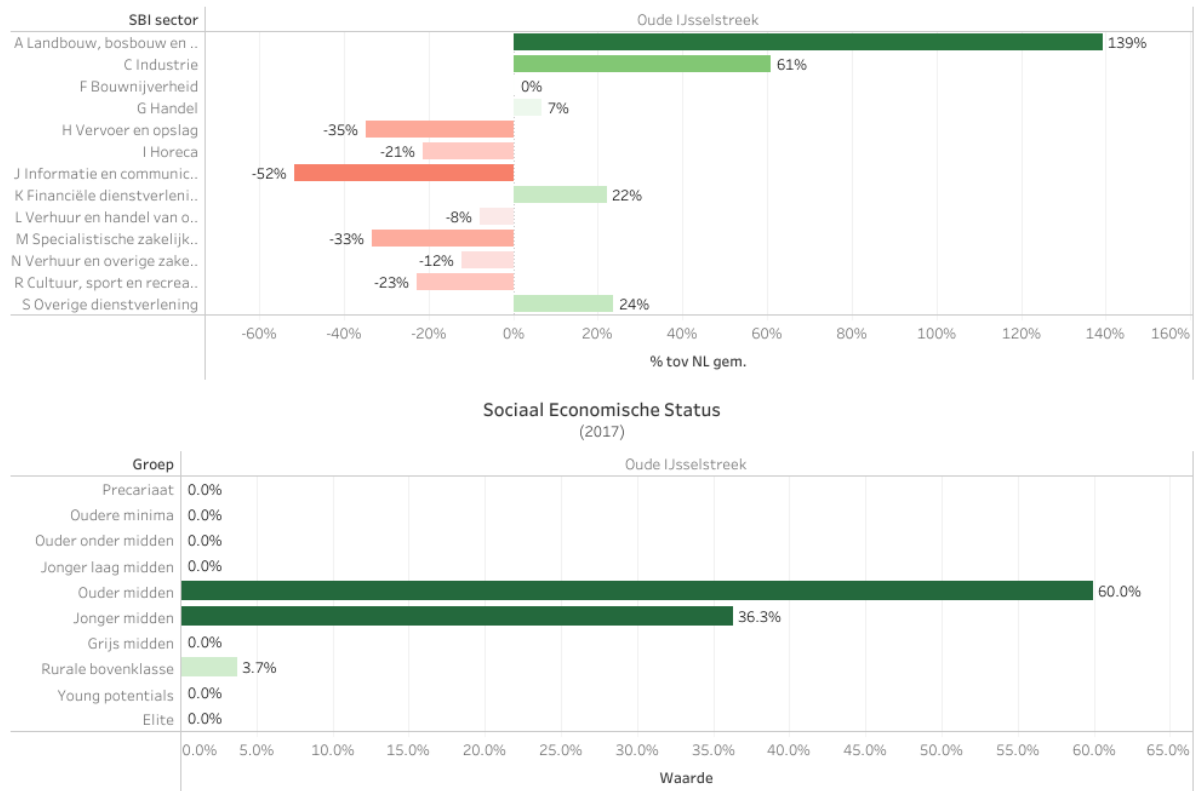
In figuur 3 is de groepsindeling van gemeenten in de Achterhoek en omstreken weergegeven. Er is slechts één gemeente met een vergelijkbare karakteristiek in de regio en dat is buurgemeente Montferland. Wij zullen daarom in dit onderzoek ook wat nader inzoomen op de gemeente Montferland. Verder valt op dat in het noordoostelijk deel van de Achterhoek vooral gemeenten voorkomen met hoofdzakelijk een agrarische bedrijvigheidskarakteristiek (groep 1 van de Taxonomie). De accenten in de bedrijvigheidsstructuur tussen gemeenten liggen net wat anders. Oost-Gelre en Winterswijk (groep 1d) hebben vergelijkbare profielen en ook Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Haaksbergen (Twente) en Hof van Twente (groep 1c). De gemeente Lochem (1a) wijkt iets af van eerder genoemde groepen.

Gemeenten langs de IJssel aan de Veluwezoom zijn overwegend kleinstedelijk tot stedelijk qua bedrijvigheidsprofiel. De gemeenten aan de zuidkant van de Achterhoek hebben overwegend een midden-stedelijk profiel. Naast landbouw zijn er andere economische sectoren belangrijk.

Het bedrijvigheidsprofiel geeft een indicatie van de rol die de gemeente speelt in zijn regio. Doelgerichte aanpassingen op de woningmarkt geven de mogelijkheid om deze rol te versterken en de gemeente beter te laten functioneren.

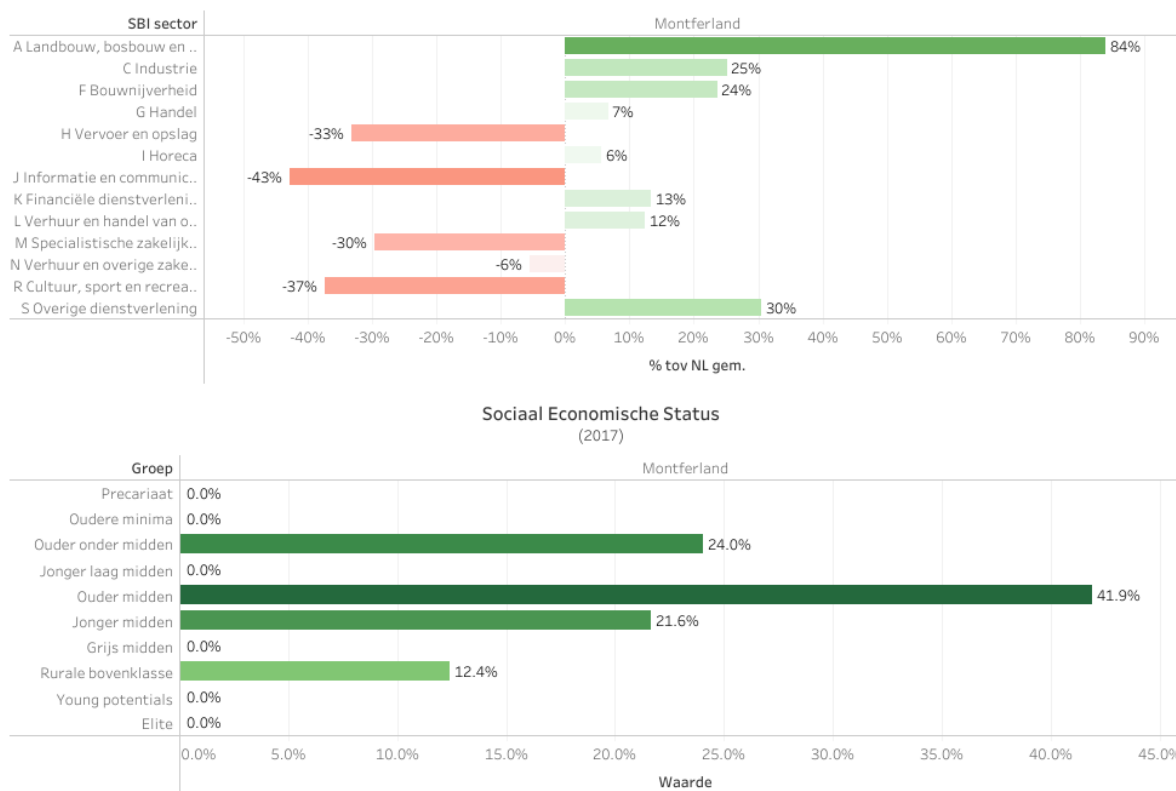
2.2 Bedrijvigheidsstructuur

Figuur 4: bedrijfsvestigingen en sociaal economische structuur Oude IJsselstreek



Wanneer de bedrijvigheidsprofielen van Oude IJsselstreek en Montferland (figuur 4 en 5) worden beschouwd dan blijkt dat beide gemeenten een veel groter dan gemiddeld aandeel hebben in de zogenaamde “plattelandssectoren”. Dit zijn landbouw, industrie, bouwnijverheid en handel. Voor Oude IJsselstreek blijkt dat aandeel bedrijfsvestigingen in de sector Landbouw in 2018 bijna 140% hoger lag dan het landelijk gemiddelde. Ook de sector industrie is beter dan gemiddeld vertegenwoordigt, 61% hoger dan het landelijk gemiddelde. Het aandeel van de “stedelijke sectoren” is alleen voor de sector Financiële dienstverlening hoger dan het landelijk gemiddelde, informatie en communicatietechnologie ligt 52% lager dan het landelijk gemiddelde, terwijl het aandeel zakelijke dienstverlening 33% lager ligt dan het landelijk gemiddelde. Ook het aandeel in de “cultuur- en vertiersectoren” ligt (veel) lager dan het landelijk gemiddelde: het aandeel Horeca ligt 21% lager en het aandeel bedrijfsvestigingen in de Cultuur, recreatie en sport 23% lager (zie figuur 4). Verder ligt de overige dienstverlening (reparatie van consumentengoederen, etc.) wat hoger (24%) het landelijk gemiddelde.

Figuur 5: bedrijfsvestigingen en sociaal economische structuur Montferland



Ook Montferland (figuur 5) is sterk vertegenwoordigd in de “plattelandssector” het aandeel landbouw (84%) industrie (25%), bouwnijverheid (24%) en handel (7%) is hoger dan het landelijk gemiddelde (figuur 5). Ook hier ligt het aandeel van de “cultuur- en vertiersectoren” veel lager dan het landelijk gemiddelde: het aandeel Horeca ligt 33% lager en het aandeel bedrijfsvestigingen in de Cultuur, recreatie en sport 37% lager. Net als in Oude IJsselstreek is van de stedelijke sectoren hier alleen het aandeel financiële dienstverlening hoger dan het landelijk gemiddelde. Verder is er – net als in Oude IJsselstreek een groter dan gemiddeld aandeel “overige dienstverlening” (30%).

2.3 Sociaal economische structuur

De bedrijvigheidsstructuur werkt door in andere sociaaleconomische sectoren, maar ook in de demografie en op de woningmarkt. Voor de analyse van de sociaaleconomische structuur wordt de basisindeling van het Sociaal Cultureel Planbureau aangehouden, zoals uiteengezet in het rapport “verschil in Nederland”². De basisindeling (in 6 groepen) die hier wordt gehanteerd is door ons uitgebreid naar 10 groepen om iets meer gedetailleerde differentiatie te krijgen in de sociaaleconomische bevolkingsopbouw. De sociaal economische status (figuren 4 en 5) geeft een percentuele indeling naar verschillende sociaal economische groepen. Die bestaan uit sociale minima (3 klassen), middenklasse (5 klassen) en elite (3 klassen). De oudere lagere middenklasse overlapt met de sociale minima en valt feitelijk dus in twee groepen. Met de indeling wordt per buurt de meest dominante klasse bepaald. Dat betekent dus niet dat alleen de betreffende groep in die buurt woont, maar dat de betreffende groep wel het karakter van die buurt bepaald.

Uitgaande van deze indeling blijkt dat de gemeente Oude IJsselstreek uitsluitend middenklasse groepen huisvest en een klein aandeel van de rurale bovenklasse. De middenklasse in Oude IJsselstreek bestaat alleen uit de hogere middenklasse, waarbij de oudere hoge middenklasse

² Vrooman et al (2014) Verschil in Nederland. Sociaal en Cultureel rapport 2014, Sociaal Cultureel Planbureau

dominant is (60%). Het is dus redelijk welvarende gemeente die echter qua sociaaleconomische structuur weinig diversiteit kent. Sociale minima zijn (als dominante groep in buurten) niet aanwezig en elitegroepen slechts in bescheiden mate.

Ook de sociaaleconomische structuur van Montferland heeft een naar verhouding groot aandeel hogere middenklasse, ruim 63%, waarvan bijna 42% tot de oudere hoge middenklasse behoort. Montferland heeft echter ook een aanzienlijk aandeel lagere middenklasse (24%) en ook het aandeel rurale bovenklasse is wat hoger (12,4%) in vergelijking met Oude IJsselstreek. In beide gemeenten domineert de hogere middenklasse. Dit zijn typische de groepen die zorgen voor sociale cohesie en qua verhuizing zijn deze groepen meestal trouw aan de gemeente waarin men woont.

