

# **Lokale woonagenda gemeente Doetinchem**

## **2016-2025**

Vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Doetinchem op  
22 september 2016

## **Voorwoord door Ingrid Lambregts, Frans Langeveld en Kees Telder**

De wereld om ons heen verandert. Veel zorgtaken liggen tegenwoordig bij de gemeente. Zorg dragen voor het milieu is de hype voorbij en realiteit. De bevolkingssamenstelling verandert en de bevolking vergrijsst. Meer mensen zullen naar verwachting een beroep doen op een huurwoning en de hypotheekrente ligt op een historisch dieptepunt. Dit is een kleine greep uit diverse ontwikkelingen. Ontwikkelingen die niet alleen op zichzelf, maar ook in onderlinge samenhang van invloed zijn op het wonen in de gemeente Doetinchem.

De aanwezigheid van de juiste woning op de juiste plek voor de juiste doelgroep, passend bij de ontwikkelingen om ons heen. Dat is onze ambitie. Om in de komende tijd de juiste besluiten te nemen die passen bij deze ambitie, is het noodzakelijk om het wonen op een integrale manier te bekijken. Deze lokale woonagenda doet dit.

Om deze lokale woonagenda zo veel mogelijk aan te laten sluiten bij de actualiteit hebben wij verbinding gezocht met de samenleving. Om deze reden is op 26 april 2016 een bijeenkomst georganiseerd waar iedereen welkom was. In aanwezigheid van inwoners, huurdersvereniging, ouderenbonden, dorpsraden, Bouwend Nederland, raadsleden, diverse zorgpartijen en woningbouwcorporaties zijn diverse onderwerpen uitgediept. De uitkomsten hiervan zijn terug te vinden in de lokale woonagenda.

De in de lokale woonagenda opgenomen ambities en doelstellingen gelden vanzelfsprekend voor onszelf, maar ze dienen zeker ook als gesprekstof met onze partners.

We hopen dan ook in samenwerking met inwoners, woningbouwcorporaties en andere betrokken partijen invulling te geven aan de lokale woonagenda. Zo kunnen we ook in de toekomst voor iedereen dit dat wil de mogelijkheid bieden in onze gemeente te komen én te blijven wonen. Met veel plezier.

Met vriendelijke groet,

Wethouder Ingrid Lambregts (*ruimtelijke ordening en volkshuisvesting*), wethouder Frans Langeveld (*duurzaamheid*) en wethouder Kees Telder (*zorg en welzijn*).

# Inhoud van de lokale woonagenda

<b>Voorwoord</b>	<b>2</b>	<b>6. De kwaliteit en energiezuinigheid van de woningvoorraad</b>	<b>22</b>
<b>Samenvatting</b>	<b>4</b>	6.1 Kwaliteit en energiezuinigheid	
<b>1. De gemeente Doetinchem in beeld</b>	<b>6</b>	6.2 De koopwoningvoorraad	
1.1 De bevolkingssamenstelling		6.3 De huurwoningvoorraad	
1.2 De woningvoorraad		6.4 Ambitie en doelstellingen	
<b>2. De gemeente Doetinchem in ontwikkeling</b>	<b>10</b>	<b>7. De leefbaarheid</b>	<b>26</b>
2.1 Minder, maar oudere mensen		7.1 Het begrip leefbaarheid	
2.2 Zorgen met elkaar en voor elkaar		7.2 De leefbaarheid in de gemeente Doetinchem	
2.3 Samendoen		7.3 Ambitie en doelstellingen	
2.4 Verduurzamen		<b>8. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting</b>	<b>30</b>
2.5 Nieuwe Woningwet 2015		8.1 Wijzigingen in de zorg	
2.6 Verandering in financiële mogelijkheden om te wonen		8.2 Langer zelfstandig thuis wonen	
<b>3. Een lokale uitwerking van een regionaal kader</b>	<b>12</b>	8.3 Intramurale zorg	
3.1 Kernenfoto's Doetinchem, Gaanderen, Wehl & Nieuw-Wehl		8.4 Ambities en doelstellingen	
3.2 Regionale Woonagenda 2015-2025		<b>9. De betaalbaarheid, bereikbaarheid en beschikbaarheid van woningen</b>	<b>34</b>
<b>4. De ontwikkeling van de woningmarkt en woningvoorraad</b>	<b>14</b>	9.1 Een beperkt inkomen	
4.1 De koopwoningmarkt		9.2 De koopwoningvoorraad	
4.2 De huurwoningmarkt		9.3 De huurwoningvoorraad	
4.3 Ontwikkeling van de woningvoorraad		9.4 Ambities en doelstellingen	
4.4 Verhuisstromen		<b>10. De uitvoering van de lokale woonagenda</b>	<b>40</b>
4.5 Leegstand		10.1 Uit te voeren acties op gemeentelijk niveau	
4.6 Conclusie		10.2 In regionaal verband te agenderen zaken	
<b>5. De nieuwbouw tot 2025</b>	<b>19</b>	10.3 Financiële middelen	
5.1 De Regionale Woonagenda 2015-2025		<b>11. Het vervolg op de lokale woonagenda</b>	<b>44</b>
5.2 De Herziene Woningbouwstrategie		11.1 Een doorvertaling van gemeentelijk naar wijk- en dorpsniveau	
5.3 Verbinding tussen nieuwbouw en bestaande woningvoorraad		<b>Bijlagen lokale woonagenda</b>	<b>45</b>
5.4 'Anders wonen'		Bijlage I SVn-producten	
5.5 Ambitie en doelstellingen		Bijlage II WoonKeur certificaat	

## Samenvatting

De lokale woonagenda gemeente Doetinchem is een actuele lokale uitwerking van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025. Vanuit die actualiteit signaleren en agenderen we bepaalde ontwikkelingen en geven we, daar waar helder is wat het vraagstuk is, onze visie op wonen in de gemeente Doetinchem. Met de lokale woonagenda gemeente Doetinchem wordt een basis gevormd voor het maken van prestatieafspraken met woningbouwcorporaties in onze gemeente en haar huurders. Daarnaast biedt het een basis voor de beoordeling van initiatieven die raakvlakken kennen met de onderwerpen die in deze lokale woonagenda worden behandeld met de daarbij behorende ambities en doelstellingen.

Zoals aangegeven is de lokale woonagenda gemeente Doetinchem een lokale uitwerking Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025. Dit vormt dan ook het kader waarbinnen de verschillende onderwerpen in de lokale woonagenda zijn uitgewerkt. Deze onderwerpen hebben betrekking op de ontwikkeling van de woningmarkt en woningvoorraad, de nieuwbouw tot 2025, de kwaliteit en energiezuinigheid van de woningvoorraad, de leefbaarheid, wonen met zorg en ouderenhuisvesting en de betaalbaarheid, bereikbaarheid en beschikbaarheid van woningen. Bij dit laatste wordt eveneens aandacht wordt besteed aan een aantal groepen die vanuit dit onderwerp extra aandacht vragen, waaronder het Beschermd Wonen en vergunninghouders.

Er zijn diverse ontwikkelingen die het wonen (in de gemeente Doetinchem) in een bepaald perspectief plaatsen, zoals de bevolkingskrimp en vergrijzing, maar ook verandering in wet- en regelgeving en de toenemende aandacht voor verduurzaming en participatie. De bevolkingskrimp en vergrijzing maken bijvoorbeeld dat de nadruk meer en meer komt te liggen op de ontwikkeling van de woningvoorraad in kwalitatieve zin in plaats van in kwantitatieve zin.

Dit komt tot uiting in de regionale afspraak om het aantal nieuw te bouwen woningen te verminderen, waarbij de leegstand van het aantal woningen een belangrijke leidraad is, en de aandacht voor de verduurzaming en levensloopbestendigheid van de woningvoorraad.

De gemeente Doetinchem kan op basis van de regionaal gemaakte afspraken tot 2025 maximaal 1.375 nieuwbouwwoningen toevoegen. Met de herziene woningbouwstrategie wordt invulling gegeven aan deze afspraak en streven we naar het toevoegen van nieuwe woningen die zowel kwalitatief als vanuit kwantitatief oogpunt aansluiten op de vraag. Hierbij moet er tegelijkertijd sprake zijn van een kwaliteitsverbetering van de woon- en leefomgeving.

Om aan de ambitie energieneutraal in 2030 invulling te kunnen geven, willen we in 2030 ten opzichte van 2012 het elektriciteitsverbruik met 20% en het gasverbruik met 55% reduceren. De verduurzaming van de woningvoorraad kan daaraan bijdragen. We willen daarbij, in lijn met de visie Doetinchem Natuurlijk Duurzaam, bevorderen dat men verder gaat dan nodig is op het gebied van duurzaamheid om de ambitie waar te kunnen maken. Daarnaast zien wij de levensloopbestendigheid van een woning net als energiezuinigheid als onderdeel van de kwaliteit van een woning. Onder andere met het oog op de vergrijzing en verandering en wet- en regelgeving in de zorg, streven we dan ook naar een woningvoorraad die gekenmerkt wordt door een hoge mate van levensloopbestendigheid om het langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. Tegelijkertijd ligt daarmee een opgave voor zorginstellingen om zichzelf door te ontwikkelen. Het blijft echter lastig de toekomstige vraag naar ouderenzorg, gehandicaptenzorg en GGZ scherp te krijgen.

Leefbaarheid is een overkoepelend onderwerp dat maakt of de gemeente Doetinchem een plek is waar men wil wonen. Hierbij heeft leefbaarheid zowel betrekking op de fysieke als sociale omgeving. We willen de waardering van de leefbaarheid behouden op hetzelfde niveau als in 2014. Wijkwerk en de daaraan deelnemende partijen kunnen hier een belangrijk bijdrage in leveren.

De betaalbaarheid, bereikbaarheid en beschikbaarheid van woningen is een onderwerp dat onderhevig is aan verschillende zaken, zoals aanscherping van de hypotheekregels, het passend toewijzen, de instroom van vergunninghouders, de gewenste uitstroom van personen uit Beschermd Wonen, maar ook de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad in kwalitatieve zin. We willen in ieder geval dat iedereen die in de gemeente Doetinchem een woning wil kopen of huren, binnen afzienbare tijd een woning kan vinden die past bij zijn of haar financiële situatie.

## *I. De gemeente Doetinchem in beeld*

*De gemeente Doetinchem bestaat uit de kernen Doetinchem, Gaanderen, Wehl & Nieuw-Wehl en de in het buitengebied gelegen kleine kernen Langerak, IJzevoorde en Halle-Nijman.*

### **De gemeente Doetinchem**

Onze gemeente kent op 1 januari 2015 bijna 25.000 woningen. Daarvan is 36% (ongeveer 9.000 woningen) een huurwoning. Van de bijna 25.000 woningen is bovendien het overgrote deel (ongeveer 23.650 woningen) gelegen in de kernen Doetinchem, Gaanderen en Wehl & Nieuw-Wehl. De gemeente Doetinchem telde daarnaast op 1 januari 2015 ongeveer 56.500 inwoners. Een inwonersaantal dat ten opzichte van 2005 (56.730) en 2010 (56.116) een beperkte verandering heeft doorgemaakt.

### **De kern Doetinchem**

De kern Doetinchem vormt zowel qua aantal inwoners als aantal woningen de grootste kern van de gemeente. Doetinchem is met de Kernenfoto's gekarakteriseerd als centrumstad. Dit door de regionale functie van de stad op het gebied van bijvoorbeeld de gezondheidszorg, onderwijs, cultuur, sport en detailhandel. Doetinchem vervult daarmee tegelijkertijd een belangrijke functie voor de omliggende gemeenten.

### **De kern Gaanderen**

In Gaanderen wonen ongeveer 5.500 inwoners. Gaanderen kenmerkt zich door een sterke sociale dorpscultuur met een actieve dorpsraad en een rijk verenigingsleven. Het dorp is verweven met het naastgelegen Terborg en kent een 'groene ruggengraat' die wordt gevormd door de duinen waarop Gaanderen is ontstaan en de verschillende beken die rondom Gaanderen stromen.

### **De kernen Wehl en Nieuw-Wehl**

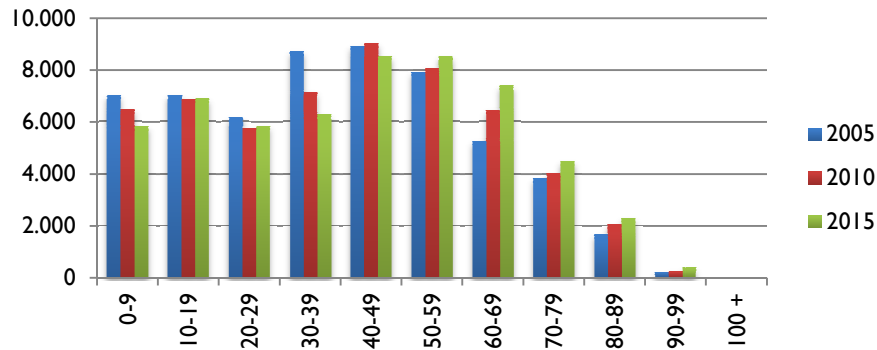
De dorpen Wehl en Nieuw-Wehl (postcodegebied 7031) hebben samen ongeveer 6.900 inwoners. In Wehl zijn alle voorzieningen aanwezig om in de primaire levensbehoeften te kunnen voorzien. Wehl vervult daarmee ten opzichte van Nieuw-Wehl een belangrijke functie. Daarnaast is Wehl goed bereikbaar per spoor en met de auto. De aanwezigheid van zorginstelling Elver, voorheen Fatima, is karakteriserend voor (de ontwikkeling van) Nieuw-Wehl. Wehl en Nieuw-Wehl kennen net als Gaanderen een rijk verenigingsleven en een actieve dorpsraad.

### **Het buitengebied en de kleine kernen**

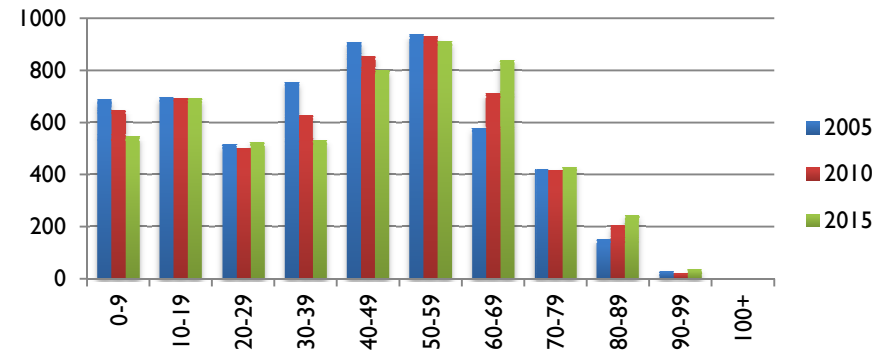
Het buitengebied van de gemeente Doetinchem kent naast de verspreid liggende woningen een aantal kleine kernen die formeel een bebouwde kom kennen: Langerak, IJzevoorde en Halle-Nijman. Het buitengebied kenmerkt zich door verschillende landschapstypen: het kampenlandschap, het essenlandschap, het bos- en landgoederenlandschap, de natte broek- en heideontginning en het rivierweidelandschap. Ieder landschapstype heeft zijn eigen beeldbepalende kenmerken. Met ongeveer 1.250 woningen vormen de woningen in het buitengebied en de kleine kernen een beperkt, maar zeker geen onbelangrijk, deel van de totale woningvoorraad in de gemeente Doetinchem.

## I.1 De bevolkingssamenstelling

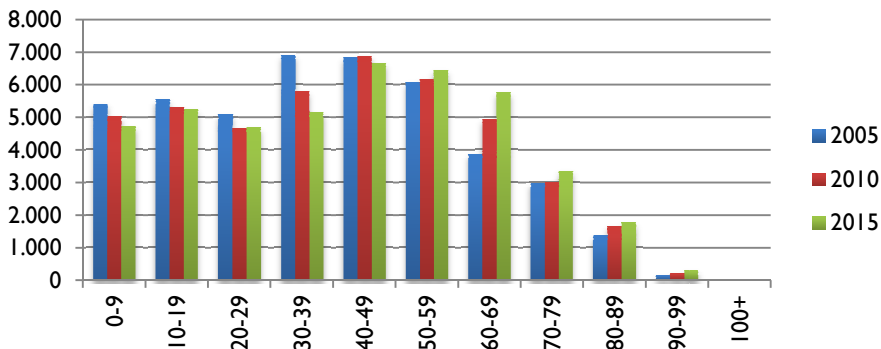
I.1.1 Ontwikkeling bevolkingssamenstelling gemeente Doetinchem



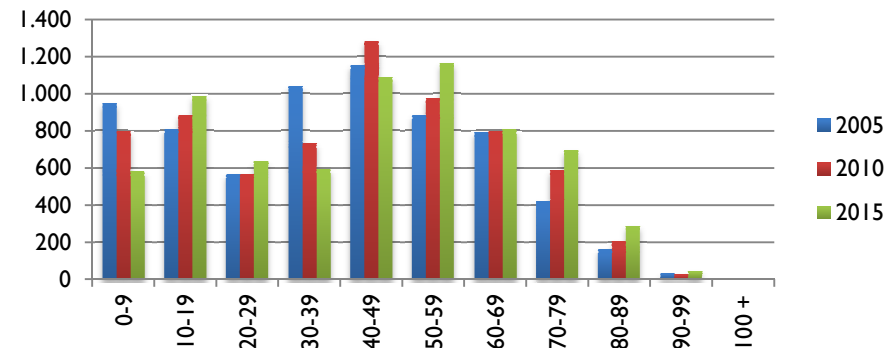
I.1.3 Ontwikkeling bevolkingssamenstelling Gaanderen (postcodegebied 7011)



I.1.2 Ontwikkeling bevolkingssamenstelling Doetinchem (postcodegebied 7001 t/m 7009)

