

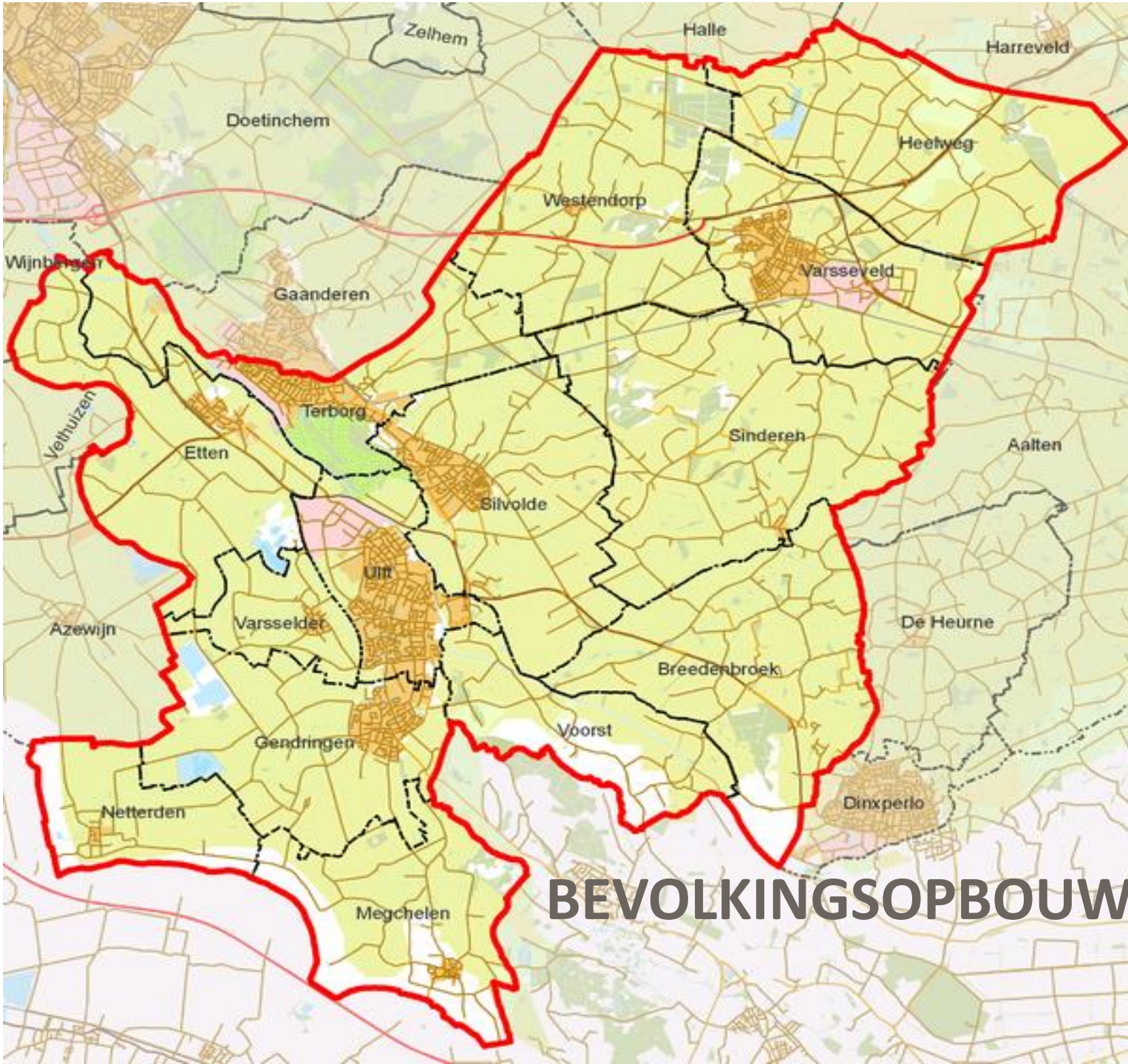
Uitkomsten AWLO verdeling naar de kernen Oude IJsselstreek



Inhoud analyse



- Bevolkingsopbouw per kern
- Verhuisbewegingen
- Kwantitatieve woningbehoefte per kern (prognose)
- Huishoudens en inkomens
- Huishoudens naar woonsituatie
- Enquête uitkomsten
- Huidige woningvoorraad
- Funda analyse
- Overzicht spanning en ontspanning op de woningmarkt



BEVOLKINGSOPBOUW PER KERN

Kernbevindingen bevolkingsopbouw per kern



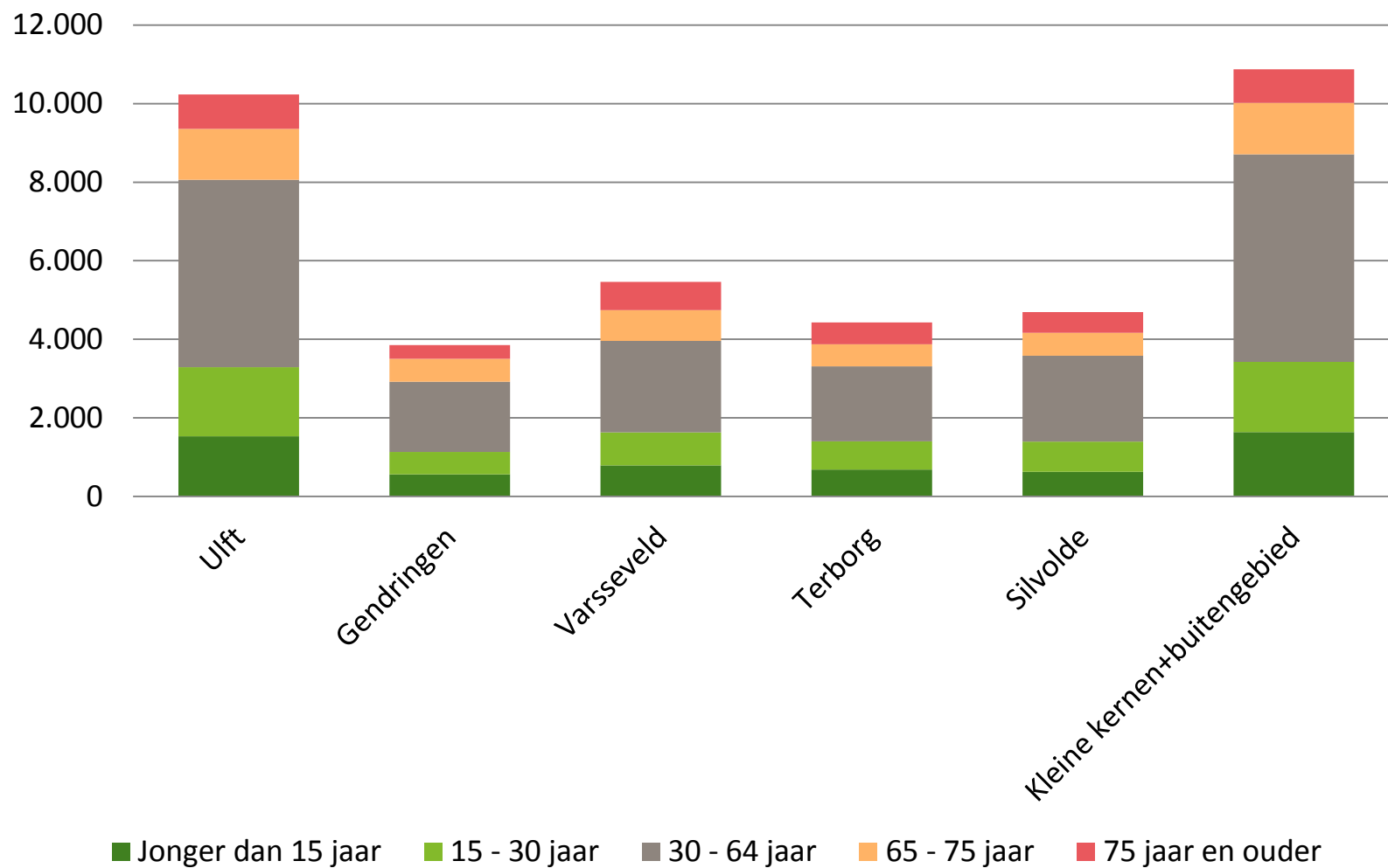
- De grootste kern is Ulft (26% van de inwoners in de gemeente), daarnaast zijn alle kleine kernen en het buitengebied bij elkaar van aanzienlijke omvang (resp. 27%)
- Varsseveld en Terborg hebben relatief de meeste 65-plussers
- Ulft en de kleine kernen + buitengebied hebben relatief de minste 65-plussers
- De meeste huishoudens wonen in Ulft (26% van de huishoudens in de gemeente)

Bevolking per kern

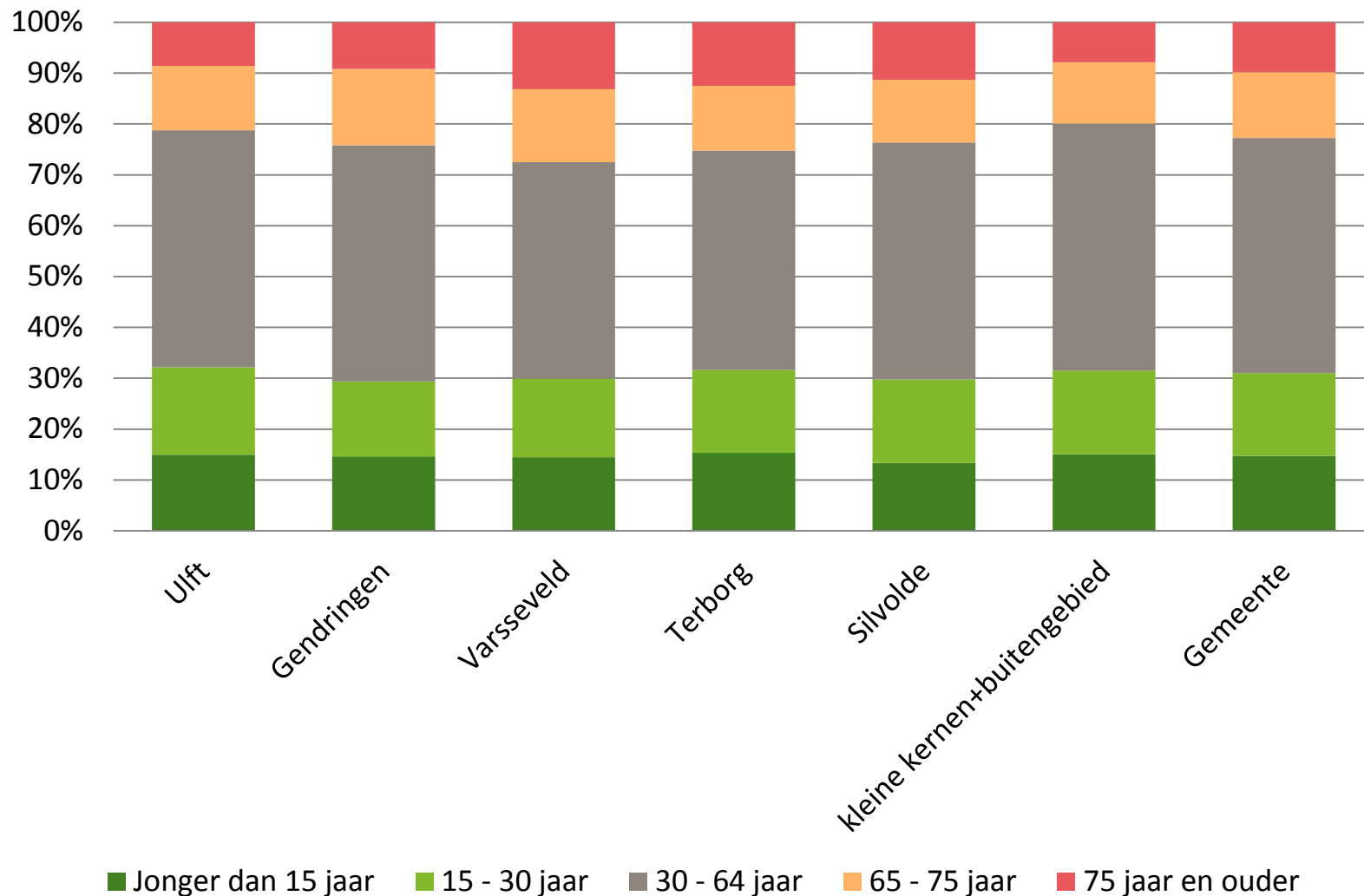


	Aantal inwoners 1-1-2018	Percentage
Uft	10.234	26%
Gendringen	3.854	10%
Varsseveld	5.461	14%
Terborg	4.428	11%
Silvolde	4.695	12%
Kleine kernen + buitengebied	10.873	27%
Gemeente	39.545	100%

Bevolkingsopbouw per kern



Bevolkingsopbouw per kern



Huishoudens per kern



	Aantal huishoudens 1-1-2017	Percentage
Uft	4.410	26%
Gendringen	1.865	11%
Varsseveld	2.495	14%
Terborg	2.030	12%
Silvolde	2.350	14%
Kleine kernen + buitengebied	4.080	24%
Gemeente	17.230	100%

A group of seven people are riding bicycles across a wooden bridge over a canal. The bridge has a wooden railing and is supported by a metal structure. The canal is surrounded by lush green grass and trees. The sky is overcast. The text "VERHUISBEWEGINGEN" is overlaid on the image in white, bold, uppercase letters.

VERHUISBEWEGINGEN

Kernbevindingen verhuisbewegingen



- Alle kernen kennen een vertrekoverschot van huishoudens
- In de gemeente vertrekken jaarlijks circa 15 huishoudens
- In alle kernen komt dit door het vertrek van alleenstaanden en stellen in de leeftijd van 18 tot 30 jaar
- Met name in Ulft-Etten en Varsseveld wordt er relatief meer verhuisd binnen de eigen kern
- We zien een trek van huishoudens naar Ulft-Etten (waarschijnlijk met name naar Ulft) vanuit overig Gendringen en Silvolde-Terborg

Verhuisbewegingen vestiging en vertrek per kern (cbs indeling*) 2006-2015



Jaarlijkse verhuizingen huishoudens	Vestiging	Vertrek	Saldo	1-2 phh 18-29 jaar	1-2 phh 30-49 jaar	1-2 phh 50-64 jaar	1-2 phh 65-74 jaar	1-2 phh 75+ jaar	gezin
Ulft-Etten	80	125	-45	-60	0	0	0	10	5
Overig Gendringen	35	65	-30	-40	0	5	0	0	5
Silvolde-Terborg	60	105	-45	-50	0	5	0	0	0
Varsseveld	45	75	-30	-40	0	5	0	0	5
Gemeente	220	370	-150	-190	0	15	0	10	15

*Hier is afgeweken van de kernen indeling zoals in de rest van de tabellen en grafieken, omdat bovenstaande gegevens alleen zorgvuldig op wijkniveau beschikbaar zijn.

Verhuisbewegingen (cbs indeling*)



	Verhuizing binnen eigen kern	Naar andere kern in Oude IJsselstreek	Andere gemeente in regio Achterhoek	Buiten regio Achterhoek	Totaal
Ulft-Etten	46%	20%	12%	23%	100%
Overig Gendringen	36%	27%	13%	24%	100%
Silvolde-Terborg	38%	18%	19%	24%	100%
Varsseveld	49%	8%	22%	21%	100%
Gemeente	43%	18%	16%	23%	100%

*Hier is afgeweken van de kernen indeling zoals in de rest van de tabellen en grafieken, omdat bovenstaande gegevens alleen zorgvuldig op wijkniveau beschikbaar zijn.