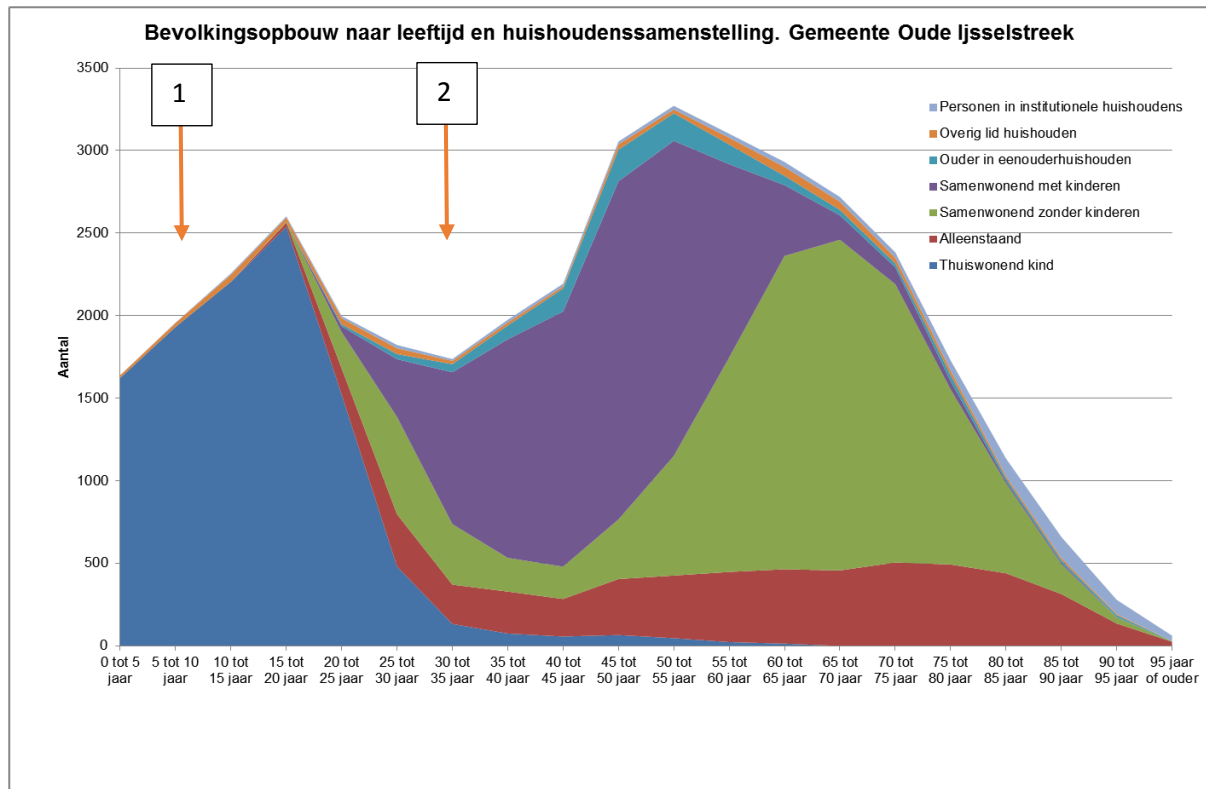
2.4 Conclusies positionering gemeente Oude IJsselstreek

De gemeente Oude IJsselstreek deelt een niche met buurgemeente Montferland in hun regio (groep 2^e; middelgrote gemeenten in een landelijke omgeving die vaak naast landbouw qua bedrijvigheid ook een industriële basis hebben). Andere gemeenten in deze regio zitten in een andere taxonomische groep, vaak ook in een andere klasse. Beide gemeenten zijn sterk in “platteland economische sectoren”; naast landbouw, zijn ook industrie, bouwnijverheid en handel belangrijk. Daarnaast spelen enkele meer stedelijke sectoren (zoals financiële dienstverlening) een bescheiden rol, en is er een veel lager aandeel van de cultuur- en vertiersectoren. De bedrijvigheidsstructuur vertaalt zich ook in de sociaaleconomische structuur. Beide gemeenten zijn qua sociaaleconomische structuur dominant in de hoge middenklasse; in de gemeente Oude IJsselstreek woont bijna uitsluitend hogere middenklasse met oudere hoge middenklasse als dominante groep. Groepen aan de buitenkant van het sociaaleconomische spectrum (zoals sociale minima en elite) zijn er bijna niet. In Oude IJsselstreek zijn dus geen woonmilieus voor deze, qua leeftijd vaak wat jongere, groepen. Ook vanuit het bedrijvigheidsprofiel is het niet zo vreemd dat deze groepen er niet zijn. De bedrijfssectoren waarin de gemeente Oude IJsselstreek domineert zijn bij uitstek het domein van middelbaar opgeleide arbeidskrachten.

3 Demografie

3.1 Huishoudensopbouw

Figuur 6:



In figuur 6 is de huishoudensopbouw naar aantal personen per leeftijdscategorie weergegeven. Uit dit figuur blijkt dat de piek van de bevolking rond 50 tot 55 jaar ligt. Deze groep huishoudens bevat ca. 3250 personen. Verder valt op dat het aantal thuiswonende kinderen snel afneemt (pijl 1). De groep 15 tot 20 jaar bevat nog 2500 personen. Dat neemt af naar ca. 1600 in de groep 0 tot 5 jaar. De afnemende kinderaantallen betekenen in de toekomst een afname van jongeren die zelf kinderen kunnen verwekken. De reden hiervoor wordt duidelijk bij pijl 2. Jongeren vanaf 15 jaar vertrekken uit de gemeente en slaan een “gat” in de bevolkingspiramide. Pas rond 30 jaar keren deze jongeren weer terug, veelal in gezinsverband en dragen daarmee bij aan de vergrijzing, zeker als deze terugkeer pas op latere leeftijd plaatsvindt.

3.2 Huishoudensontwikkeling

Met behulp van ons demografische model MARK DEMOD (een stochastisch prognosemodel) zijn deze prognose up-to-date doorgerekend voor de periode 2019-2025 en ook is een vergelijking gemaakt met eigen prognose voor de periode 2018-2023 en die van AWLO 2018. Tenslotte zijn de prognoses gemaakt tot het moment dat ook de huishoudens gaan krimpen ter bepaling van het maximaal aantal nog toe te voegen woningen (inwoneraantal krimpt al eerder). Van elke van deze prognoses zijn drie scenario's doorgerekend. Het scenario “verwacht” kent de hoogste waarschijnlijkheid. Ca. 50% van de mogelijke uitkomsten ligt boven deze prognose en 50% ligt er onder. Het scenario “pessimistisch” is een mogelijkheid wanneer met de kennis van nu de ontwikkeling tegen zit. De kans dat dit zo uitpakt is kleiner dan 5% ($p < 0,05$). De kans het scenario “optimistisch” werkelijkheid wordt is eveneens kleiner

dan 5%. Een korte weergave van de uitkomsten van het model staat in tabel 1. In uitgebreide vorm in figuren 7 en 8.

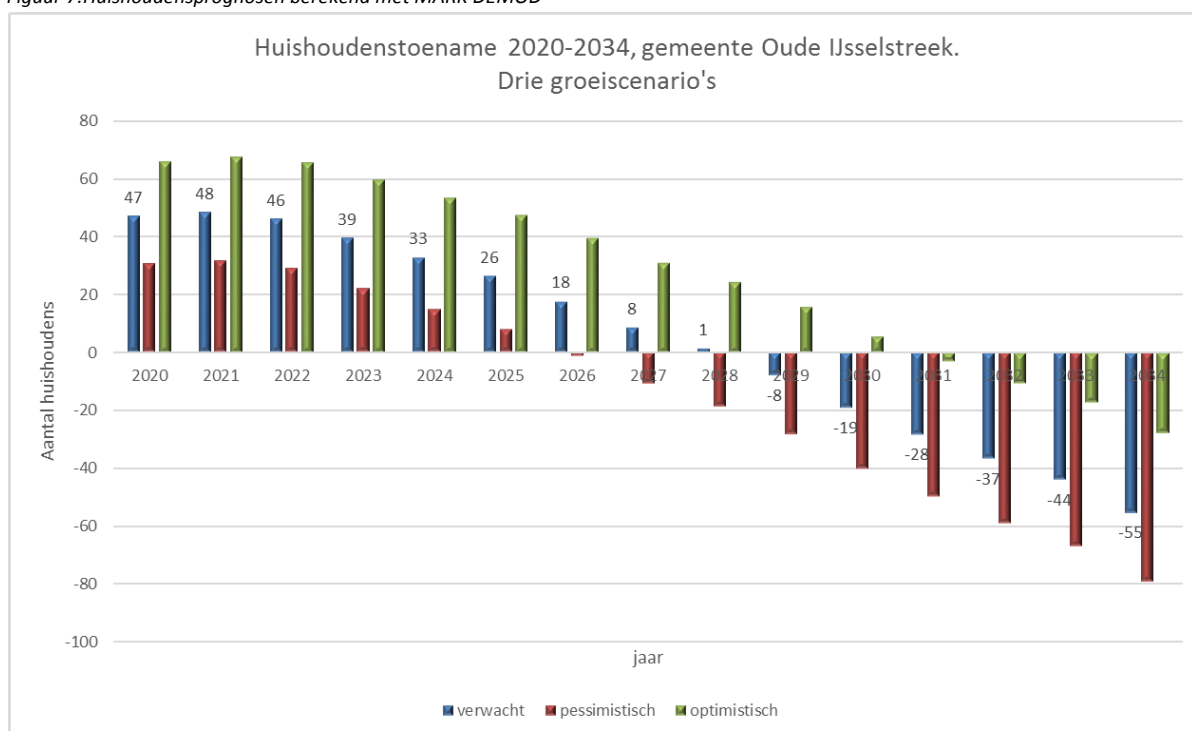
Wat opvalt is dat de prognose van MARK DEMOD voor de periode 2018-2023 (vergelijkbaar met AWLO) aan de conservatieve kant is (228 vs 300 van AWLO). De prognose van AWLO ligt tussen “verwacht” en “optimistisch” prognose van MARK DEMOD in. Tot en met 2025 wordt een groei verwacht van 240 huishoudens (range 136-359 huishoudens). Opvallend is de zeer snelle toename van het aantal huishoudens > 65 jaar. Vanuit de gegevens in figuur 6 is dit zeer logisch; de top van de huishoudens schuift door richting 65 jaar. Ook vanuit de sociaaleconomische structuur van de gemeente Oude IJsselstreek (figuur 4) is dit echter een heel logische ontwikkeling.

Tabel 1: overzicht huishoudensprognoses

Periode	verwacht	pessimistisch	optimistisch	> 65 jaar
2018-2023	228	144	324	834
2019-2025	240	136	359	964
tot begin krimp	267 (in 2028)	136 (in 2026)	475 (in 2030)	2127

CBS 2008-2018, bewerkt door Invisor KvRA met MARK DEMOD

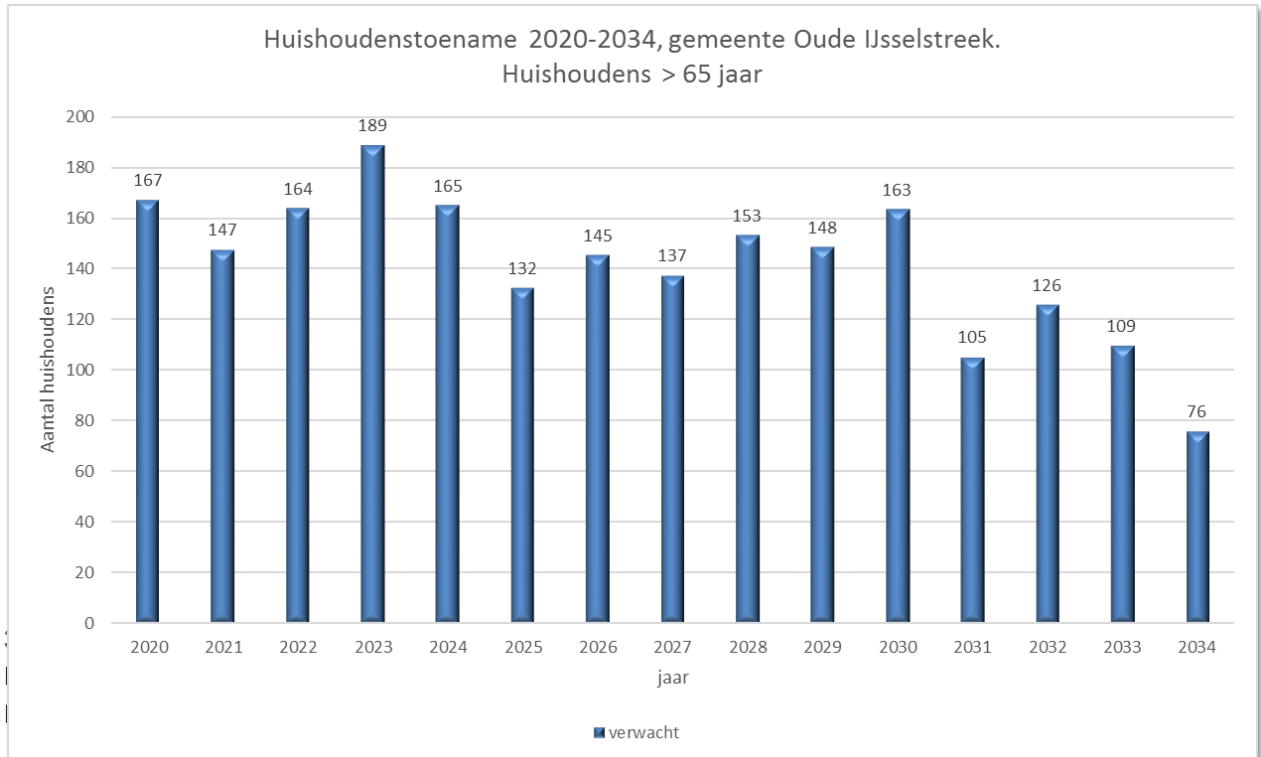
Figuur 7: Huishoudensprognosen berekend met MARK DEMOD



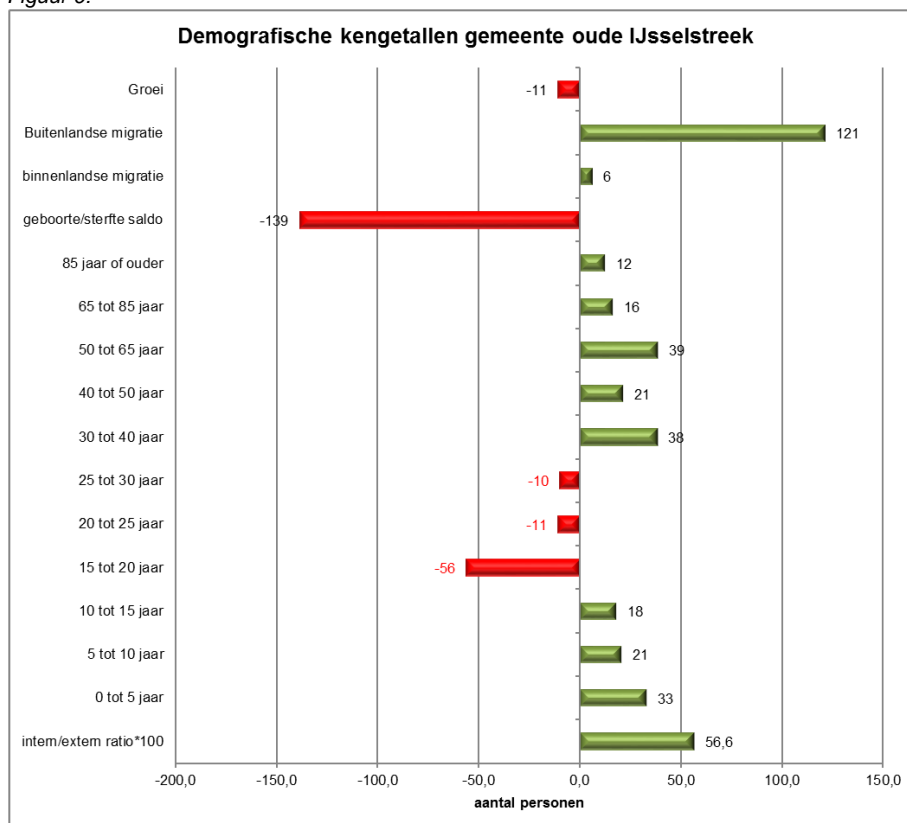
Figuur 7 laat zien hoe het aantal huishoudens zich tussen 2019 en 2034 zal gaan ontwikkelen. Volgens de prognose van het Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheids Onderzoek (AWLO) voor de gemeente Oude IJsselstreek³ zijn de groeiverwachtingen voor de periode 2018-2023 ca. 300 huishoudens (zonder bron), en voor de kern Silvolde 40 huishoudens.

