

CONCLUSIES DOETINCHEM

ALGEMEEN BEELD

Bij het maken van de kernenfoto's neemt Doetinchem vanwege haar grootte en de regionale functie een aparte positie in. Sommige wijken in Doetinchem, zoals De Huet, Dichteren, Overstegen en Noord kennen tussen de 3.000 en 5.000 woningen en zijn daarmee qua grootte vergelijkbaar met veel zelfstandige kernen in de Achterhoek. We hebben overwogen om de wijken ieder afzonderlijk te beschouwen, maar dat komt de vergelijkbaarheid met de andere kernen in de Achterhoek niet ten goede. In een wijk verwacht men immers andere voorzieningen dan in een hoofdkern.

Doetinchem is een plezierige woongemeente met veel centrumfuncties en een aantrekkelijk buitengebied vlak bij elkaar. Een belangrijke uitdaging voor Doetinchem en de omliggende kernen is om de regionale functie van Doetinchem in stand te houden. Daarvoor is een zekere massa nodig. Vanwege de aantrekkingskracht op jongeren uit een groot deel van de Achterhoek verwachten we dat die massa voorlopig in stand blijft.

I. WONEN

Koopsector

- In Doetinchem hebben vergelijkbare prijscorrecties plaats gevonden als in de rest van het land. Het is momenteel nog onduidelijk of het dieptepunt in Doetinchem inmiddels is bereikt. De verkoop van woningen trekt in 2014 weer aan. De prijzen fluctueren sterk per kwartaal. We kunnen daarom nog niet met zekerheid vaststellen, dat de bodem in de prijzen is bereikt.
- De woonomgeving is een belangrijke factor in de totstandkoming van de huizenprijs. In bepaalde delen van De Huet lijken de woningen relatief duur in relatie tot de kwaliteit van de woonomgeving.
- Er zijn 94 vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen verleend. De Van Hogendorplaan, de Houtsmasstraat, het Schouwburgplein, de Vondelstraat en de Walstraat zijn locaties waar relatief veel vergunningen voor tijdelijke verhuur zijn verleend.

Huursector

- Door verschillende ontwikkelingen staan de betaalbaarheid en de hoeveelheid huurwoningen onder druk. Enerzijds ligt er vanaf 2025 ook in de voorraad huurwoningen een verdunningsopgave (sloop) als gevolg van een verwachte daling van het aantal huishoudens. Anderzijds zijn ontwikkelingen als liberalisering (verhoging huur tot boven de socialehuurgrens) en verkoop van huurwoningen van invloed op het aantal betaalbare huurwoningen. De huidige voorraad betaalbare huurwoningen is gezien deze ontwikkelingen mogelijk niet toereikend.
- De huurwoningen van Cité en de particuliere verhuurders zijn over het algemeen in goede staat van onderhoud. Ongeveer 52% van het woningbezit in de gemeente Doetinchem is een eengezinswoning, de overige 48% zijn appartementen. 30% Van de woningen is gebouwd voor 1965. 36% Heeft een bouwjaar gelijk aan of later dan 1980. Over het algemeen zijn de woningen van voor 1965 qua bouwkundige staat prima in orde, maar in veel gevallen zijn ze toe zijn aan renovatie of groot onderhoud. 13% Van de woningen heeft een energielabel E of lager.

Leegstand

- De leegstand in de woningmarkt is nagenoeg gelijk aan de frictieleegstand van 2%. Deze is daarmee niet problematisch.

Ontwikkeling van de vraag

- In Doetinchem verwachten we een vestigingsoverschot. Dit komt mede door de aantrekkingskracht van Doetinchem op jongeren in omliggende gemeenten. Naast de verwachte instroom van mensen, en vooral starters, is er ook een uitstroom te verwachten van vooral niet-starters (meest 55-minners) naar de omringende kernen, vooral naar Wehl en Zelhem. Deze groep mensen wenst een ruimere woning in een

kern die vanuit Doetinchem en de snelweg goed bereikbaar is. Dat er geen uitstroom is te verwachten naar Gaanderen is mogelijk te verklaren door het ontbreken van een karakteristiek centrum en een minder geschikt woningaanbod. De populariteit van Wehl is te verklaren door het karakteristieke centrum, de goede bereikbaarheid en het woningaanbod dat kennelijk aansluit bij de vraag. De populariteit van Zelhem is mogelijk te verklaren door het aanwezige woningaanbod en het karakteristieke centrum.