Verhuisbewegingen (cbs indeling*)



Van	naar	Uift-Etten	Overig Gendringen	Silvolde-Terborg	Varseveld	Oude Ijsselstreek	Andere gemeente in de Achterhoek	Buiten regio Achterhoek	Totaal
Uift-Etten		46%	8%	9%	3%	66%	12%	23%	100%
Overig Gendringen		18%	36%	7%	2%	63%	13%	24%	100%
Silvolde-Terborg		11%	3%	38%	4%	57%	19%	24%	100%
Varseveld		3%	1%	4%	49%	57%	22%	21%	100%

*Hier is afgeweken van de kernen indeling zoals in de rest van de tabellen en grafieken, omdat bovenstaande gegevens alleen zorgvuldig op wijkniveau beschikbaar zijn.

A group of seven people are riding bicycles across a wooden bridge that spans a narrow canal. The bridge has a simple wooden railing. The canal is surrounded by lush green grass and tall reeds. In the background, there are several tall, thin evergreen trees and some deciduous trees under a cloudy sky. The scene is peaceful and suggests a recreational or commuting activity in a park-like setting.

KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE PER KERN (PROGNOSE)

Kernbevindingen prognose



- De prognoses per kern zijn gebaseerd op de huidige verdeling van de huishoudens in de gemeente
- Doordat we meer vergrijzing zien bij Varsseveld en Terborg, hebben we daar de prognose voor gecorrigeerd. Hier is een afname van de groei van de huishoudens ingerekend
- We zien een trek op Ulft en daardoor een toename van de groei van de huishoudens ingerekend voor Ulft vanuit Gendringen, Terborg en Silvolde.
- We zien dat met name de groei de komende vijf jaar plaats vindt in Ulft en in de kleine kernen + buitengebied (Dit betreft echter een groot gebied)

Huishoudensprognose per kern



	2018-2023
Uft	+100
Gendringen	+30
Varsseveld	+45
Terborg	+35
Silvolde	+40
Kleine kernen + buitengebied	+50
Gemeente	+300

A group of seven people are riding bicycles across a wooden bridge that spans a narrow canal. The bridge has a simple wooden railing. The canal's water is dark and reflects the surrounding greenery and the bridge. The landscape is lush with tall grasses and various trees, including some evergreens. The sky is overcast. The overall scene is peaceful and scenic.

HUISHOUDENS EN INKOMENS

Kernbevindingen huishoudens en inkomens

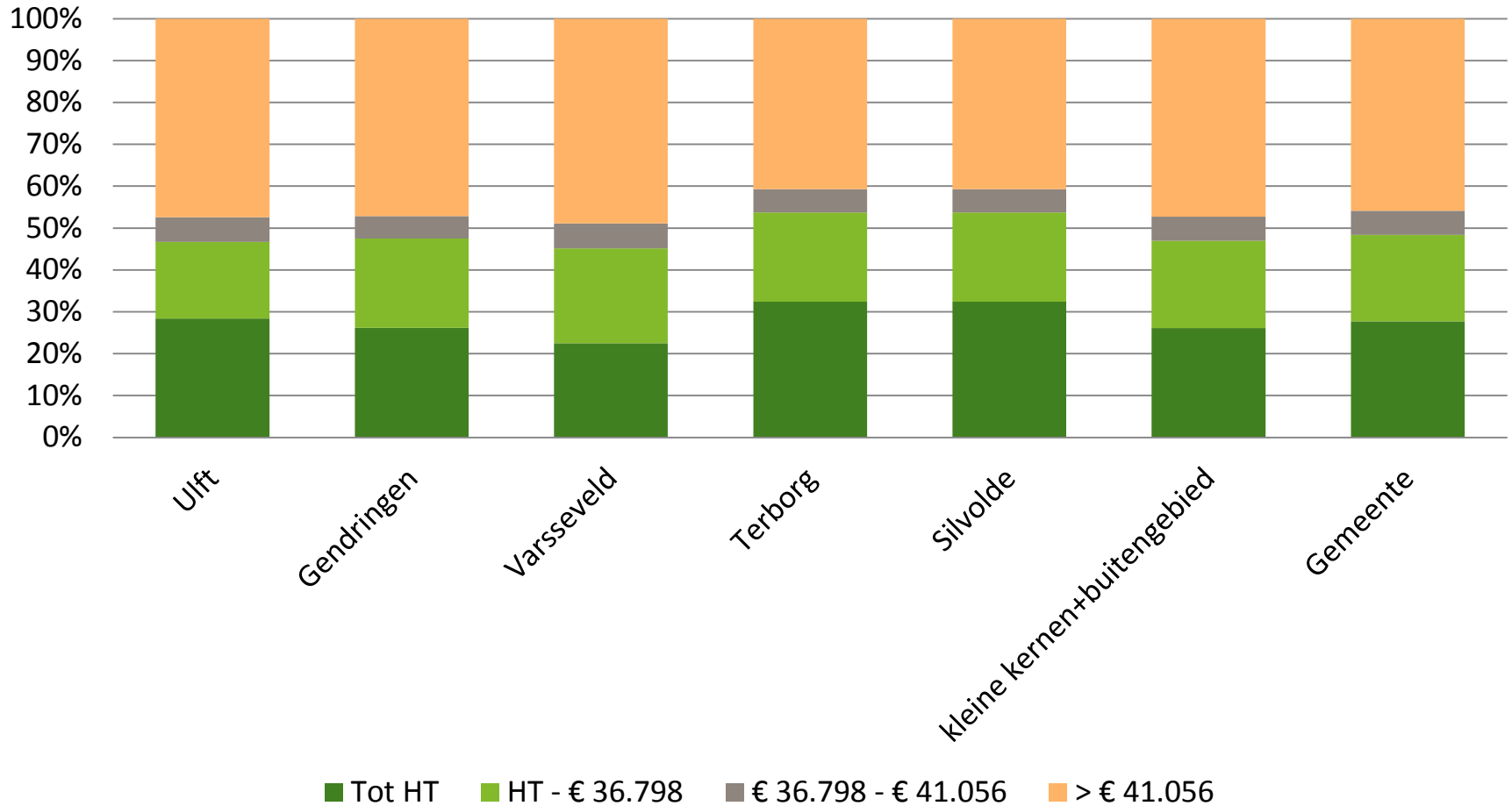


- Relatief groter aandeel behorend tot de sociale doelgroep (< € 36.000) in Terborg en Silvolde
- Tussen de kernen kleine verschillen in inkomenssituatie per huishoudensgroep, waarbij met name bij Terborg en Silvolde er een groter aandeel behoort tot de sociale doelgroep