³ Uitkomsten AWLO verdeling naar de kernen Oude IJsselstreek, Gemeente Oude IJsselstreek 2018

Figuur 8: Huishoudenstoename > 65 jaar berekent met MARK DEMOD



Figuur 9:

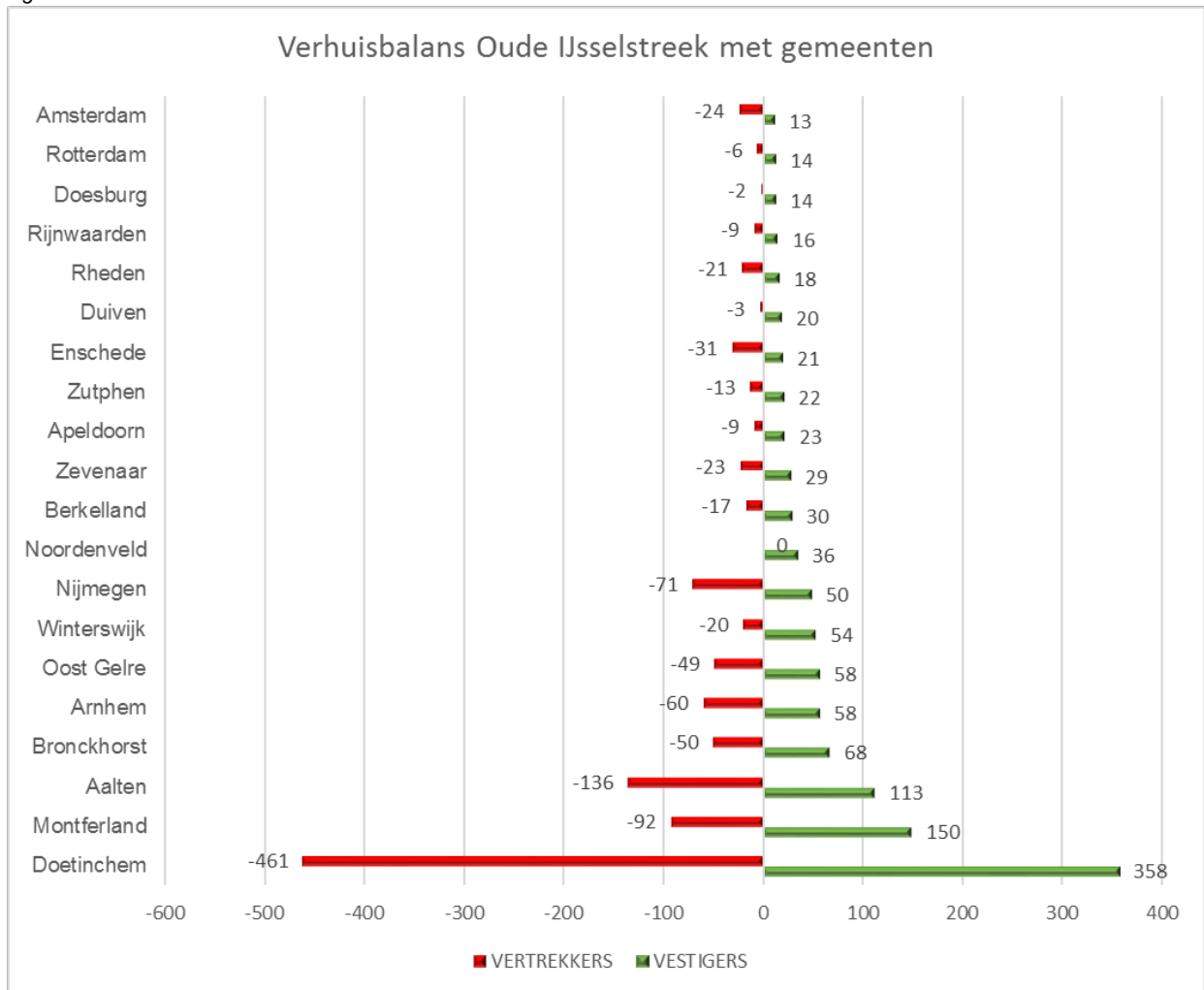


Wat in figuur 9 opvalt is het reeds bij figuur 6 besproken negatieve migratiesaldo van jongeren. Dat wordt uiteindelijk wel (deels) gecompenseerd door terugkerende ouderen in de leeftijdsklasse 30 tot 65 jaar, die in gezinsverband verhuizen en voor zowel de kinderen als de volwassenen is er sprake van een positief migratiesaldo in deze leeftijdscategorieën. Een dergelijke ontwikkeling werkt vergrijzing

in de hand. Dit is reeds zichtbaar in het hoge negatieve geboorte-sterfte cijfer, dat niet meer wordt gecompenseerd door het licht positieve binnenlandse migratiesaldo en een stevig overschot voor buitenlandse migratie. De netto krimp bedraagt 11 inwoners per jaar. De interne verhuiscijfer (het aantal verhuizingen dat binnen de gemeente plaatsvindt) is voor een landelijke gemeente met 56,6% aan de lage kant.

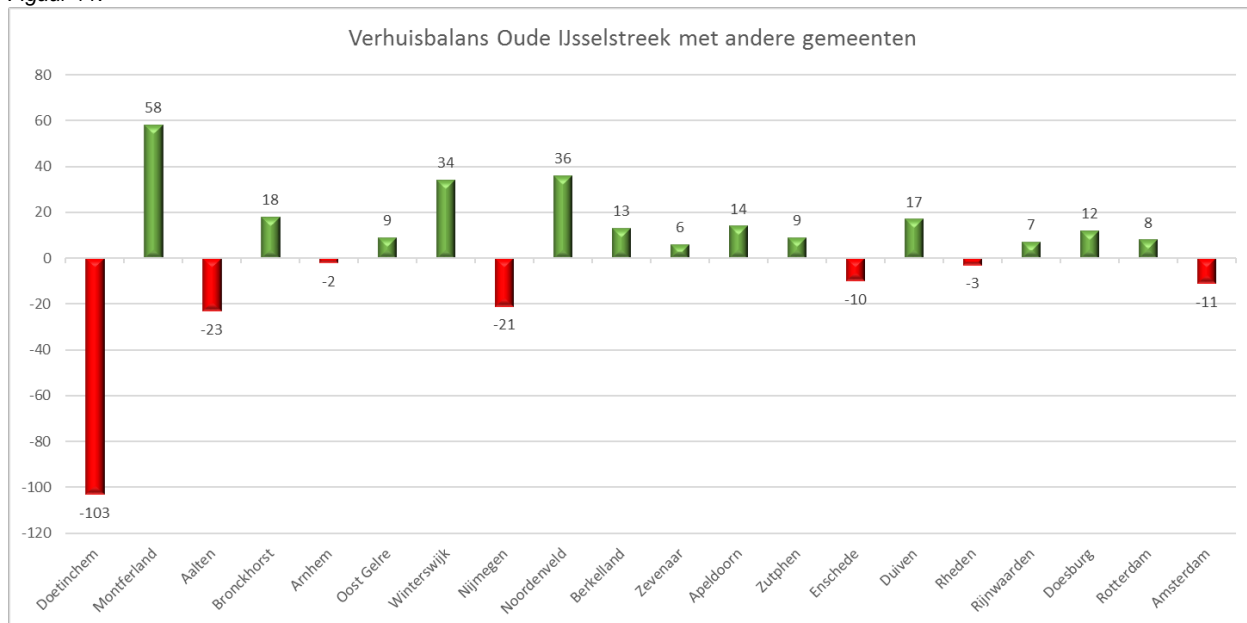
3.4 Verhuisrelaties

Figuur 10:



In figuur 10 zijn de belangrijkste verhuisrelaties met andere gemeenten in Nederland weergegeven. Oude IJsselstreek heeft de belangrijkste verhuisrelaties met Doetinchem, Montferland en Aalten (> 100 vestigers per jaar).

Figuur 11:



In figuur 11 is de verhuisbalans weergegeven tussen Oude IJsselstreek en deze gemeenten. Opvallend is dat Oude IJsselstreek een (sterk) negatieve verhuis balans heeft met Doetinchem en Aalten, Nijmegen, Enschede en Amsterdam. De laatste drie zijn studentensteden en deze trekken dus jongeren. Doetinchem en Aalten zijn kennelijke voor groepen interessant om zich daar te vestigen. Voor alle andere gemeenten is Oude IJsselstreek een aantrekkelijke gemeente om zich te vestigen. De meeste (netto) aanloop is vanuit Montferland.

3.5 Conclusies demografie

De bevolkingsopbouw van de gemeente Oude IJsselstreek lijkt op vergelijkbare gemeenten in een landelijke omgeving in Nederland. Jongeren verlaten de gemeente op zoek naar werk of studie elders. Vanwege de aantrekkelijke woonomgeving is er op latere leeftijd weer een instroom van gezinnen (met kinderen) waarvan de ouders tussen de 30 en 65 jaar zijn. Die instroom compenseert ten dele de uitstroom van jongeren maar werkt ook vergrijzing in de hand. Een deel van de leeftijdscategorie 15 tot 30 jaar ontbreekt, waardoor ook de aanwas van jongere kinderen steeds minder wordt. Inmiddels is het geboorte-sterftcijfer negatief en is er sprake van een licht krimpde bevolking. Anderzijds neemt het aantal huishoudens de komende jaren nog toe. De toename van het aantal huishoudens tussen 2019 en 2025 ligt volgens ons model MARK DEMOD tussen de 136 en 359, met als mediaan 240 huishoudens. Uit de AWLO studie 2018 wordt voor Silvolde een toename van 40 huishoudens tot 2023 geprognoseerd. Daarnaast neemt het aantal huishoudens > 65 jaar flink toe en zijn levensloopbestendige woningen en bijbehorende voorzieningen nodig om deze verandering op een goede manier te accommoderen.

Opvallend is dat de gemeente Oude IJsselstreek in Achterhoeks verband in zeer attractieve gemeente is om te wonen. Alleen met de gemeenten Doetinchem en Aalten is er een negatieve migratiebalans. Naar verwachting is dit een van de plaatsen waar jongeren naartoe verhuizen voor werk of studie. De enige Hogescholen van de Achterhoek (PABO Iselinge en de HBO-V-opleiding) zijn gevestigd in Doetinchem, evenals diverse MBO opleidingsrichtingen van het Graafschap college. Buiten Doetinchem wordt middelbaar beroepsonderwijs alleen in Uft, Winterswijk en Groenlo aangeboden. Vanaf 2020 wordt middelbaar beroepsonderwijs ook in Silvolde aangeboden; alle beroepsopleidingen van de Wesenthorst verhuizen dan van Uft naar het Almende Isala College te Silvolde. Met alle andere

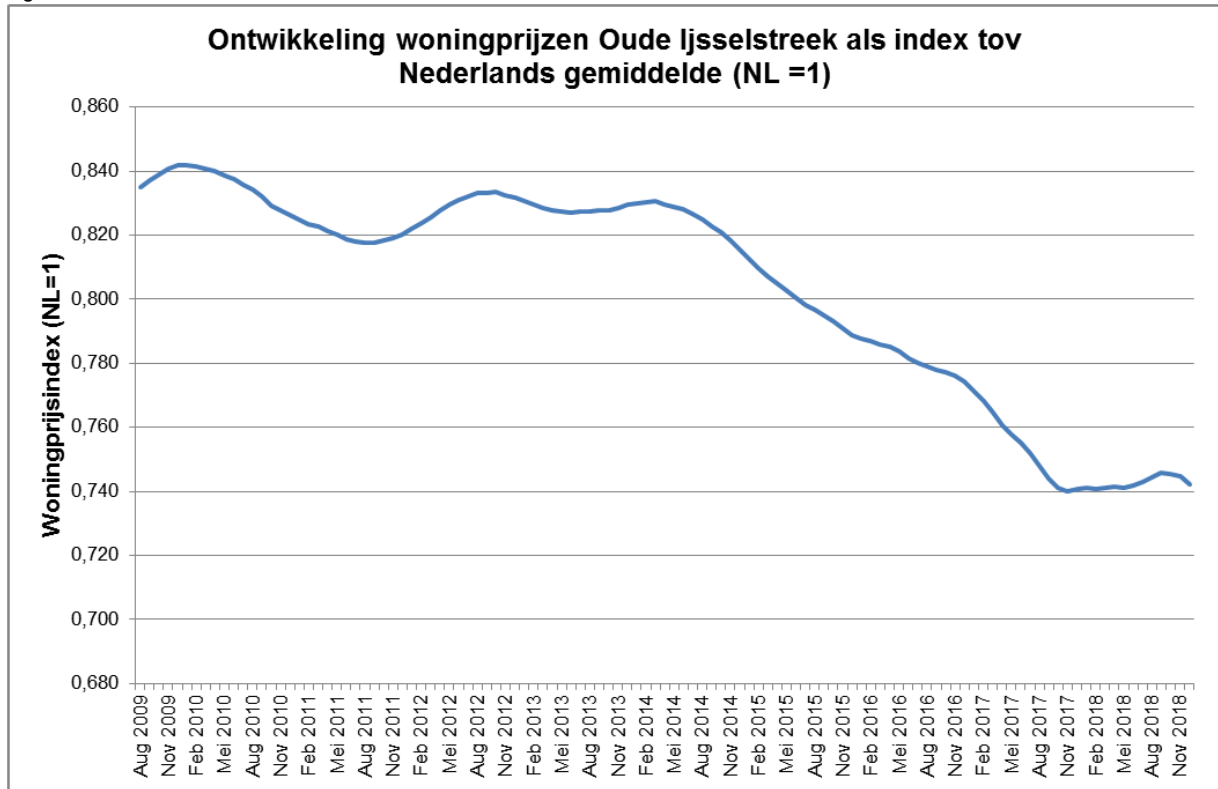
gemeenten in de Achterhoek is er sprake van een positieve verhuisbalans (er vestigen zich meer mensen in Oude IJsselstreek dan er naar die betreffende gemeente vertrekken). Met de HBO/universiteitssteden Arnhem, Nijmegen, Enschede, Rheden en Amsterdam is de verhuisbalans negatief. De verhuisrelatie met de gemeente Noordenveld berust op een groot AZC dat in die periode is opgeheven.