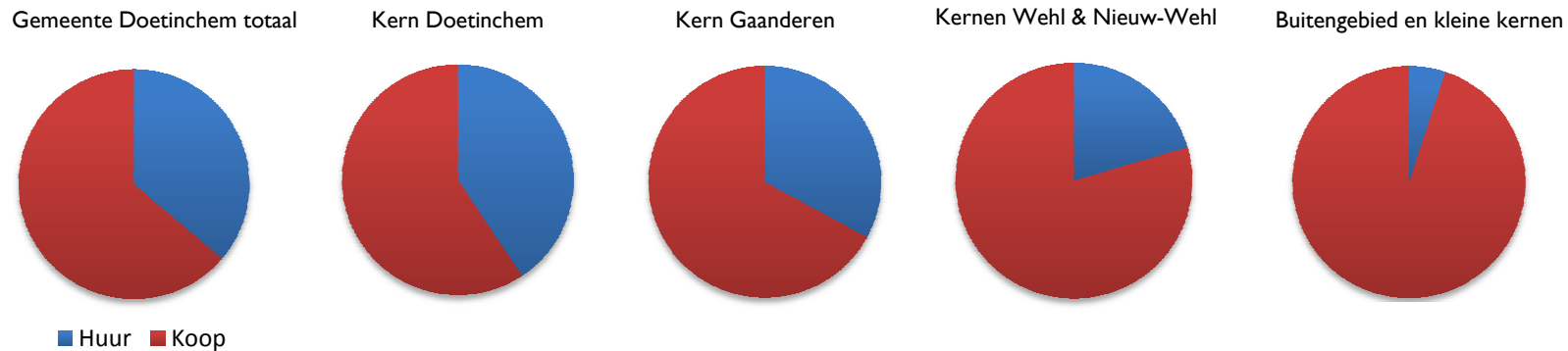


I.1.4 Ontwikkeling bevolkingssamenstelling Wehl & Nieuw-Wehl (postcodegebied 7031)



## I.2 De woningvoorraad

### I.2.1 De woningvoorraad – verhouding huur/koop in de kernen Doetinchem, Gaanderen, Wehl & Nieuw-Wehl en het buitengebied met de kleine kernen

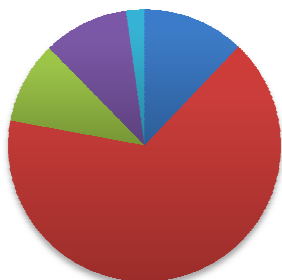


### I.2.2 De woningvoorraad – samenstelling huurwoningvoorraad Sité naar huurprijs op 31 december 2015

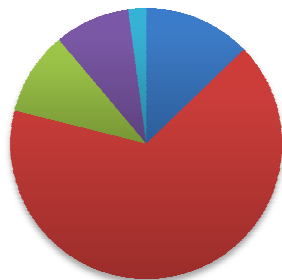
	€<= 403		€403 - 577		€577 - 618		€618 - 711		€> 711		Totaal
	Absoluut	Relatief t.o.v. totaal	Absoluut	Relatief t.o.v. totaal	Absoluut	Relatief t.o.v. totaal	Absoluut	Relatief t.o.v. totaal	Absoluut	Relatief t.o.v. totaal	
Doetinchem	770	12,8%	3995	66,2%	602	10,0%	541	9,0%	129	2,1%	6037
Gaanderen	60	8,6%	440	63,0%	71	10,2%	109	15,6%	18	2,6%	698
Wehl	21	6,6%	210	65,8%	17	5,3%	66	20,7%	5	1,6%	319
Totaal	851	12,1%	4635	65,7%	690	9,8%	716	10,2%	152	2,2%	7054



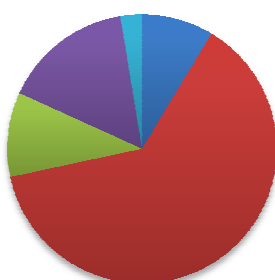
Gemeente Doetinchem totaal



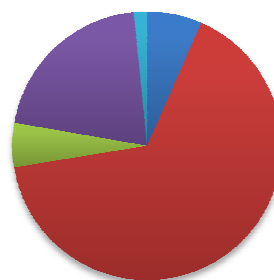
Kern Doetinchem



Kern Gaanderen



Kernen Wehl & Nieuw-Wehl



■ ≤€403,06

■ €403,06 - €576,87

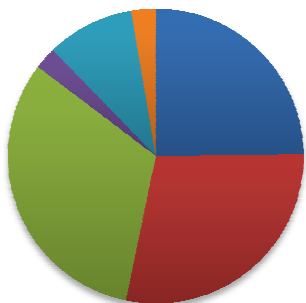
■ €576,87- €618,25

■ €618,25 - €710,68

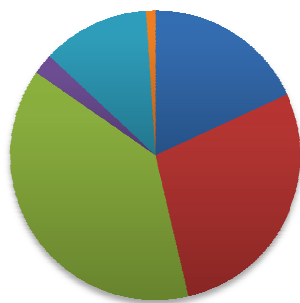
■ ≥€710,68

1.2.3 De woningvoorraad – samenstelling koopwoningvoorraad op 1 januari 2015

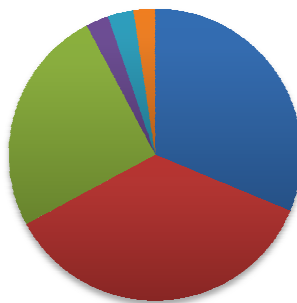
Gemeente Doetinchem totaal



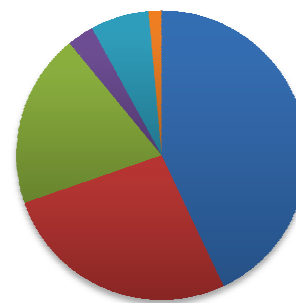
Kern Doetinchem



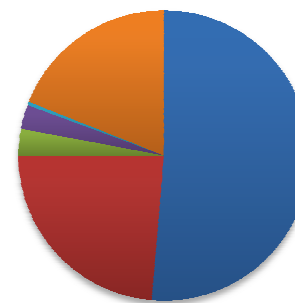
Kern Gaanderen



Kern Wehl & Nieuw-Wehl



Buitengebied en kleine kernen



■ Vrijstaande woning

■ Helft van een dubbele woning

■ Rijwoning

■ Geschakelde woning

■ Gestapelde woning

■ Overig

## 2. De gemeente Doetinchem in ontwikkeling

*Er zijn diverse ontwikkelingen gaande die uitdagingen met zich meebrengen voor de samenleving. Maar welke ontwikkelingen beïnvloeden daarbij het wonen in de gemeente Doetinchem?*

### 2.1 Minder, maar oudere mensen

De ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling in de jaren 2005, 2010 en 2015 laat zien dat Doetinchem, Gaanderen en Wehl en het bijbehorende buitengebied in meerdere of mindere mate te maken hebben met ontgroening, vergrijzing en een veranderend aantal inwoners. Deze ontwikkelingen veranderen de kijk op de vraag hoeveel woningen en welke type woningen de komende jaren nodig zijn om in de behoefte van onze bewoners te kunnen voorzien: we hebben in absolute aantallen minder woningen nodig, maar wel meer woningen die kwalitatief aansluiten bij opgaven als 'het langer zelfstandig thuis wonen'.

### 2.2 Zorgen met elkaar voor elkaar

De afgelopen periode hebben verschillende onderdelen binnen het sociaal domein als gevolg van veranderende wet- en regelgeving een ontwikkeling doorgemaakt. Meer zorgtaken zijn met minder budget van het rijk overgeheveld naar de gemeenten. Daaruit voortvloeiend moeten ouderen langer zelfstandig thuis wonen met de ondersteuning van het eigen sociale netwerk, los van het feit dat ouderen ook langer zelfstandig thuis willen blijven wonen. Daarnaast komen ook meer mensen met psychische en/of psychosociale problemen met begeleiding in de wijk wonen. Extramuralisering en ambulantisering zijn termen die bij deze ontwikkelingen passen. Ontwikkelingen die ook worden beïnvloed door demografische ontwikkelingen en keuzes die buiten de gemeente Doetinchem op rijksniveau worden gemaakt. Ontwikkelingen die van invloed zijn op de vraag wat de kwaliteit van de woningvoorraad, de fysiek leefomgeving en sociale leefomgeving nu en in de toekomst zou moeten zijn.

### 2.3 Samen doen

Als gemeente kunnen én willen we niet meer alles alleen doen. We zoeken de samenwerking met de samenleving. Samenwerking op basis van gelijkwaardigheid wordt meer en meer de basis van ons handelen. Dit vraagt een andere rol en houding van de gemeente. Als gemeente zijn we bewust bezig met dit veranderingsproces dat moet leiden tot een manier van samenwerking waarbij de gemeente ruimte geeft aan burgerinitiatieven en daarbij participeert door een faciliterende rol aan te nemen. Samen kunnen we ervoor zorgen dat onze woonomgeving nu en in de toekomst leefbaar blijft door initiatieven te ontplooiën, die gericht zijn op de fysieke of sociale leefomgeving. Gaanderen en Wehl & Nieuw-Wehl hebben al een belangrijke stap gemaakt met het opstellen (en uitvoeren) van een dorpsplan. Maar ook initiatieven van inwoners uit de rest van Doetinchem dragen bij aan het waarborgen en vergroten van de leefbaarheid. Een voorbeeld hiervan is de belevingstuin 'Doetebol'.

### 2.4 Verduurzamen

Duurzaamheid is een onderwerp dat mondiaal, internationaal, nationaal, regionaal en lokaal volop aandacht krijgt. De gemeenteraad van Doetinchem heeft begin 2016 het Koersdocument 'Doetinchem Natuurlijk Duurzaam' vastgesteld. Daarmee laten wij aan onze samenleving laten zien wat duurzaamheid voor ons betekent en wat we op lokaal niveau kunnen bijdragen aan een duurzame toekomst. Daar waar het om wonen gaat, speelt de verduurzaming van de woningvoorraad een belangrijke rol om bij te dragen aan een duurzame toekomst.

## **2.5 Nieuwe Woningwet 2015**

Op 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet 2015 in werking getreden. Vanuit de ontstaansgeschiedenis beoogt de Woningwet 2015 dat woningbouwcorporaties zich weer gaan richten op hun kerntaak, het huisvesten van mensen met lage inkomens en lagere middeninkomens inclusief groepen die om bepaalde redenen extra aandacht behoeven als het gaat om huisvesting. Tegelijkertijd gaat de Woningwet 2015 in op de relatie en de samenwerking tussen gemeenten, woningbouwcorporaties en huurdersvereniging om te komen tot een invulling van de lokale volkshuisvestelijke opgave. De hiervoor genoemde kerntaak van de woningbouwcorporatie maakt daar vanzelfsprekend onderdeel van uit. Gemeenten, woningbouwcorporaties en huurdersvereniging maken uiteindelijk gezamenlijke afspraken over de invulling van de lokale volkshuisvestelijke opgave. Die afspraken komen tot stand op basis van de lokale visie op het wonen met daarin de zogenoemde volkshuisvestelijke opgave en het daarop gebaseerde 'bod' van de woningbouwcorporatie. In het bod geeft de woningbouwcorporatie aan hoe zij in redelijkheid kan bijdragen aan de invulling van deze opgave.

## **2.6 Verandering in financiële mogelijkheden om te wonen**

Zowel op de huurwoningmarkt als op de koopwoningmarkt doen zich ontwikkelingen voor die gekoppeld zijn aan de financiële component van het wonen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het passend toewijzen van woningen, om een veranderend woningwaarderingssysteem voor het bepalen van de huurprijs van een woning en om de aanscherping van de hypotheekregels. Deze ontwikkelingen zijn van invloed op de betaalbaarheid en de bereikbaarheid van een woning. Hoewel we op de ontwikkelingen an sich niet tot nauwelijks invloed kunnen uitoefenen, kunnen we er onder andere samen met woningbouwcorporaties wel voor zorgen dat het binnen deze nieuwe context mogelijk wordt om in Doetinchem te wonen voor ieder die dat wil.

### *3. Een lokale uitwerking van een regionaal kader*

*De Lokale Woonagenda gemeente Doetinchem is een lokale uitwerking van de Regionale Woonagenda 2015-2025. Deze regionale woonagenda is door de zeven Achterhoekse gemeenten in gezamenlijkheid met de Achterhoekse woningbouwcorporaties en de provincie Gelderland opgesteld. Een belangrijke basis voor deze regionale woonagenda zijn de in 2014 gemaakte kernenfoto's van 21 kernen binnen de regio Achterhoek. Ook voor de kernen Doetinchem, Gaanderen en Wehl & Nieuw-Wehl is een kernenfoto gemaakt. De kernenfoto's vormen tezamen met de regionale woonagenda het regionale kader waarbinnen deze lokale woonagenda tot stand is gekomen.*

### 3.1 De kernenfoto's van Doetinchem, Gaanderen en Wehl & Nieuw-Wehl

De kernenfoto's van de kernen Doetinchem, Gaanderen en Wehl & Nieuw-Wehl zijn op 27 november 2014 door de gemeenteraad van Doetinchem vastgesteld. In de kernenfoto's zijn per kern de sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen beschreven. Daarbij zijn ook specifieke zaken als aandachtspunt benoemd, zoals de synergie in het winkelgebied van Wehl, het leegstaand maatschappelijk vastgoed in Gaanderen en de ontwikkeling van het zorgvastgoed in Doetinchem. De kernenfoto's hebben ons een beter beeld gegeven van kernspecifieke ontwikkelingen, zoals de bevolkingsontwikkeling, de vraag naar woningen, de kwaliteit van woningen en woonomgeving en leegstand van zakelijk en maatschappelijk vastgoed.

Op grond van de kernenfoto's heeft de gemeenteraad een aantal kwalitatieve opgaven benoemd als input voor de regionale woonagenda:

1. leegstand van zakelijk en maatschappelijk vastgoed;
2. de kwaliteit van de woningvoorraad;
3. de kwaliteit van het zorgvastgoed;
4. sloop van woningen om de kwaliteit te verbeteren;
5. monitoring van de woningleegstand;
6. bereikbaarheid van de voorzieningen.

### 3.2 De Regionale Woonagenda 2015-2025

De Regionale Woonagenda 2015-2025 is op 25 juni 2015 door de gemeenteraad van Doetinchem vastgesteld. Mede met de opbrengst van de kernenfoto's uit de andere Achterhoekse gemeenten is in de regionale woonagenda de volgende kernboodschap geformuleerd:

1. we hebben (bijna) voldoende woningen (in aantallen) om te voorzien in de vraag. Op basis van de huidige inzichten is het noodzakelijk om de ambitie (5.900 woningen toevoegen tussen 2010 en 2025) verder te verlagen. Vooralsnog wordt een verlaging van 10% afgesproken;
2. aan de hand van de Woningmarktmonitor 2016 vindt in het vierde kwartaal van 2016 een evaluatie plaats met betrekking tot de gerealiseerde toevoegingen, de aanwezige plancapaciteit en de verwachte woningbehoefte. Aan de hand van deze evaluatie wordt vastgesteld of verdere verlaging van de toe te voegen woningen plaats moet vinden;
3. om de bestaande woningen toekomstbestendig te maken (kwalitatief) is een integrale aanpak nodig, waarbij de eigenaar een persoonlijke mix kiest van onderhoud, isoleren, energieopwekking en levensloopbestendig maken. Ook sloop/nieuwbouw kan een optie zijn;
4. voor het leegstaand en leegkomend vastgoed is een gezamenlijke beeldvorming met een lokale aanpak nodig. Naast herbestemmen zal in toenemende mate ook sloop aan de orde zijn;
5. wonen en zorg vormt een belangrijk aandachtspunt bij al deze ontwikkelingen.

Aanvullend op deze kernboodschap staan een aantal doelstellingen en ambities centraal in de regionale woonagenda die betrekking hebben op het wonen en aanverwante onderwerpen. Deze komen terug in de ambities en doelstellingen in deze lokale woonagenda.

## 4. De ontwikkeling van de woningmarkt en woningvoorraad

*De woningmarkt in zowel de Achterhoek als de gemeente Doetinchem is de afgelopen periode volop in beweging, veelal onder invloed van ontwikkelingen waarop wij als gemeente weinig tot geen grip hebben. Naast het samenspel van vraag en aanbod zijn bijvoorbeeld ook demografische ontwikkelingen, beslissingen op rijksniveau en de economische groei factoren die van invloed zijn op de ontwikkeling van de woningmarkt. Het besef van de mogelijke gevolgen van demografische ontwikkelingen heeft daarnaast gemaakt dat de woningvoorraad in kwantitatieve zin is uitontwikkeld. Daarmee komt de nadruk steeds meer te liggen op een kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad.*

#### 4.1 De koopwoningmarkt

In zijn algemeenheid laat de koopwoningmarkt in de gemeente Doetinchem wat betreft de prijsontwikkeling en de ontwikkeling van het aantal verkopen in 2015 ten opzichte van de jaren daarvoor een positief beeld zien. Het blijft echter een kwestie van monitoring om te bezien hoe de prijzen en het aantal verkopen van de verschillende woningtypen zich (op de lange termijn) ontwikkelen. De regionale Woonmonitor is hierbij een belangrijk instrument.

Uit diverse onderzoeken blijkt dat de behoefte aan betaalbare grondgebonden woningen – rijtjes – relatief groot is. De behoefte aan duurdere woningen is relatief klein; dat geldt zowel voor grote vrije kavels waar particulieren zelf hun woning realiseren als voor appartementen. Bij jongeren is de betaalbare grondgebonden rijtjeswoning het populairst. Jongeren (tot 35 jaar) uit het westelijk deel van de Achterhoek geven aan graag naar Doetinchem – en dan vooral naar het centrum of daar vlakbij – te willen verhuizen. De voorkeur voor huur of koop is niet echt uitgesproken: jongeren die willen huren zoeken een goedkoop appartement of een goedkope rijtjeswoning; jongeren die willen kopen zoeken vooral een grondgebonden woning. De keuze voor bestaande bouw of nieuwbouw is voor de meeste jongeren niet doorslaggevend. Ouderen blijven graag zo lang mogelijk thuis wonen. Ook bij ouderen is de betaalbare grondgebonden rijtjeswoning populair. Toch is de verwachting dat er vanuit de ouderen (met name vanuit de zogenaamde ‘noodverhuizers’) ook vraag blijft naar appartementen met lift. De groep tussen de jongeren en de ouderen in (tussen 35 en 55 jaar) is relatief vaak op zoek naar een iets grotere grondgebonden woning.

Al met al bestaat er vooral behoefte aan goedkope en middeldure rijwoningen. Die worden in de bestaande markt echter in behoorlijke mate en op diverse plaatsen aangeboden. Hier hoeft de vraag niet te worden beantwoord of er behoefte aan is, want die is er. Het gaat hier vooral om de beheersing van aantallen, zowel binnen de afzonderlijke projecten als op stedelijk niveau.

Het ongelimiteerd bijbouwen van deze woningen leidt tot eenvormigheid. Voor een centrumstad als Doetinchem is het van belang om op diverse locaties verschillende woonvormen te kunnen aanbieden.