Inkomensverdeling huishoudens



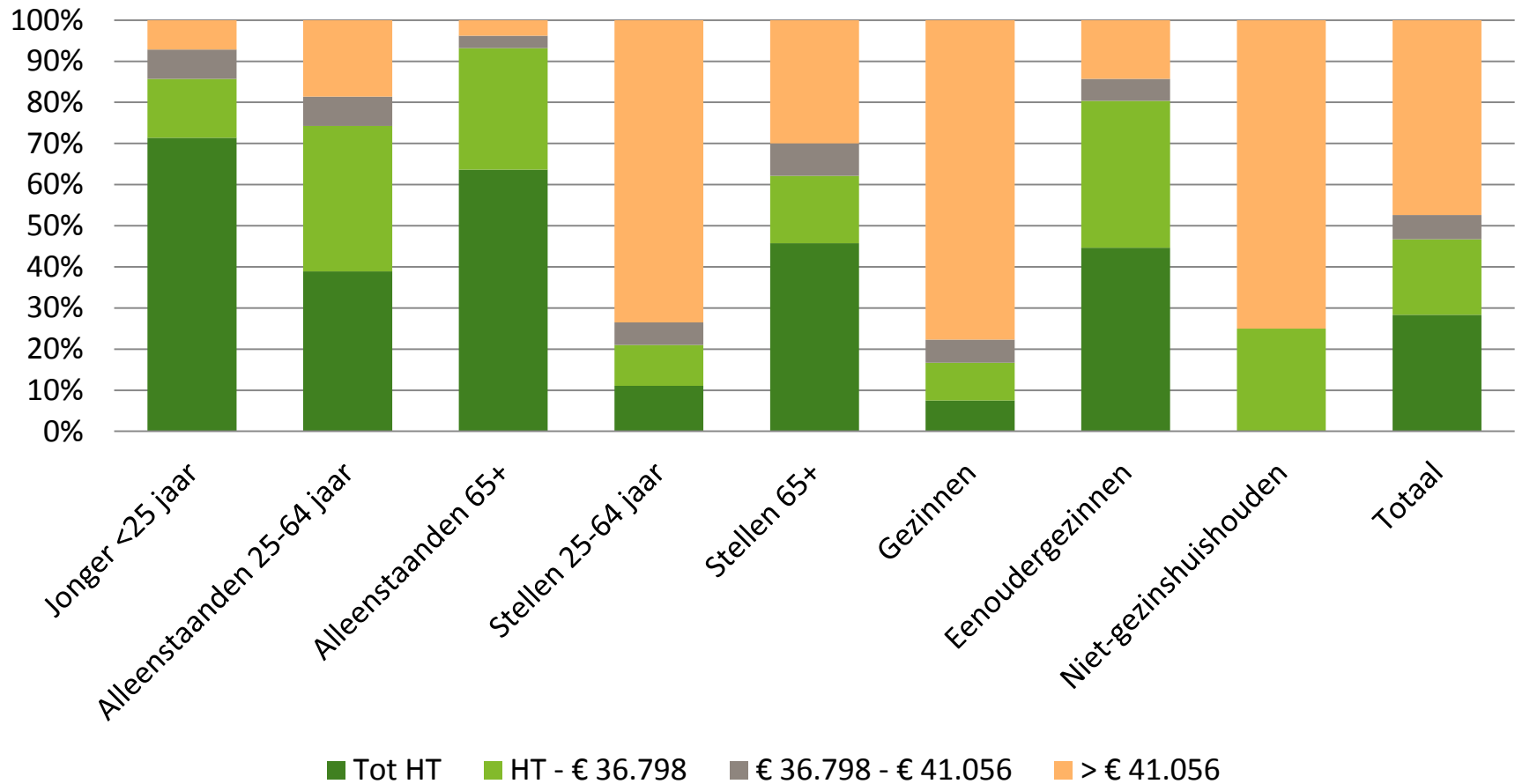
Inkomensverdeling



Inkomensverdeling per kern en huishoudenstypen



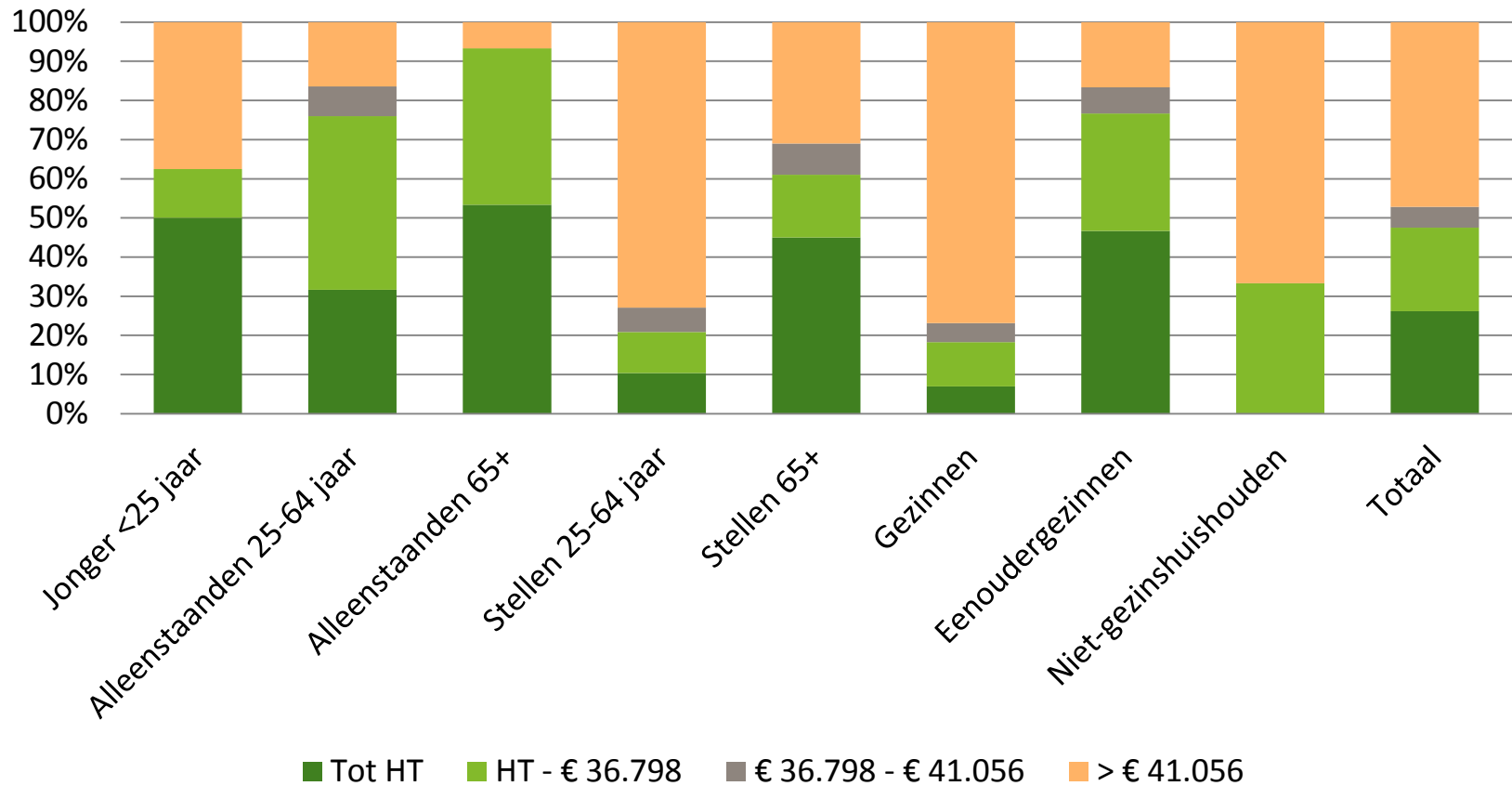
Uift



Inkomensverdeling per kern en huishoudentypen



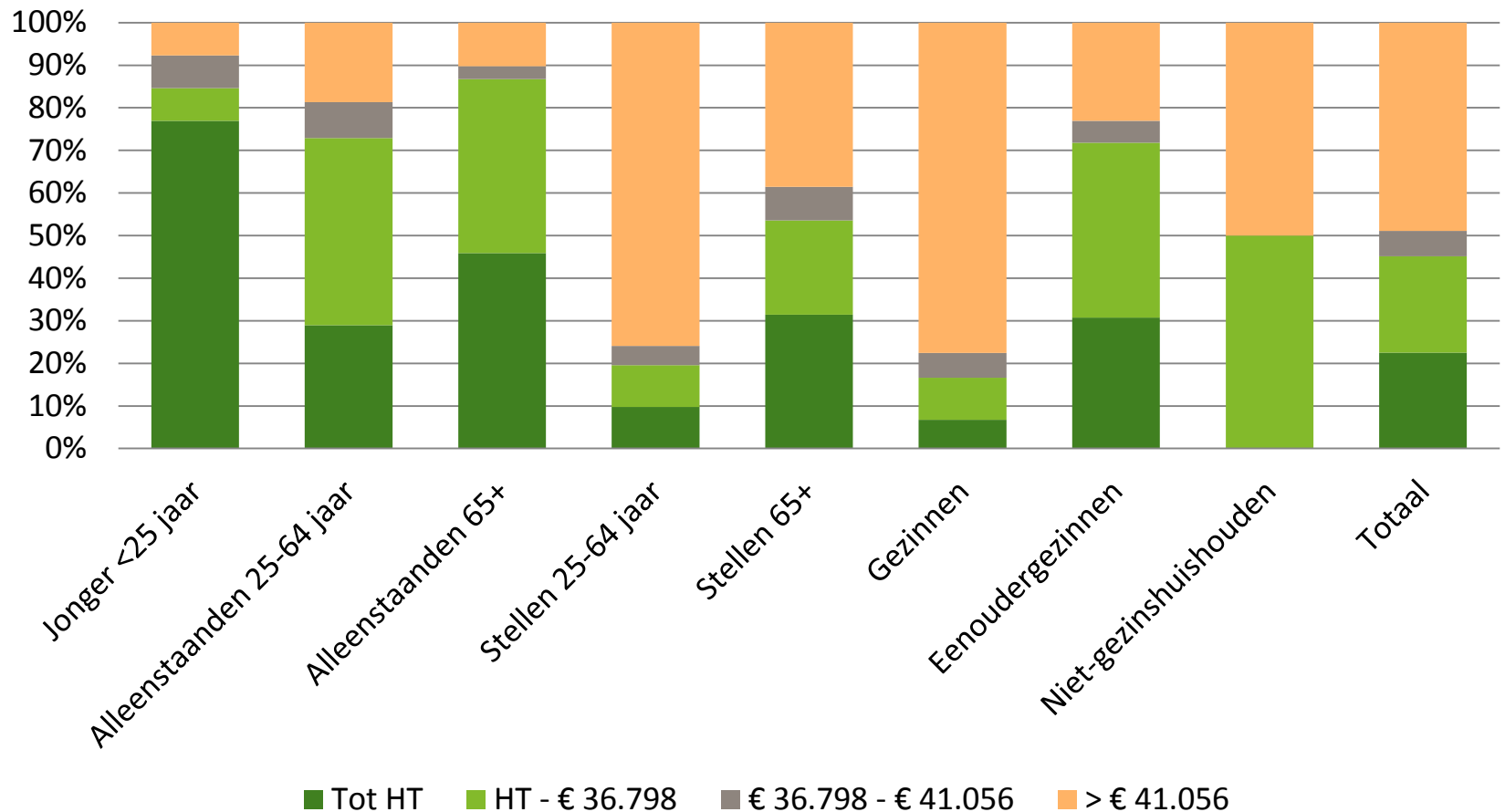
Gendringen



Inkomensverdeling per kern en huishoudentypen



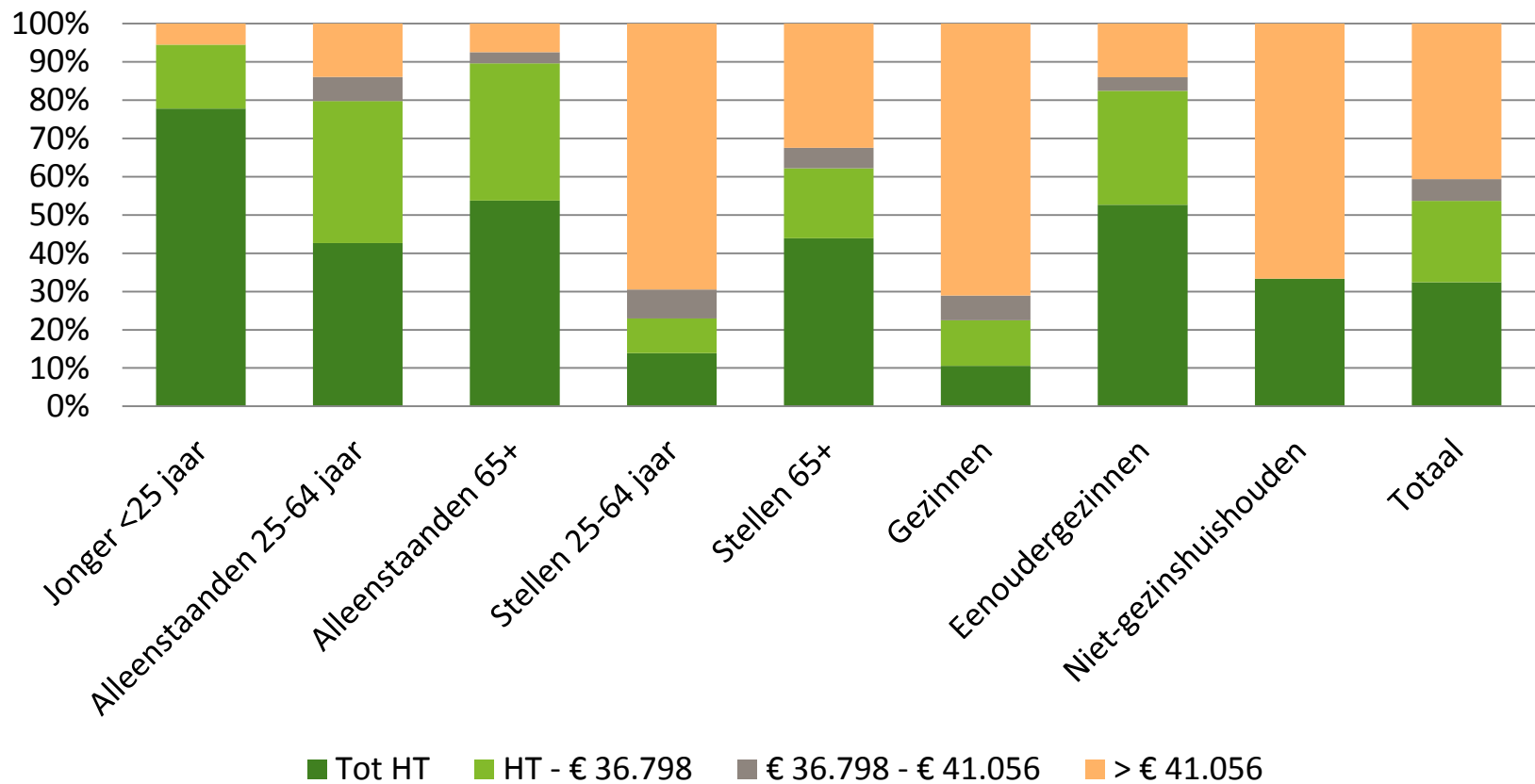
Varsseveld



Inkomensverdeling per kern en huishoudentypen



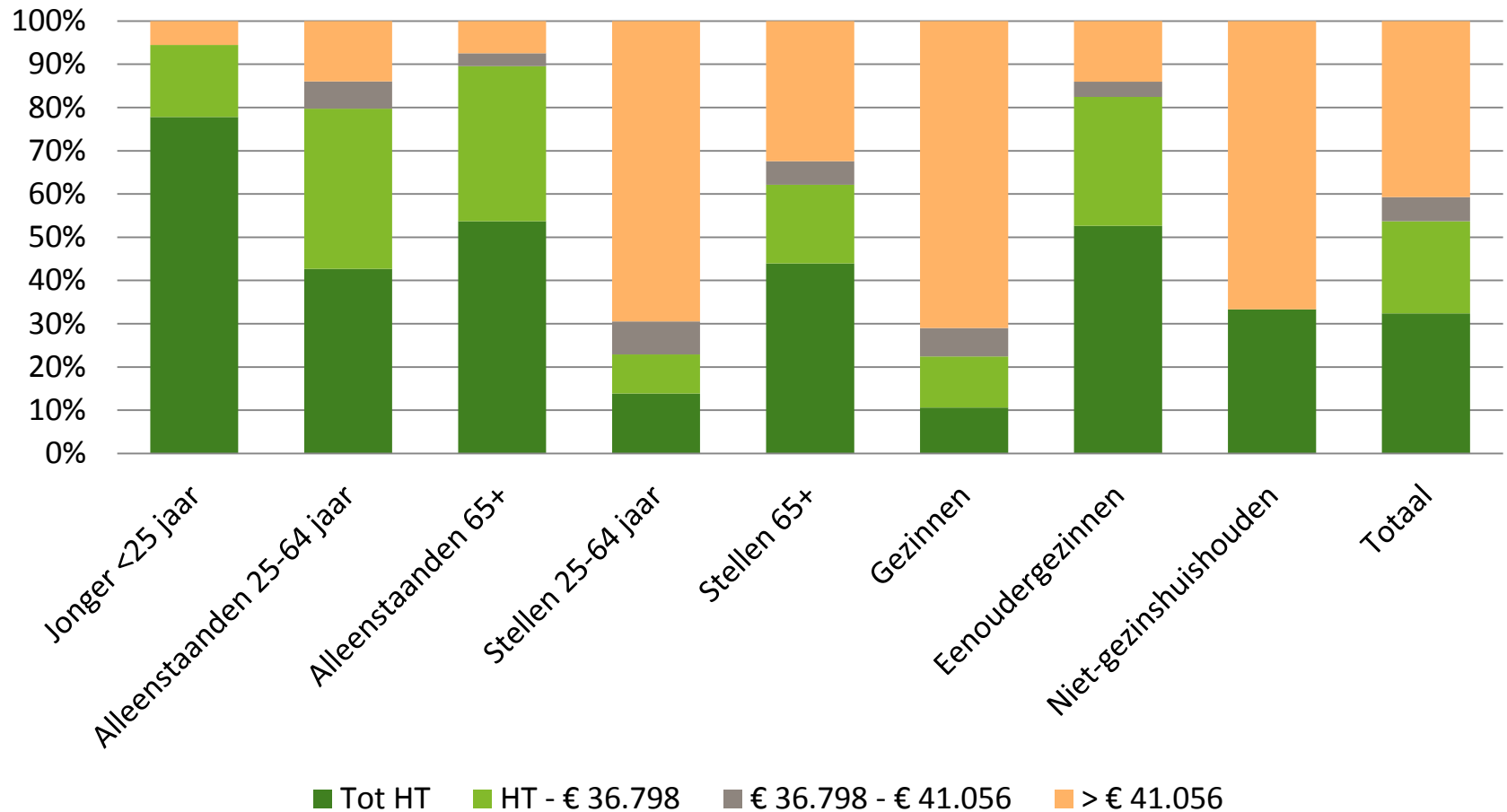
Terborg



Inkomensverdeling per kern en huishoudentypen



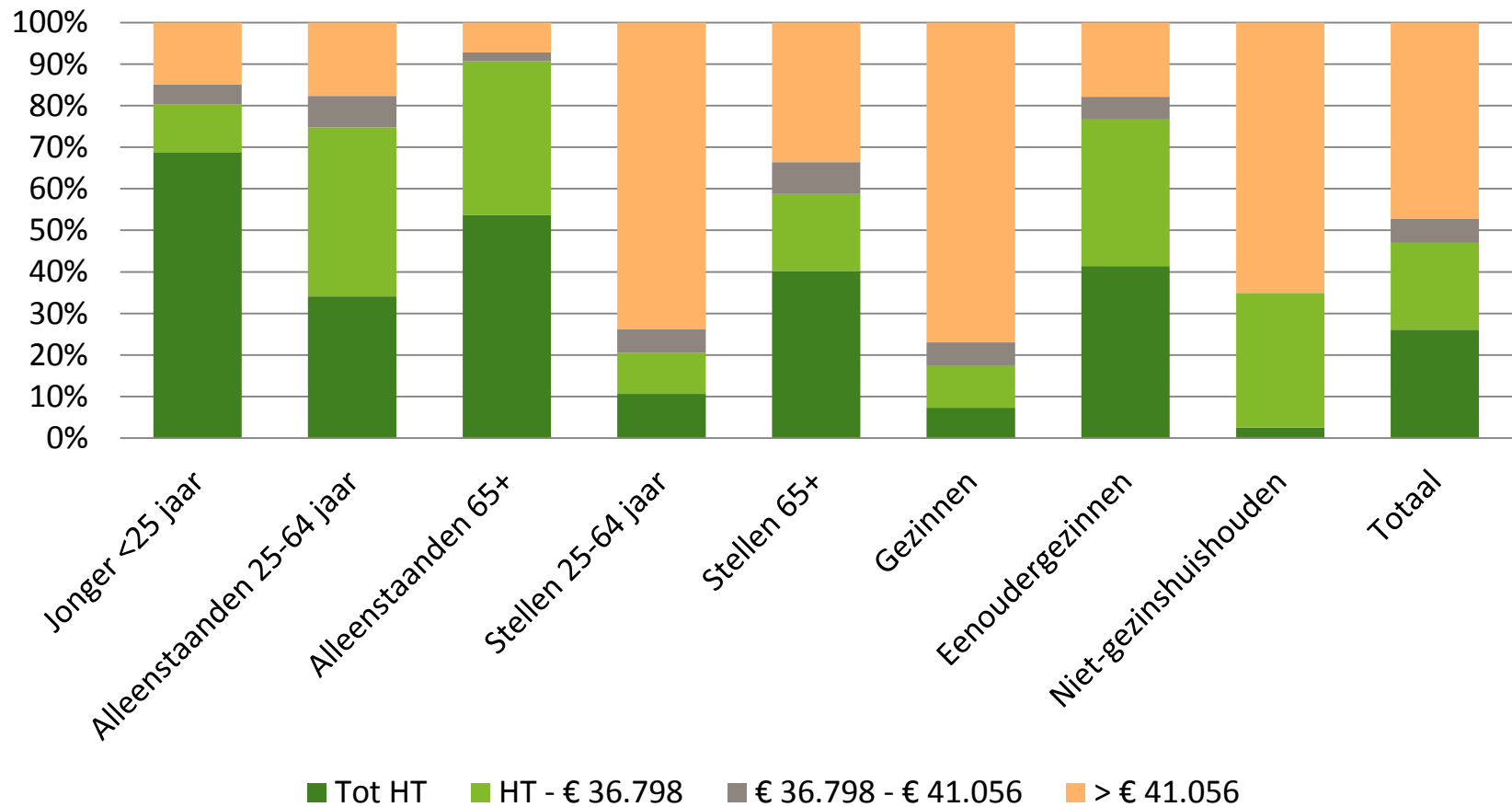
Silvolde



Inkomensverdeling per kern en huishoudentypen



Kleine kernen + buitengebied



A group of seven people are riding bicycles across a wooden bridge that spans a narrow canal. The bridge has a simple wooden railing. The canal's water is dark and reflects the surrounding greenery. The banks are lined with tall grasses and various trees, including some evergreens. The sky is overcast and grey. The overall scene is peaceful and scenic.