4 Woningmarkt

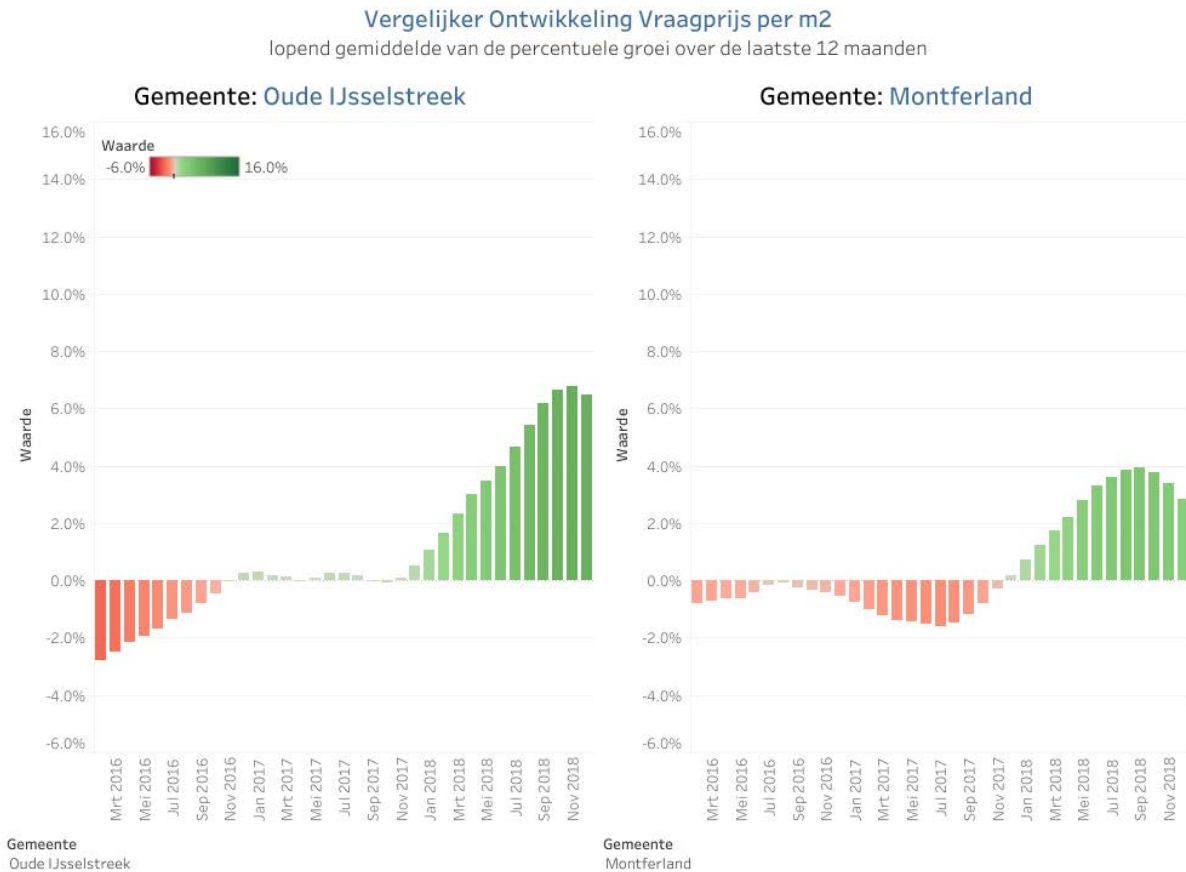
4.1 Prijsontwikkeling gemeente Oude IJsselstreek

De prijsontwikkeling geeft een indicatie van de kracht van de woningmarkt in een bepaalde gemeente. Figuur 12 laat de ontwikkeling van de woningprijs in de gemeente Oude IJsselstreek zien ten opzichte van het Nederlands gemiddelde sinds 2009. Hieruit blijkt dat de prijsindex vanaf 2014 is gaan dalen van ca. 0,83 naar 0,74 medio 2017. Vanaf dat moment is de prijsindex gestabiliseerd.

Figuur 12:



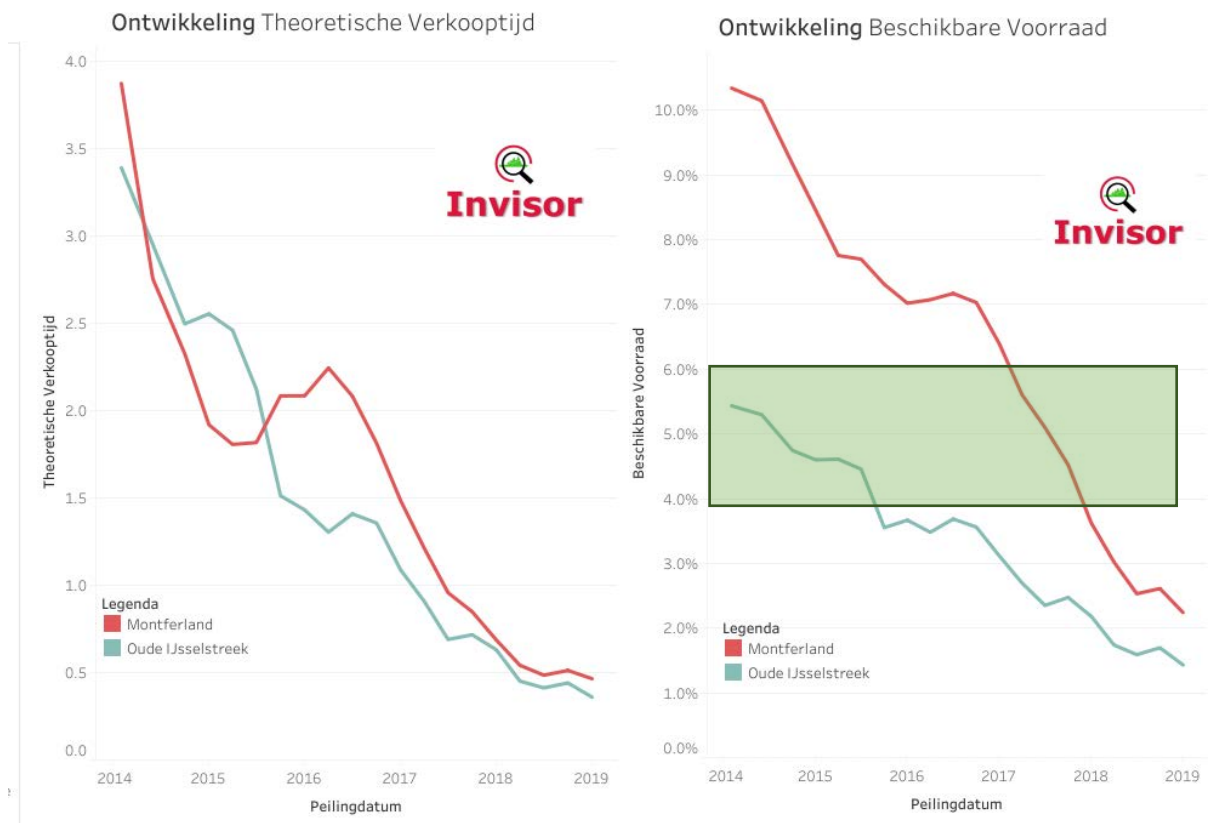
Figuur 13:



Bron: HuizenZoeker (2018) CBS (2018), bewerkt door Invisor (2018)

In figuur 13 is de prijsontwikkeling ten opzichte van het voorgaande jaar (12 maanden eerder) per maand weergegeven. De gemeenten Oude IJsselstreek is hier vergeleken met zijn groepsgenoot in de Taxonomie, de gemeente Montferland. Wat opvalt is dat de omslag van waardevermindering naar waardevermeerdering eerder komt in Oude IJsselstreek (november 2016 vs januari 2018) en dat ook de toename in waarde groter is (ca. 6% versus 4%). Een prijstoename betekent in de regel dat de markt aan de krappe kant is. Een afname betekent minder vraag en dus een ruimer aanbod van woningen op de markt. De woningmarkt in Oude IJsselstreek functioneert momenteel uitstekend. Wel blijkt dat de prijstoename momenteel over zijn hoogtepunt lijkt te zijn.

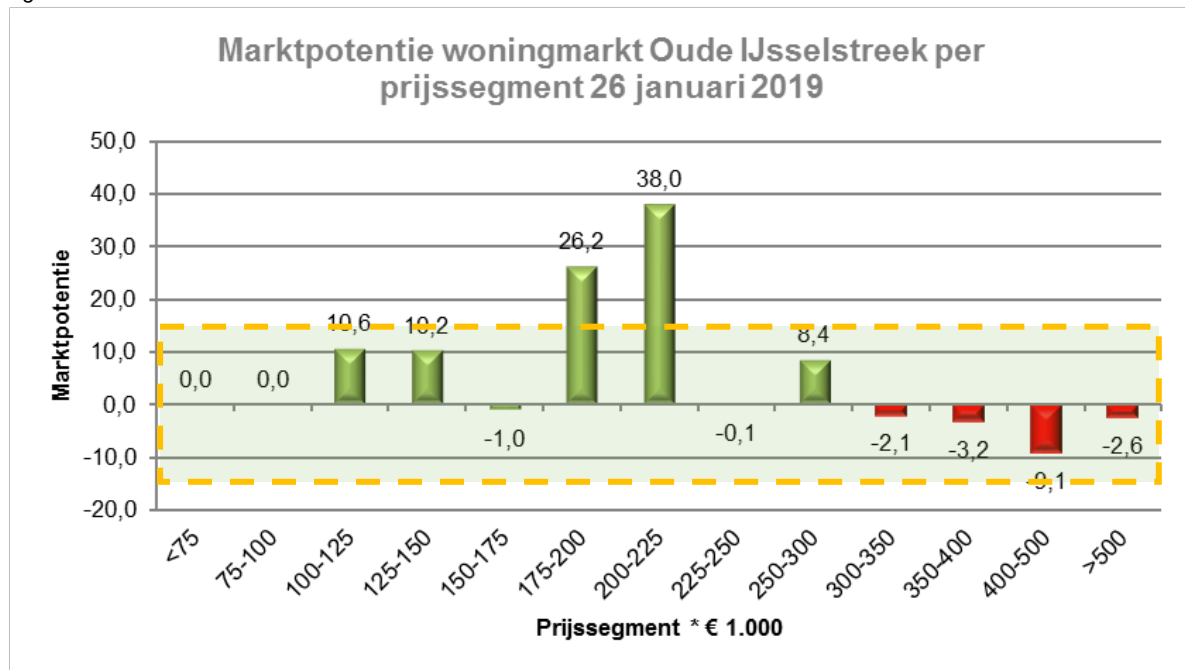
Figuur 14:



Figuur 14 geeft een beeld van de ontwikkeling van de theoretische verkooptijd (de tijd die nodig is om de huidig te koop staande woningvoorraad in zijn geheel te verkopen, in jaren) en de voor verkoop beschikbare voorraad koopwoningen. De ideale beschikbare voorraad aan te koop staande woningen (of handelsvoorraad) bedraagt ca. 4-6% van de totale voorraad en heeft een gemiddelde verkooptijd van ca. 5 maanden. Is de beschikbare voorraad koopwoningen lager dan 4% en is er sprake van een hogere gemiddelde verkoopbeleid dan 5 maanden dan is er sprake van een verkopersmarkt. Indien er sprake is van hogere waarden dan is er sprake van een kopersmarkt. Zowel Oude IJsselstreek als Montferland voldoen aan deze gemiddelde verkooptijd van ca. 5 maanden echter is de beschikbare voorraad met 1,63% wel erg krap.