Op kernniveau hebben wij het volgende beeld van de koopwoningmarkt:

##### *Doetinchem*

Jongeren (tot 35 jaar) uit het westelijk deel van de Achterhoek geven aan graag naar Doetinchem – en dan vooral naar het centrum of daar vlakbij – te willen verhuizen. Aan de andere kant willen Doetinchemmers (35-55 jaar) vanuit een bestaande goedkopere koopwoning doorstromen naar een duurdere en grotere woning. Zij zoeken daarvoor ook buiten de kern Doetinchem, bijvoorbeeld in Wehl en Zelhem.

##### *Gaanderen*

In Gaanderen is de vraag naar nieuwe woningen nagenoeg opgedroogd. Tegelijkertijd is ook de verwachting dat Gaanderen een vertrekoverschot krijgt: meer mensen verhuizen van Gaanderen naar andere plaatsen binnen de gemeente Doetinchem of daarbuiten, dan andersom.

##### *Wehl*

In Wehl zien we op bepaalde plekken – met name het Gruttersveld – relatief veel leegstand en veel te koop staande woningen. De dorpsraad Wehl signaleert in haar dorpsplan van februari 2015 hetzelfde en waarschuwt voor een te grote woningbouwproductie in Wehl, die concurreert met de bestaande voorraad. Ook benoemt het dorpsplan het onvoldoende aanwezig zijn van betaalbare (huur)woningen als knelpunt. In Wehl verwachten we een vestigingsoverschot door de instroom van mensen uit Doetinchem die onder andere in Wehl een ruimere woning zoeken. Daarnaast zouden veel Wehlenaren eventueel binnen de eigen kern willen verhuizen.

## 4.2 De huurwoningmarkt

Woningen met een aanvangshuur (1<sup>e</sup> maand kale huur) onder de liberalisatiegrens van €710,68 (2015 en 2016) zijn sociale huurwoningen; boven deze grens is sprake van vrijesectorwoningen. Sociale huurwoningen worden over het algemeen aangeboden door woningbouwcorporaties, vrijesectorwoningen door beleggers.

De huurwoningmarkt is onderhevig aan diverse ontwikkelingen die direct te maken hebben met de huurwoningmarkt zelf, zoals het passend toewijzen, maar ook aan ontwikkelingen die mogelijk indirect van invloed zijn op de huurwoningmarkt. Hierbij moet gedacht worden aan de aanscherping van de hypotheekregels en bijvoorbeeld de (toenemende) instroom van vergunninghouders en ontwikkelingen in het sociaal domein.

Duidelijk is dat de huurwoningmarkt een markt is die voortdurend in beweging is, waardoor bij ons de behoefte bestaat aan blijvend (meer) inzicht in de werking van de huurwoningmarkt. Wat betreft de huurwoningmarkt voor sociale woningen, vormen de woningbouwcorporaties en het woningverdeelsysteem Thuis in de Achterhoek een belangrijke bron van informatie. Inzicht in de vrije sectorhuur is lastiger te verkrijgen, maar wel van belang gezien de relatie met ontwikkelingen rondom sociale huurwoningen en koopwoningen.

### *Aanbod van huurwoningen*

De gemeente Doetinchem kent op 1 januari 2015 ongeveer 9.000 huurwoningen op een totale woningvoorraad van bijna 25.000 woningen. Dit komt neer op ongeveer 36%. Van dit aantal worden ongeveer 7.500 huurwoningen aangeboden door de woningbouwcorporaties. Daarvan wordt in 2015 een aantal van 7.054 woningen door Sité aangeboden (zie ook pagina 5 en 6).

Het overige deel wordt aangeboden door De Woonplaats (139), Stichting Mooiland (66), Stichting Woonzorg Nederland (198), Habion (42 zelfstandige eenheden en 120 zorgeenheden) en Woningbouwvereniging Gelderland (1).

Daarbij richten Stichting Woonzorg Nederland (Trommelslag en Waterrijk) en Habion (Het Weerdje) zich specifiek op de doelgroep ouderen.

### *Verhuringen van huurwoningen*

Vrijgekomen huurwoningen van de woningbouwcorporatie De Woonplaats en Sité kunnen op vier verschillende manieren via het woningverdeelsysteem Thuis in de Achterhoek (TidA) ter beschikking worden gesteld aan een nieuwe huurder:

1. Direct Wonenmodel: de woningzoekende die als eerste reageert en voldoet aan de voorwaarden krijgt de woning aangeboden.
2. Aanbodmodel: de woningzoekende met de langste inschrijfduur die voldoet aan de voorwaarden krijgt de woning aangeboden.
3. Lotingmodel: alle woningzoekenden die voldoen aan de voorwaarden hebben evenveel kans op een woning.
4. Zoek Gerichtmodel: een verbijzondering van het lotingmodel. Door toevoeging van een nauwkeurig omschreven woonwens, is de kans groter dat een huurder ook daadwerkelijk de meest passende en gewenste woning krijgt toegewezen bij de loting.

Sité wijst haar huurwoningen in hoofdzaak toe via het Zoek Gerichtmodel. Sité gebruikt ook het Lotingmodel en het Direct Wonenmodel. De Woonplaats biedt haar woningen aan via het Aanbodmodel. Behalve via TidA kan een huurwoning ook worden verhuurd via bemiddeling. Een woningzoekende krijgt dan direct een woning aangeboden van de woningbouwcorporatie en hoeft niet zelf te reageren. Het gaat hierbij over de huisvesting van bijzondere doelgroepen, waarover afspraken tussen de woningbouwcorporatie en een instantie worden gemaakt. Tevens vindt de huisvesting van woningzoekenden met een urgentie (sociaal of medisch) en vergunninghouders plaats via bemiddeling.

In 2015 zijn in de gemeente Doetinchem 565 woningen door Sité verhuurd: 328 via het Zoek Gerichtmodel, 91 via het Lotingmodel en 15 via het Direct Wonenmodel. Het aantal woningen dat via bemiddeling is toegewezen bedraagt 131, wat neerkomt op 23%. Het overgrote deel van de woningen, die in 2015 verhuurd zijn, heeft een betaalbare huurprijs tussen € 403 en € 577.

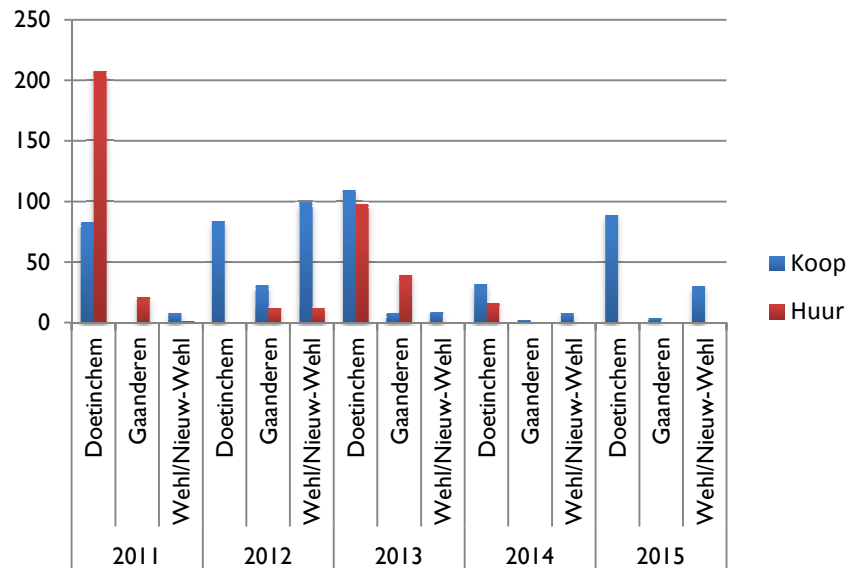


Met de diverse ontwikkelingen die zich binnen en buiten de huurwoningmarkt voordoen, vinden wij het van belang om samen met Sité en TidA structureel de verhuringen die per jaar plaatsvinden te monitoren om zo nodig daarop, in de te maken prestatieafspraken, terug te komen. Wij hebben weinig zicht op de huurwoningen die worden aangeboden door particuliere verhuurders. Met het vervolg dat we aan deze lokale woonagenda willen geven, we willen ons wel inzetten om dit inzicht te verkrijgen.

### 4.3 Ontwikkeling van de woningvoorraad

In de afgelopen jaren zijn er op diverse plekken in onze gemeente koop- en huurwoningen gerealiseerd. Daarbij is over de periode 2011-2015 een dalende trend te zien van het aantal opgeleverde koop- en huurwoningen, waarbij het aantal opgeleverde huurwoningen is gedaald tot nul in 2015.

AANTAL OPGELEVERDE KOOP- EN HUURWONINGEN 2011-2015



Dit terwijl de afgelopen jaren wel constructief overleg heeft plaatsgevonden met Sité over het toevoegen van sociale huurwoningen. Wij verwachten daarom dat er weer nieuwe sociale huurwoningen gebouwd zullen gaan worden. Wij vinden daarbij dat de sociale huurwoningvoorraad relatief niet mag afnemen ten opzichte van de totale woningvoorraad.

Op een aantal locaties zijn grotere projecten in ontwikkeling die invloed hebben op de wijze waarop de koop- en huurwoningvoorraad zich de komende jaren in omvang ontwikkeld. Het gaat hierbij met name om de grotere projecten (Wehl Heideslag, Wijnbergen, Vijverberg-Zuid en Iseldoks).

Op grond van de regionale afspraken ontwikkelt de omvang van de woningvoorraad in de gemeente Doetinchem zich echter in beperktere zin. De Herziene Woningbouwstrategie 2015, genoemd in hoofdstuk 5, geeft daarbij op gemeentelijk niveau invulling aan de regionaal gemaakte afspraken.

De nadruk ligt de komende jaren in hoofdzaak op de kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad om daarmee invulling te geven aan opgaven als het langer zelfstandig thuis wonen en verduurzaming van de woningvoorraad.

### 4.4 Verhuisstromen

De samenstelling en omvang van onze bevolking (in een bepaald gebied) wordt mede bepaald door de verhuizingen. Om meer duiding te kunnen geven aan de verhuizingen bestaat de behoefte aan meer inzicht in de gegevens achter de aantallen. Daarbij denken we aan de leeftijd van de verhuizer, het type woning dat wordt achtergelaten en wordt betrokken en de locaties waartussen de verhuizing plaatsvindt. Dit geeft ons een beeld hoe bepaalde leeftijdsgroepen, zoals jongeren en ouderen, zich bewegen op de woningmarkt, maar ook wat de verhuisbeweging is tussen bijvoorbeeld het buitengebied en de kernen.

Op dit moment zijn wij niet goed in staat om aan de hiervoor genoemde behoefte invulling te geven. De komende periode proberen we dit beter in beeld te brengen.

#### 4.5 Leegstand

Regionaal hebben we afgesproken om bij de monitoring van de woningleegstand de grens van maximaal 2% te hanteren. Daarbij maken we onderscheid tussen huur en koop: huur maximaal 1% en koop maximaal 3%.

Op 1 januari 2015 kende de gemeente Doetinchem een gemiddelde leegstand van net onder de 2%. Dat cijfer sluit aan bij de regionale afspraak. Wat betreft de differentiatie naar koop en huur, ligt de leegstand huur boven de afgesproken 1% en de leegstand koop onder de 3%. Per kern zijn er wel verschillen. Het hoge percentage leegstaande huurwoningen in het buitengebied wordt voornamelijk veroorzaakt door gesplitste koopwoningen of tweede woningen op een erf, die in gebruik waren bij familie. De meeste staan waarschijnlijk bewust leeg. Op 1 januari 2015 was de leegstand als volgt.

	Doetinchem	Gaanderen	Wehl	Buitengebied en kleine kernen
Leegstand Koop	1,9	1,3	2,9	2,6
Leegstand Huur	1,7	2,2	2,0	17,4
Gemiddeld	1,8	1,8	2,5	10

Bron: basisgegevens woningmarktmonitor 2015

#### 4.6 Conclusie

De woningmarkt in de Achterhoek en de gemeente Doetinchem is de afgelopen jaren volop in beweging geweest door zaken waarop wij niet of nauwelijks invloed konden uitoefenen. Ook in de toekomst blijft de woningmarkt in beweging, weer deels als gevolg van ontwikkelingen waar we weinig invloed op hebben. Desalniettemin hebben we in regionaal verband de nodige stappen gezet om de beweging van de woningmarkt te monitoren en om daarover in regionaal verband met elkaar afspraken te maken. Vanzelfsprekend blijven we dan ook de ontwikkeling van de koopwoningmarkt in de gemeente zelf en in regionaal verband met de regionale woningmarktmonitor volgen. Ook de ontwikkeling van de huurwoningmarkt blijven we samen met de woningbouwcorporaties volgen. De nadruk komt meer en meer te liggen op de kwaliteit van de woningvoorraad. De hiernavolgende hoofdstukken gaan daarop in.

## 5. De nieuwbouw tot 2025

*De Achterhoek heeft te maken met diverse demografische ontwikkelingen. Het gaat hierbij om ontgroening en vergrijzing en in samenhang daarmee een dalend aantal inwoners en een op termijn dalend aantal huishoudens. Het moment waarop en in welke mate deze ontwikkelingen zich voordoen, verschilt echter per gemeente (en per kern). Om tot een visie te komen op de vraag hoe met deze ontwikkelingen, voor wat betreft de ontwikkeling van de woningvoorraad, om te gaan hebben de zeven Achterhoekse gemeenten de Regionale Woonagenda 2015-2025 opgesteld. Een belangrijk onderdeel daarin is het aantal nieuw te bouwen woningen en de afspraken die daarover worden gemaakt. Wat betekenen die afspraken voor de nieuwbouw in de gemeente Doetinchem?*

## 5.1 Regionale Woonagenda 2015-2025

Met de Regionale Woonagenda 2015-2025 hebben de zeven Achterhoekse gemeenten zichzelf als doel gesteld dat het aantal netto toe te voegen woningen tussen 2010-2025 binnen deze zeven gemeenten wordt verlaagd met 10%. Dit betekent dat het oorspronkelijke aantal van 5.900 netto toe te voegen woningen wordt verlaagd naar 5.310. In de periode 2010-2014 zijn reeds 2.145 woning toegevoegd, wat maakt dat er nog een opgave resteert van 3.145 netto toe te voegen woningen in de periode 2015-2025. De doorvertaling van deze regionale doelstelling naar de gemeente Doetinchem heeft plaatsgevonden met de Herziene Woningbouwstrategie, die door de gemeenteraad op 5 november 2015 is vastgesteld.

## 5.2 Herziene Woningbouwstrategie 2015

Om het woningbouwprogramma kwalitatief en kwantitatief om te vormen naar een toekomstbestendig programma, dat aansluit bij de kernfoto's en de regionale woonagenda, heeft de gemeenteraad van Doetinchem op 5 november 2015 besloten voorsnog te sturen op een maximaal aantal van 1.375 woningen tot 2025.

Daarbij zijn de volgende basisuitgangspunten gehanteerd:

1. niet te sturen op woningen in aanbouw en woningen, waarvoor onlangs vergunning is verleend;
2. een evenwichtige ontwikkelstrategie op projectniveau te hanteren, waarbij gestreefd wordt naar substantiële reductie van aantallen;
3. tot 2025 (deel)gebieden die niet of slechts beperkt aan aanloopstraten / hoofdroutes voor auto's liggen – zoals Heelweg Midden – en waar de woningbouw feitelijk nog moet starten niet in ontwikkeling te nemen;
4. nadere afspraken te maken met Sité Woondiensten over vermindering van hun woningbouwprogramma tot 2025;
5. op basis van kwalitatieve uitgangspunten ruimte te bieden aan woningtoevoeging op voor de stad belangrijke locaties, zoals de binnenstad en aanloopstraten;

Van de woningen, die we in 2025 in Doetinchem nodig hebben staat meer dan 95% er op dit moment al. Daarom is het des te belangrijker om woningen toe te voegen die aansluiten bij de behoefte en tegelijkertijd bijdragen aan de kwaliteit van onze gemeente.

## 5.3 Verbinding tussen nieuwbouw en bestaande woningvoorraad

Zoals aangegeven is het aantal nieuw te bouwen woningen verlaagd en komt de nadruk steeds meer te liggen op de (kwaliteit van de) bestaande woningvoorraad. Tegelijkertijd is bij nieuwbouw veelal sprake is van een positief verdienmodel, terwijl dat bij een kwantitatieve of kwalitatieve verandering in de bestaande woningvoorraad niet per definitie het geval is. Vanuit deze twee perspectieven vinden wij het van belang om al dan niet in regionaal verband te onderzoeken op welke wijze nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad aan elkaar verbonden kunnen worden. Dit met bijvoorbeeld het vernieuwingsfonds aangeboden door Bouwend Nederland om zo de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad te waarborgen dan wel te vergroten.

## 5.4 'Anders wonen'

Wonen is eigenlijk een vrij 'vast' begrip. Een woning bouwen we voor minimaal 40 jaar. Maar sommige woningen staan er al eeuwen. De laatste tijd doen zich ontwikkelingen voor die leiden tot de behoefte aan een andere, meer flexibelere manier van wonen. Tijdelijke of meer permanente woonvormen buiten de vastgestelde kaders, zoals wonen in leegstaand vastgoed en wonen in yurts. Het wonen in tiny houses past in deze trend. Bij tiny houses ligt de focus op eenvoudig, milieubewust en duurzaam leven en op het creëren van meer vrijheid. Wij zien de ontwikkeling en de mogelijkheden van een meer flexibelere vorm van wonen met belangstelling tegemoet. Wij staan open voor initiatieven vanuit de samenleving op het vlak van tiny houses om invulling te kunnen geven aan de behoefte om 'anders te wonen'.

## 5.5 Ambitie & doelstellingen

Op basis van de Regionale Woonagenda en de uitwerking daarvan middels de Herziene Woningbouwstrategie 2015 hebben wij als gemeente de volgende ambitie met bijbehorende doelstellingen ten aanzien van de nieuwbouw tot 2025:

### *Ambitie*

- I. Het toevoegen van nieuwe woningen, waarbij zowel kwalitatief als vanuit kwantitatief oogpunt aansluiting wordt gevonden bij de vraag en er tegelijkertijd sprake is van een kwaliteitsverbetering van de woon- en leefomgeving.