HUISHOUDENS NAAR WOONSITUATIE

Kernbevindingen huishoudens naar woonsituatie

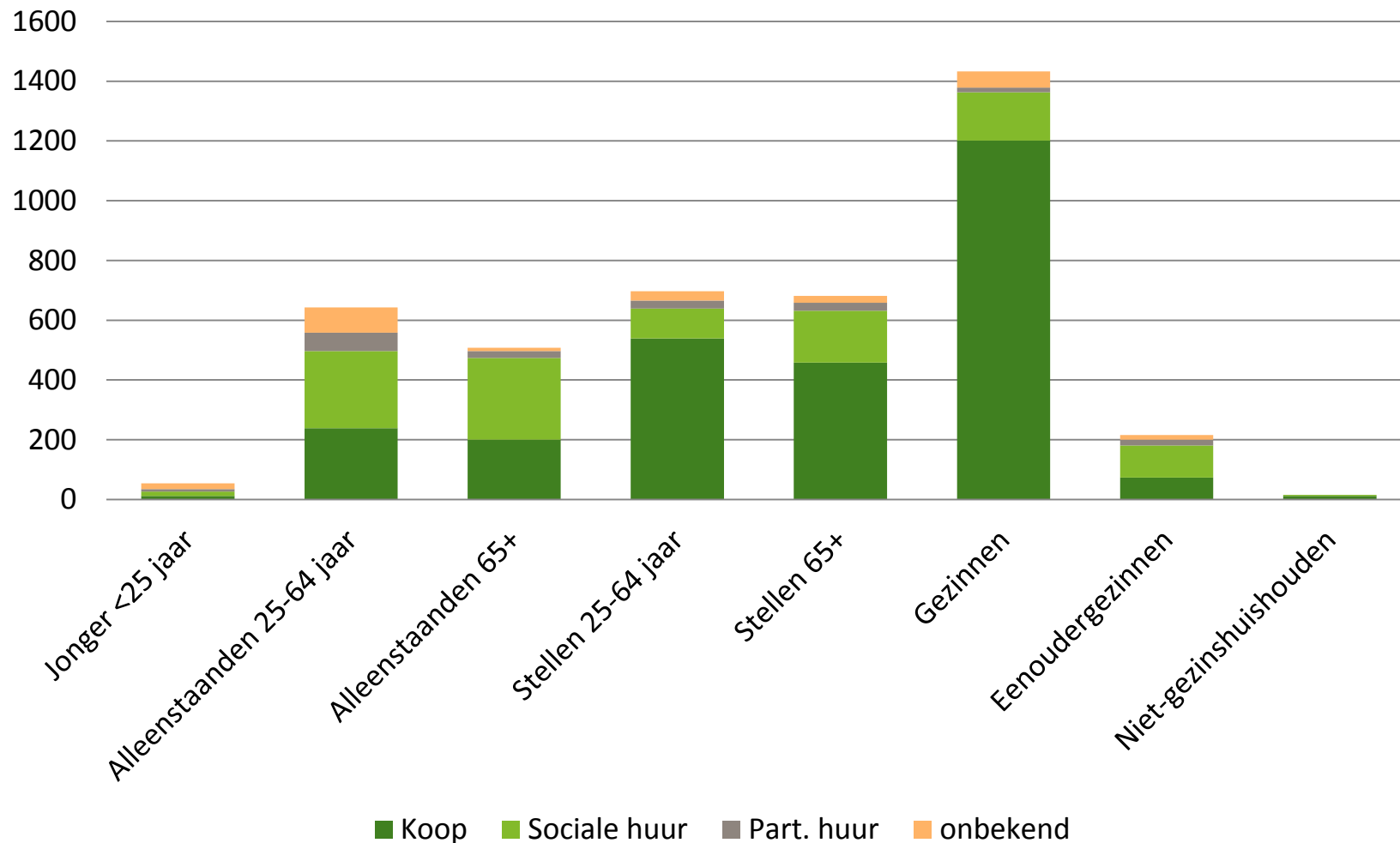


- Met name ouderen en alleenstaanden wonen in een sociale huurwoning
- In Terborg, Silvolde en Gendringen zien we relatief meer huishoudens die in een sociale huurwoning wonen