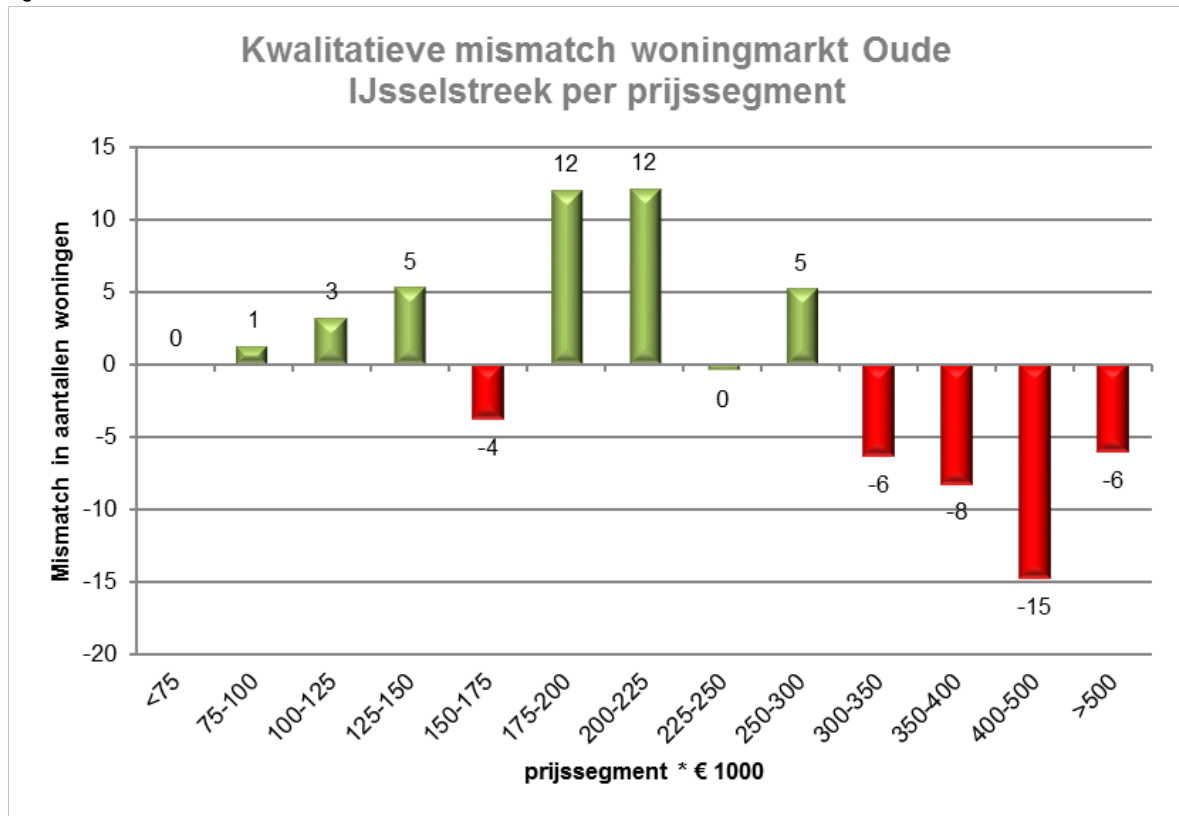
4.2 Woningmarktanalyse per prijssegment

Figuur 15



Figuur 15 geeft inzicht hoe het is gesteld met de woningmarkt per prijssegment in de gemeente Oude IJsselstreek. De tekorten en overschotten zijn weergegeven als “marktpotentie”. Deze marktpotentie is opgebouwd uit het verschil tussen vraag en aanbod per prijssegment en de theoretische verkooptijd. De marktpotentie kan in theorie alle waarden aannemen, in praktijk zijn waarden van +200 en -200 de uitersten. Ervaring leert dat een marktpotentie tussen +15 en -15 op een evenwichtige markt duidt. Bijbouwen kan met mate en voorzichtigheid. Boven + 15 is er sprake van duidelijke tekorten. Bijbouwen is wenselijk. De wenselijkheid neemt toe met de waarde. Onder -15 wordt bijbouwen afgeraden. Uit figuur 15 blijkt dat de woningmarkt redelijk in evenwicht is, maar dat in de prijssegmenten van € 175.000 tot € 225.000 aanvulling nodig is. Bouwmogelijkheden zijn er in beperkte mate voor het segment van € 100.000 tot € 125.000.

Figuur 16

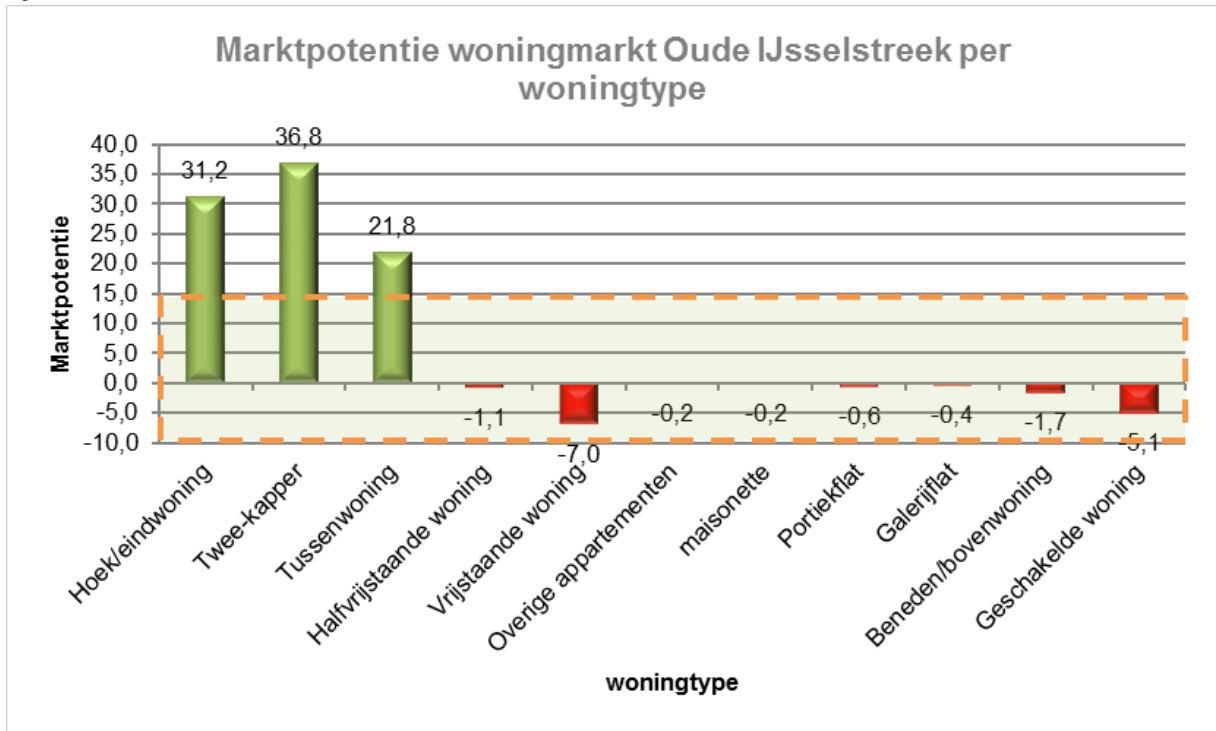


Figuur 16 laat zien welke toevoeging nodig is om de markt in zijn huidige toestand in balans te brengen. Hiermee worden kwantitatieve tekorten niet aangevuld maar wordt de voorraad dusdanig gemodificeerd dat de doorstroming beter verloopt doordat tekorten en overschotten worden vereffend. Het bouwen van 24 woningen in het prijssegment van € 175.000 tot € 225.000 en nog eens 8 woningen in het segment van € 100.000 tot € 125.000, samen met 5 woningen in het prijssegment € 250.000 tot € 300.000 vereffend de markt. De overschotten aan de bovenzijde van de markt blijven dan nog bestaan.

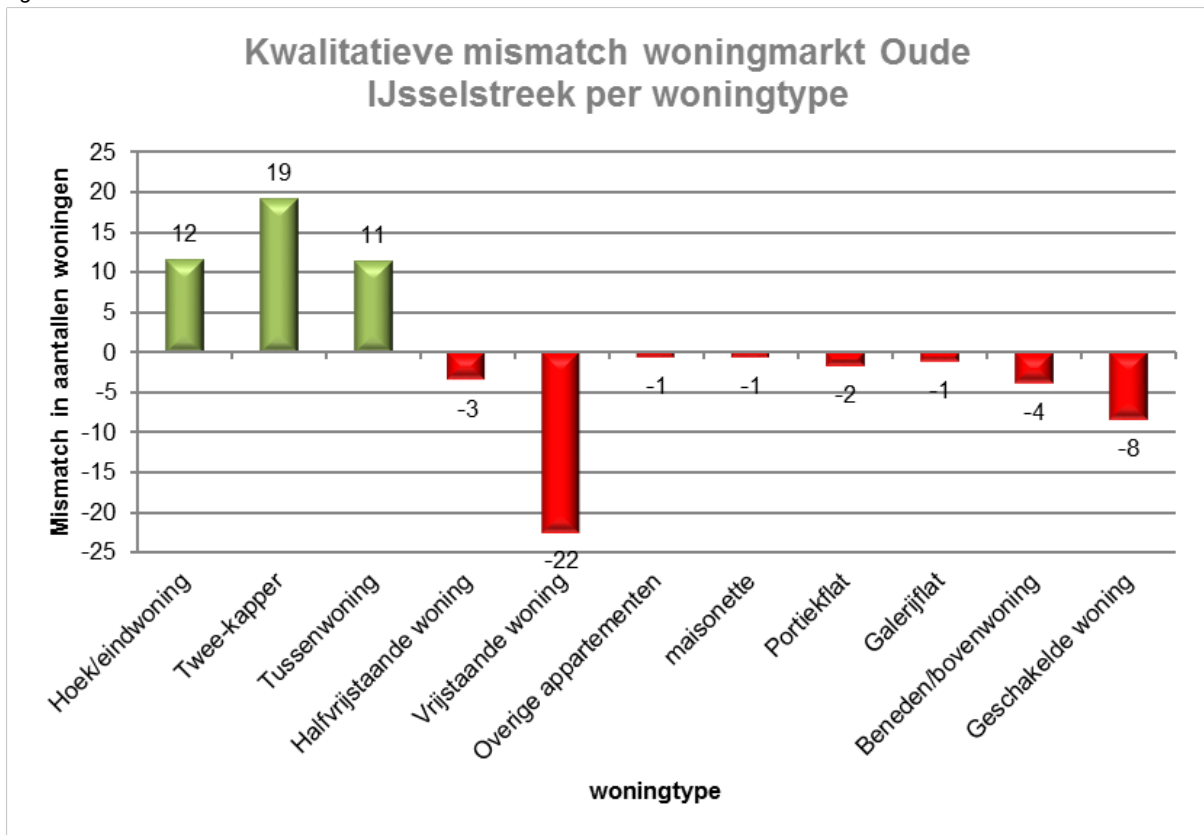
Qua toekomstige groei (tussen 136 en 475 woningen in de gemeente Oude IJsselstreek, waarvan 40 in Silvolde) blijkt dat het aantal huishoudens > 65 jaar zeer snel toeneemt en dat jongeren niet uitsluitend vanwege studie of werk naar elders verhuizen, maar dat de woningmarkt ook een rol daarbij speelt. Huishoudens > 65 jaar zoeken vaak een kleinere betaalbare woningen. Jongeren eveneens een woning die bij hun budget past. De prijssegmenten waar nu de meeste marktpotentie is, zijn ook de voor deze groepen geschikte prijssegmenten.

4.3 Woningmarktanalyse per woningtype

Figuur 17



Figuur 18



Figuur 17 laat zien dat de tekorten zich qua woningtype vertalen als hoek/eindwoningen, tweekappers en tussenwoningen. Voor deze woningen is de marktpotentie hoog. Voor alle andere typen is deze

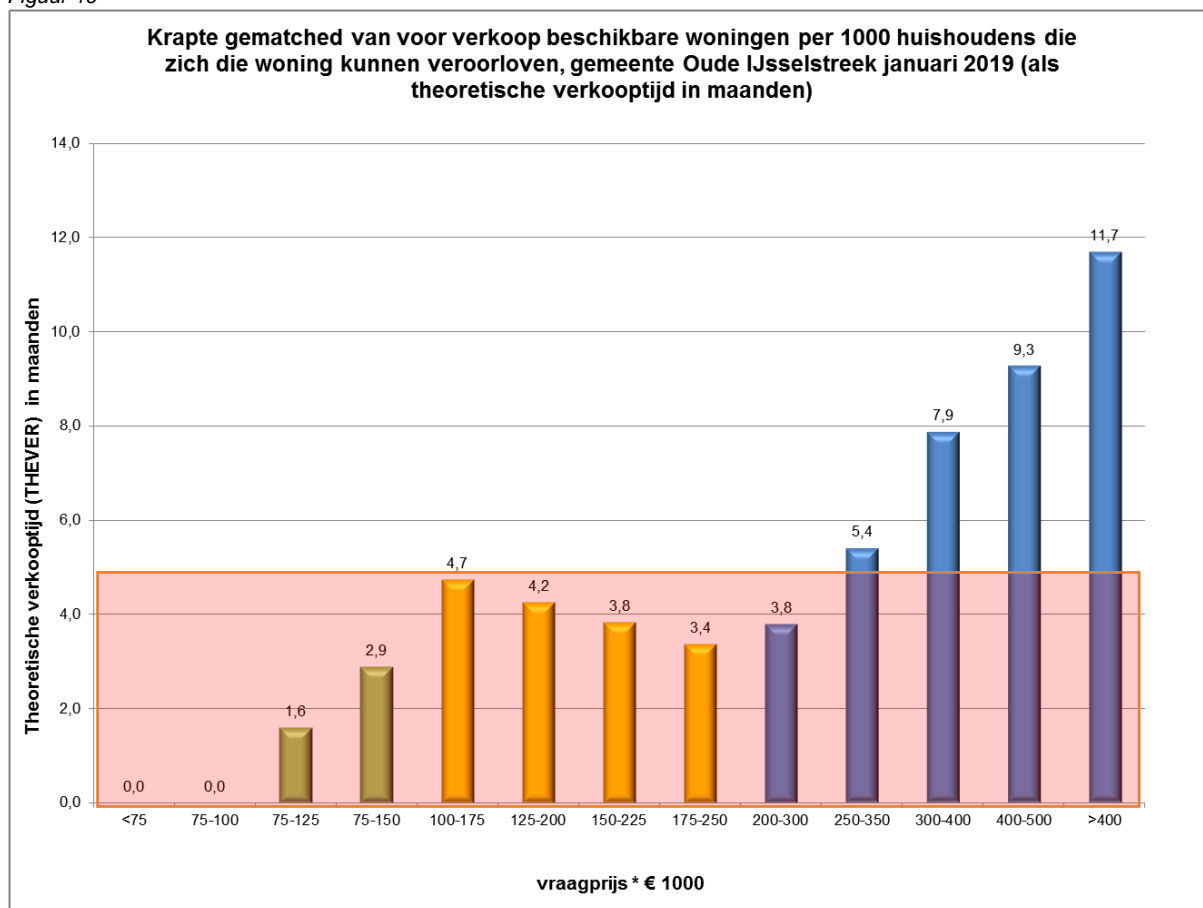
nagenoeg neutraal. Uitgedrukt in aantallen (figuur 18) gaat het om 12 hoek/eindwoningen, 19 tweekappers en 11 tussenwoningen. Deze aantallen vereffenen de woningmarkt qua woningtype en heffen de kwalitatieve mismatch op, zonder nog rekening te houden met kwantitatieve tekorten.