### *Doelstellingen*

- I.1 Het sturen op een woningbouwprogramma met 1.375 woningen tot 2025 conform de Herziene Woningbouwstrategie en de daarin opgenomen uitgangspunten.
- I.2 Daarbij inzetten van een proces dat op grond van de Herziene Woningbouwstrategie moet leiden tot het wegbestemmen van woningbouw mogelijkheden.
- I.3 Te sturen op de realisatie van minimaal 400 sociale huurwoningen als onderdeel van het totale woningbouwprogramma van 1.375 woningen om het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van de totale woningvoorraad de komende jaren tenminste gelijk te laten blijven.

## 6. De kwaliteit en energiezuinigheid van de woningvoorraad

*Er komt meer nadruk te liggen op de ontwikkeling van de kwaliteit van de woningvoorraad in plaats van de ontwikkeling van de woningvoorraad in kwantitatieve zin. Kwaliteit is daarbij een begrip dat gevoed wordt door meerdere zaken. Energiezuinigheid is één van die zaken. Tegelijkertijd kent het langer zelfstandig wonen ook raakvlakken met de kwaliteit van de woning. Hoewel de gemeente beperkte mogelijkheden heeft om sturing te geven aan de ontwikkeling van de kwaliteit en energiezuinigheid van de woningvoorraad, kunnen wij wel faciliteren of stimuleren met kennis en/of financiële middelen.*

## 6.1 Kwaliteit en energiezuinigheid

*Iedereen heeft recht op een woning die veilig, gezond, bruikbaar en energiezuinig is. De overheid vindt het haar taak om regels te maken die deze doelstelling bereikbaar maken. Sinds 1901 is de minimale kwaliteit van onze woningen vastgelegd in de Woningwet.*

Bovenstaande beschrijving uit het Bouwbesluit, dat de minimale kwaliteit moet waarborgen, maakt duidelijk dat de kwaliteit van een woning door meerdere zaken bepaald wordt. Vanzelfsprekend confirmeren wij ons aan het Bouwbesluit. Wij zijn echter van mening dat door de toenemende aandacht voor verduurzaming en (de noodzaak om) langer zelfstandig wonen een extra dimensie geven aan respectievelijk de begrippen 'energiezuinig' en 'bruikbaar' en dat hierop bij nieuwbouw /verbouw/renovatie meer nadruk moet komen te liggen. Als gemeente kunnen én willen we echter niet generiek strengere regels stellen dan hetgeen in het Bouwbesluit is opgenomen.

Vanuit dit perspectief willen we bevorderen dat eigenaren bij nieuwbouw/verbouw/renovatie er zelf voor kiezen verder te gaan dan wat op basis van het bouwbesluit nodig is. Daarmee vergroten we de energiezuinigheid, de bruikbaarheid en/of de levensloopbestendigheid van woningen om langer zelfstandig te kunnen wonen. Daarbij is en blijft het verbeteren van de kwaliteit van de woning in beginsel een verantwoordelijkheid van de eigenaar. De invulling van die verantwoordelijkheid kunnen wij met kennis en/of financiële middelen faciliteren of stimuleren.

### *Energiezuinigheid*

Wat betreft energiezuinigheid wil de gemeente Doetinchem in 2030 energieneutraal zijn. Daarom willen wij onder andere ten opzichte van 2012 een totale reductie bewerkstelligen van het elektriciteitsverbruik met 20% en een reductie van het gasverbruik met 55%. Het is een taak van de gemeente om deze energietransitie te faciliteren en te stimuleren. Om hieraan invulling te geven bewandelen wij twee sporen, namelijk energie besparen en schone, duurzame energie opwekken.

Wij werken daarbij samen met onze partners, de Stichting Achterhoek Duurzaam Verbouwen (ADV), de AGEM en het VerduurSaam Energieloket. We zetten daarbij stevig in op regionale samenwerking door kennisoverdracht en het gezamenlijk aanboren van financiële middelen. Verduurzaming levert niet een reductie van het elektriciteits- en gasverbruik. Verduurzaming draagt ook bij aan een verlaging dan wel besteding van de energielasten. Daarmee kan verduurzaming ook een belangrijke rol spelen in het waarborgen of vergroten van de betaalbaarheid van het wonen. Tegelijkertijd draagt de verbetering van de kwaliteit van de woning ook bij aan het waardebewoud ervan.

### *Levensloopbestendigheid*

Ten aanzien van levensloopbestendigheid van een woning om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen verwijzen we naar hoofdstuk 8 Wonen met zorg en ouderenhuisvesting. Centraal hierbij staat WoonKeur. De levensloopbestendigheid van een woning wordt in beginsel vaak gekoppeld aan de doelgroep ouderen. Echter, wij zijn van mening dat met het oog op de toekomst iedere woning, ongeacht de vraag wie de woning bewoont, levensloopbestendig zou kunnen zijn en bij nieuwbouw in ieder geval zou moeten zijn. Ook nu nog jongere generaties moeten in de toekomst langer zelfstandig kunnen wonen.

## 6.2 De koopwoningvoorraad

Wat betreft de koopwoningvoorraad is de eigenaar primair verantwoordelijk voor het verduurzamen en het levensloopbestendiger maken van zijn woning. Wij zien het als onze verantwoordelijkheid om eigenaren ondersteuning te bieden via informatie en door hen in financiële zin te stimuleren of te faciliteren. Het Verduurzaam Energieloket en het SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) bieden daarvoor mogelijkheden.

Gezien de ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn omarmen we vernieuwende concepten die gericht zijn op energieneutraliteit. Vanwege de relatief lagere kosten leent met name nieuwbouw zich voor de toepassing van deze vernieuwende concepten, zoals nul-op-de-meterwoningen en all-electricwoningen. Tevens biedt nieuwbouw tegen relatief lagere kosten de mogelijkheid voor een integrale aanpak gericht op energieneutraliteit en levensloopbestendigheid van een woning. De nieuwbouw die nog plaatsvindt en hierop gericht is willen we financieel belonen. Welke mogelijkheden daarvoor zijn, gaan we onderzoeken.

### **6.3 De huurwoningvoorraad**

De invloed die we als gemeente kunnen uitoefenen op de kwaliteit en energiezuinigheid van de huurwoningvoorraad is groter in vergelijking met de koopwoningvoorraad. Het gaat dan met name om dat deel van de huurwoningvoorraad dat in bezit is van woningbouwcorporaties. Met hen kunnen we gezamenlijk afspraken maken over een kwaliteitsverbetering van hun bezit via nieuwbouw en renovatie. Daar tegenover staat dat het van belang is inzicht te hebben in wat die kwaliteitsverbetering betekent voor de huurprijsontwikkeling, en daarmee voor de betaalbaarheid van de sociale huurwoning, om van daaruit nadere keuzes of afspraken te maken. Een kwaliteitsverbetering mag naar ons idee niet leiden tot de 'onttrekking van goedkope sociale huurwoningen', waardoor de bereikbaarheid voor bepaalde groepen in het gedrang komt. Vanuit dit perspectief accepteren wij dat bepaalde woningen een mindere kwaliteit hebben, al blijft iedereen recht hebben op een woning die veilig, gezond, bruikbaar en energiezuinig is. Gezamenlijk met de woningbouwcorporaties moeten we zoeken naar een goede balans tussen kwaliteit en betaalbaarheid.

Daar waar sprake is van versnipperd bezit, is het van belang om naast huurwoningen ook de aanwezige particuliere woningen mee te nemen bij groot onderhoud of renovatie. Dit omdat het de kwaliteit van het geheel (de woning en woonomgeving) ten goede komt.

We vragen van woningbouwcorporaties dan ook om deze aanwezige particuliere woningeigenaren een passend aanbod te doen, zodat deze eigenaren op eigen kosten maar met het voordeel van een grootschalige aanpak ook de kwaliteit van de woning kunnen verbeteren. Daarbij kan de gemeente de eigenaar eventueel ondersteunen met financieringsmogelijkheden, zoals de Duurzaamheidslening, maar ook met informatievoorziening via het Verduursaam Energieloket.

De renovatie (of nieuwbouw) van huurwoningen om de kwaliteit van de woning te verbeteren, is naar onze mening overigens een natuurlijk moment om gezamenlijk met de betreffende woningbouwcorporatie te bekijken op welke wijze middels een samenwerking in het kader van de leefbaarheid ook de kwaliteit van de woonomgeving/openbare ruimte verbeterd kan worden.

Wat betreft de verduurzaming van de huurwoningvoorraad verwachten we dat de woningbouwcorporaties ten minste uitvoering geven aan de in 2012 door Aedes ondertekende energieconvenant: een woningvoorraad met gemiddeld energielabel B in 2020 en waarborgen van de woonlasten middels de woonlastenwaarborg. Daarnaast leent ook nieuwbouw van huurwoningen, net als de nieuwbouw van koopwoningen, en renovatie zich voor het toepassen van vernieuwende concepten om (extra) bij te dragen aan de verduurzamingsopgave.

We beseffen ons dat we ten aanzien van verduurzaming soms verschillende termen gebruiken. Wordt tot op heden gesproken over energielabels of energie-index, nu wordt vooral gesproken over kilowatturen elektriciteit en kubieke meters gas. We vinden het dan ook van belang met dezelfde termen over het onderwerp duurzaamheid te spreken om verwachtingen en doelstellingen op elkaar af te kunnen stemmen. Samen met Sité gaan we hieraan invulling geven.



## 6.4 Ambities & doelstellingen

Op basis van onze visie hebben wij als gemeente de volgende ambitie en doelstellingen ten aanzien van de kwaliteit en energiezuinigheid van de woningvoorraad.

### *Ambitie*

- I. Een woningvoorraad die bijdraagt aan energieneutraliteit van de gemeente Doetinchem in 2030 en die gekenmerkt wordt door een hoge mate van levensloopbestendigheid om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken.

### *Doelstellingen*

- I.1 Een totale reductie van het elektriciteitsverbruik met 20% en een reductie van het gasverbruik met 55% in 2030 ten opzichte van 2012.
- I.2 Bevorderen dat alle nieuwbouwwoningen die tot 2025 nog worden gebouwd enerzijds (bijna) energieneutraal zijn door het toepassen van vernieuwende concepten (zoals nul-op-de-meterwoningen en all-electricwoningen) en anderzijds voldoen aan de eisen van WoonKeur (zie hoofdstuk 8).
- I.3 De verduurzaming van 3.600 woningen van particuliere woningen of VvE's in de periode tot 2030 middels de Duurzaamheidslening van het SVn.
- I.4 Conform het Energieakkoord een sociale huurwoningvoorraad met gemiddeld energielabel B in 2020, waarbij eveneens sprake is van een woonlastenwaarborg.
- I.5 Middels een structurele samenwerking met Sité als grootste aanbieder van sociale huurwoningen, een eenduidige basis creëren om gezamenlijk, rekening houdend met de betaalbaarheid, keuzes te maken over de invulling van de verduurzamingsopgave via de verduurzaming van de sociale woningvoorraad.

## 7. De leefbaarheid

*Of we op een bepaalde plek willen wonen hangt nauw samen met de vraag in hoeverre die plek leefbaar is. Het antwoord daarop verschilt per persoon, afhankelijk van waar die persoon waarde aan hecht. Maar iedereen is op zoek naar een bepaalde mate van kwaliteit. Leefbaarheid wordt niet alleen gevormd door de kwaliteit van de fysieke omgeving, maar ook door de kwaliteit van de sociale omgeving. Diverse ontwikkelingen kunnen in zijn algemeenheid van invloed zijn op de ontwikkeling van de fysieke en sociale omgeving en daarmee de beleving en waardering van de leefbaarheid. De uitdaging is om gezamenlijk met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties de leefbaarheid in de gemeente Doetinchem te waarborgen en te verbeteren.*

## 7.1 Het begrip leefbaarheid

De leefbaarheid in de gemeente Doetinchem wordt twee- of driejaarlijks in kaart gebracht op basis van de Lemon-enquête van het bureau RIGO. Deze enquête geeft inzicht in de subjectieve beleving van inwoners. Volgens RIGO is leefbaarheid in feite een verzamelbegrip waarin allerlei verschillende aspecten van de leefomgeving, waaronder de gebouwde omgeving en de sociale omgeving, een plaats krijgen. Leefbaarheid weerspiegelt een totaaloordeel over de leefomgeving. Daarbij komt volgens RIGO de leefbaarheid in een gebied tot stand door een proces tussen mens (wensen, gedrag, ervaringen, oordelen) en diens omgeving: de mens maakt onderdeel uit van zijn omgeving en beïnvloedt die omgeving, maar wordt ook door de omgeving beïnvloed.

## 7.2 De leefbaarheid in de gemeente Doetinchem

In juli 2014 is de eindrapportage Lemononderzoek 2014 uitgebracht. Het onderzoek dat aan deze rapportage ten grondslag ligt is door de gemeente Doetinchem en Sité gezamenlijk uitgevoerd en gaat in op onderwerpen zoals de woonomgeving, buurtbetrokkenheid en overlast. Uit deze rapportage blijkt dat de gemeente Doetinchem in 2014 een score kent van 7.6. De hoogste score tot nu toe. Wel zijn er buurten die door de jaren heen beneden gemiddeld scores of een achteruitgang kennen in de waardering van de leefbaarheid.

Wij willen de waardering van de leefbaarheid in ieder geval op hetzelfde niveau houden als in 2014, het laatste moment waarop een Lemon-enquête is uitgevoerd. Het zogenaamde wijkwerk speelt een belangrijke rol bij het behalen van deze doelstelling, al worden ook inwoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers gevraagd vanuit eigen verantwoordelijkheid een bijdrage te leveren aan het behoud van de leefbaarheid. Wijkwerk is namelijk een samenwerking van bewoners en professionals in een wijk of dorp.

Het wijkwerk vormt een netwerk waaraan veel organisaties bijdragen, zoals de wijkraden, gemeente, buurtcoaches (Buurtplein), politie, Sité Woondiensten, thuiszorg, jeugdwerk, ondernemers en vertegenwoordigers van scholen. In alle negen woonwijken en dorpen is zo'n netwerk actief. De netwerken nemen initiatieven en pakken knelpunten aan om de woonomgeving zo prettig mogelijk te maken en te houden. Tegelijkertijd verwachten wij van de woningbouwcorporaties dat zij, binnen de ruimte en mogelijkheden die de Woningwet hen biedt, bijdragen aan het behoud en de versterking van de leefbaarheid van de directe woonomgeving van de door hen beheerde woningen en andere panden.

Voor ons zijn een aantal zaken van belang als onderdeel van leefbaarheid.

### *Participatie*

Zoals eerder in de lokale woonagenda aangegeven, kunnen én willen we als gemeente niet meer alles alleen doen. Samen kunnen we ervoor zorgen dat nu en in de toekomst de kernen Doetinchem, Gaanderen, Wehl & Nieuw-Wehl en het buitengebied met de kleine kernen leefbaar blijven door initiatieven te ontplooiën, die gericht zijn op de fysieke en/of sociale leefomgeving. De gemeente Doetinchem wil dan ook fors blijven inzetten op Wijkwerk, zowel in menskracht als met (wijk)budget voor initiatieven vanuit de wijk. Daarbij is het doel niet alleen een leefomgeving die 'schoon, heel en veilig' is maar ook 'sociaal en zorgzaam'. De wijkjaarplannen vormen de ruggengraat voor initiatieven die vanuit de wijk(netwerken) zelf ontstaan en/of worden opgepakt. Daarnaast maken we op verschillende manieren verbinding met inwoners, ondernemers en andere organisaties om gezamenlijk de leefbaarheid te waarborgen en te vergroten. Voorbeeld hiervan is het proces dat in het kader van het aanvalsplan binnenstad is doorlopen, waarbij onder andere gebruik is gemaakt van een stadslab.

#### *Leegstand van zakelijk en maatschappelijk vastgoed*

Hoewel leegstand reeds is genoemd in de zin van leegstaande woningen, is leegstand van zakelijk en maatschappelijk vastgoed ook van invloed op de leefbaarheid: er staat niet alleen een pand leeg, maar ook een voorziening is verdwenen. Dit is een gevolg van demografische ontwikkelingen en van het veranderend gedrag van de consument. Dit geldt zowel voor Doetinchem, Gaanderen als Wehl.

Gezamenlijk met inwoners, ondernemers en andere organisaties kunnen we tot een (tijdelijke) oplossing komen voor leegstaande panden om achteruitgang van de fysieke en sociale omgeving te voorkomen. Dit kan tegelijkertijd juist een impuls geven aan de leefbaarheid in een gebied. Stedelijke herverkaveling biedt als relatief nieuw instrument daarvoor mogelijkheden. Maar misschien ook het creëren van goedkopere tijdelijk woonmogelijkheden voor bepaalde groepen, zoals jongeren.

#### *(Meer) mensen met een bepaalde achtergrond de wijk*

De toenemende instroom van vergunninghouders en de beoogde uitstroom uit Beschermd Wonen maakt dat er meer mensen met een bepaalde achtergrond in een straat, buurt of wijk komen te wonen. Dit hoeft niet per definitie tot problemen te leiden. Integendeel. Maar het gaat er daarbij wel om welke begeleiding deze mensen wordt geboden en om de wijze waarop mensen met elkaar omgaan. Wijkwerk en de daarin participerende partijen kunnen een belangrijke rol vervullen om dit proces te begeleiden.

Er is ook een groep inwoners die een afwisselende verblijfplaats kent. Ze verblijven in de maatschappelijke opvang, op straat of bij familie/bekenden. Vaak weigeren ze aangeboden hulp, gedragen ze zich onaangepast en houden ze zich niet aan de regels, waardoor de hulpverlening de hulp stopzet. Deze groep inwoners veroorzaakt soms ernstige overlast in de wijk. Mocht zich dit voordoen, dan vinden wij dat in eerste instantie ter plekke tot een oplossing gekomen zou moeten worden, via buurtbemiddeling en/of inzet door professionele ondersteuning.

Mocht dit in bepaalde gevallen niet afdoende zijn, dan kan in het kader van Maatwerkwonen een maatwerkplan worden geboden aan personen met overlastgevend gedrag.

#### *Glasvezel*

Daar waar in de kernen Doetinchem, Gaanderen en Wehl de aanwezigheid van glasvezel inmiddels een feit is, geldt dat op dit moment niet voor Nieuw-Wehl en het buitengebied (inclusief de kernen Langerak, IJzevoorde en Halle-Nijman). Dit terwijl wij de aanwezigheid van een goede digitale bereikbaarheid een belangrijke factor vinden om ergens te wonen (en te werken). Dit is daarmee van invloed op de leefbaarheid van het buitengebied en de kleinere kernen. De gemeente Doetinchem is dan ook blij met het regionale traject dat is ingezet om de uitrol van glasvezel in de buitengebieden mogelijk te maken en hoopt op een spoedige realisatie.