Huishoudens naar woonsituatie



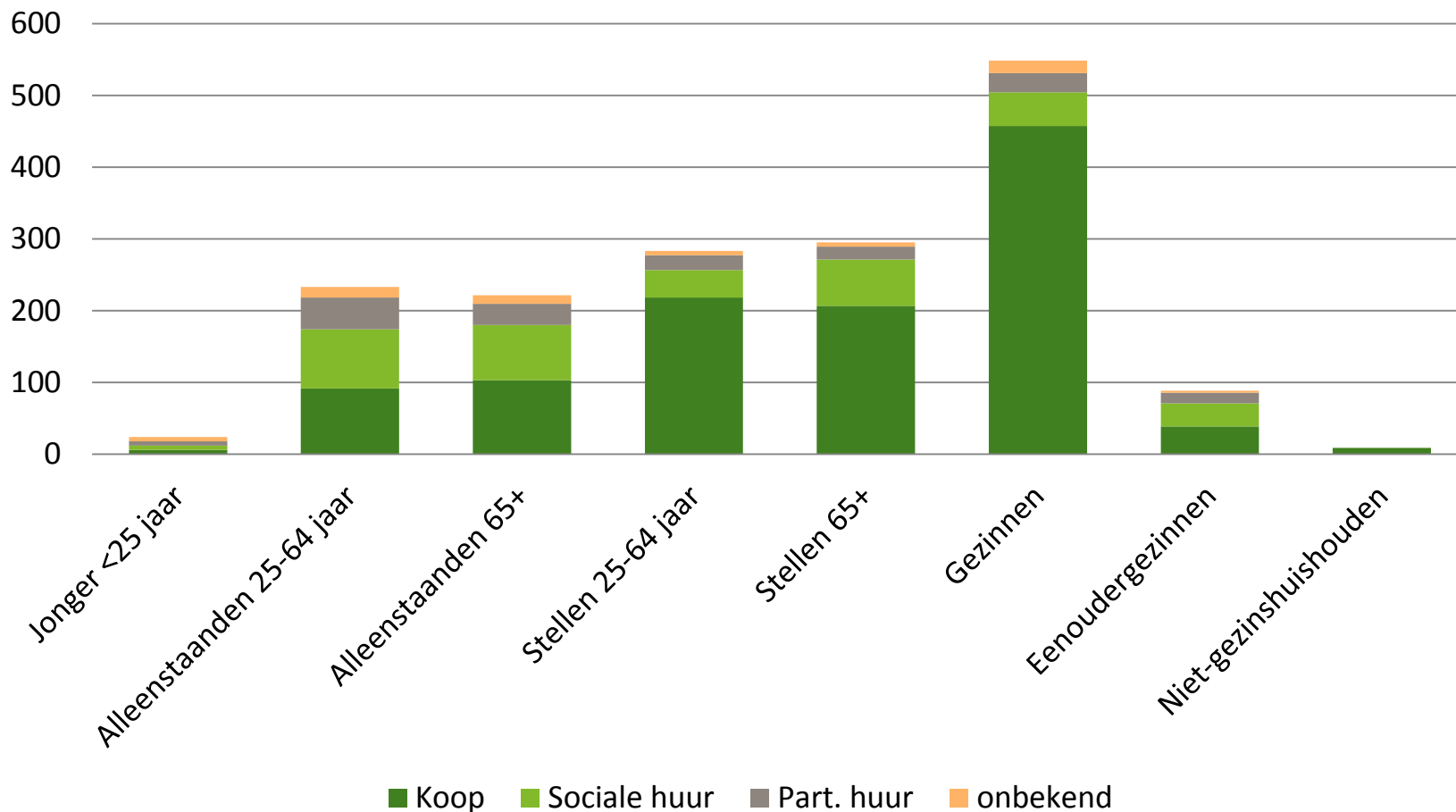
Uft



Huishoudens naar woonsituatie



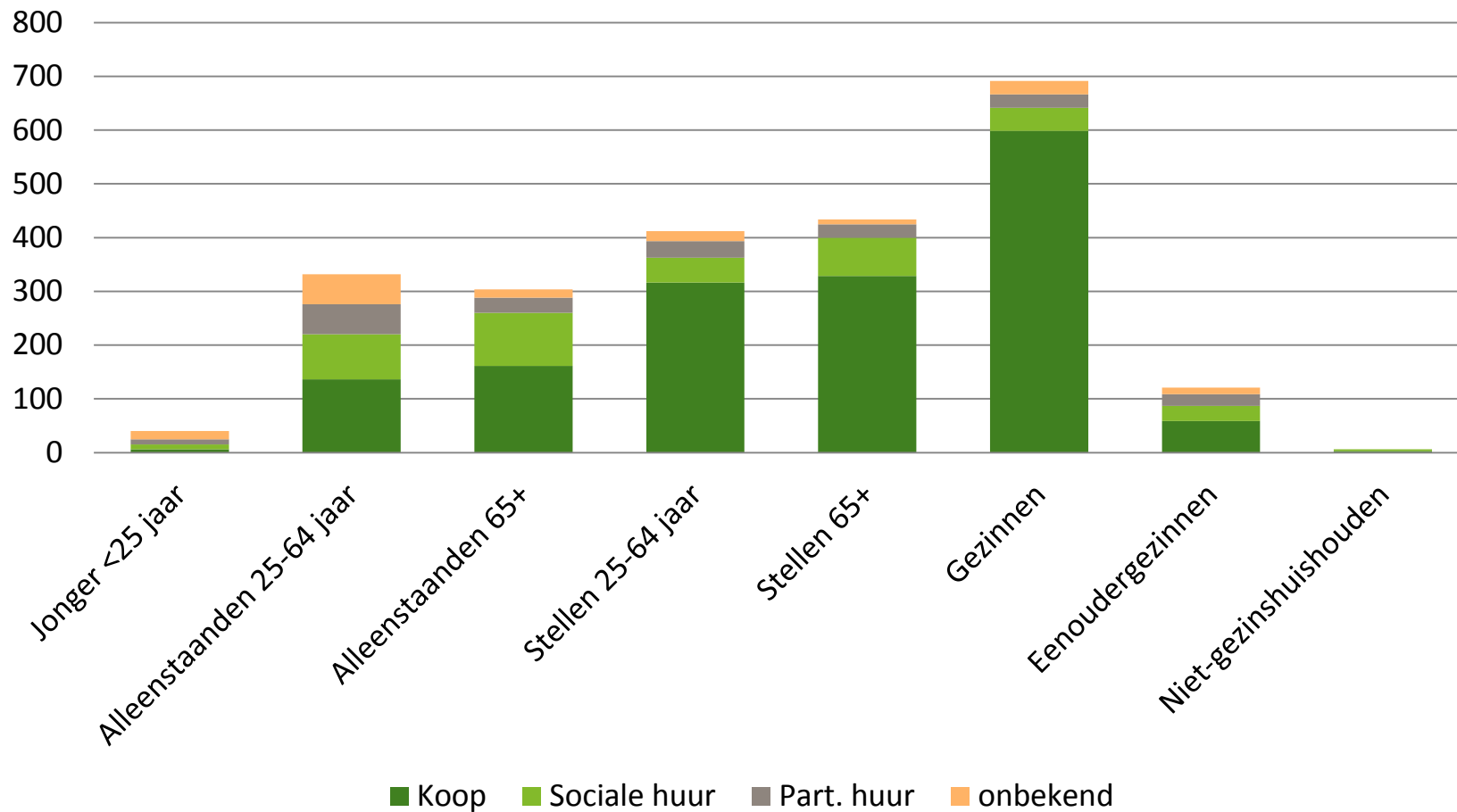
Gendringen



Huishoudens naar woonsituatie



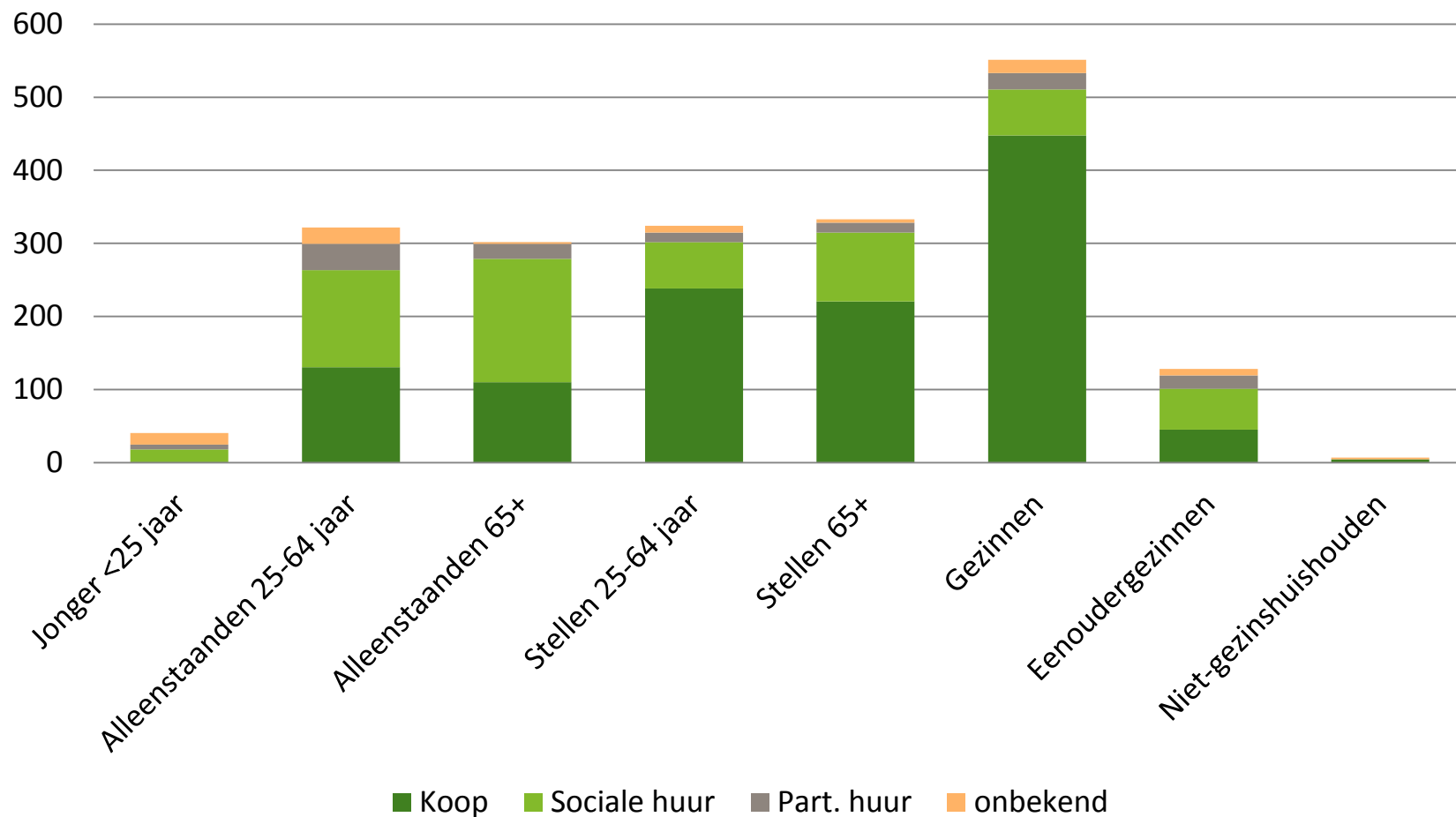
Varsseveld



Huishoudens naar woonsituatie



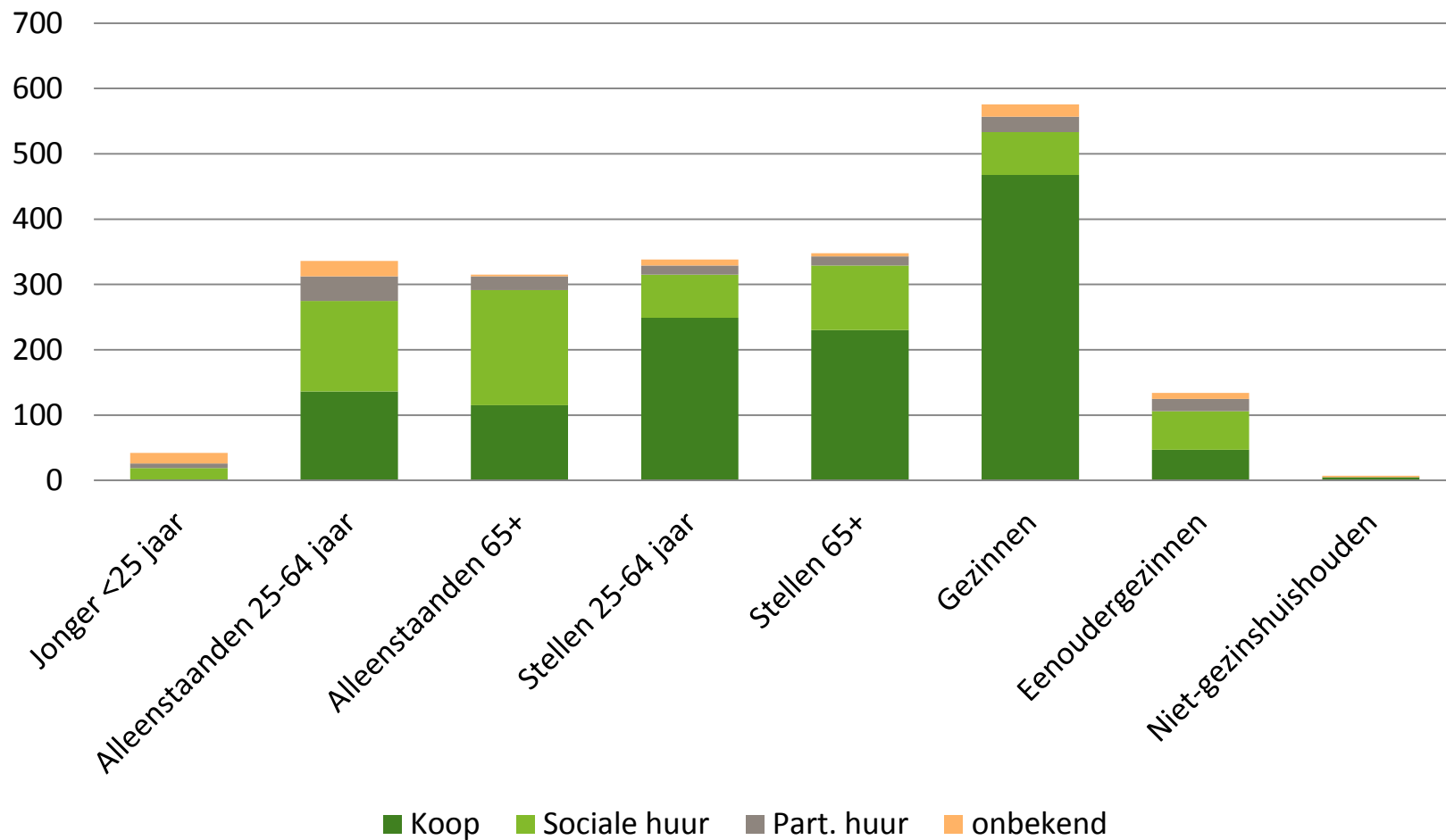
Terborg



Huishoudens naar woonsituatie



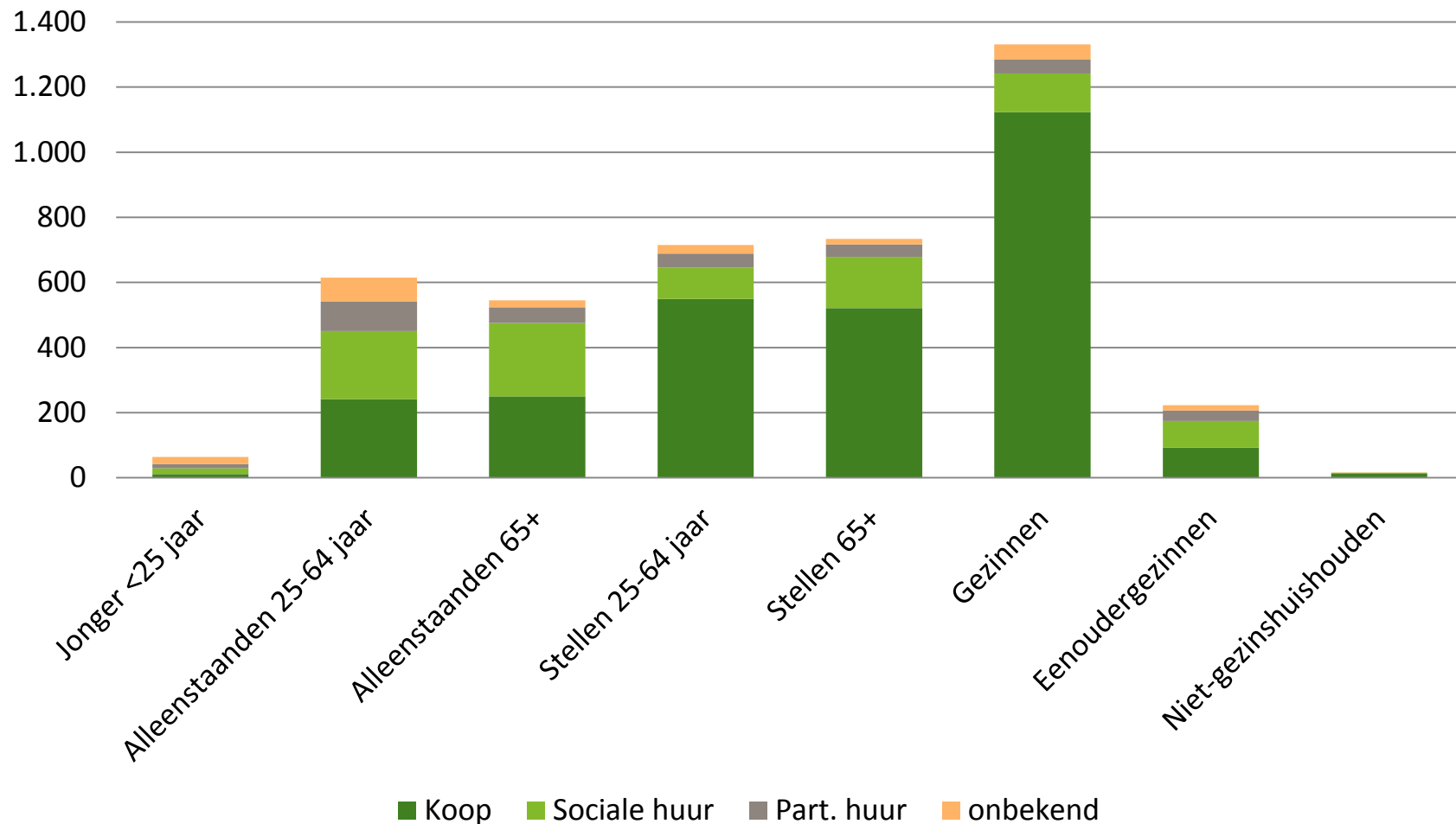
Silvolde



Huishoudens naar woonsituatie



Kleine kernen + buitengebied



A group of seven people are riding bicycles across a wooden bridge over a canal. The bridge has a light-colored wooden railing and a grey metal base. The canal is surrounded by lush green grass and trees. The sky is overcast. The text 'ENQUÊTE UITKOMSTEN' is overlaid on the image in white, bold, sans-serif font.

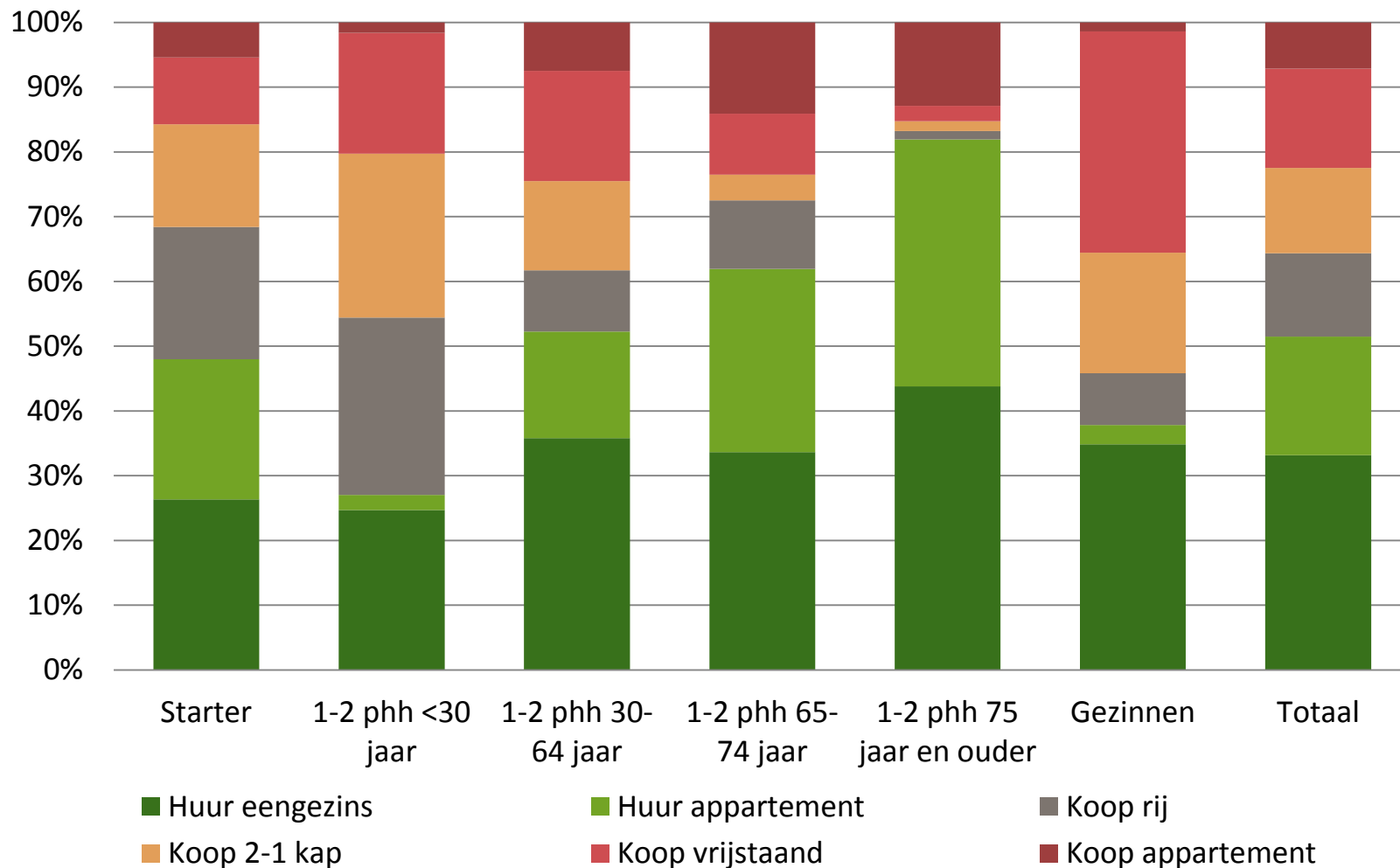
ENQUÊTE UITKOMSTEN

Kernbevindingen enquête uitkomsten



- Bij starters en ouderen met name wens voor huur (grondgebonden en appartementen)
- In de koopsector met name vraag naar twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Bij starters en jonge huishoudens zien we een aanzienlijke vraag naar rij-/hoekwoningen
- Circa 50% huur en 50% koop wens

Enquête wensen op gemeente niveau



Kwalitatieve vraag focus per kern t.o.v. gemiddelde in de gemeente



- Ulft meer focus op huur eengezinswoningen en koop rij-/hoekwoningen, door relatief meer jongeren en gezinnen in de kern.
- Gendringen meer focus op huurwoningen door relatief meer ouderen en gezinnen met een laag inkomen. Met name grondgebonden woningen met een kleine tuin.
- Varsseveld is het profiel van de gemeente van toepassing (scoort overal gemiddeld).
- Terborg meer focus op huur door hoger aandeel ouderen en hoger aandeel lage inkomens. Hierdoor meer focus op rij-/hoekwoningen en een koopvoorraad in de prijsklasse tot € 200.000. Voor ouderen specifiek vraag naar grondgebonden woningen met een kleine tuin.
- Silvolde meer focus op huur door hoger aandeel ouderen en hoger aandeel lage inkomens. Hierdoor meer focus op rij-/hoekwoningen en een koopvoorraad in de prijsklasse tot € 200.000. Voor ouderen specifiek vraag naar grondgebonden woningen met een kleine tuin.
- Kleine kernen + buitengebied meer focus op koopsector. Meer focus op vrijstaande woningen. Meer focus op vrijstaande woningen in een duurdere prijsklasse boven de € 300.000 voor mensen die rust en vrijheid om zich heen willen hebben. Tegelijkertijd meer vrijkomend vrijstaand aanbod door ouderen die de woningmarkt verlaten door overlijden.

A group of seven people are riding bicycles across a wooden bridge over a canal. The bridge has a light-colored wooden railing and a grey metal base. The canal is surrounded by lush green grass and trees. The sky is overcast. The text "HUIDIGE WONINGVOORRAAD" is overlaid in white on the water.