Voor de toekomstige bouwopgave geldt vooral dat deze levensloopbestendig moeten zijn voor ouderen en vooral betaalbaar voor jongeren.

4.4 Doorstroming op de woningmarkt

Voor een analyse van de doorstroming op de woningmarkt wordt de woningkoopkracht van de huishoudens in de gemeente Oude IJsselstreek gematched met de prijsverdeling van het aanbod koopwoningen in Oude IJsselstreek. Tevens worden de instroomtrajecten vanuit de sociale huursector en vanuit de vrije huursector geprojecteerd op het koopwoningenaanbod om te beoordelen in hoeverre de instroom vanuit huur naar koop soepel kan verlopen. Figuur 19 geeft de krapte van het woningaanbod weer voor instromers uit de sociale huursector (groen), instromers vanuit de vrije huursector (geel) en doorstromers vanuit de koopmarkt (blauw). Voor elk van die groepen moet de instroom/doorstroom soepel verlopen. Als de keten ergens stagneert, dan stagneert de doorstroom op de gehele woningmarkt.

Figuur 19



Uitgaande van een ideale verkooptijd van 5 maanden, blijkt dat de instroom vanuit de sociale huursector suboptimaal is (met een krappe handelsvoorraad met een verkooptijd van 2,9 maanden voor het gehele segment). Voor instroom vanuit de vrije huursector is de situatie wat beter, voor een deel van het instroomtraject bedraagt de verkooptijd van de handelsvoorraad meer dan 4 maanden. Voor de koopsector zijn de doorstrommogelijkheden wel goed.

Een tweede mogelijkheid om de doorstroming te beoordelen is de verhuismobiliteit van huishoudens (aantal verhuizingen per 1000 huishoudens) te vergelijken met het (voor bepaalde groepen gematchte) aanbod van woningen op de markt (aantal aangeboden woningen per 1000 huishoudens). Indien de verhouding tussen aanbod en verhuizingen groter dan 1 is, dan is de doorstroming voldoende gewaarborgd. Tabel 2 geeft inzicht in deze verhoudingen.

Tabel 2: krapteratio tussen vraag en aanbod van woningen voor leeftijdscohorten in Oude IJsselstreek

cohort	mobiliteit /1000	woningen/1000	krapteratio
25 tot 45 jaar	96	86,1	0,90
45 tot 65 jaar	26	28,1	1,08

Bron: CBS en Funda, bewerkt door Invisor KvRA

De resultaten uit tabel 2 bevestigen de bevindingen die zijn weergegeven in figuur 17. De koopwoningen markt voor instromers in de koopmarkt uit het leeftijdscohort 25 tot 45 jaar is aan de krappe kant met een krapteratio van 0,90. De koopwoningen markt voor doorstromers laat een licht overschot aan woningen zien.

4.5 Netto plancapaciteit gemeente Oude IJsselstreek

Volgens opgave van de Provincie Gelderland⁴ bedraagt de netto plancapaciteit voor de gemeente Oude IJsselstreek momenteel 308 woningen. Voor de kern Silvolde zou volgens opgave van de gemeente Oude IJsselstreek zelf de planvoorraad 10 woningen bedragen waarvan er 6 reeds als harde planvoorraad zijn gepland⁵. De netto planvoorraad is wat groter dan de prognose voor de woonbehoefte in 2025. Anderzijds is onduidelijk hoe actueel deze gegevens zijn en welk deel van de planvoorraad inmiddels gerealiseerd is

In tabel 3 is de planvoorraad voor gemeente Oude IJsselstreek weergegeven.

Tabel 3: Netto Planvoorraad gemeente Oude IJsselstreek

Plan capaciteit (netto) t/m 2024	hard	zacht	onbekend	netto Totaal
Oude IJsselstreek	262	29	17	308

4.5 Conclusies woningmarkt Oude IJsselstreek

De (koop)woningmarkt in de gemeente Oude IJsselstreek is de afgelopen jaren snel sterker geworden. Voor 2016 werden woningen gezien over een jaar minder waard. Na 2016 is die trend gekeerd en is sprake van een behoorlijke waarde toename, tot ruim 6% per jaar. In de praktijk wordt deze prijsstijging vaak veroorzaakt doordat woningen gewild zijn en de vraag groter is dan het aanbod. De ontwikkeling van de theoretische verkooptijd en de voor verkoop beschikbare voorraad bevestigen dit beeld en liggen nu tussen ideaal en kritisch (laag). Per prijssegment en per woningtype zijn de huidige tekorten in beeld gebracht. Die liggen vooral in het prijssegment € 175.000 tot € 225.000, een segment voor hogere instromers in de woningmarkt. Qua woningtypes zijn het hoek/eindwoningen, tweekappers en tussenwoningen waar de meeste behoefte aan is. De beschikbare voorraad is enigszins belemmerend voor instromers vanuit de sociale huurmarkt, en wat minder belemmerend voor instromers vanuit de vrije huursector. Voor doorstroming binnen de koopmarkt zijn geen belemmeringen. De doorstroming kan belemmerd worden voor bijvoorbeeld ouderen die hun dure, niet levensloopbestendige (half)vrijstaande woning willen verkopen en op zoek zijn naar een goedkopere levensloopbestendige woning. Enerzijds kan het lastig zijn de eigen woning bijtijds te verkopen, anderzijds kunnen tekorten in het goedkopere segment € 175.000-€ 225.000 de keuze dusdanig beperken dat geen passende woonruimte in aanbod is. Het in balans brengen en houden van

⁴ www.woningmarktmonitor.gelderland.nl

⁵ Woningbouwplanning Oude IJsselstreek, beleidsdocument, 28 oktober 2016

de verschillende segmenten is daarom belangrijk. Momenteel blijkt de woningmarkt, met uitzondering van de beperkte instroommogelijkheden vanuit de sociale huursector, dus uitstekend te functioneren.

5 De buurt Silvolde: sociaal economische structuur en woningmarkt

5.1 buurtkarakteristiek

De specifieke karakteristiek van buurten kan worden bepaald aan de hand van drie indicatoren:

1. **De sociale economische groep (SES Groep):** geeft inzicht in de sociale en economische stabiliteit van een buurt;
2. **De verblijftijd in woningen:** De verblijftijd in woningen is gerelateerd aan de sociale cohesie van een buurt.
3. **De stedelijkheidsklasse:** Dit geeft een indruk van de stedelijkheid van de leefomgeving.

In tabel 4 zijn deze drie indicatoren voor alle buurten in de gemeente Oude IJsselstreek weergegeven.

Tabel 4: classificatie van buurten op basis van drie indicatoren

Buurt	SES Groep	Verblijftijd (jaar)	Stedelijkheidsklasse	classificatiecode
Netterden	5	14,6	5	515
Westendorp	5	14,9	5	515
Uift-Centrum en Uift-Oost	5	18,6	4	524
Gendringen	5	22,3	4	534
Silvolde	5	30,6	4	534
Terborg	5	22,7	4	534
Varseveld	5	28,9	4	534
Verspreide huizen Westendorp	5	51,2	5	535
Uift-West	6	34,4	3	633
Uift-Noord	6	27,2	4	634
Verspreide huizen Uift	6	45,2	4	634
Etten	6	36,4	5	635
Megchelen	6	94,9	5	635
Varsselder en Veldhunten	6	21,6	5	635
Verspreide huizen Breedenbroek	6	22,5	5	635
Verspreide huizen Etten	6	42,9	5	635
Verspreide huizen Heelweg	6	44,5	5	635
Verspreide huizen Silvolde	6	48,8	5	635
Verspreide huizen Sinderen	6	162,4	5	635
Verspreide huizen Varseveld	6	75,7	5	635
Verspreide huizen Megchelen	8	16,5	5	825
Verspreide huizen Varsselder	8	22	4	834
Breedenbroek	8	26,1	5	835
Verspreide huizen Voorst	8	86,4	5	835

Indeling SES

Groep 5: oudere middenklasse
Groep 6: jongere middenklasse
Groep 8: rurale bovenklasse

Mate van Stedelijkheid

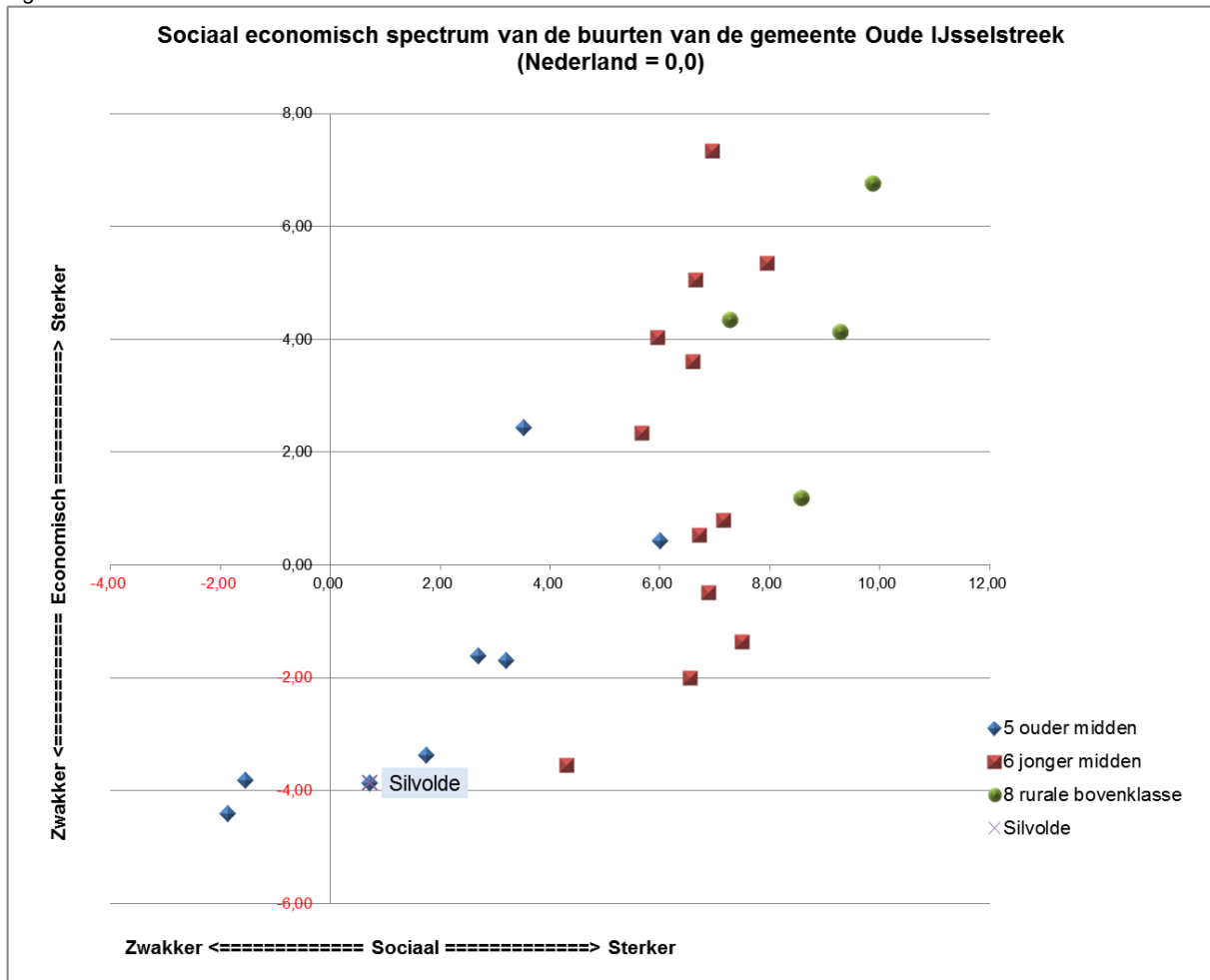
stedelijkheidsklasse 3: matig stedelijk 1 000 - 1 500 adressen per km²
stedelijkheidsklasse 4: weinig stedelijk 500 - 1 000 adressen per km²
stedelijkheidsklasse 5: niet stedelijk < 500 adressen per km²

De buurt Silvolde heeft de buurtclassificatie 534; vergelijkbaar met Gendringen, Terborg en Varseveld. Buurten met als dominante groep de oudere middenklasse, een verblijftijd van meer dan 20 jaar en een weinig stedelijke omgeving. Op de woningmarkt concurreren deze buurten met elkaar omdat ze dezelfde karakteristiek hebben.