#### *LEADER*

LEADER is een Europese subsidieregeling speciaal bedoeld voor de sociaal economische ontwikkeling van het platteland. LEADER stimuleert en ondersteunt initiatiefnemers binnen zeven Achterhoekse gemeenten bij het uitwerken van een plan dat de leefbaarheid en (groene) economie op het platteland bevordert. Voor zo'n project kan een financiële bijdrage worden aangevraagd. LEADER kan daarmee een belangrijk middel zijn om initiatieven gericht op de bevordering van de leefbaarheid in het buitengebied te faciliteren.

### **7.3 Ambitie & doelstellingen**

Op basis van onze visie hebben wij de volgende ambitie en doelstellingen ten aanzien de leefbaarheid.

#### *Ambitie*

- I. In komende leefbaarheidsonderzoeken wordt de leefbaarheid in de gemeente Doetinchem in ieder geval op een zelfde niveau beoordeeld als in 2014.

#### *Doelstellingen*

- I.1 Het (blijven) ondersteunen en stimuleren van initiatieven vanuit buurten, wijken en dorpen die bijdragen aan de verbetering van de kwaliteit van de fysieke en sociale omgeving, al dan niet middels de wijkjaarplannen die via wijkwerk tot stand komen.
- I.2 Daar waar mogelijk met de bereidheid en inzet van betrokken partijen aan leegstaand maatschappelijk en zakelijk vastgoed een andere invulling/bestemming te geven om achteruitgang van de fysieke en sociale omgeving te voorkomen dan wel de kwaliteit van de fysieke en sociale omgeving te versterken.
- I.3 De plannen van woningbouwcorporaties ten aanzien van het behoud en versterking van de leefbaarheid moeten (blijven) aansluiten op de wijkjaarplannen van de wijknetwerken.

## 8. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

*Wonen met zorg en ouderenhuisvesting maakt onderdeel uit van de volkshuisvestelijke prioriteiten zoals die door de minister zijn vastgesteld. Het gaat daarbij in hoofdzaak om de mogelijkheden om langer zelfstandig thuis te wonen en de toekomst van bestaand zorgvastgoed. Dit onderwerp heeft zeker ook voor Doetinchem prioriteit, vanwege de vergrijzing en het toenemende aantal ouderen binnen de gemeente. Maar zoals aangegeven, is levensloopbestendigheid van een woning volgens ons niet per definitie alleen gekoppeld aan het langer zelfstandig thuis wonen van ouderen. Ook nu nog jongere generaties moeten in de toekomst langer zelfstandig kunnen blijven wonen.*

## 8.1 Wijzigingen in de zorg

Cliënten met een zorgvraag kunnen op verschillende manieren de benodigde zorg ontvangen, waarbij op hoofdlijnen het onderscheid is te maken tussen het ontvangen van zorg thuis of in een instelling. Door wijziging in wet- en regelgeving is en wordt de zorgcomponent gescheiden van de wooncomponent. Dit betekent dat cliënten met een steeds hogere zorgindicatie de benodigde zorg steeds vaker thuis ontvangen en daarmee langer zelfstandig thuis blijven wonen. Tegelijkertijd betekent dit dat instellingen voor de keus staan hun zorgvastgoed om te vormen, passend bij de nieuwe context waarbinnen zorg geleverd wordt.

## 8.2 Langer zelfstandig thuis wonen

Langer zelfstandig thuis wonen is één van de zaken die voortvloeien uit veranderende wet –en regelgeving. Een aantal zaken is hierbij van belang.

### *Een geschikte woning*

Er zijn verschillende manieren om een woning zodanig aan te passen dat iemand thuis kan blijven wonen met de zorg die hij of zij nodig heeft. De gemeente heeft een rol in het kenbaar maken van deze manieren onder de inwoners. Dit om hen bewust te maken van de mogelijkheden die er zijn om al dan niet vooruitlopend op een zorgvraag zelf de woning aan te passen. De onlangs gerealiseerde 'Belevingswoning' in Schöneveld is hier een goed voorbeeld van. Daarnaast participeert de gemeente Doetinchem samen met Sité in de bewustwordingscampagne 'Lang zult u wonen'. Naast het kenbaar maken van de verschillende aanpassingen, is het ook van belang inzicht te bieden in de financiële mogelijkheden die er zijn voor onze inwoners om deze aanpassingen te bekostigen. De Blijverslening die gemeenten via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) kunnen aanbieden, is hiervoor één van de mogelijkheden. Zie hiervoor ook bijlage I.

Om de aanpassingen vanwege langer zelfstandig thuis wonen zo veel mogelijk te beperken, vinden wij het belangrijk dat nieuwbouwwoningen in de basis geschikt zijn om langer zelfstandig thuis te wonen.

Ook bij verbouw en renovatie van (huur)woningen vinden wij het van belang om hiermee rekening te houden. Aansluiting bij het certificaat WoonKeur heeft daarbij onze voorkeur. Dit certificaat (Bijlage II) wordt afgegeven aan woningen die een voldoende niveau aan gebruikskwaliteit, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid bezitten. Een bewoner is hierdoor niet of minder gedwongen om te verhuizen als hem of haar iets komt te mankeren.

### *Sociaal netwerk en mantelzorg*

Naast de geschiktheid van een woning is ook het aanwezige sociale netwerk van belang om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Vanuit dit netwerk kan namelijk op verschillende vlakken in meerdere of mindere mate ondersteuning worden geboden op het moment dat dit nodig is. Daarbij kan sprake zijn van mantelzorg. De gemeente Doetinchem kan deze mantelzorgers overigens naar behoefte op verschillende manieren ondersteunen. Vanuit fysiek oogpunt is het bijvoorbeeld mogelijk om onder voorwaarden vergunningsvrij of op basis van minder strikte regels een mantelzorgwoning te realiseren:

1. er moet sprake zijn van een mantelzorgsituatie. Dit betekent: intensieve zorg door personen uit de directe omgeving van degene die zorg nodig heeft;
2. het moet gaan om een tijdelijke wooneenheid. Als de mantelzorgsituatie stopt, mag er in het gebouw niet meer gewoond worden. De tijdelijke units moeten dan worden weggehaald.

Wij vinden het van belang om zicht te houden op de ontwikkeling van het gebruik van mantelzorgwoningen. Waar worden mantelzorgwoningen geplaatst? Wat is de kwaliteit van deze woningen? Wat gebeurt er bijvoorbeeld met het gebouw als de mantelzorg eindigt?

### *Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)*

De Wmo heeft als doel mensen zo lang mogelijk te laten meedoen in de samenleving, ook als iemand een beperking heeft. De Wmo regelt dat mensen met een beperking, afhankelijk van de eigen mogelijkheden, de voorzieningen, hulp en ondersteuning krijgen die zij nodig hebben.

De Wmo vormt vanuit dit perspectief een belangrijk onderdeel om naast een geschikte woning langer zelfstandig thuis te kunnen wonen. Op 1 januari 2015 is de nieuwe Wmo van kracht geworden op grond waarvan de gemeente Doetinchem het beleidsplan 'Met elkaar, voor elkaar – De Doetinchemse Keuze' heeft vormgegeven.

De mogelijkheden die de Wmo biedt nemen we mee bij het inzichtelijk maken van (financiële) mogelijkheden om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Het maken van afspraken met Sité over samenwerking op het gebied van Wmo-gerelateerde onderwerpen, blijft daarbij ten aanzien van haar huurders in de gemeente Doetinchem van belang. Het kan zo zijn dat iemand als gevolg van een bepaalde zorgvraag een dusdanig aangepaste woning nodig heeft, dat het niet mogelijk is in de vertrouwde woning te blijven wonen. Deze persoon kan dan verhuizen naar een vanuit de Wmo aangepaste huurwoning. Uitgangspunt is dan ook dat dit soort aangepaste woningen zoveel mogelijk worden toegewezen aan mensen die een dergelijke woning vanuit de zorgvraag ook daadwerkelijk nodig hebben.

#### *Toegankelijkheid openbare ruimte en openbare gebouwen*

Op 18 februari 2016 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de motie Doetinchemse Agenda Toegankelijkheid aangenomen. Deze motie komt voort uit het VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap. Deze motie is van belang om een goede toegankelijkheid van de openbare ruimte en daarmee een goede bereikbaarheid van voorzieningen te bewerkstelligen, waar men ondanks een beperking gebruik van wil en moet maken. Met de uitwerking van de op 18 februari 2016 aangenomen motie wordt vanzelfsprekend nader op de doorwerking worden ingegaan.

### **8.3 Intramurale zorg**

De ontwikkelingen die zich de in de zorg voordoen, hebben ook invloed op de zorg die cliënten ontvangen gedurende een onafgebroken verblijf in een instelling. Het gaat om zorg in een verpleeghuis of verzorgingshuis, instelling voor gehandicapten of instelling voor cliënten met langdurige psychische problemen. De zogenaamde intramurale zorg.

Het is een lastige opgave om een beeld te krijgen wat de toekomstige vraag naar intramurale zorg is en of het huidige aanbod in die vraag kan voorzien. De provincie Gelderland stelt een Monitor Wonen en Zorg op, die inzicht moet geven in de vraag naar ouderenzorg, gehandicaptenzorg en GGZ op kernniveau. Deze monitor wordt in 2016 verwacht en heeft tot doel om organisaties – gemeenten, woningcorporaties, zorgaanbieders – te helpen met hun beleid en keuzes voor de toekomst. Op basis van deze monitor kan nader bepaald worden in hoeverre in de gemeente Doetinchem ruimte is voor initiatieven die gericht zijn op het verlenen van intramurale zorg.

Tegelijkertijd signaleren wij dat initiatieven voor intramurale zorg door de veranderingen in de zorgwereld niet of nauwelijks doorgang vinden. Voor de gemeente is het namelijk onzeker hoe de financiële ruimte voor zorgtaken zich in de toekomst ontwikkelt. Daarom sluiten wij geen langjarige contracten met zorgaanbieders. Omdat banken in de regel langjarige zekerheid eisen, voordat zij geld steken in een initiatief, weigeren banken (of andere investeerders) medewerking. Dit heeft vervolgens tot gevolg dat initiatieven die gericht zijn op het realiseren van woningen voor intramurale zorg niet van de grond komen omdat de initiatiefnemer de financiering niet rond krijgt.

Met het langer zelfstandig thuis wonen (door het scheiden van wonen en zorg), is sprake van een verschuiving van verzorging naar verpleging. Dit omdat mensen met een lichtere zorgvraag langer thuis moeten blijven wonen en in zorginstellingen vooral zwaardere verpleeghuiszorg wordt aangeboden. Met name zorginstellingen die zich richten op ouderen staan voor de uitdaging om hun bezit om te vormen, zodat dit aansluit bij de veranderende context waarbinnen zorg aangeboden wordt.

De gemeente Doetinchem kent een aantal locaties waar verpleging en verzorging gericht op ouderen wordt aangeboden, zoals Schavenweide, Croonemate, Oldershove, het Weerdje en Het Nieuwe Pelgrim. Als gemeente faciliteren we de doorontwikkeling van het zorgvastgoed in onze gemeente dat zich richt op ouderen, om binnen de nieuwe context zorg te kunnen blijven bieden aan degenen die dat nodig hebben. Wij vinden het bij deze



doorontwikkeling van belang dat de verbinding wordt gezocht met de wijk om ondersteunend te kunnen zijn aan het langer zelfstandig thuis wonen. Tegelijkertijd zien wij kansen in de verbinding van verschillende doelgroepen.

#### **8.4 Ambities & doelstellingen**

Op basis van onze visie hebben wij de volgende ambitie en doelstellingen ten aanzien van wonen en zorg en ouderenhuisvesting.

##### *Ambitie*

1. Huidige en toekomstige cliënten met een zorgvraag, waaronder ouderen, kunnen zo veel mogelijk langer zelfstandig thuis wonen in hun vertrouwde (aangepaste) woning, woonomgeving in aanwezigheid van hun sociale netwerk.
2. Het aanbod van het in de gemeente Doetinchem aanwezige zorgvastgoed dat zich richt op ouderenzorg, gehandicaptenzorg en GGZ voldoet aan de vraag.

##### *Doelstellingen*

- 1.1 Het inzichtelijk maken welke (financiële) mogelijkheden er voor huurders en particuliere woningeigenaren zijn om de woning waarin zij wonen al dan niet vooruitlopend op een zorgvraag eigenstandig kunnen aanpassen om uiteindelijk langer zelfstandig te kunnen wonen.
- 1.2 Bevorderen dat nieuwbouw, renovatie en verbouw van koop- en huurwoningen conform de eisen van WoonKeur plaatsvindt om de gebruikskwaliteit, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid van de woningvoorraad in de gemeente Doetinchem te vergroten.
- 1.3 Het maken van gezamenlijke afspraken tussen de gemeente en Sité, als grootste aanbieder van huurwoningen, over ieders bijdrage om het langer zelfstandig thuis wonen van huurders van Sité mogelijk te maken.

- 2.1 Meer inzicht krijgen in de huidige en toekomstige vraag naar intramurale zorg en de vraag in hoeverre het huidige aanbod bij deze vraag aansluit.

## 9. De betaalbaarheid, bereikbaarheid en beschikbaarheid van woningen

*Op rijksniveau doen zich ontwikkelingen voor die zowel betrekking hebben op de huurwoningmarkt als op de koopwoningmarkt. Die ontwikkelingen zijn van invloed op de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van woningen. Te denken valt aan het passend toewijzen en aan strengere regels omtrent hypotheekverstrekking. Daarnaast is ook de persoonlijke situatie medebepalend voor de vraag of een woning betaalbaar is. Tegelijkertijd doen zich ook juist ontwikkelingen voor die de betaalbaarheid van een woning kunnen bevorderen, zoals het verlagen van de energielasten door verduurzaming. Daarnaast is de beschikbaarheid van woningen een onderwerp dat om aandacht vraagt gezien het toenemend aantal mensen dat veelal een beroep doet op goedkope huurwoningen.*

## 9.1 Een beperkt inkomen

Inkomen is een belangrijk element om een huur- of koop woning te kunnen betalen. Omstandigheden kunnen maken dat iemand onvoldoende inkomen of vermogen heeft om van te leven en ook geen recht heeft op een andere uitkering. Hij of zij kan dan een bijstandsuitkering aanvragen bij de gemeente. In de periode 2011-2015 zien we een toenemend aantal algemene bijstandsuitkeringen, IOAZ- en IOAW-uitkering die vanuit de gemeente verleend worden. We zien in dezelfde periode ook het aantal kwijtscheldingsverzoeken stijgen. We proberen samen met het zorgplein meer inzicht te krijgen in de achterliggende oorzaken. Wij hebben beperkt zicht op mensen die geen bijstandsuitkering ontvangen maar door een WAO-uitkering of AOW-uitkering met een laag aanvullend pensioen wel beperkt inkomen hebben. Deze gevallen worden bij ons alleen bekend als iemand een beroep wil doen op bijzondere bijstand, omdat daarbij bekeken wordt hoeveel (meer) inkomen iemand heeft (dan de bijstandsnorm).

## 9.2 De koopwoningvoorraad

### *Betaalbaarheid*

Of een koopwoning betaalbaar is, is afhankelijk van de persoonlijke situatie van de (toekomstige) bewoner. Centraal daarbij staat of iemand voldoende inkomen heeft om enerzijds de hypotheek en overige vaste lasten te kunnen betalen en anderzijds ook nog 'te kunnen leven'. Hoewel het inkomen na de aankoop van een woning kan veranderen, kan gesteld worden dat de betaalbaarheid gewaarborgd wordt door de maximale hypotheek te koppelen aan het inkomen. Desalniettemin kunnen alsnog financiële problemen ontstaan als gevolg van bijvoorbeeld werkloosheid. Het Bureau voor financiële ondersteuning van het Zorgplein kan in die situaties onze inwoners helpen in het oplossen en voorkomen van verdere problemen. De buurtcoaches kunnen daarbij de schakel vormen.

### *Bereikbaarheid en beschikbaarheid*

Hoewel op dit moment een groot aantal woningen in onze gemeente te koop staat, zorgt de aanscherping van de hypotheekregels ervoor dat deze woningen in mindere mate financieel bereikbaar zijn. Sinds 2009 biedt de gemeente Doetinchem een Starterslening (SVn) van maximaal €25.000 aan degene die voor het eerst een woning koopt met een koopprijs van maximaal €170.000. Daarmee wordt beoogd de financiële bereikbaarheid van een woning voor met name jongeren te ondersteunen. Tot en met mei 2016 zijn ongeveer 100 Startersleningen verstrekt. De Starterslening willen wij op de huidige basis voortzetten. Wel signaleren wij dat er binnen de regio verschillende voorwaarden gekoppeld worden aan de Starterslening. De gemeente Doetinchem kent op dit moment nog geen Restschuldening (SVn). Met deze lening kan vooraf zekerheid worden geboden over de financiering van een restschuld, waardoor het voor degene met een restschuld gemakkelijker wordt om de keus te maken wel of niet te verhuizen. De Restschuldening is opgenomen in bijlage I, als onderdeel van het totaal overzicht aan SVn-leningen.

## 9.3 De huurwoningvoorraad

Ten aanzien van de sociale huurwoningmarkt zijn de volgende ontwikkelingen te onderscheiden:

### 1. *De 80-10-10-regel.*

Deze per 1 juli 2015 in werking getreden regel houdt in dat 80% van de woningen toegewezen moet worden aan huurders met een inkomen tot € 35.739; 10% van de woningen aan huurders met een inkomen van € 35.739 tot € 39.874 (de middeninkomens) en 10% van de woningen mag vrij toegewezen worden (volgens een volgorde vastgesteld in de Woningwet).

### 2. *Het passend toewijzen.*

Passend toewijzen houdt in dat woningbouwcorporaties aan ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag alleen een woning mogen toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrenzen. Ontvangers van huurtoeslag krijgen dan een woning aangeboden tot € 586,68 (voor één- en tweepersoonshuishoudens) of € 628,67 (voor drie of meer personen).

### 3. De huursombenadering.

Als vervanger van de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt in 2016 de huursombenadering ingevoerd. Met deze benadering wordt de huurverhoging afhankelijk van de kwaliteit van de woning.