- We verwachten dat het aantal inwoners in Doetinchem de komende 10 jaar licht zal afnemen. Als gevolg van verdere gezinsverdunding verwachten we daarnaast dat het aantal huishoudens nog zal groeien. Na deze periode zal mogelijk een afname van het aantal huishoudens gaan optreden, waardoor er minder ruimte voor nieuwbouw zal zijn en sloop in overweging genomen moet worden.
- Inschatting behoefte aan nieuwe woningen vanaf 1 jan 2014:
 - Tot 2025 1250
 - Na 2025 250

Het aantal woningen van 1250 is het midden van de ca. 1000 à 1500, die op dit moment reëel lijken. We hebben daarbij gekeken naar de woningbouwontwikkelingen in de afgelopen jaren, de bevolkingsprognose van de provincie, de huishoudenssamenstelling en leeftijdsopbouw van de bevolking, de woonwensen in vergelijking met het aanbod aan woningen, het aanbod en de kwaliteit van de voorzieningen en de geografische ligging. Er is geen aanleiding om de behoefte aan woningen voor de kern Doetinchem verder aan te passen. De groei van de woningbehoefte na 2025 is moeilijk in te schatten. Mogelijk stopt de groei van het aantal huishoudens al in 2025. Dan zijn vanaf dat moment geen extra woningen meer nodig. Als het aantal huishoudens langer doorgroeit zijn meer dan 250 woningen nodig.

Ontwikkeling van het aanbod

- Vanaf 1 januari 2010 zijn in de kern Doetinchem (netto) 685 woningen gerealiseerd.
- De afgelopen jaren is flink gesaneerd in het aantal projecten. Het aantal woningen dat momenteel in het programma zit bedraagt 2164. Deze zijn als volgt verdeeld over de projecten:
 - Vijverberg Zuid 177
 - Iseldoks 419
 - Lookwartier 70
 - De Veentjes 26
 - Wijnbergen 634
 - Oosseld 95
 - Dreumel 24
 - Heelweg/Saronix 303
 - IJsseltuinen 36
 - Brewinck 16
 - Overig 364

De overige projecten zijn over het algemeen kleine projecten met één of enkele woningen. Een paar projecten zijn groter en bevatten enkele tientallen woningen.

- In de Beethovenlaan is de sloop voorzien van twee woonblokken met in totaal 64 woningen.

Kwaliteit van de woning

- Over het algemeen is de kwaliteit van de woningen in Doetinchem als goed te beoordelen. Toch blijkt uit de lemon-enquête dat bewoners in de noordelijke buurten (Noord, Overstegen, Muziekbuurt en Schöneveld) de kwaliteit van hun woning lager beoordelen.
- Rond 35% van de woningen is volgens de Doorzonscan potentieel geschikt voor ouderen. Dit percentage moet als een minimum worden gezien. Er is wel een verschil tussen de noordelijke wijken in Doetinchem en de wijken Dichteren en de Huet. In de noordelijke wijken zijn relatief weinig woningen potentieel geschikt voor ouderen in vergelijking met Dichteren en de Huet. Veel woningen blijken eenvoudig geschikt te maken voor ouderen. Niet alle ouderen hebben een aangepaste woning nodig. Zaak is om de potentieel geschikte woningen in te zetten voor diegenen die ze nodig hebben. In de koopsector ligt de verantwoordelijkheid bij de woningeigenaren zelf. Voor de huursector kunnen prestatieafspraken gemaakt worden. Niet alle woningen hoeven te worden aangepast.