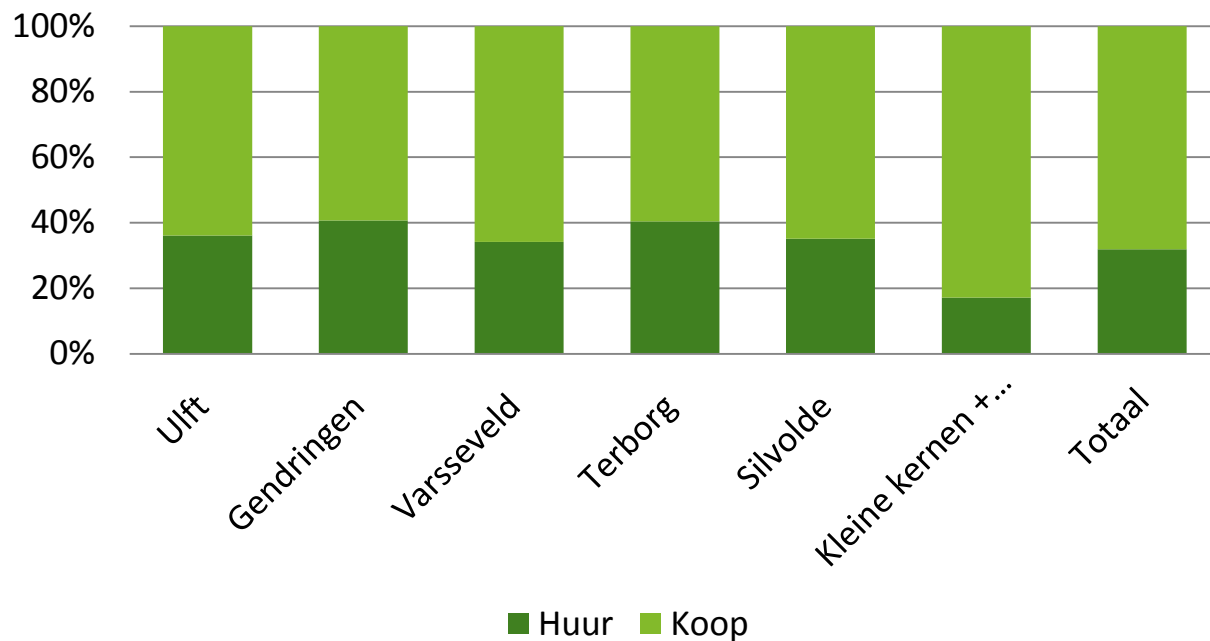
HUIDIGE WONINGVOORRAAD

Kernbevindingen woningvoorraad



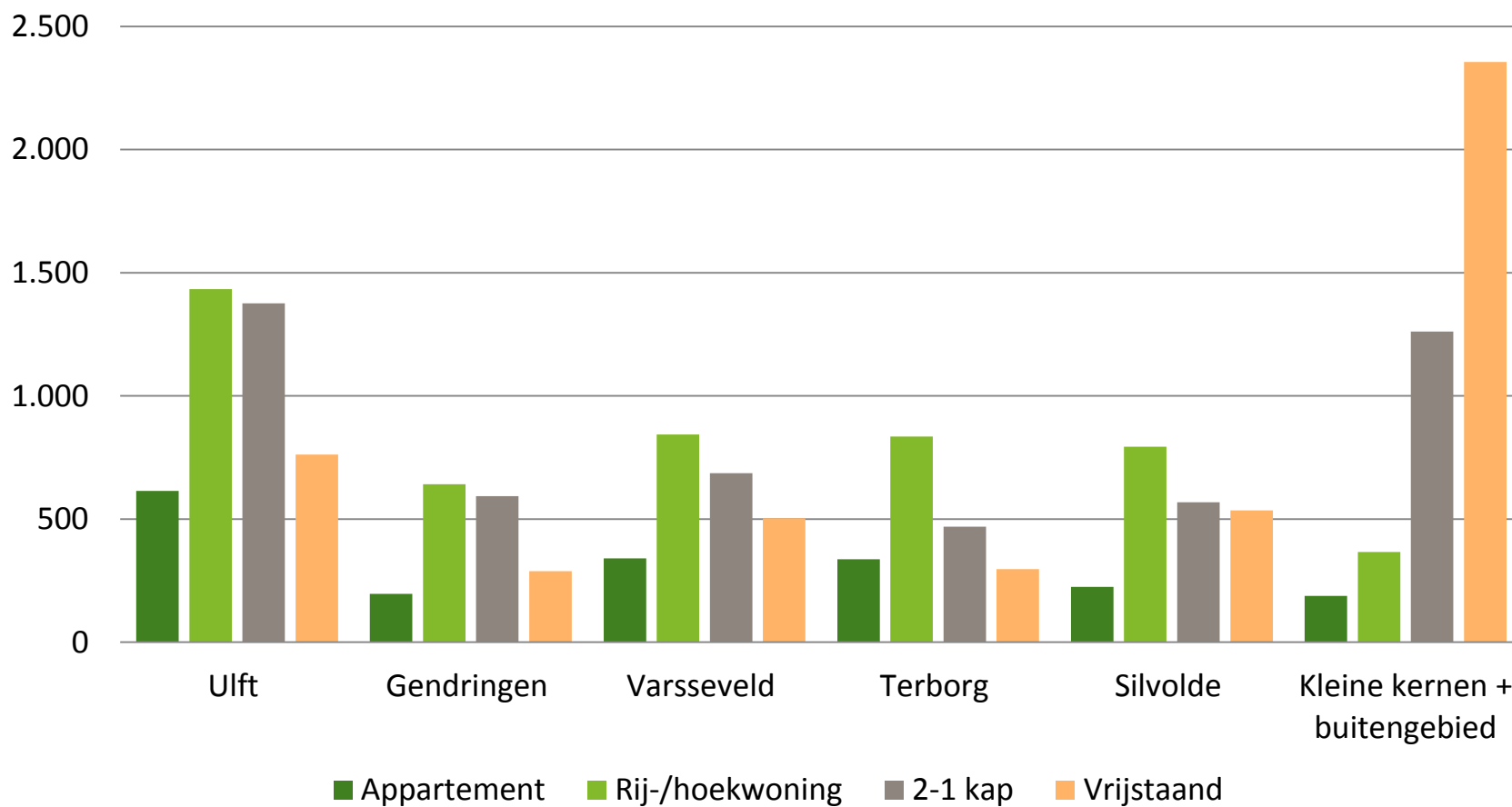
- Huidige woningvoorraad bestaat voor 30% uit huurwoningen
- In Gendringen en Terborg ligt dit aandeel hoger dan gemiddeld in de gemeente (circa 40%)
- In de kleine kernen en het buitengebied zien we relatief weinig huurwoningen
- Voornamelijk in de kleine kernen en het buitengebied staan de meeste vrijstaande woningen
- In Terborg staan relatief de meeste rij-/hoekwoningen
- De goedkoopste woningvoorraad (€ 200.000) staat met name in Terborg, Ulft en Gendringen. De relatief duurste woningvoorraad boven de € 300.000 staan in de kleine kernen en het buitengebied

Woningvoorraad 1-1-2017

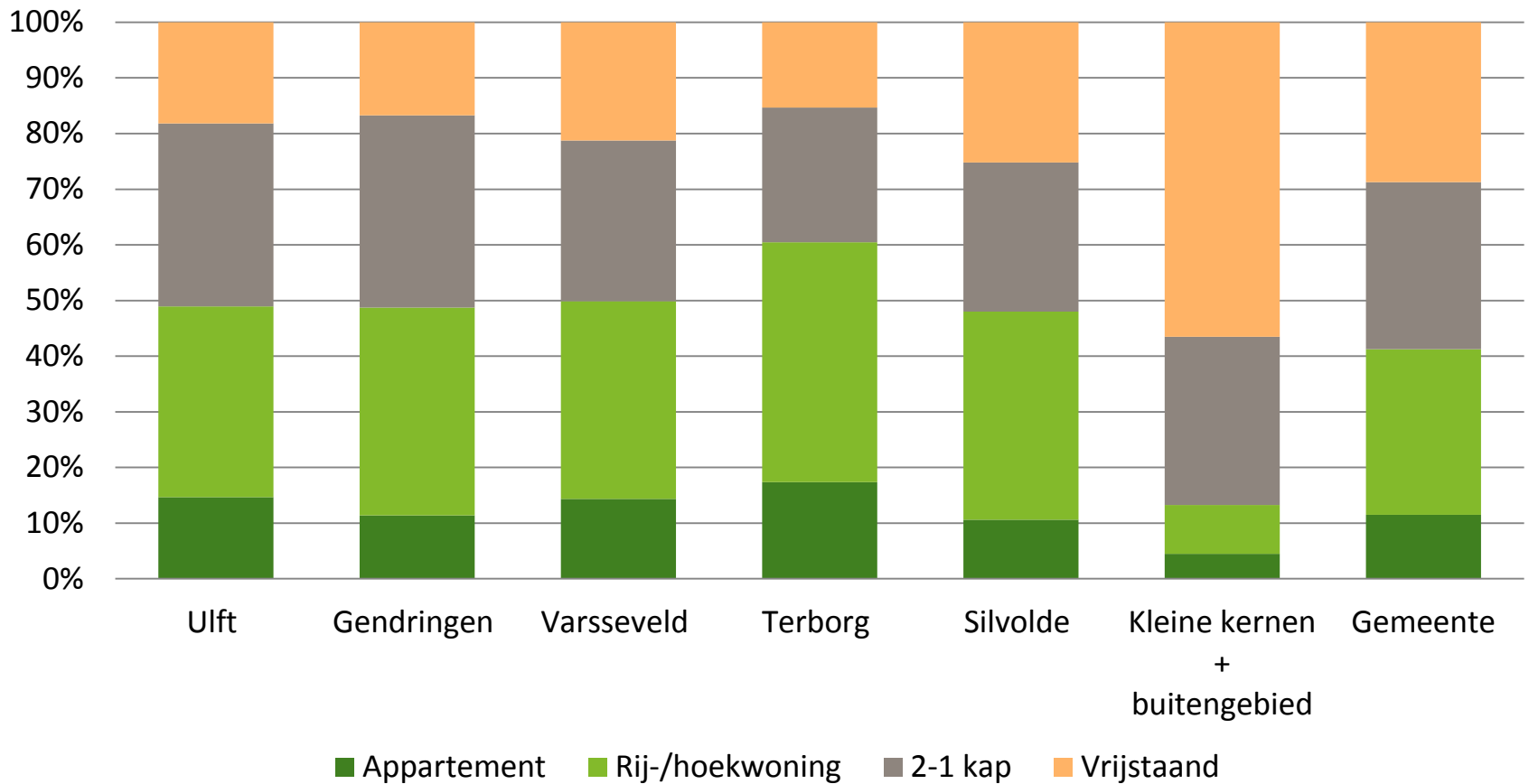


	Huur	Koop	Totaal
Ulft	1.511	2.676	4.187
Gendringen	700	1.019	1.719
Varsseveld	810	1.564	2.374
Terborg	784	1.154	1.938
Silvolde	745	1.377	2.122
Kleine kernen + buitengebied	717	3.454	4.171
Totaal	5.267	11.244	16.511

Woningvoorraad naar woningtype



Woningvoorraad naar woningtype

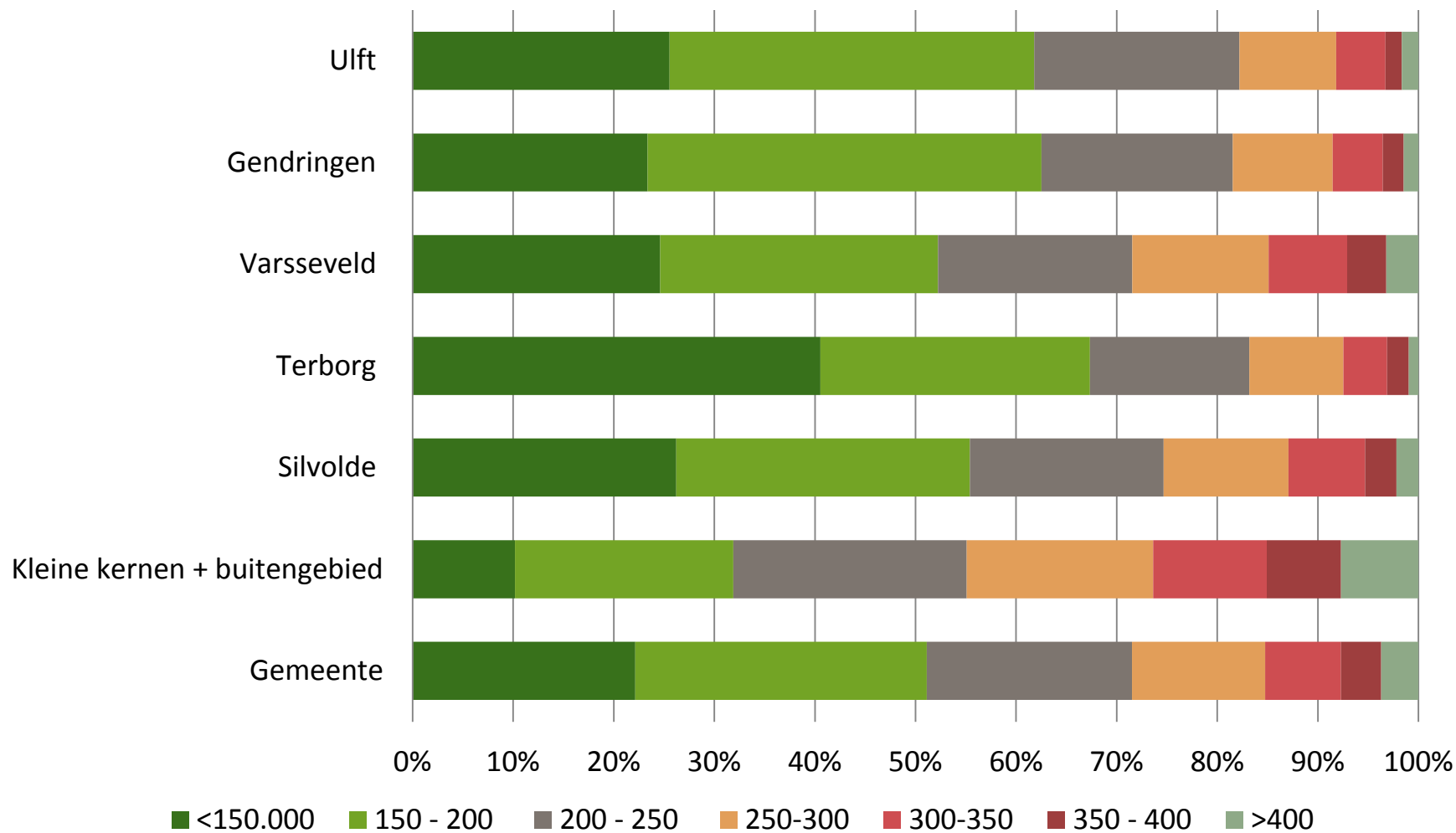


Woningvoorraad naar eigendom en type per kern



		Appartement	Rij- /hoekwoning	2-1 kap	Vrijstaand	Totaal
Ulft	Totaal	615	1.434	1.376	762	4.187
	Huur	475	822	186	28	1.511
	Koop	140	612	1.190	734	2.676
Gendringen	Totaal	196	642	593	288	1.719
	Huur	155	442	91	12	700
	Koop	41	200	502	276	1.019
Varsseveld	Totaal	341	843	686	504	2.374
	Huur	255	403	121	31	810
	Koop	86	440	565	473	1.564
Terborg	Totaal	337	835	469	297	1.938
	Huur	264	409	94	17	784
	Koop	73	426	375	280	1.154
Silvolde	Totaal	225	794	568	535	2.122
	Huur	190	430	107	18	745
	Koop	35	364	461	517	1.377
Kleine kernen + buitengebied	Totaal	188	366	1.261	2.356	4.171
	Huur	147	195	208	167	717
	Koop	41	171	1.053	2.189	3.454
Gemeente	Totaal	1.902	4.914	4.953	4.742	16.511

Koopvoorraad naar WOZ prijsklassen



		<150.000	150 - 200	200 - 250	250-300	300-350	350 - 400	>400	Totaal
Uift	Totaal	684	970	546	257	131	44	44	2.676
	Appartement	85	38	14	2	1			140
	Rij-/hoekwoning	423	173	14	2				612
	2-1 kap	158	649	325	48	9	1		1.190
	Vrijstaand	18	110	193	205	121	43	44	734
Gendringen	Totaal	238	399	194	101	51	21	15	1.019
	Appartement	29	9	3					41
	Rij-/hoekwoning	159	35	5	1				200
	2-1 kap	47	323	118	13	1			502
	Vrijstaand	3	32	68	87	50	21	15	276
Varsseveld	Totaal	385	432	302	212	122	61	50	1.564
	Appartement	37	22	11	12	2	2		86
	Rij-/hoekwoning	284	140	14	2				440
	2-1 kap	57	229	198	74	7			565
	Vrijstaand	7	41	79	124	113	59	50	473
Terborg	Totaal	468	309	183	108	50	25	11	1.154
	Appartement	45	16	10	1	1			73
	Rij-/hoekwoning	326	93	7					426
	2-1 kap	91	173	96	11	3	1		375
	Vrijstaand	6	27	70	96	46	24	11	280
Silvolde	Totaal	361	402	265	171	105	43	30	1.377
	Appartement	28	4	2		1			35
	Rij-/hoekwoning	252	104	7	1				364
	2-1 kap	66	239	127	23	5	1		461
	Vrijstaand	15	55	129	147	99	42	30	517
Kleine kernen + buitengebied	Totaal	352	749	802	640	390	255	266	3.454
	Appartement	15	21	2	3				41
	Rij-/hoekwoning	93	71	7					171
	2-1 kap	188	428	291	111	24	8	3	1.053
	Vrijstaand	56	229	502	526	366	247	263	2.189
Gemeente	Totaal	2.488	3.261	2.292	1.489	849	449	416	11.244