Op dit moment is onduidelijk welke invloed deze ontwikkelingen hebben op de betaalbaarheid en de bereikbaarheid/beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep in onze gemeente. We verwachten dat inzicht te verkrijgen uit de structurele overleggen die wij met Sité als grootste aanbieder van sociale huurwoningen hebben.

Door het passend toewijzen krijgen huurders een woning toegewezen die qua huur aansluit bij het inkomen dat zij op het moment van toewijzing hebben. Dit draagt bij aan de betaalbaarheid van de woning. Of een woning betaalbaar is, hangt ook af van andere zaken die tezamen de woonlasten vormen. Eén van de grootste posten daarin zijn de lasten voor energie. De gemeente Doetinchem ziet verduurzaming van de woningvoorraad, zowel huur als koop, als belangrijk middel om de energielasten te bestendigen of te verlagen. Bij een huurwoning wordt deze verduurzaming vaak geheel of gedeeltelijk doorberekend in de huurprijs. Zolang de totale woonlasten voor een huurder niet stijgen als gevolg van verduurzaming is dit een goede zaak. Wij vragen van de woningbouwcorporaties een woonlastenwaarborg.

Ook bij huurders geldt dat door omstandigheden het inkomen kan wijzigen en financiële problemen in het verschiet liggen. Voor deze gevallen kan het Preventief Huurschuldenoverleg, een gezamenlijk structureel overleg van Sité en de buurtcoaches van het Buurtplein, uitkomst bieden door met deze mensen vroegtijdig in gesprek te gaan. Een dergelijk overleg tussen gemeente en verhuurder is er niet voor mensen die een woning in de vrije sector huren. Zij kunnen net als eigenaren van een koopwoning ondersteuning krijgen via het Bureau financiële ondersteuning.

Een belangrijke indicator van de bereikbaarheid van een sociale huurwoning is de wachttijd. De gemiddelde wachttijd van een actief woningzoekende bij Sité bedraagt medio 2016 ongeveer 8 maanden. De gemeente Doetinchem en Sité hebben afgesproken dat de wachttijd maximaal 12 maanden mag zijn. De invloed van de (toenemende) instroom van vergunninghouders lijkt in beperkte mate effect te hebben op de wachttijd. Als gemeente willen we dit samen met Sité structureel monitoren om er voor te waken dat verdringing op de sociale huurwoningmarkt ontstaat. Van belang hierbij is ook het effect van door ons gewenste uitstroom vanuit Beschermd Wonen. Vanuit het besef dat een grotere groep mensen een beroep gaat doen op sociale huurwoningen, zien wij dan ook geen aanleiding voor Sité om huurwoningen te verkopen of huurwoningen te liberaliseren. Het toevoegen van sociale huurwoningen in plaats van nog geplande koopwoningen achten wij eerder op zijn plaats.

Ten aanzien van de bereikbaarheid van sociale huurwoningen is ook de wijze waarop woningen worden aangeboden van belang. Zoals eerder aangegeven maakt Sité in hoofdzaak gebruik van het Zoek Gerichtmodel, naast het Direct Wonen- en Lotingmodel. Bij al deze modellen is de kans op een woning niet afhankelijk van de inschrijfduur, maar van de mate waarin iemand actief zoekt naar een (specifieke) woning. Wij vinden dit een prima manier van woningverdeling, met optimale kansen voor degene die een huurwoning zoekt.

Vanuit verschillende groepen wordt om een verschillende reden (in toenemende mate) een beroep gedaan op een woning in de sociale woningvoorraad. Het gaat daarbij om de volgende groepen:

- starters op de woningmarkt (om later door te stromen naar de koopwoningmarkt);
- mensen met een sociale of medische urgentie;
- vergunninghouders, al dan niet alleenstaand en minderjarig;
- personen die uitstromen vanuit Beschermd Wonen.

### Starters

Zowel op de koopwoningmarkt als de huurwoningmarkt zijn er mogelijkheden om starters te ondersteunen. Waar de gemeente starters op de koopwoningmarkt kan faciliteren middels een Starterslening, hanteert Sité voor jongeren tot 23 jaar een voorrangsbeleid voor woningen tot een huurprijs van €409. Wij vinden voortzetting van dit beleid van belang om jongeren met (nog) een beperkt inkomen de mogelijkheid te bieden een huurwoning te betrekken.

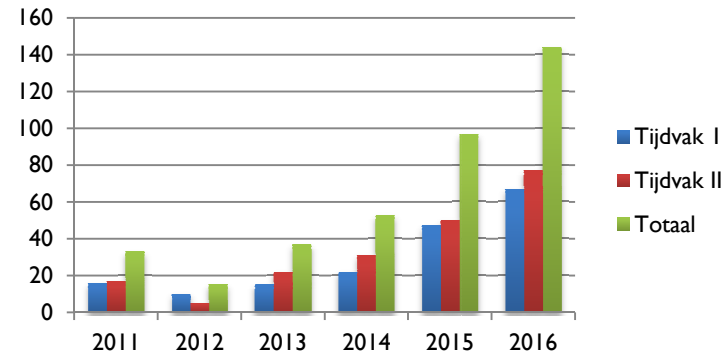
### Sociale of medische urgentie

In sommige gevallen kan het om een medische of sociale reden noodzakelijk zijn dat iemand met spoed een (andere) huurwoning krijgt aangeboden. Als het gaat om medische urgentie wordt de urgentieregeling vanuit het Zorgplein gehanteerd. Daar waar sprake is van sociale urgentie heeft Sité er voor gekozen haar eigen urgentieregeling toe te passen.

### Vergunninghouders

Problemen in gebieden buiten Nederland en Europa maken dat mensen uit die gebieden een veilige plek elders zoeken. Met name Syrië en Eritrea zijn gebieden die de afgelopen tijd te maken hebben met toenemend geweld. Het aantal mensen dat gemeenten in Nederland vanuit deze conflictgebieden moet huisvesten, de taakstelling, neemt de afgelopen tijd toe. De ontwikkeling van de taakstelling voor de gemeente Doetinchem is geïllustreerd in hiernavolgende grafiek, waarbij het jaar 2016 een prognose betreft. Het is uiteraard niet bekend hoe de situatie zich de komende jaren in conflictgebieden ontwikkelt en wat dat vervolgens betekent voor het aantal mensen dat een veilige plek in Nederland dan wel Doetinchem zoekt.

### ONTWIKKELING TAAKSTELLING VERGUNNINGHOUDERS



Om in de taakstelling te kunnen voorzien, werkt de gemeente Doetinchem samen met Sité Woondiensten. Tot op heden is Sité Woondiensten in staat om voldoende sociale huurwoningen ter beschikking te stellen om het aantal vergunninghouders behorend bij onze taakstelling te kunnen huisvesten, zonder dat de wachttijd voor andere woningzoekenden sterk stijgt.

Wij beseffen ons ook dat desondanks bij inwoners in sommige gevallen een ander beeld ontstaat over de kansen van andere doelgroepen op een woning als gevolg van de (toenemende) instroom en huisvesting van vergunninghouders. Wij vinden het dan ook belangrijk om signalen die hierover bij ons of Sité binnenkomen gezamenlijk te bespreken en deze signalen te duiden. Tegelijkertijd gaat het ook vooral om intensieve communicatie met inwoners om, daar waar de aanleiding ertoe bestaat, hen in een zo vroeg mogelijk stadium goed te informeren om het draagvlak onder de inwoners te vergroten.

Niet alleen de huisvesting van deze personen is van belang, ook de integratie van hen in onze samenleving. Diverse organisaties leveren hieraan een belangrijke bijdrage. Vanuit dit perspectief legt onze gemeente de focus op een goede huisvesting én een goede integratie van het aantal vergunninghouders dat past bij onze taakstelling.

Het huisvesten van meer vergunninghouders dan onze taakstelling past vooralsnog niet binnen onze visie op de vraag hoe we met dit vraagstuk om willen gaan.

Tot slot is in april 2016 door het kabinet de automatische voorrang van vergunninghouders bij de toewijzing van een huurwoning uit de Huisvestingswet geschrapt. Naar aanleiding hiervan geven wij middels deze woonagenda aan dat de we de wijze waarop de huisvesting van vergunninghouders plaatsvindt, ongewijzigd en dus met voorrang willen voortzetten. Dit omdat naar onze informatie op dit moment nog geen andere doelgroepen in gedrang komen bij het vinden van een huurwoning in de gemeente Doetinchem. Mochten we hierin een verandering signaleren, dan kan dat aanleiding zijn om in overleg met Sité te bepalen of het aanpassen van de voorrangpositie al dan niet noodzakelijk is.

#### *Alleenstaande minderjarige vergunninghouders*

Een specifieke groep vergunninghouders betreft de alleenstaande minderjarige vergunninghouders. Sinds januari 2016 zijn een aantal alleenstaande minderjarige vergunninghouders in Doetinchem komen wonen. De huisvesting van deze groep jongeren wordt verzorgd door Sité Woondiensten en de begeleiding door Yoin-Lindhout. In de praktijk betekent dit dat woningen beschikbaar worden gesteld door Sité Woondiensten, waar drie of vier jongeren gezamenlijk tot hun 18<sup>de</sup> jaar wonen met ambulante begeleiding door Yoin-Lindhout. Daarna dienen de jongeren in beginsel op zichzelf te gaan wonen door de beëindiging van het voogdijschap van het Nidos en de beëindiging geldstromen richting Lindenhout om de jongeren te kunnen huisvesten en te begeleiden.

Wij delen samen met Lindenhout, het Nidos en Sité de visie dat deze jongeren ook na hun 18<sup>de</sup> verjaardag in dezelfde woning en woonomgeving moeten kunnen blijven wonen. Financiën mogen niet leidend zijn en leiden tot de verplaatsing van deze groep vanuit een enigszins vertrouwde omgeving naar (weer) een nieuwe omgeving. We ondervonden dat hier een belangrijk en uitdagend vraagstuk ligt. In hoofdzaak komt dit voort uit de financiële positie waarin deze groep verkeert.

Gezamenlijk proberen we op dit vraagstuk een antwoord te formuleren om deze alleenstaande minderjarige vergunninghouders de mogelijkheid te bieden ook na hun 18<sup>de</sup> jaar te kunnen wonen in Doetinchem passend bij hun financiële situatie.

#### *Beschermd Wonen*

Beschermd Wonen biedt voor mensen met psychische of psychosociale problemen die (tijdelijk) niet zelfstandig kunnen wonen een veilige woonomgeving. Deze mensen worden begeleid om mee te kunnen blijven doen in de samenleving of om op termijn vanuit een beschermde woonomgeving uit te stromen naar een (meer) zelfstandige manier van wonen. Vanaf 1 januari 2015 is beschermd wonen overgegaan naar alle gemeenten. De regierol voor beschermd wonen ligt bij de centrumgemeenten. Doetinchem vervult deze rol voor de regio Achterhoek. De gemeenten in de regio Achterhoek willen verder gaan met de transformatie binnen het sociaal domein. Vanaf 1 januari 2017 zal een aanbesteding plaatsvinden. Voor beschermd wonen betekent dit ook een nieuwe manier van inkoop, waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen 24 uurzorg en 24 uurbegeleiding.

Bij deze nieuwe werkwijze zal ook de nadruk liggen op de uitstroom vanuit relatief dure opvangvoorzieningen naar reguliere huisvesting. Uiteraard wordt dit een zorgvuldig traject en wordt gekeken naar de mogelijkheden van een cliënt.

Er zijn diverse woonvormen nodig, die passend zijn bij een cliënt, die uitstroomt. Veelal gaat het om goedkope huurwoningen. Om te bepalen welke huisvestingsvragen aan de orde zijn, is het van belang om in een (intensievere) samenwerking tussen de gemeente, zorginstellingen en woningbouwcorporaties de volgende vragen te stellen:

1. wat is huidige omvang van de uitstroom;
2. welke passende woonvorm en woonomgeving zijn er om die uitstroom zo snel en goed mogelijk te faciliteren;
3. of het huidige aanbod van woningen/woonvormen daarvoor toereikend is.

Er is op dit moment wetgeving in voorbereiding met als doel het beschermd wonen vanuit de centrumgemeente over te brengen naar de regiogemeenten. Wat dit voor de huidige situatie betekent is nog niet te zeggen, aangezien dit mede afhankelijk is van hoe deze wetgeving er uiteindelijk uitziet en van de eventuele regionale afspraken die daaropvolgend worden gemaakt.

#### **9.4 Ambities & doelstellingen**

Op basis van onze visie hebben wij als gemeente de volgende ambities en doelstellingen ten aanzien van betaalbaarheid, bereikbaarheid en beschikbaarheid van woningen.

##### *Ambities*

1. Iedereen die in de gemeente Doetinchem een woning wil kopen of huren, vindt daarvoor binnen afzienbare tijd een woning die past bij zijn of haar financiële situatie.
2. Voldoen aan de taakstelling voor wat betreft de huisvesting van vergunninghouders met behoud van maatschappelijk draagvlak en rekening houdend met de draagkracht van de omgeving.
3. De in het sociaal domein beoogde uitstroom vanuit Beschermd Wonen laten plaatsvinden in een passende woonvorm en woonomgeving, eveneens rekening houdend met de draagkracht van de omgeving.

##### *Doelstellingen*

- 1.1 Een maximale wachttijd van twaalf maanden voor een actief woningzoekenden die een huurwoning in de gemeente Doetinchem zoekt.

- 1.2 Een huurwoningvoorraad die ook voldoende goedkope en betaalbare huurwoningen (tot de eerste aftoppingsgrens) kent om te voorzien in de huisvesting van personen met een beperkter inkomen. Met het toevoegen van 400 sociale huurwoningen als onderdeel van de 1.375 nog te bouwen woningen kan hieraan invulling worden gegeven.

- 2.1 Het met voorrang blijven huisvesten van het aantal vergunninghouders dat aansluit bij de taakstelling, waarbij in nauwe samenwerking met Sité wordt gevolgd welke invloed de invulling van de taakstelling heeft op de kansen op een woning voor overige bijzondere doelgroepen.

- 2.2 De huisvesting van vergunninghouders vindt verspreid over de gemeente plaats om het draagvlak te vergroten en de integratie te bevorderen.

- 2.3 Meer ervaring opdoen met de vervolghuisvesting van alleenstaande minderjarige vergunninghouders teneinde in de toekomst de vervolghuisvesting goed te kunnen begeleiden.

- 3.1 In afstemming met zorgpartijen en woningbouwcorporatie de uitstroom vanuit een Beschermd Wonen-voorziening naar een passende woning en woonomgeving met passende begeleiding binnen een termijn van drie maanden plaats te laten vinden.

- 3.2 Meer inzicht krijgen in de huidige en toekomstige vraag naar en het aanbod van woonmogelijkheden voor Beschermd Wonen.

## *10. De uitvoering van de lokale woonagenda*

*In voorgaande hoofdstukken hebben we onze ambities en doelstellingen benoemd. Maar welke acties moeten worden opgepakt om aan die ambities en doelstellingen invulling te geven? En welke financiële middelen hebben we tot onze beschikking of zouden we tot onze beschikking moeten hebben om aan de geformuleerde ambities en doelstellingen invulling te kunnen geven?*



## 10.1 Uit te voeren acties op gemeentelijk niveau

In voorgaande hoofdstukken zijn doelstellingen geformuleerd die ook acties vragen. Dit zijn acties die uitgevoerd moeten worden naast het maken van prestatieafspraken.

### *Hoofdstuk 4 De ontwikkeling van de woningmarkt en woningvoorraad*

- 4.1 In 2016 met behulp van intern beschikbare gegevens en systemen de verhuisstromen van, naar en binnen de gemeente Doetinchem inzichtelijk maken en de raad hierover periodiek inzicht te verschaffen.
- 4.2 Jaarlijks monitoren van de werking van de woningmarkt middels de Regionale Woningmarktmonitor.
- 4.3 In 2017 het gesprek aangaan met eigenaren van huurwoningen, niet zijnde woningbouwcorporaties, om inzicht te krijgen in hetgeen zij in onze gemeente aanbieden.
- 4.4 Het maken van een leegstandslijst die zo veel als mogelijk aansluit bij de werkelijke situatie door, ter voorbereiding op de Regionale Woningmarktmonitor 2017, de raadpleging van de benodigde gegevens intern beter op elkaar af te stemmen.

### *Hoofdstuk 5 De nieuwbouw tot 2025*

- 5.1 In navolging van het creëren van voorzienbaarheid in 2016 en de jaren daarna acties uitzetten die nodig zijn om daadwerkelijk over te gaan tot het wegbestemmen van bouwmogelijkheden.
- 5.2 In 2017 in regionaal verband onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om een fonds in het leven te roepen om nieuwbouw en bestaande woningvoorraad aan elkaar te verbinden naar voorbeeld van het door Bouwend Nederland aangeboden vernieuwingsfonds.

- 5.3 Mocht zich bij ons vanuit de samenleving een vraag voordoen om door de realisatie van een tiny house een meer flexibele manier van wonen mogelijk te maken, dan onderzoeken we of we aan deze vraag via een pilot-project invulling kunnen geven.

### *Hoofdstuk 6 De kwaliteit en energiezuinigheid van de woningvoorraad*

- 6.1 In 2017 onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om het gebruik van vernieuwende concepten bij nieuwbouw te bevorderen, zodat alle woningen die tot 2025 nog worden gebouwd (bijna) energieneutraal zijn.
- 6.2 Ten aanzien van de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad aansluiten bij de uitvoering van de Uitvoeringsagenda Doetinchem Natuurlijk Duurzaam.
- 6.3 Structureel intensiveren van de afstemming tussen gemeente en woningbouwcorporaties als het gaat om de kwaliteitsverbetering van de woning en woonomgeving.

### *Hoofdstuk 7 De leefbaarheid*

- 7.1 Monitoren van de ontwikkelingen op het gebied van leefbaarheid met een lemon-enquête/onderzoek, tweejaarlijks samen met Sité en/of in regionaal verband in 2017 en 2023.
- 7.2 Door team leegstand worden diverse acties ondernomen om o.a. te bekijken welke rol wij als gemeente in samenwerking met andere partijen, kunnen vervullen om tot herinvulling van leegstaand maatschappelijk en zakelijk vastgoed te komen.

### *Hoofdstuk 8 Wonen met zorg en ouderenhuisvesting*

- 8.1 Gezamenlijk met het Zorgplein in 2017 een plan van aanpak op stellen om in combinatie met de campagne 'Lang zult u wonen' voor verschillende doelgroepen inzichtelijk te maken welke financieringsmogelijkheden er zijn om een woning aan te passen om langer zelfstandig te kunnen wonen.