5.2 Sociaaleconomisch spectrum

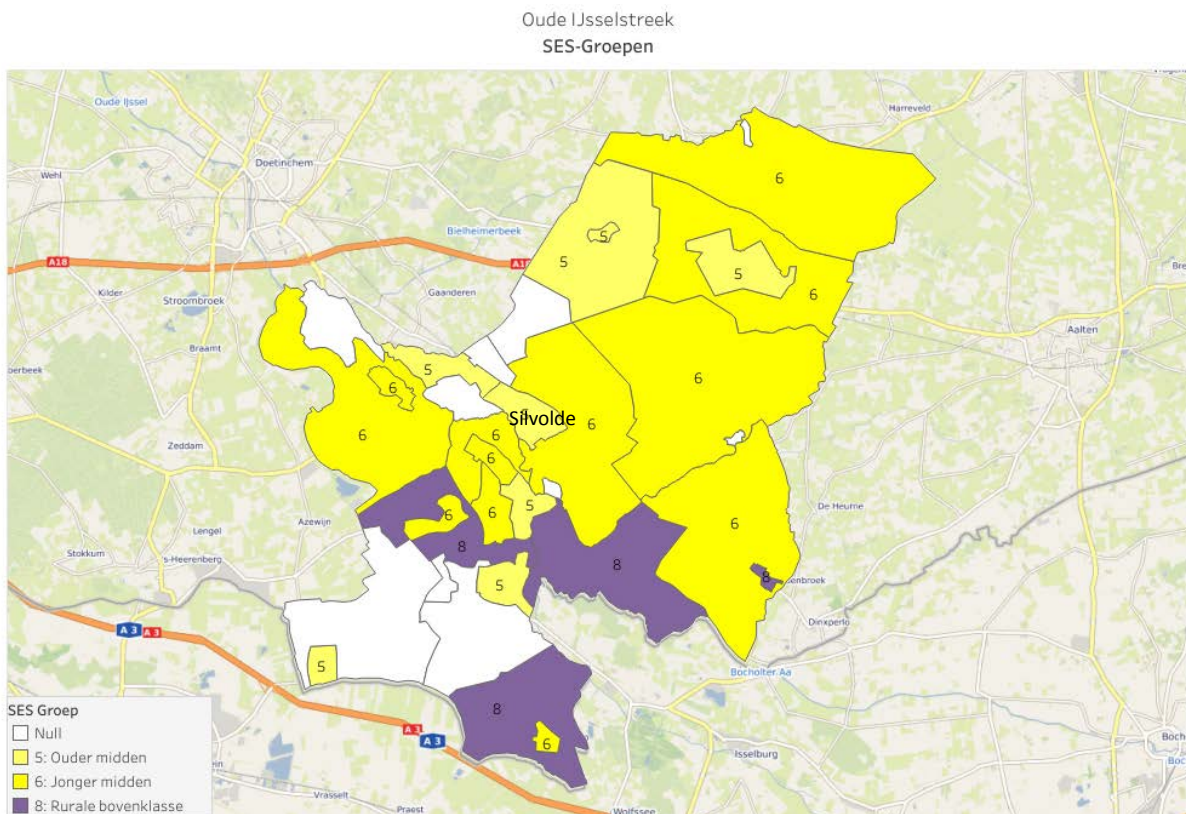
In het sociaaleconomisch spectrum (figuur 20) is de score sociaal afgezet tegen de score economisch ten opzichte van het landelijk gemiddelde (het landelijk gemiddelde is in het figuur weergegeven als 0,00). In figuur 20 zijn de karakteristieken dus in twee dimensies weergegeven.

Figuur 20



Uit figuur 20 valt op te maken dat de buurt Silvolde vooral in zowel sociaal als economisch opzicht minder stabiel is. De sociale (in)stabiliteit wordt hier vooral veroorzaakt door de hoge gemiddelde leeftijd. Bij verhuizingen verhuizen huishoudens meestal naar sociaal en economisch sterkere buurten. In het spectrum betekent dat van links onder naar rechts boven. In de gemeente Oude IJsselstreek betekent dit dat er nauwelijks buurten in de gemeente Oude IJsselstreek zijn die “vanggebied” zijn voor de buurt Silvolde. Verhuizers zullen dan ook vooral afkomstig zijn uit Silvolde zelf, en buurten met een vergelijkbare karakteristiek zoals Terborg, Gendringen of Varsseveld, dan wel uit andere gemeenten afkomstig zijn.

Figuur 21

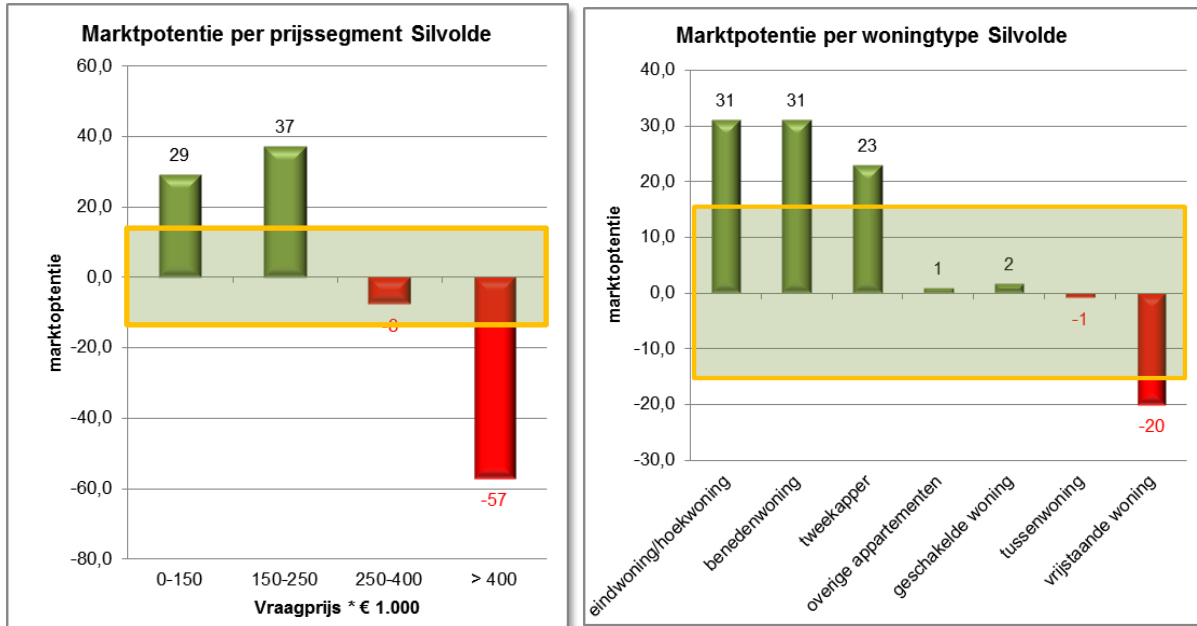


Figuur 21 laat zien hoe deze buurten/sociaal economische groepen zijn verdeeld over de gemeente Oude IJsselstreek.

5.3 Woningmarkt Silvolde

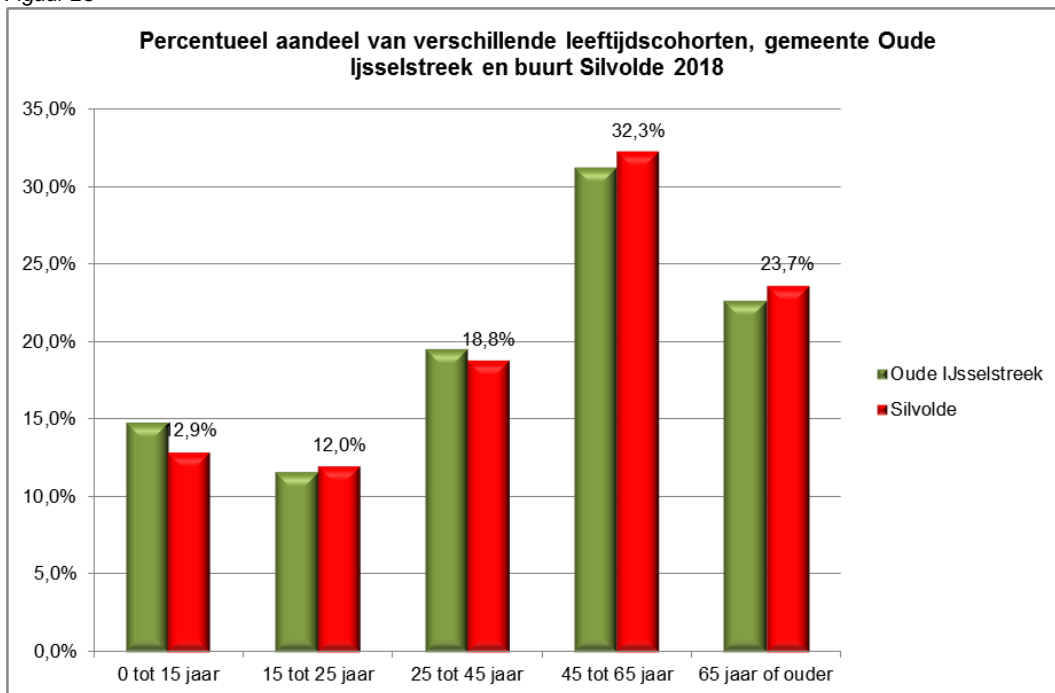
Figuren 22a en 22b laten zien hoe het gesteld is met de marktpotentie voor verschillende prijssegmenten en woningtypen in de buurt Silvolde. De getallen geven hier “marktpotentie eenheden” weer (en dus geen woningen). De prijssegmenten zijn niet in dezelfde mate van detail weergegeven als voor de gemeente. Er zijn hier minder woningen beschikbaar en de schaal is daarom wat grover. Uit beide grafieken blijkt dat het beeld dat voor de gemeente zichtbaar is, ook voor de buurt Silvolde geldt: tekorten in de lagere prijssegmenten en overschotten in de hogere prijssegmenten en dan met name tekorten aan hoekwoningen, tussenwoningen en tweekappers en overschotten aan vrijstaande woningen.

Figuren 22a en 22b



De verblijftijd in woningen is in Silvolde ruim 30 jaar. Bij een verblijftijd van meer dan 20 jaar is er sprake van een “meegroeibuurt”. Deze worden niet alleen gekenmerkt door een lange verblijftijd, maar ook door een sterke sociale cohesie. Meegroeibuurten huisvesten vaak een redelijk afgebakend leeftijdscohort die een hechte gemeenschap vormt. Meegroeibuurten vragen om een proactieve planning van de gemeenten. De voorzieningen moeten bijtijds worden aangepast aan de behoeften van de bewoners. Dat geldt ook voor de woningvoorraad. In het geval van Silvolde blijkt dat de gemiddelde leeftijd op ruim 45,5 jaar ligt, een jaar ouder dan het gemiddelde van de gemeente en ruim 4 jaar ouder dan Nederland gemiddeld. Figuur 23 laat zien dat het aandeel 45+ inmiddels 56 % bedraagt.

Figuur 23



Het geleidelijk aanpassen van voorzieningen en woningvoorraad is dus belangrijk om de leefbaarheid te waarborgen en huisvesting te blijven bieden aan de bewoners van Silvolde die – gelet op de lange verblijftijd in hun buurt – veel waarde hechten aan hun leefomgeving.

5.4 Conclusies buurt Silvolde

De meeste buurten in de gemeente Oude IJsselstreek huisvesten de jongere of oudere (hogere) middenklasse in een niet tot weinig stedelijke omgeving. Veel van deze buurten kennen een lange verblijftijd hetgeen indicatief is voor sterke sociale cohesie en hechte gemeenschappen. De buurten waarin de oudere middenklasse woont, waarvan Silvolde er één is, zijn economisch wat minder sterk. Doorstroming op de woningmarkt zal vooral van binnen de buurt zelf plaatsvinden. Net als bleek voor de gemeente Oude IJsselstreek blijkt ook voor Silvolde de woningmarkt niet echt in balans te zijn. Er zijn tekorten aan goedkopere woningen (tot € 250.000) en deze bestaan ook hier vooral uit hoekwoningen, tussenwoningen en tweekappers.

6 Samenvatting, conclusies en invulling bouwplan

6.1 Samenvatting en conclusies

De gemeente Oude IJsselstreek vult samen met de gemeente Montferland regionaal een eigen niche qua bedrijvigheid in de Achterhoek. Landbouw en industrie zijn daarbij de belangrijkste economische sectoren. Dit heeft zich vertaald in een specifieke sociaaleconomische structuur waarin vooral de (hogere) middenklasse aanwezig is. Van de tien sociaaleconomische groepen zijn er maar drie dominant aanwezig in de verschillende buurten van Oude IJsselstreek. Middenklasse groepen hebben vaak een sterke sociale cohesie en vormen hechte gemeenschappen met een hoge leefbaarheid.