- Duurzaamheid

Hieronder is een schema weergegeven met het soort en aantal energielabels per wijk.

Wijk	Centrum	Overstegen	Schöneveld	Oosseld	De Huet	Dichteren en Wijnbergen	Noord
Energielabel	woningen	woningen	woningen	woningen	woningen	woningen	woningen
A+/A/B/C	768 (77%)	767(33%)	259(76%)	371(88%)	998(76%)	664(89%)	647(44%)
D/E	222(22%)	1485(63%)	77(23%)	40 (10%)	298(23%)	72(10%)	704(48%)
F/G	14(1%)	88(4%)	6(2%)	9(2%)	13(1%)	7(1%)	112(8%)
Totaal_label	1004(42%)	2340(66%)	342(27%)	420(27%)	1309(30%)	743(24%)	1473(49%)
Totaal_woningen	2361	3513	1286	1568	4344	3050	3003
Geen label	1357(57%)	1173(33%)	944(73%)	1148(73%)	3035(70%)	2307(76%)	1530(51%)

We constateren dat er tussen wijken grote verschillen zijn betreffende het aantal labels en het soort labels. In de wijken Centrum, Overstegen en Noord zijn relatief veel labels afgegeven. Binnen deze drie wijken kent Overstegen echter veel D- en E-labels in vergelijking met de andere twee wijken. De overige wijken kennen een gering percentage energielabels, al kennen deze gebieden wel een hoog percentage energielabels A+/A/B/C. Op het gebied van duurzaamheid valt dan ook zeker nog kwaliteitsslag te maken.

- Energiekansenkaart

Buurten waar relatief veel kansen liggen om energie te besparen zijn buurten met veel grondgebonden woningen, die gebouwd zijn tussen 1900 en 1980 en die een gasverbruik hebben van meer dan 2000 m³ per jaar. Dat zijn:

- 1 Wonninkhage
- 2 Overstegen-Oost, Wiltinksbrug, Schöneveld-Noord
- 3 Torenallee, Het Loo
- 4 Oosseld
- 5 De Happert
- 6 De Pas

2. MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

- In Doetinchem staat op basis van de huidige gegevens relatief weinig maatschappelijk vastgoed leeg. We verwachten wel dat de leegstand van maatschappelijk vastgoed zal toenemen. Verwacht wordt dat de totale leegstand van maatschappelijk vastgoed in aantal m² groter zal zijn dan de leegstand van kantoren en detailhandel.
- Binnen de kern Doetinchem zal door de realisering van het IKC Noord leegstand van maatschappelijk vastgoed ontstaan. De basisscholen Het Palet en Overstegen zullen leegkomen en in de toekomst komt daar mogelijk basisschool De Hagen bij. De basisscholen Het Palet en Overstegen zijn overigens afgewaardeerd naar groenwaarde. Herbesteding naar groen is dus mogelijk.
- Woonzorgcentrum Schavenweide voorziet duidelijk in een behoefte. De verwachting is dat dit de komende periode zo zal blijven. Eigenaar Markenheem verwacht dat de vraag naar zorgwoningen in Croonemate over 10 jaar zal zijn opgedroogd.
- De grote zorgcentra van Sensire, Den Ooiman en 't Weerdje, voorzien nu nog in een behoefte. Bij 't Weerdje is van belang dat de kwaliteit van de voorziening in de toekomst onvoldoende zal zijn. De locatie relatief dicht bij het centrum is goed. Bij Den Ooiman is behalve de kwaliteit ook de locatie van invloed op de mogelijkheden in de toekomst.
- De exploitatie van de voorzieningen in het Waterrijk levert op dit moment problemen op.
- In Doetinchem zal in de toekomst het aanbod aan psychogeriatrische verzorgingsplekken waarschijnlijk iets groter zijn dan de vraag uit Doetinchem. Dit overschot zal gebruikt kunnen worden voor het accommoderen van de vraag uit kernen in de omgeving. Kwantitatief is er dus geen probleem te verwachten. Vanuit kwalitatief oogpunt zal het aanbod zonder investeringen vermoedelijk niet kunnen voldoen aan de toekomstige vraag.