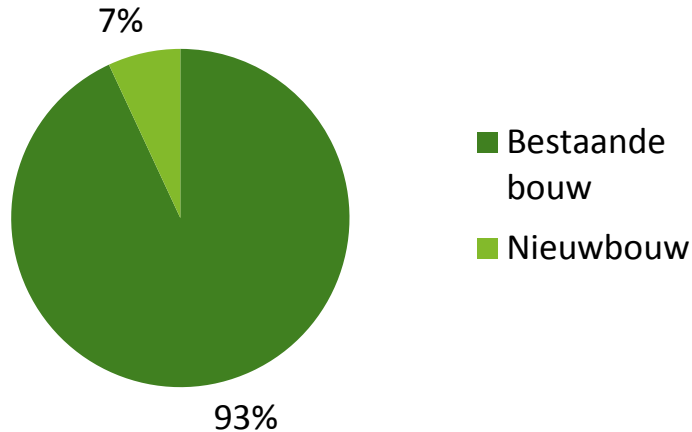


FUNDA ANALYSE

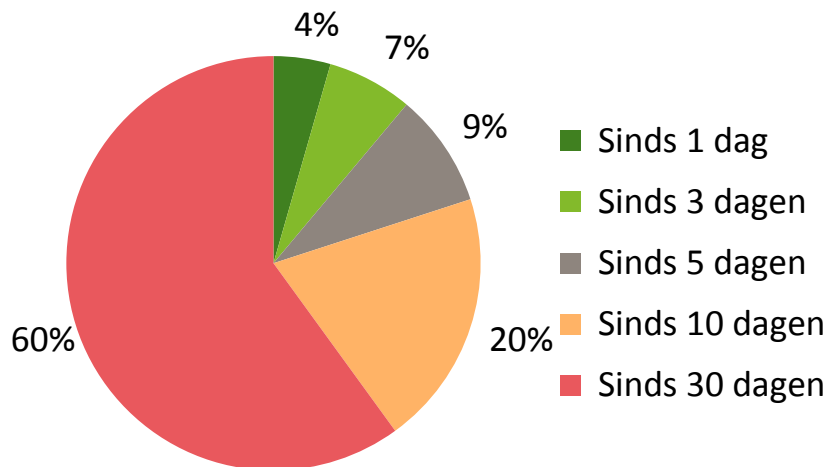
Kernbevindingen Funda analyse



- Met name (half) vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en tussenwoningen staan te koop in de gemeente
- Een relatief hoog aandeel staat langer dan 30 dagen te koop
- Een groot deel van de woningvoorraad dat te koop staat, betreft woningen met een bouwjaar tussen 1960 – 1980
- In Ulft en in de kleine kernen en het buitengebied staan de meeste woningen te koop/huur
- Relatief langst te koop staande woningen in Ulft, Gendringen en Silvolde



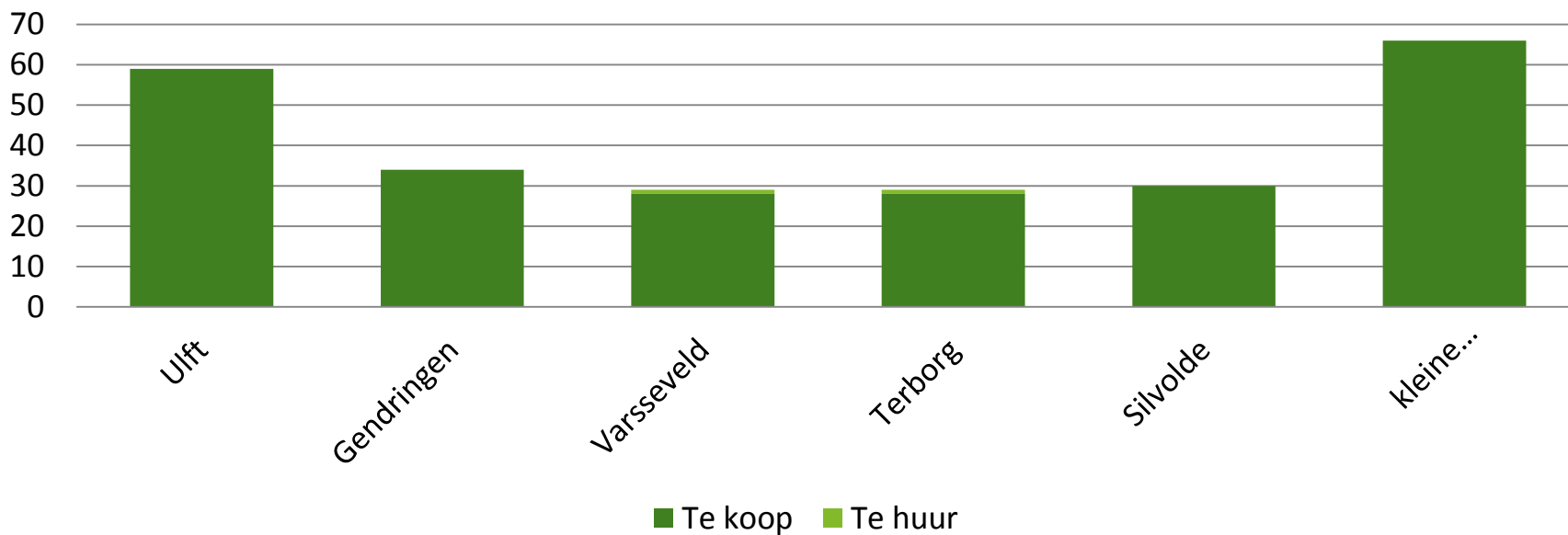
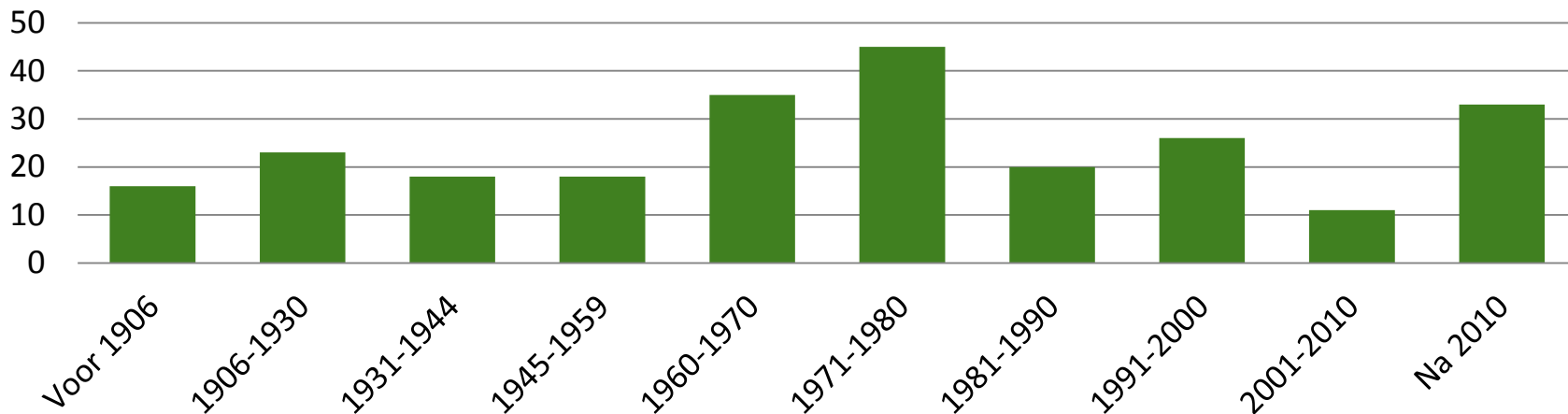
Dagen op funda



Aantal resultaten gemeente Oude IJsselstreek	20-2-2018
Koop	245
Huur	2
Totaal	247

Koopwoning typen	Aantal	Percentage
Vrijstaande woning	105	43%
2-1 kap	41	17%
Tussenwoning	36	15%
Halfvrijstaande woning	17	7%
Hoekwoning	15	6%
Geschakelde woning	7	3%
Benedenwoning	6	2%
Galerijflat	4	2%
Eindwoning	4	2%
Bovenwoning	3	1%
Penthouse	3	1%
Maisonnette	2	1%
Portiekflat	1	0%

Bouwjaar



A group of seven people are riding bicycles across a wooden bridge over a canal. The bridge has a simple wooden railing. The canal is surrounded by lush green grass and trees. The sky is overcast. The text 'OVERZICHT SPANNING EN ONTSPANNING OP DE WONINGMARKT' is overlaid in white on the lower part of the image.

OVERZICHT SPANNING EN ONTSPANNING OP DE WONINGMARKT

Conclusies op onderdelen per kern



In dit overzicht zijn de verschillen tussen de kernen die we in voorgaande sheets hebben laten zien, schematisch weergegeven.

	Kern aandeel verdeling huishoudens	Relatief meer Jongeren	Relatief meer Ouderen	Relatief meer vestiging/vertrek	Binnenverhuizers trek naar een kern	Inkomens (groter aandeel <36.000)	Relatief meer huurwoningen	dominante woningtype anders dan gemiddelde	Woz dominantere klassen dan gemiddeld	Funda meest in aanbod	Funda langst in aanbod
Ulft	26%	+	-	--	+					Ulft	+
Gendringen	11%			-			+				+
Varsseveld	14%		+	-							+
Terborg	12%		+	--		+	+	rij/hoekwoning	Goedkoper veel tot 200.000		
Silvolde	14%			--		+	+				+
kleine kernen+buitengebied	24%		-	--			--	Vrijstaand	meer boven >300.000	Buitengebied	

Vraag en aanbodbalans achtergrond



De vraag en aanbodbalansen bestaan uit de volgende onderdelen die zijn meegewogen op kernniveau en zijn toegepast op de prognose op gemeenteniveau:

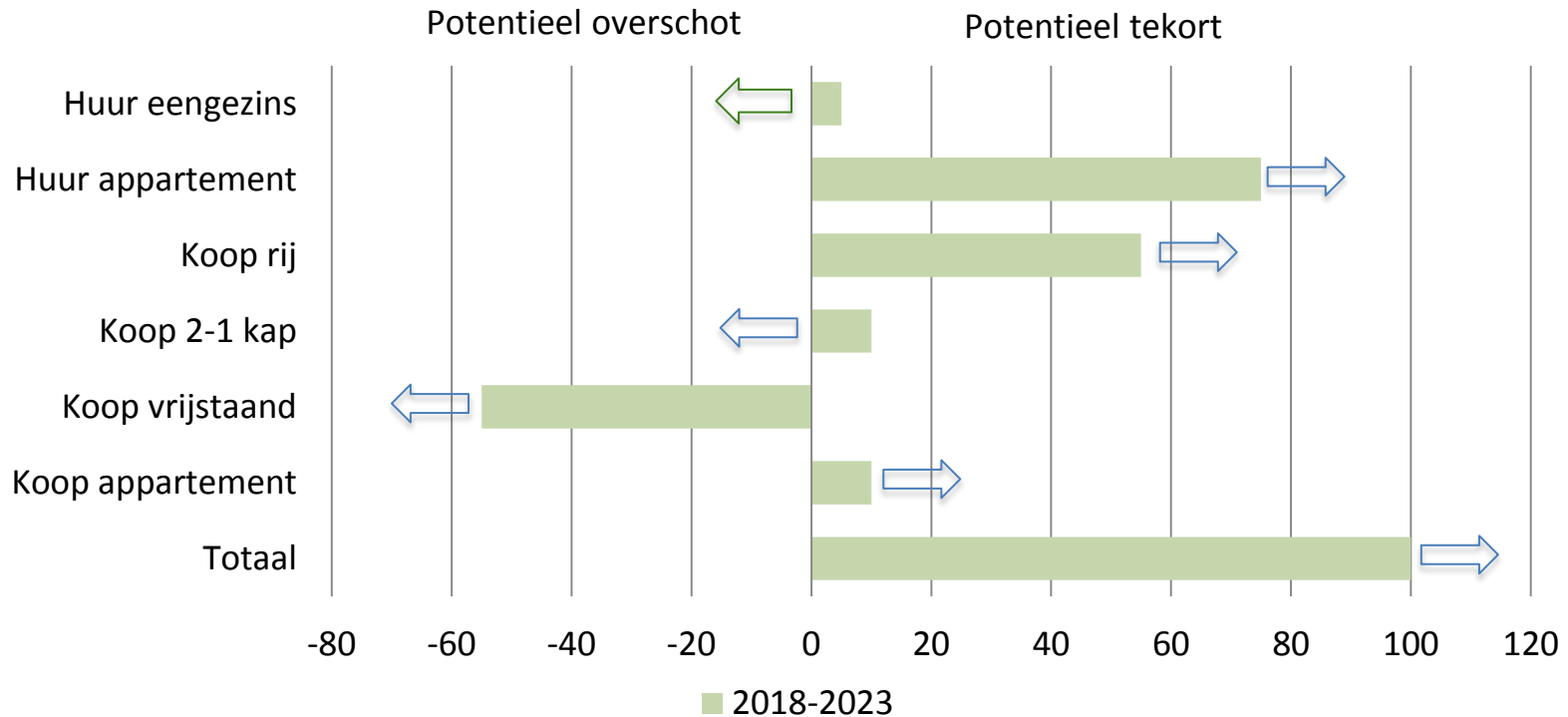
- Huidige verdeling van de huishoudens
- Huidige woningvoorraad (type en eigendom)
- Trek op een hoofdkern + vestiging/vertreksaldo
- Kwantitatieve huishoudensprognose
- Kernen met meer huishoudens met een laag inkomen
- Vraag specifieke kenmerken op basis van enquêtedoelgroepen
- Kernen in trek/dan wel niet in trek op Funda

Met  geven we de te verwachten ontwikkeling na 2023 weer

Vraag en aanbodbalans



Saldo vraag en aanbod Ulft 2018-2023

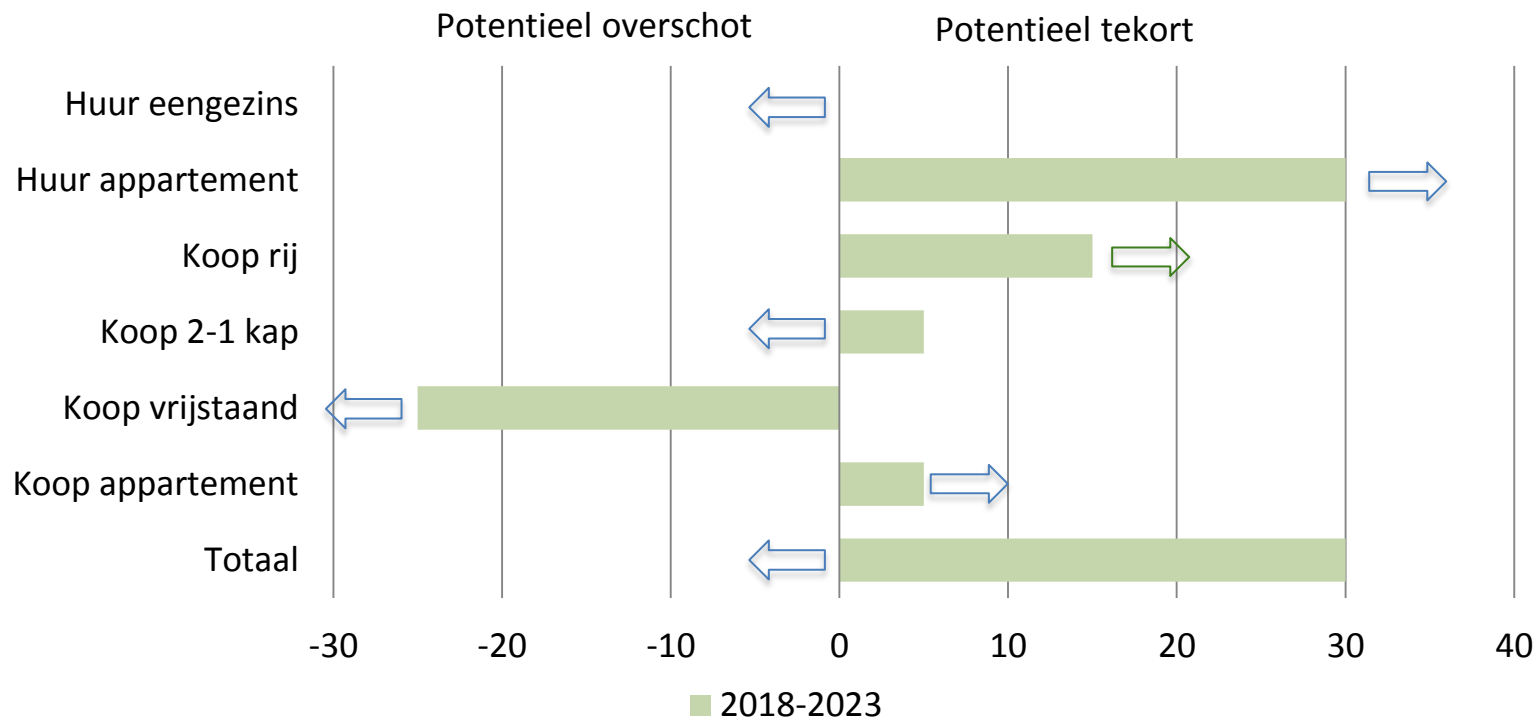


In Ulft zien we de meeste toename aan huishoudens. De relatief hogere vraag van jongeren is terug te zien in een toename van rijwoningen in de koopsector en huurappartementen