- 8.2 Onderzoeken op welke wijze het toepassen van het certificaat WoonKeur bij nieuwbouw, verbouw en renovatie kan worden bevorderd.
- 8.3 Periodiek maken/actualiseren van gezamenlijke Wmo-samenwerkingsafspraken met Sité.

#### *Hoofdstuk 9 De betaalbaarheid, bereikbaarheid en beschikbaarheid van woningen*

- 9.1 In 2016 of 2017 met zorgpartijen die in de gemeente Doetinchem actief zijn, in gesprek gaan om meer zicht te krijgen in het vraagstuk omtrent de uitstroom vanuit het Beschermd Wonen.

### **10.2 In regionaal verband te agenderen zaken**

Een aantal zaken willen we in regionaal verband agenderen. Dit omdat deze zaken een bovengemeentelijk belang/invloed kennen.

#### *1. De SVn-leningen*

In de lokale woonagenda zijn diverse leningen benoemd die gemeenten via het SVn kunnen aanbieden. Naast de bestaande Starterslening, zijn er bijvoorbeeld mogelijkheden om een Blijverslening en Restschuldening te introduceren. We willen de inzet van dergelijke leningen in regionaal verband onderzoeken.

#### *2. Het bod van Bouwend Nederland*

In februari 2016 hebben alle gemeenten een bod van Bouwend Nederland ontvangen. Daarin worden een aantal voorstellen gedaan als reactie op de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 samen met diverse partijen de ambities, doelen en kansen uit de agenda te realiseren. Een voorstel dat wordt gedaan is bijvoorbeeld een vernieuwingsfonds. We stellen voor in regionaal verband het bod van Bouwend Nederland nader te bekijken en uit te werken.

3. *Financieringsvraagstuk bij initiatieven gericht op wonen en intramurale zorg*  
Financiering van zorgvastgoed voor intramurale zorg komt niet tot nauwelijks van de grond vanwege gewijzigde regelgeving (zie hoofdstuk 8). Dit vraagstuk willen met de andere Achterhoekse gemeenten bespreken om gezamenlijk een oplossing te zoeken.
4. *Modellen om sociale huurwoningen te verhuren*  
Hoewel de Achterhoek één woningverdeelsysteem kent, Thuis in de Achterhoek, wordt daarbinnen door de verschillende woningbouwcorporaties verschillende modellen gebruikt om hun woningen aan te bieden. Mede vanuit de verdere regionalisering van de huurwoningmarkt (woningmarktregio's) willen we de vraag agenderen wat de verschillende modellen betekenen voor de bereikbaarheid van woningen en of daarin met de verschillende woningbouwcorporaties afstemming moet plaatsvinden.

### **10.4 Financiële middelen**

Om aan genoemde ambities en doelstellingen invulling te geven, moeten acties uitgevoerd worden die al dan niet om financiële dekking vragen. Vanuit volkshuisvesting is beperkt budget aanwezig om aan de doelstellingen in de lokale woonagenda invulling te kunnen geven. Vanuit het budget dat voor volkshuisvesting beschikbaar is wordt in ieder geval het onderzoek naar verhuisstromen bekostigd. Geschat wordt dat hiervoor een bedrag van € 15.000 nodig is. Wat betreft het creëren van voorzienbaarheid en het wegbestemmen van bouwmogelijkheden heeft de gemeenteraad middels haar besluit op 5 november 2015 een bedrag ter grote van €9.000.000 gereserveerd

Omdat de opgenomen doelstellingen veelal gelieerd zijn aan doelstellingen die geformuleerd zijn vanuit andere domeinen of projecten, zoals duurzaamheid en het sociaal domein, wordt indirect een beroep gedaan op het budget dat daarvoor ter beschikking is of wordt gesteld. De invulling van de doelstellingen blijven we monitoren.

Mocht blijken dat het realiseren van één of meerdere doelstellingen in het gedrang komt door gebrek aan financiële middelen, dan zullen wij vanuit volkshuisvesting vragen om extra financiële middelen.

In de lokale woonagenda zijn een aantal SVn-leningen benoemd: de Starterslening, Blijverslening, Stimuleringslening en Restschuldening. Dergelijke lening bieden de mogelijkheid om aan doelstellingen invulling te geven bijvoorbeeld het langer zelfstandig thuis wonen, door inwoners daarbij in financiële zin te faciliteren. In de bijlage van deze woonagenda is een overzicht opgenomen van SVn-leningen met daarbij een toelichting. Zoals aangegeven willen wij het gebruik van SVn-leningen ook in regionaal verband agenderen om te bespreken welke mogelijkheden er zijn om al dan niet in regionaal verband een bepaalde SVn-lening in te voeren, zoals heeft plaatsgevonden bij de Duurzaamheidslening. Er bestaat in ieder geval interesse voor de invoering van de Blijverslening. Financiële middelen om deze SVn-lening aan te kunnen bieden zijn er op dit moment niet.

## *1.1. Het vervolg op de lokale woonagenda*

*In de lokale woonagenda zijn ambities en doelstellingen benoemd omtrent diverse onderwerpen en diverse daaruit voortvloeiende acties. In samenhang en parallel aan de uitvoering van deze acties, willen we als vervolg op de lokale woonagenda ook een structurele basis leggen om op wijk- en dorpsniveau onze ambities en doelstellingen in te kunnen vullen.*

### **1.1.1 Een doorvertaling van gemeentelijk naar wijk- en dorpsniveau**

Niet elke wijk en elk dorp in de gemeente Doetinchem is hetzelfde. Er bestaan bijvoorbeeld verschillen in de bevolkingssamenstelling, de samenstelling van de woningvoorraad en de mate waarin sprake is van een sociaal vraagstuk. Daarmee kunnen de hiervoor geformuleerde ambities en doelstellingen op de ene plek in de gemeente een grotere opgave met zich meebrengen dan op een andere plek.

Deze opgave op wijk- en dorpsniveau willen we integraal inzichtelijk krijgen door enerzijds binnen de organisatie (afdelings)overschrijdende verbindingen te leggen en anderzijds door de verbinding te leggen met en tussen inwoners, organisaties en aanwezige netwerken in de wijk. Daarnaast gaan ook de aanbieders van sociale en mogelijk ook vrije sectorhuurwoningen onderdeel uitmaken van deze beoogde samenwerking.

Vanuit deze samenwerking willen wij op wijk- en dorpsniveau invulling gaan geven aan de lokale woonagenda. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat we gebruik maken van bestaande netwerken, zoals het Wijkwerk en de daaraan deelnemende partijen en de dorpsraden.

## *Bijlagen lokale woonagenda*

## Bijlage I – SVn-producten

### Aanleiding notitie

Op 17 december 2015 is de samenwerkingsovereenkomst tussen Sité Woondiensten, huurdersvereniging Siverder en gemeente Doetinchem getekend. Onderdeel van deze samenwerkingsovereenkomst zijn de prestatieafspraken. Daarin is onder meer afgesproken dat wij gaan onderzoeken of producten van SVn ingezet kunnen worden om een bijdrage te leveren aan de uitwerking van deze prestatieafspraken.

### Het SVn

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is financiële partner van gemeenten, provincies, corporaties en het Rijk op het terrein van wijken en wonen. Dit doet SVn onder meer door het aanbieden van financieringsproducten tegen gunstige voorwaarden. SVn beheert revolverende fondsen waaruit de leningen worden verstrekt aan (onder meer) particulieren. Bij een revolverend fonds stromen rente en aflossing terug in het fonds en komen weer beschikbaar voor nieuwe leningen. SVn heeft geen winstoogmerk. De leningen van het SVn zijn maatwerkleningen. Overheden en woningcorporaties bepalen zelf de voorwaarden waaronder een lening kan worden afgesloten. Voor een overzicht van de producten van het SVn, zie subbijlage Ia.

### Revolverend fonds

De producten van het SVn kenmerken zich door een revolverend karakter. Dat wil zeggen dat de rente en aflossing van de leningen terugvloeien in het fonds en daarmee weer beschikbaar komen voor nieuwe leningen.

- Bij de Starterslening hoeft de aanvrager pas na 3 jaar – mits het inkomen dit toelaat – rente en aflossing te betalen. De Starterslening wordt als 1<sup>e</sup> hypotheek gevestigd en heeft een looptijd van 30 jaar. Na uiterlijk 30 jaar is het volledige bedrag teruggestort in het fonds.
- Bij de Stimuleringslening betaalt de aanvrager gelijk rente en aflossing. Afhankelijk van de hoogte van de lening heeft deze een looptijd van 15, 20 of 30 jaar. Voor de Silo in Wehl is een uitzondering gemaakt: aflossing wordt daar pas na vijf jaar betaald, i.e. vanaf augustus 2016.

### Deelname gemeente Doetinchem in SVn

Begin 2000 koopt ABN Amro alle Bouwfonds-aandelen van de gemeenten. Gemeente Doetinchem verkoopt haar aandelen voor ca. fl 3 miljoen en stort het bedrag in een fonds van SVn. Dit bedrag is door ABN Amro verdubbeld.

### Huidig aanbod gemeente Doetinchem

In 2016 ziet de verdeling van de middelen van gD in het fonds er als volgt uit:

Product	Bedrag	Opmerking
Startersleningen		
- 1e tranche	€ 1.200.000,00	
- 2e tranche	€ 400.000,00	
- 3e tranche *)	€ 500.000,00	*) extra bedrag gestort in fonds in 2014
	€ 2.100.000,00	
Stimuleringsleningen		
- monumenten	€ 228.000,00	
- silo Wehl	€ 700.000,00	
- Ut Olde Ambacht **)	€ 175.000,00	**) verplichting voormalige gemeente Wehl
	€ 1.103.000,00	
Duurzaamheidslening ***)	€ 2.000.000,00	***) extra bedrag gestort in fonds in 2016
totaal	€ 5.203.000,00	

### Starterslening

Voorwaarden voor de Starterslening in Doetinchem:

- Maximale hoogte lening: € 25.000
- Maximale hoogte woningprijs: € 170.000
- Geldt voor nieuwbouw en bestaande bouw

Voor een gedetailleerd overzicht van de door gD verstrekte Startersleningen, zie subbijlage 1b.

### Stimuleringslening

Voorwaarden voor de Stimuleringslening in Doetinchem:

- Het object is een monument of cultuurhistorisch waardevol, aangetoond middels een door het college geaccordeerd cultuurhistorisch onderzoek.
- Maximale hoogte lening: € 70.000
- Voor de Silo in Wehl is hierop een uitzondering gemaakt: de hoogte van de lening bedraagt € 700.000 en is de eerste vijf jaar aflossingsvrij.
- De € 175.000 voor Ut Olde Ambacht betreft een toezegging van de voormalige gemeente Wehl uit 2003 voor de herhuisvesting van het museum. Er is tot op heden nog geen aanspraak gemaakt op deze reservering.

### Duurzaamheidslening

Voorwaarden voor de Duurzaamheidslening in Doetinchem:

- Maximale hoogte lening: € 25.000

De Duurzaamheidslening is in alle Achterhoekse gemeenten onder dezelfde (leen)voorwaarden ingevoerd. De Duurzaamheidslening gaat in per 1 juli 2016.

## **Regio Achterhoek**

De Achterhoekse gemeenten bieden allen de Duurzaamheidslening aan onder dezelfde voorwaarden. Daarnaast bieden ze nog de volgende regelingen aan:

<b>Gemeente</b>	<b>Aangeboden SVn-producten</b>
Aalten	Starterslening
Berkelland	Starterslening Stimuleringslening voor agrarisch gerelateerde bedrijven
Bronckhorst	Starterslening Restschuldlening
Doetinchem	Starterslening Stimuleringslening voor monumenten
Oost Gelre	Starterslening Stimuleringslening, gericht op maatregelen om de woning levensloopbestendig te maken
Oude IJsselstreek	Starterslening
Winterswijk	--

## **Overwegingen voor de diverse producten**

### 1. Starterslening

#### 1.1 Argumenten

##### *Startproblemen voor koopstarter*

Na de crisis vindt ook in Doetinchem een opleving plaats op de woningmarkt. Wij hebben geen exact beeld van het aandeel dat jongeren hierin hebben. Wel is het zo dat landelijk gezien de jongeren achter blijven op de koopwoningmarkt. Het aandeel jongeren van onder de 25 dat een woning koopt, ligt flink onder het niveau van voor de crisis: van 31% in 2008 naar 20% in 2015. Hier zijn verschillende redenen voor, o.m.: verscherping Loan To Value (meer eigen geld meebrengen), verscherping inkomensnormen, flexibilisering arbeidsmarkt (geen vaste contracten meer). Met andere woorden het wordt moeilijker om op de koopwoningmarkt te starten.

#### *Effect Starterslening voor Jongeren*

Uit onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw uit 2014 is gebleken dat de starter met een Starterslening eerder een woning koop, jonger is en gemiddeld genomen vaker een bestaande woning koopt voor een lager aankoopbedrag dan een starter zonder de Starterslening. Zie voor het aantal verstrekte Startersleningen aan personen met een leeftijd tot 25 jaar subbijlage 1b.

#### *Psychologisch effect*

De Starterslening heeft ook een psychologisch effect: financiële adviseurs geven aan dat de Starterslening een positieve invloed heeft op het besluit om een woning te kopen. Het is een 'veilig' idee om een Starterslening achter de hand te hebben.

#### *Regionaal*

gD heeft in totaal 118 Startersleningen verstrekt. Bijna de helft is verleend aan mensen van buiten Doetinchem. Zie voor het aantal verstrekte Startersleningen aan personen met een leeftijd tot 25 jaar van buiten de gemeente Doetinchem bijlage 1b.

#### 1.2 Kanttekeningen

##### *Huidig aanbod*

Met een Starterslening kan een woning worden gekocht t/m € 170.000. Zonder de Starterslening kan dan een woning worden gekocht t/m € 170.000 -/- € 25.000 =€ 145.000. Op 8 juni 2016 stonden op [www.funda.nl](http://www.funda.nl) 109 woningen in de prijsklasse t/m € 145.000 te koop:

<b>Kern</b>	<b>Prijsklasse t/m € 145.000</b>
Doetinchem	87
Wehl	17
Gaanderen	5

Op basis van dit aanbod lijkt de Starterslening niet nodig.

#### *Eigen risico*

M.i.v. 1 januari 2014 heeft de geldverstrekker een eigen risico van 10% bij het verstrekken van een hypothecaire lening onder NHG. Dit geldt ook voor de Starterslening en dus ook voor gemeente Doetinchem.

SVn heeft zich echter bereid verklaard om dit financiële risico te dragen voor alle Startersleningen die tot 2017 worden afgesloten. Daarna lopen wij een risico van max. € 2.500 per verstrekte Starterslening.

#### *Verplicht aflossen?*

Op 1 januari 2013 zijn de fiscale regels voor de hypotheekrenteaftrek gewijzigd. Hypotheken die vanaf die datum zijn aangevraagd, moeten verplicht lineair of annuïtair worden afgelost. In de Wet Maatregelen Woningmarkt 2014 is hierop voor de Starterslening een uitzondering gemaakt. Startersleningen die tot 31 december 2016 worden aangegaan, profiteren nog van de fiscale regels van vóór 2013. Volgens die 'oude' regels hoeft een starter pas na drie jaar rente en aflossing te betalen voor zijn Starterslening en alleen als zijn inkomen toereikend is. Een Starterslening die na 31 december 2016 wordt afgesloten, moet wel verplicht worden afgelost vanaf de eerste dag. De meerwaarde van de starterslening wordt dan beperkt.

Het SVn onderzoekt momenteel de mogelijkheid om de Starterslening ook na 2016 in aangepaste vorm aantrekkelijk aan te kunnen bieden.

#### *Bestaande bouw of nieuwbouw*

Van de 118 verstrekte Startersleningen zijn 96 verleend voor de koop van een bestaande woning en 22 voor een nieuwbouwwoning. Een gemeente kan ervoor kiezen om nieuwbouwwoningen uit te sluiten van de regeling maar kan ook juist projecten aanwijzen waarvoor de regeling exclusief geldt. In Doetinchem is hier niet voor gekozen. De Starterslening kan voor alle woningen worden gebruikt mits de aankoopprijs niet boven de € 170.000 uit komt.



## 2. Blijverslening

*Doetinchem kent de Blijverslening op dit moment niet.*

### 2.1 Argumenten

#### *Vergrijzing*

Het CBS verwacht dat in 2040 ruim een kwart van de bevolking ouder is dan 65 jaar. Van hen is een derde deel dan ouder dan 80 jaar. Daarmee verandert de dynamiek op de woningmarkt. De belangrijkste oplossing voor het geschikt maken van de woningvoorraad ligt niet in de nieuwbouw, maar in de aanpassing van de bestaande woningvoorraad.

#### *Financieringsproblemen voor ouderen*

Bij de woningaanpassing speelt de financiering vaak een rol. Senioren kunnen soms moeilijk geld lenen en niet alle senioren hebben voldoende spaargeld. Het geld zit vaak in de stenen, in de overwaarde van de woning. Bij de Blijverslening dient de woning als onderpand. Bij overlijden of verhuizing wordt de Blijverslening uit het verkoopbedrag terugbetaald.

#### *Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen*

SVn heeft de Blijverslening ontwikkeld op verzoek van het aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen onder leiding van Marnix Norder. De Blijverslening sluit aan bij het landelijk beleid om ouderen langer zelfstandig thuis te laten wonen.

#### *Behoefte in Doetinchem*

Vanuit het Centraal Senioren Overleg in Doetinchem wordt regelmatig aangegeven dat er behoefte is aan hulp op dit gebied. Vanuit het Zorgplein is aangegeven dat de Blijverslening een waardevolle aanvulling kan zijn op de WMO.

#### *Mogelijke kostenbesparing op de WMO*

Met de Blijverslening worden ouderen gestimuleerd om hun woning aan te passen voor de toekomst om zo langer in hun woning te kunnen blijven wonen. Zo ontstaan er meer geschikte woningen voor ouderen. Door nu een kleine bijdrage te leveren kunnen in de toekomst grote kosten worden bespaard. Het effect van de lening kan de druk op de WMO-kosten verlagen.

### 2.2 Kanttekeningen

#### *Animo*

De Blijverslening is een nieuw product van het SVn. Er is nog weinig zicht op hoeveel animo er is voor deze regeling. Feit is dat ouderen steeds langer zelfstandig moeten blijven wonen. Daarvoor zullen woningaanpassingen nodig zijn. Renkum is sinds maart 2016 de eerste gemeente met een Blijverslening.