Uit de demografie blijkt dat de gemeente Oude IJsselstreek qua gemiddelde leeftijd (veel) ouder is dan het Nederlands gemiddelde (44,5 jaar versus 41,6 jaar in Nederland). Dit blijkt ook uit de manier waarop bevolking en huishoudens zijn opgebouwd. Er zitten “gaten” in de bevolkingspiramide die veroorzaakt worden doordat jongeren tussen 15 en 25 de gemeente verlaten waarvan een deel pas op latere leeftijd weer terugkomt. Dat het goed leven is in Oude IJsselstreek blijkt uit de verhuisbalans. Met de meeste gemeenten in de Achterhoek heeft Oude IJsselstreek een positieve verhuisbalans, wat betekent dat er vanuit die gemeenten meer mensen naar Oude IJsselstreek verhuizen dan er naar die gemeenten vertrekken. De gemeente “levert” inwoners aan Doetinchem (onderwijs en banen), aan Aalten en aan een aantal steden buiten de regio met HBO/Universitair onderwijs. De interne verhuisbalans (het aantal verhuizingen binnen Oude IJsselstreek) is met 56,5% aan de lage kant vergeleken met buurgemeenten zoals Aalten (62%) en Winterswijk (60%).

De bevolking van de gemeente Oude IJsselstreek neemt inmiddels af. Dat komt met name omdat het geboorte-sterfte cijfer negatief is. Dat is een resultaat van de gemiddelde veel oudere bevolking en de dynamiek van jongeren die weggaan en later in gezinsvorm vaak weer terugkeren. Een van de ‘nadelen’ van een hechte gemeenschappen is dat de verblijftijd lang is. Gemeenschappen zijn qua verhuizingen (en dus ook qua verjonging) laag-dynamisch en dus kwetsbaar voor vergrijzing. Het aantal huishoudens in de gemeente Oude IJsselstreek neemt de komende jaren nog toe, onze prognose hiervoor ligt tussen 136 en 359 in de periode 2019-2025. Voor Silvolde wordt een toename verwacht van 40 huishoudens in die periode.

De woningmarkt heeft zich vanaf 2016 herstelt, de prijsontwikkeling ten opzichte van het landelijk gemiddelde heeft zich gestabiliseerd en er sprake van een flinke jaarlijkse waarde toename die momenteel rond de 6% ligt. De woningmarkt is echter niet goed in balans. Met name in de wat goedkopere segmenten tussen € 175.000 en € 225.000 ligt de grootste marktpotentie. Het gaat dan vooral om hoekwoningen, tussenwoningen en tweekappers. De mogelijkheden voor doorstroming vanuit de sociale huursector naar de koopsector zijn zeer beperkt. Ook betekent dit dat het aanbod voor ouderen die een goedkopere levensloopbestendige woning zouden willen aankopen (en hun dure (half)vrijstaande woning willen verkopen) beperkt zijn, waardoor de doorstroming op de markt kan gaan stagneren.

Dat er sprake is van stagnatie van doorstroming op de woningmarkt blijkt ook uit de verblijftijden in koopwoningen in de verschillende buurten in de gemeente Oude IJsselstreek. Die ligt voor de meeste buurten ruim boven de 20 jaar en voor veel buurten zelfs boven de 30 jaar. Dat heeft vooral met de hoge leefbaarheid te maken, maar wellicht ook met beperkte mogelijkheden voor doorstroming. De buurt Silvolde is gemiddeld nog hoger dan het gemiddelde van Oude IJsselstreek (45,5 jaar) en is dus aan het vergrijzen. Met een woningverblijftijd van 30,6 jaar zit er nauwelijks beweging in de doorstroming. Dit is voor een deel het gevolg van het niet in balans zijn van de woningmarkt. Er zijn hier tekorten aan goedkopere woningen (< € 250.000) en (nog beperkte) overschotten aan duurdere.

Ouderen kunnen hun woning nog wel kwijt, maar er is onvoldoende aanbod. De flessenhals zit op dit moment in het aanbod aan goedkopere (levensloopbestendige) woningen. Dat dit vraagstuk niet beter in beeld is, heeft als reden dat de ouderen zolang de gezondheid goed is geen directe noodzaak tot verhuizen kennen. Het zijn dus opportunisten op de woningmarkt.

Een buurt met een woningverblijftijd van meer dan 20 jaar is een “meegroeibuurt”. Omdat de behoeften aan voorzieningen mettertijd veranderen moeten deze tijdig worden aangepast zodat de leefbaarheid en het woongenot in deze buurten optimaal blijven. De buurt Silvolde komt de komende jaren in een stadium dat de toenemende leeftijd van de bewoners vraagt om vaak kleinere en levensloopbestendige woningen en bijpassende voorzieningen (zoals dagelijkse boodschappen op loopafstand, goed openbaar vervoer en zorgvoorzieningen in de directe omgeving). De situatie op de (koop)woningmarkt laat echter zien dat de buurt Silvolde nog onvoldoende is voorbereid op deze transitie. In de periode tot 2025 zullen er in de gemeente Oude IJsselstreek naar verwachting 965 huishoudens bijkomen in de leeftijdscategorie > 65 jaar.

6.2 Toekomstige regionale ontwikkelingen

In de regio waarin Silvolde is gelegen vinden in de nabije toekomst een aantal ontwikkelingen plaats die een gunstig effect kunnen hebben op economie en demografie. Daardoor wordt het positieve groeiscenario (groei met 359 huishoudens tot en met 2025) waarschijnlijker.

1. Beleid Achterhoek Agenda; boost/groeistimulatie /Nieuw Beleid a.g.v. doel: 10%BNP stijging in 10 jaar;
2. Vervanging uittredende vaklieden door pensionering;
3. Samenwerking smartliving effecten HUB Doetinchem;
4. Effect verhuizing ziekenhuis 2023 dichterbij naar Achterhoek-Zuid/ Silvolde;
5. Nieuw autobaan op-afrit Emmerich-Oost / Netterden, 3/4 jaar gereed, ontsluit de Achterhoek, naast de twee autobanen die er al zijn, nog beter naar Duitsland.
6. Onderzoek uit Brainport Eindhoven leert dat jongeren overwegend positieve keuze maken en kiezen voor significant iconische woningbouwprojecten en interessante jobs in de smart-industry en smart-economy.
7. De reële verwachting van de betrokken makelaar is, dat deze additionele behoefte er is. Geplande woningen kunnen het beste gefaseerd gebouwd worden en gefaseerd in de verkoop gebracht worden over een periode van 2.5 jaar;
8. (Latente) substitutie-effect van moderne kwaliteitswoningen op vraag uit andere woningbouwtypes;
9. Huisvesten kenniswerkers met een verblijfsvergunning;
10. Silvolde heeft extreem goede onderwijsinstelling en heeft een volledig aanbod: VMBP-Technasium /Atheneum Gymnasium. In 2020 verhuizen alle beroepsopleiding met de school de Wesenthorst in Uft mee naar /Silvolde.
11. Een aantal grote bedrijven binnen een straal van 6km rond Silvolde overwegen woningen te kopen voor korte en langere huur aan aspirant personeel.
12. Voor het streefbeeld van transformatie is dit het type woningen dat ook Moventem/Companen, big-data bedrijven voor de woningbouw aangegeven hard nodig.
13. Door realisatie van dit project kunnen de beleids-hoofddoelstellingen: Transformatie, Inbreidingsdoelen en Verduurzaming in eenmaal behaald worden. De Provincie en de Achterhoek Board gaan beslissen in april a.s over invoering nieuw beleid EU 20-170 mio om de situatie te kantelen met nieuw elan; Smart Economie;; Smart Industrie, Smart Hub-Doetinchem 80 Studenten afstudeerders hotel en Smartliving-project.

Als deze ontwikkelingen succesvol zijn wordt het positieve groeiscenario gerealiseerd en ontstaat er extra ruimte in Silvolde voor 10 á 20 woningen.

6.3 Invulling van het bouwplan op het terrein van de voormalige buizenfabriek te Silvolde

Bij het opstellen van het advies voor woningtypen en prijsklassen is geen rekening gehouden met grond, bouw- en grondstofprijzen, maar uitsluitend met de huidige en toekomstige vraag naar woningen. De financiële haalbaarheid voor het bouwen van deze woningen is dus niet getoetst aan grondprijzen en bouwkosten. Hierdoor kan de werkelijke invulling van het bouwprogramma verschillen van datgene dat hier geadviseerd wordt.

In kwantitatieve zin komen er in de periode tot 2024 40 huishoudens bij in Silvolde. Dit geeft de gelegenheid om kleinere, levensloopbestendige woningen te bouwen die deels bestemd zijn voor ouderen en deels invulling geven aan de huidige tekorten op de woningmarkt. Het geeft een proactieve invulling aan de toekomstige (woning)behoefte van deze meegroeibuurt.

Daarnaast is vastgesteld dat het percentage interne verhuizingen in de gemeente aan de lage kant ligt. Bij een verhuizing is er keuze om binnen de gemeente of buiten de gemeente te verhuizen. Buiten de gemeente verhuizen zien we als noodzakelijk wanneer werk of studie meer dan 50 km van de woonplaats ligt. Uit de verhuisbalans blijkt echter dat de belangrijkste verhuisingemeenten binnen deze afstand liggen. Andere motieven dan noodzaak liggen dan ten grondslag aan de verhuizing. Het niet kunnen vinden van een passende woning is typisch een van deze motieven. Dat geldt dan in het bijzonder voor jongeren en de negatieve verhuisbalans met Doetinchem. Recent onderzoek in Overijssel toont aan dat jongeren overwegend positieve keuzes maken als het om verhuizen gaat. De keuze is dan tussen de vertrouwde woonomgeving die meestal hoog wordt gewaardeerd, de beschikbaarheid van werk of studiemogelijkheden, het type werk, maar ook de beschikbaarheid van passende woonruimte. Voor de gemeente Oude IJsselstreek is vastgesteld dat de doorstromingsmogelijkheden vanuit de sociale huursector naar de koopmarkt beperkt zijn. Dit speelt volgens het jongerenonderzoek in Overijssel een significante rol in de verhuisdynamiek.

Dus de doelstelling van het bouwplan is driedig:

1. Het verbeteren van de balans op de koopwoningmarkt;
2. Het bieden van levensloopbestendige, betaalbare en passende woningen aan de toenemende groep huishoudens > 65 jaar;
3. Het verbeteren van de interne verhuisbalans door toevoeging van passende en betaalbare huur- en koopwoningen voor jongeren.

Ad 1: om de balans op de woningmarkt in Silvolde in evenwicht te brengen zijn in totaal 6 woningen nodig. Twee woningen tot € 150.000 en vier woningen van € 150.000 tot € 250.000 die idealiter bestaan uit 2 beneden/bovenwoningen, 3 tweekappers en 1 hoekwoning.

Ad 2: Het aandeel huishoudens in Silvolde bedraagt ca. 13 % van de gehele gemeente. Vooropgesteld dat de toename van het aantal huishoudens > 65 jaar in Silvolde evenredig is met de toename in de gehele gemeente dan neemt dit aantal toe met 125 huishoudens tot en met 2025. Gezien de huidige verhuismobiliteit van ca. 3,5% per jaar onder deze doelgroep levert dit een vraag op van ca. 26 aangepaste ouderenwoningen in die tijdsperiode. Een aangepaste ouderenwoning is grondgebonden, voorzien van tuin of terras en kost tussen € 175.000 en € 225.000, en heeft de belangrijke woonfuncties op de begane grond. Dit kunnen hoekwoningen, tussenwoningen of tweekappers zijn.

Ad 3: Door het verbeteren van de interne verhuisbalans naar 60% neemt het aantal interne verhuizers toe met 64 verhuizingen per jaar. Dit kan worden bewerkstelligd door een beter passend

woningaanbod voor jongeren te leveren. Vooropgesteld dat het merendeel hiervan in de leeftijdsgroep van 15 t/m 30 jaar zit, gaat het om 55 huishoudens die óf van het ouderlijk huis uit óf vanuit een goedkope sociale huurwoning doorstromen naar een sociale huurwoning of een koopwoning. Het aandeel hierin voor Silvolde bedraagt ca. 8 woningen die qua wensen en prijskaartje geschikt zijn voor jongeren. De vraagprijs voor deze (koop)woningen kan niet hoger zijn dan € 150.000. De huurprijs (als sociale huurwoning) ligt dan rond € 425 per maand. Beneden/bovenwoningen lijken hiervoor het meest geëigend. Gelet op de te verwachten korte verblijftijden is het jaarlijks quotum als totaal genomen.

In totaal worden dan dus 40 woningen bijgebouwd, hetgeen precies behoefte van Silvolde dekt voor de periode t/m 2025. De woningen moeten gefaseerd worden opgeleverd. De “harde” planvoorraad van 6 woningen moet hierop nog in mindering worden gebracht, maar deze wordt weer gecompenseerd door het verbeteren van de interne verhuysratio naar 60%. Feitelijk is er dus nog ruimte voor twee extra woningen.

- 6 woningen om de woningmarkt in balans te brengen
- 26 aangepaste levensloopbestendige woningen voor ouderen
- 8 woningen (4 huur en 4 koop) specifiek voor jongeren

Daarnaast kan als effect van de verschillende stimulerende maatregelen die in de regio worden uitgevoerd in Silvolde een extra behoefte ontstaan van 10 á 20 woningen (zie paragraaf 6.2).

Aanbevolen wordt om deze woningen flexibel en multifunctioneel te bouwen. Zodat deze geschikt zijn voor meerdere doelgroepen en dat twee kleinere eenheden indien nodig in de toekomst kunnen worden samengevoegd tot een grotere woning (bijvoorbeeld twee kleine tweekappers worden één vrijstaande woning). Daarnaast kan overwogen worden om de jongerenwoningen als tijdelijke woonvorm aan te bieden. Deze maatregelen zijn bedoeld om te anticiperen op bevolkingsdaling en de toekomstige afname van huishoudens.

De doelgroep hiervoor bevindt zich vooral in Silvolde zelf en mogelijk komt een (klein) deel uit Terborg, Gendringen of Varsseveld die een gelijksoortige sociaaleconomische structuur kennen. Aanbevolen wordt om de precieze behoefte en wensen te zijne tijd te peilen via enquête van de potentiële doelgroepen.



Tellers

Benoemers



big data-analyse & woningmarktexpertise gedeeld