Vraag en aanbodbalans



Saldo vraag en aanbod Gendringen 2018-2023

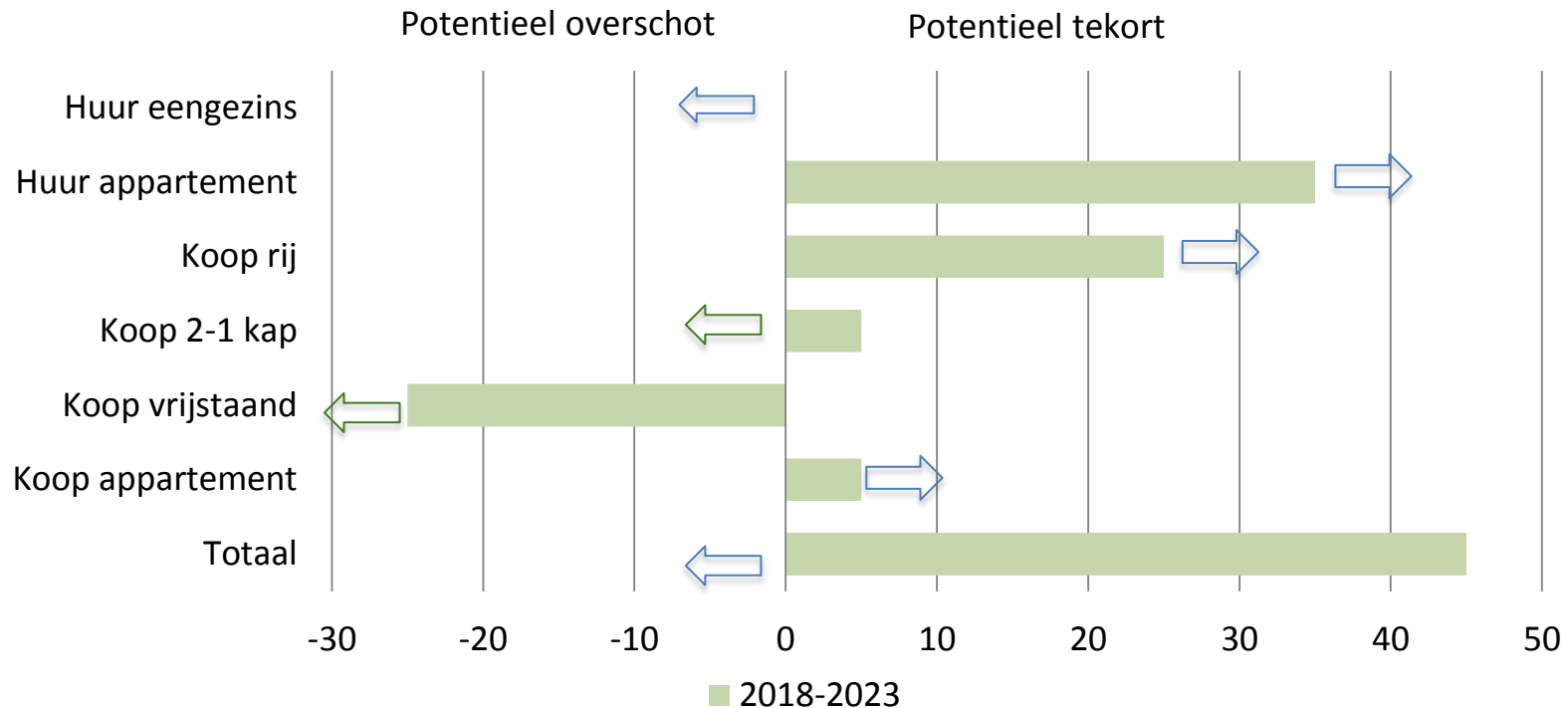


In Gendringen zien we dat er relatief meer focus is op huurwoningen. Het gaat hierbij met name om woningen voor ouderen. Beperkte toevoegingen mogelijk door relatief lage dynamiek op de markt (zie Funda check)

Vraag en aanbodbalans



Saldo vraag en aanbod Varsseveld 2018-2023

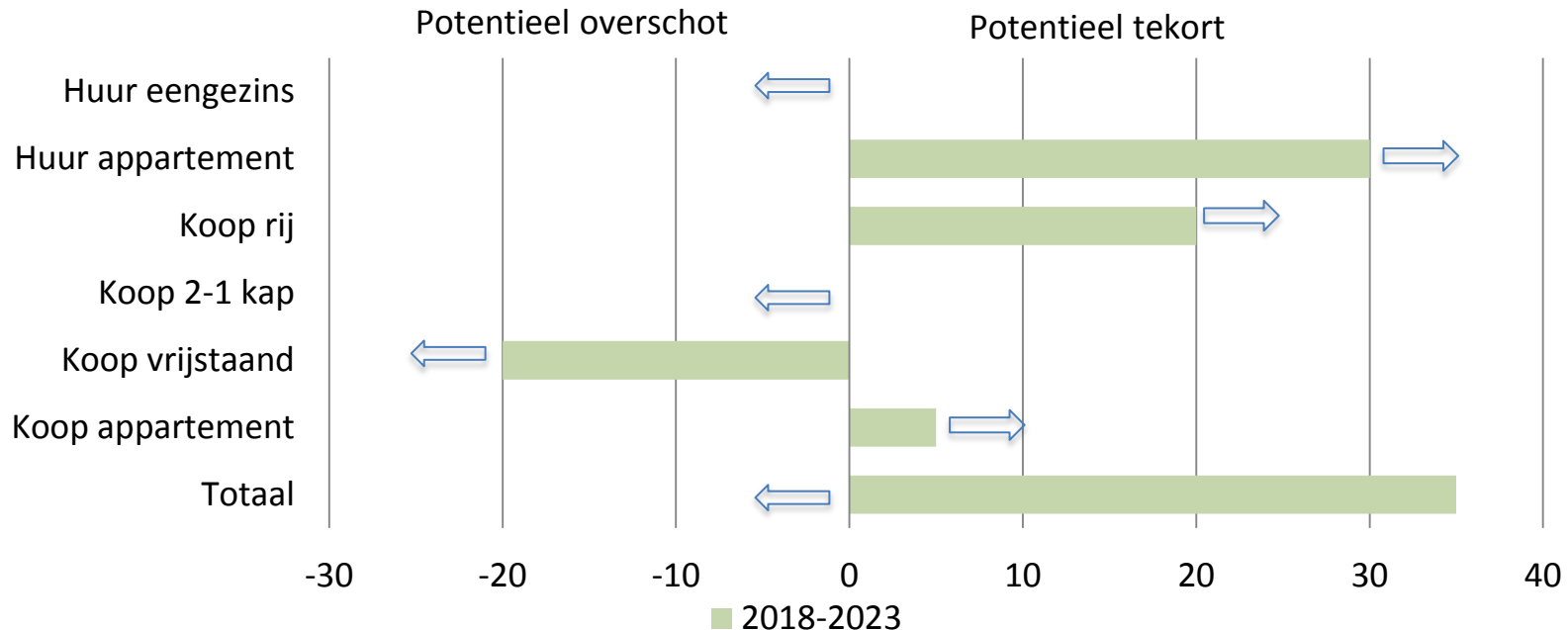


In Varsseveld zien we de relatief grotere vraag van ouderen terugkomen, in de vraag naar huurappartementen (met lift). Daarnaast de vraag naar kleine grondgebonden woningen met een kleine tuin in de koopsector.

Vraag en aanbodbalans



Saldo vraag en aanbod Terborg 2018-2023

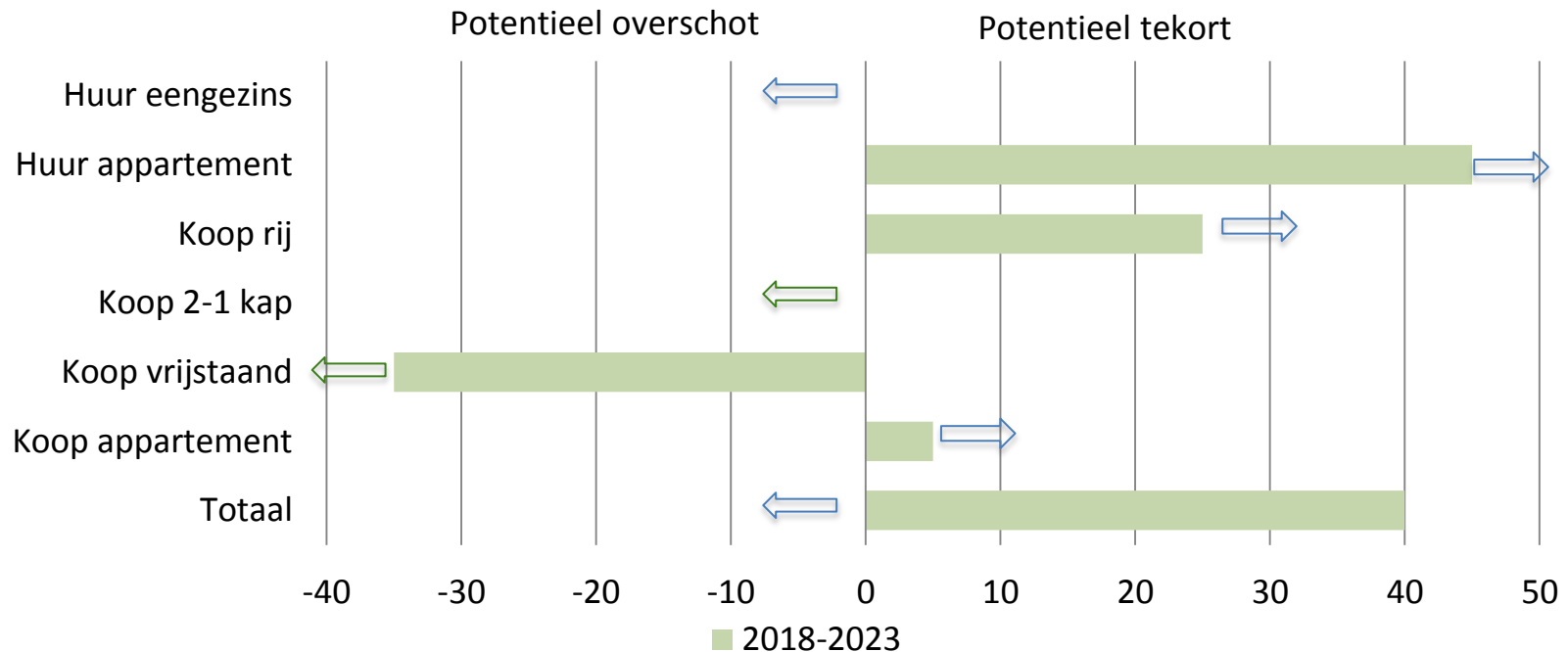


Voor Terborg zien we een relatief grote groep ouderen die zich verder zal ontwikkelen. Tegelijkertijd zijn er relatief meer huishoudens met een laag inkomen. De vraag naar huurappartementen voor senioren en rijwoningen in de koopsector in de prijsklasse tot € 200.000 worden met name gevraagd.

Vraag en aanbodbalans



Saldo vraag en aanbod Silvolde 2018-2023

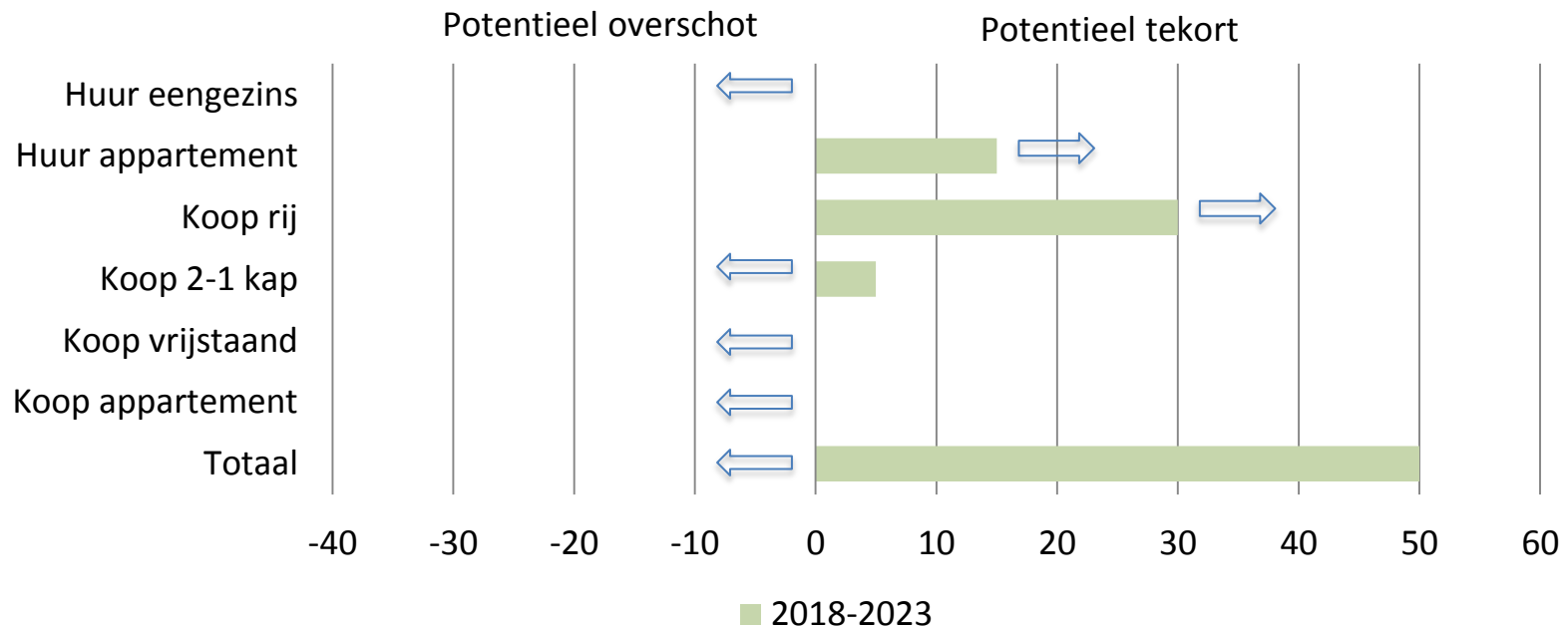


Voor Silvolde zien we relatief veel huishoudens met een laag inkomen en momenteel een grotere focus op de huursector. De vraag concentreert zich dan ook met name op huurappartementen en betaalbare rijwoningen in de koopsector (tot circa € 200.000)

Vraag en aanbodbalans



Saldo vraag en aanbod kleine kernen + buitengebied 2018-2023



In de kleine kernen + het buitengebied ligt de focus meer op de koopsector. Deze vraag richt zich met name op seniorenwoningen die niet te ver van de basisvoorzieningen zijn gesitueerd.

Substitutie-effecten



- Beschikbaarheid en betaalbaarheid zijn van invloed op substitutie van huur appartementen naar eengezinswoningen. Hierdoor kunnen in de huursector tekorten en overschotten in verschillende segmenten elkaar deels compenseren
- In een ontspannen markt krijgen vragers meer voor hun geld. Dit kan minder vraag bij rijwoningen opleveren en meer vraag bij tweekappers en vrijstaande woningen.