3. ZAKELIJK VASTGOED

- Doetinchem is door de regionale functie in vergelijking met andere kernen in de Achterhoek relatief aantrekkelijk voor vestiging van bedrijven en kantoren. Aan de andere kant ondervindt Doetinchem concurrentie van Arnhem en omgeving.
- Op dit moment staan veel kantoorgebouwen (ruim 25.000 m²) in en rond het centrum leeg. Voor enkele panden is dit al jarenlang het geval. Op termijn zal de kantorenleegstand wellicht nog toenemen en problematischer worden. Dit zal met name het geval zijn als door nieuwe kantoorvestiging in Hamburgerbroek Zuid bestaande kantoorruimte in Doetinchem wordt verlaten. Het aanbod aan bestaande en nieuwe kantorenlocaties overtreft de vraag ruimschoots.
- Winkelleegstand in Doetinchem vinden we onder andere langs de aanloopstraten naar het centrum. In enkele gevallen staat nieuw gebouwd vastgoed al jarenlang te wachten op een gebruiker. Ook in het centrum, met name in het gebied bij de Catharinagarage, staan winkels leeg. Leegstand vinden we ook bij het Surinameplein. In totaal staat bijna 25.000 m² winkelvloeroppervlak leeg. Het is onduidelijk of de vraag naar winkelruimte nog flink zal aantrekken.
- De wijkwinkelcentra De Bongerd en Overstegen functioneren goed. Oosseld en Surinameplein kampen met (dreigende) leegstand.
- Op de bedrijventerreinen, met name de Huet, bestaat veel leegstand.

AANBEVELINGEN DOETINCHEM

- Er is geen aanleiding om de behoefte aan woningen voor de kern Doetinchem verder aan te passen. De afgelopen jaren heeft de gemeente Doetinchem gemiddeld rond de 200 woningen per jaar opgeleverd. De leegstand van woningen is niet gegroeid, waaruit de conclusie kan worden getrokken, dat 200 woningen per jaar een realistisch aantal is. We verwachten dat het aantal nieuwe woningen de komende jaren rond de 150 zal liggen, in 2014 waarschijnlijk zelfs minder, in 2015 weer iets meer. We verwachten dat tegen 2025 het aantal nieuwe woningen nog verder daalt naar 100 per jaar. In totaal is 1500 woningen voor de gemeente Doetinchem, die nog over zijn van de 2185, daarmee in overeenstemming. Voor de kern Doetinchem zijn dat ongeveer 1250 woningen.
- We moeten goed blijven monitoren op de leegstand. Als we de leegstand sterk op zien lopen, bouwen we kennelijk te veel. Op dat moment moeten we kijken of het bouwen van nieuwe woningen kunnen temporiseren. Ook het slopen van woningen kan een bijdrage leveren om de leegstand te beperken.
- Het is niet noodzakelijk om verder te sturen op het verminderen van het woningbouwprogramma. De markt zal zelf bepalen welke van de thans geplande projecten wel of geen doorgang zal vinden. Omdat het thans geplande aanbod nog wel groter is dan de vraag, staan we geen nieuwe woningbouwplannen toe, behalve voor het oplossen van grote knelpunten.
- De groei van de woningbehoefte na 2025 is moeilijk in te schatten. Er bestaat een kans dat er nog slechts een zeer beperkte vraag is. Maak daarom strategische afspraken met Sité over de ontwikkeling van het woningbezit va Sité op langere termijn. Betrek daarbij sloop van complexen/woningen om kwaliteit te kunnen toevoegen en ruimte te creëren voor (extra) nieuwbouw.
- Maak een gemeentebreed plan voor het verduurzamen van woningen met daarin aandacht voor geschiktheid voor ouderen en voor energiehuishouding. Neem dit plan mee bij het opstellen van de prestatieafspraken
- Leegstand van maatschappelijk en zakelijk vastgoed wordt opgepakt door het team leegstand.