## 3. Restschuldening

*Doetinchem kent de Restschuldening op dit moment niet.*

### 3.1 Argumenten

#### *Onderwater-hypotheek*

In Nederland hebben circa 1 miljoen huishoudens een woning die 'onder water staat'. Wanneer huishoudens met een onderwater-hypotheek een nieuw huis willen kopen, is de financiering van de restschuld van de oude woning vaak een probleem. Verhuisplannen worden uitgesteld en daardoor stopt de doorstroming op de woningmarkt (bron: onderzoek 'Restschulden in Nederland' door Economisch Instituut voor de Bouw uit 2015).

### 3.2 Kanttekeningen

#### *Animo*

De Restschuldening is een nieuw product van het SVn. Er is nog weinig zicht op of er echt animo is voor deze regeling. Bronckhorst biedt de regeling aan sinds september 2015. Er is tot op heden nog geen aanvraag voor ingediend.

#### *Gewijzigd beleid banken*

De financiële markt komt langzaam weer op gang. Er is weer meer bereidheid door banken om de restschuld mee te financieren bij de koop van een nieuwe woning.

#### 4. Maatwerklening

*Doetinchem kent de maatwerklening op dit moment niet.*

##### 4.1 Argumenten

###### *Onhoudbare woonsituatie*

De Maatwerklening kan uitkomst bieden wanneer zich een onhoudbare woonsituatie voordoet maar de eigenaar vanwege inkomenseisen geen lening of hypotheek krijgt van de bank.

###### *Uitzonderingsgevallen*

De Maatwerklening is bedoeld voor individuele uitzonderingsgevallen, maar kan ook worden ingezet voor plaatselijke problemen. In bijv. Zaanstad staan veel (oude) panden op houten funderingspalen. De Maatwerklening wordt daar ingezet om noodzakelijk funderingsherstel aan de houten palen te financieren.

##### 4.2 Kanttekeningen

###### *Animo?*

Er is geen zicht op of er echt animo is voor deze regeling. Voor zover ons bekend komen er bij ons geen vragen binnen voor uitzonderingsgevallen. Landelijk wordt het ook niet op grote schaal ingezet.

###### *Stimuleringslening*

De Stimuleringslening kan bijvoorbeeld ook worden ingezet voor funderingsherstel.

#### 5. Stimuleringslening

Wij verstrekken momenteel de Stimuleringslening voor het onderhoud aan monumenten. De Stimuleringslening kan echter ook op andere manieren worden ingezet.

##### 5.1 Argumenten

###### *Monumenten*

In november 2008 heeft de raad de beleidsnota Doetinchem Cultuurhistorierijk! vastgesteld. De nota is vastgesteld als structuurvisie waardoor de mogelijkheid is gecreëerd bij alle ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met de cultuurhistorie. Voor de uitvoering van de nota is een financieel budget toegekend.

Naast de Stimuleringslening kent Doetinchem ook een subsidieregeling voor monumenten.

###### *Vereniging van Eigenaren*

Vanuit overleggen met Sité blijkt dat een aantal VvE's in Doetinchem niet over voldoende middelen beschikt om goed te functioneren. Door een Stimuleringslening voor VvE aan te bieden kunnen noodlijdende VvE's op een financieel aantrekkelijke wijze investeren in onderhoud van het woongebouw.

Het hoeft daarbij niet alleen te gaan om onderhoud. De lening is bijv. ook in te zetten voor de verbetering van het aanzien van een appartementencomplex. Herontwikkeling en herinrichting kunnen bijdragen aan een metamorfose van een buurt. Wanneer een appartementencomplex met een slecht functionerende VvE hier niet in mee kan gaan, krijgt zo'n complex steeds meer een dissonant karakter t.o.v. de omgeving.

Banken verstrekken in de regel geen leningen aan VvE's voor het realiseren van dergelijke bouwplannen.

##### 5.2 Kanttekeningen

N.v.t.

#### 6 Duurzaamheidslening

Vanaf 1 juli 2016 kunnen aanvragen voor de duurzaamheidslening worden ingediend bij de gemeente.

##### 6.1 Argumenten

###### *De duurzaamheidslening draagt bij aan de ambitie energieneutraal in 2030*

De bestaande woningvoorraad is een belangrijk onderdeel van de gebouwde omgeving waar nog flink energie bespaard en opgewekt kan worden. De duurzaamheidslening draagt daarom bij aan het bereiken van de ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn.

###### *De gemeentelijke duurzaamheidslening is gunstiger dan de landelijke energiebespaarlening*

Naast de gemeentelijke duurzaamheidslening bestaat er de energiebespaarlening van het Rijk. De voorwaarden van de gemeentelijke regeling zijn gunstiger dan de rijksregeling. Zo is het rentetarief van de gemeentelijke duurzaamheidslening gemiddeld 1% lager. Een ander bijkomend voordeel is dat de gemeenten dichterbij de burgers staan en hun vertrouwen genieten.

## 6.1 Kanttekeningen N.v.t.

### **Budgetten**

Doetinchem beschikt momenteel over de volgende budgetten:

#### Starterslening

Doetinchem heeft € 2,1 miljoen in het revolverende fonds gestort ten behoeve van de Startersleningen. Dit bedrag is inmiddels volledig benut. Vanuit de 1<sup>e</sup> tranche (2009-2012) zijn de terugbetalingen inmiddels gestart. Daarnaast heeft een aantal koopstarters de Starterslening inmiddels volledig of extra terugbetaald, vanwege bijv. een verhuizing of de mogelijkheid om de Starterslening mee te kunnen financieren met de hypotheek. Er is op dit moment nog € 350.000 beschikbaar: dit zijn ruim 14 Startersleningen.

#### Stimuleringslening voor monumenten

Doetinchem heeft € 928.000 in het revolverende fonds gestort ten behoeve van het onderhoud en instandhouding van monumenten. Dit bedrag is volledig benut. De vier particulieren zijn gestart met het betalen van de rente en aflossing. De terugbetalingen voor de Silo starten in augustus 2016. Daarmee zal in 2017 weer budget beschikbaar zijn voor 1 lening.

#### Duurzaamheidslening

De raad heeft in juni 2016 € 2 miljoen beschikbaar gesteld voor de Duurzaamheidslening. Aanvragen kunnen vanaf 1 juli 2016 worden ingediend.

### **Conclusie**

#### Starterslening

De vraag naar de Starterslening is op dit moment groot. Het nog beschikbare budget is waarschijnlijk voldoende voor de rest van 2016. Het is nog onduidelijk hoe de Starterslening er na 2016 uit komt te zien. Wij adviseren daarom om het nog beschikbare budget in stand te houden voor de Startersleningen tot 2016. Zodra er meer inzicht is in de Startersleningen moet een heroverweging plaatsvinden.

#### Stimuleringslening voor monumenten

De vraag naar de Stimuleringslening voor monumenten is niet groot. Het gaat gemiddeld om 0 - 1 aanvraag per jaar. Met de terugbetalingen is er ruimte voor een halve lening per jaar. Wij adviseren daarom om het beschikbare budget voor monumenten in stand te houden.

#### Restschuldening en Maatwerklening

Voor de Restschuldening lijkt weinig animo te zijn. Landelijk gezien is het aantal gemeenten dat deze lening aanbiedt zeer beperkt. Renkum biedt als eerste gemeente deze lening aan en heeft tot op heden nog geen aanvraag hiervoor ontvangen. De Maatwerklening wordt landelijk gezien zeer beperkt en voor unieke situaties aangeboden. Voor Doetinchem zien wij geen situaties waarvoor een Maatwerklening nodig is. Wij adviseren daarom om de Restschuldening en de Maatwerklening niet aan te bieden.

#### Blijverslening en Stimuleringslening

Ons bereiken geruchten dat een aantal VvE's financieel niet voldoende draagkracht hebben om het noodzakelijke onderhoud te plegen. Een Stimuleringslening kan hier een positieve bijdrage in hebben. De Stimuleringslening kan echter ook breder worden ingezet voor bijv. wijkherstructurering. Er lijkt interesse te zijn voor de Blijverslening. Hier ontvangen wij al informatievragen over. Door de preventieve werking van de Blijverslening verwachten wij dat op termijn een minder grote aanspraak op het WMO-budget gedaan hoeft te worden. Voor beide leningen is op dit moment geen budget beschikbaar. Wij adviseren om verder te onderzoeken – mede in regionaal verband– of (een van) deze leningen geïntroduceerd moet worden en of er in regionaal verband afspraken gemaakt kunnen worden om tot een uniforme regeling voor de Achterhoek te komen.

## Subbijlage 1a – Producten van het SVn

### Starterslening

De Starterslening overbruggt het verschil tussen de verwervingskosten (koopsom + bijkomende kosten) van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen bij de bank. Over de Starterslening hoeft de eerste 3 jaar geen rente en aflossing te worden betaald. De Starterslening wordt als 1<sup>e</sup> hypotheek gevestigd.

### Corporatie Starterslening

De Corporatie Starterslening is te combineren met speciale koopregelingen voor zittende huurders. Deze regelingen mogen echter geen belemmering vormen voor de verkrijging van Nationale Hypotheek Garantie. Voor kopers worden de maandlasten met een Corporatie Starterslening de eerste 3 jaar aanzienlijk lager dan bij reguliere aankoop. Die aantrekkelijk lage maandlasten concurreren met de gangbare huurprijzen.

### Duurzaamheidslening

Met de Duurzaamheidslening kunnen particuliere woningeigenaren tegen aantrekkelijke voorwaarden energiebesparende maatregelen in of aan hun woning te treffen. Zo wordt de bestaande woningvoorraad energiezuiniger. Voor de woningbezitter vallen de lasten van de Duurzaamheidslening in de meeste gevallen weg door een lagere energierekening.

### Maatwerklening

De Maatwerklening is er voor omstandigheden waarin geen standaard lening kan worden afgesloten bij de bank, maar er toch een onhoudbare situatie moet worden opgelost. Denk aan noodzakelijk funderingsherstel of een gevaarlijke woonsituatie. Over de Maatwerklening hoeft de eerste 3 jaar geen rente en aflossing te worden betaald.

### Stimuleringslening

Met de Stimuleringslening kan een inwoner een pand goed onderhouden en verbeteren. De Stimuleringslening wordt onder andere ingezet voor:

- Collectief Particulier Ondernemerschap (CPO)
- Funderingsherstel
- Groot onderhoud VvE's
- Herstructurering van wijken
- Onderhoud van monumenten
- Multifunctionele accommodaties
- Particuliere woningverbetering van bestaande woningen
- Wonen boven Winkels

### Restschuldening

Met de Restschuldening kan een particuliere woningeigenaar de restschuld financieren waardoor hij toch kan verhuizen naar een volgende woning. De Restschuldening is altijd een 2e hypotheek. De 1e hypotheek is de hypotheek voor de aankoop van de nieuwe woning.

### Blijverslening

De Blijverslening is bestemd voor eigenaren-bewoners die hun woning meer levensloopbestendig en daarmee toekomstbestendig willen maken. Daarmee kan men langer zelfstandig thuis wonen. De Blijverslening kan als hypothecair en als consumptief worden aangeboden

## Subbijlage 1b – Overzicht verstrekte Startersleningen

### Resultaat verkochte woningen 1e, 2e en 3e tranche startersleningen

wijk	7001	7002	7003	7004	7006	7007	7009	7011	7031	totaal
1e tranche - bestaand	6	11	1	2	10	5	2	2	1	40
2e tranche - bestaand	3	2	2		10	5	1	3		26
3e tranche - bestaand	4	5	1	4	3	7	3	2	1	30
	13	18	4	6	23	17	6	7	2	96

1e tranche - nieuwbouw		
Oosseld		2
Pelgrim		6
Brewinc		1
totaal		9

totaal	bestaand	
1e tranche	bestaand	40
	nieuwbouw	9
	totaal	49

woningtype		
1e tranche	appartement	14
	rij	26
	hoek	7
	2^1	1
	vrijstaand	1
	totaal	49

2e tranche - nieuwbouw		
Brewinc		1
Wijnbergen		5
totaal		6

totaal	bestaand	
2e tranche	bestaand	26
	nieuwbouw	6
	totaal	32

woningtype		
2e tranche	appartement	2
	rij	24
	hoek	3
	2^1	3
	totaal	32

3e tranche - nieuwbouw		
Bloemenbuurt		4
Ripperbansveen		1
Intermeco		1
Wijnbergen		1
totaal		7

totaal	bestaand	
3e tranche	bestaand	30
	nieuwbouw	7
	totaal	37

woningtype		
3e tranche	appartement	9
	rij	22
	hoek	4
	2^1	1
	vrijstaand	1
	totaal	37

	1e tranche	2e tranche	3e tranche
Verkochte woningen van corporaties, institutionele beleggers en ontwikkelaars	28	11	11

### Overzicht terugbetalingen 1e en 2e tranche

Volledig afgelost	12
Reguliere terugbetalingen	16
Hertoets (na 3 jaar)	
- nog niets terugbetalen	14
- lager bedrag terugbetalen	8
Nog niet gestart met terugbetalen	30
Verliesdeclaratie NHG (1e tranche)	1
Totaal	81

Ontvangen reguliere terugbetalingen		
	aflossing	rente
2012	€ 60,69	€ 224,60
2013	€ 1.502,64	€ 6.419,52
2014	€ 5.977,97	€ 25.193,46
2015	€ 7.405,59	€ 29.694,47
2016	€ 2.685,78	€ 10.455,84
(tm mei)		
totaal	€ 17.632,67	€ 71.987,89

### Overzicht kosten

Betaalde beheervergoeding *)	
2009	€ 352,42
2010	€ 2.828,63
2011	€ 5.666,46
2012	€ 5.625,37
2013	€ 6.532,07
2014	€ 7.181,15
2015	€ 7.887,21
totaal	€ 28.186,10

Ontvangen creditrente	
2008	€ 1.459,45
2009	€ 4.260,85
2010	€ 2.235,36
2011	€ 1.426,77
2012	€ 33,16
totaal	€ 9.415,59

\*) beheervergoeding bedraagt 0,5% over het uitstaande bedrag

### Herkomst en leeftijd aanvragers Startersleningen

leeftijd	1e tranche		2e tranche		3e tranche		totaal
	uit Dtc	van buiten Dtc	uit Dtc	van buiten Dtc	uit Dtc	van buiten Dtc	
t/m 24 jaar	10	6	7		5	5	33
25 tm 29 jaar	17	7	20	1	5	7	57
30 tm 34 jaar	1	1	1	1	4	4	12
35+	6	1	1	1	7	0	16
totaal	34	15	29	3	21	16	118

## Bijlage II - WoonKeur certificaat

### Het certificaat WoonKeur

Het certificaat WoonKeur wordt afgegeven aan woningen die een voldoende niveau aan gebruikskwaliteit, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid bezitten. Een belangrijk aspect is dat een

WoonKeur-woning levensloopbestendig is, d.w.z. dat als een bewoner iets komt te mankeren hij/zij niet gedwongen is om om die reden te verhuizen. Er is een eisenpakket voor nieuwbouwwoningen en een apart eisenpakket voor bestaande woningen. Het is een certificaat dat gedragen wordt door diverse consumentenorganisaties, vereniging Eigen Huis en Bouwend Nederland.

### Voor wie is WoonKeur bedoeld

WoonKeur is bedoeld voor de bewoner zelf, of die nu huurder of eigenaar van de woning is. Het betekent een kwalitatief goede woning waar je desgewenst je hele leven kunt blijven wonen.

### WoonKeur bestaande woningen

WoonKeur Bestaande woningen bestaat uit twee afzonderlijke certificaten, elk met een eigen gebruikswaarde. Doordat in bestaande woningen het doorvoeren van hoge eisen niet altijd mogelijk is, is er voor twee niveaus in het eisenpakket gekozen. Het zullen veelal de ruimtelijke mogelijkheden en de afmetingen van ruimten zijn die de doorslag geven welk certificaatniveau kan worden behaald. Een andere overweging voor een bepaald certificaat kan de beoogde doelgroep van bewoners zijn.

#### *De twee certificaten*

De certificaten zijn opgebouwd uit eisen, die het voor een bewoner mogelijk maken om langer in zijn woning te kunnen blijven wonen.

De eisen hebben betrekking op praktische bruikbaarheid, veiligheid en comfort voor de woning en –voor zover aan de orde- voor het woongebouw.

#### certificaat C 'rollatorgeschikt'

De eisen in het pakket Certificaat C houden in dat de woning in het alledaagse gebruik praktisch en comfortabel is, en dat de kans op ongelukken beperkt is, zoals struikelen over drempels, vallen van de trap en uitglijden in de badkamer. Ook wanneer de bewoner gebruik moet gaan maken van een rollator blijft de woning geschikt. Een woning met certificaat C is in principe geschikt voor elke bewoner, ook als deze gebruik maakt van een loophulpmiddel, zoals stokken, krukken, een looprek of een rollator.

#### certificaat D 'rolstoelgeschikt'

De eisen in het pakket certificaat D maken de woning levensloopbestendig. Net als een woning volgens de eisen van Certificaat C is de woning praktisch en comfortabel in het gebruik. In een woning van Certificaat D kunnen bewoners als ze een ernstiger fysieke beperking krijgen toch blijven wonen. Dit betekent dat de woning geschikt is voor elke bewoner, ook als deze gebruikt moet maken van een loophulpmiddel of van een rolstoel.

### WoonKeur Nieuwbouwwoningen

De eisen in het Handboek WoonKeur voor nieuwbouwwoningen liggen boven het niveau van het Bouwbesluit, omdat in het Bouwbesluit alleen de wettelijke minimeisen vastgelegd zijn. Het eisenpakket van WoonKeur Nieuwbouw kent een onderscheid tussen een Basispakket en een Pluspakket Wonen met Zorg. Het Basispakket is er voor woningen die een voldoende niveau aan gebruikskwaliteit, flexibiliteit, toegankelijkheid en aanpasbaarheid bezitten. Ze moeten levensloopbestendig zijn, zodat een bewoner op latere leeftijd of als hij een beperking krijgt thuis kan blijven wonen. In het Basispakket wordt hierbij al rekening gehouden met mogelijk rolstoelgebruik. Het Pluspakket Wonen met Zorg is een aanvulling op het Basispakket. In woningen die aan deze aanvullende eisen voldoen kunnen mensen met ernstigere beperkingen ook intensieve verzorging van mantelzorgers en professionals ontvangen.