

Stad Doetinchem (bijlage bij de factsheet)

Karakterisering kern

Doetinchem is de centrumstad van de Achterhoek. De gemeente Doetinchem bestaat voor een belangrijk deel uit landelijk gebied. In de gemeente Doetinchem vormen Doetinchem, Gaanderen en Wehl de hoofdkernen. Daarnaast kent de gemeente Doetinchem nog enkele kleine kernen zoals bijv. IJzevoorde en Langerak. De stad Doetinchem is binnen dat landschap ooit ontstaan op de meest logische plek qua ondergrond. Aan de rivier de Oude IJssel en op de hoger gelegen uitlopers van het rivierduin. De stad Doetinchem is opgebouwd vanuit het centrum en heeft een van oorsprong middeleeuwse kern. Aan de bebouwing is dat niet altijd meer te zien, maar in de binnenstad (het Ei) is in het patroon van straten en pleinen nog wel de oude structuur aanwezig. Het Plan Verschoor (1953) vormde met wijzigingen in verschillende daarop volgende plannen, de basis voor de nodige uitbreidingen tussen de vijftiger, zestiger en zeventiger jaren. De stad Doetinchem bestaat uit verschillende stedelijke milieus met elk een specifieke karakterisering; centrum stedelijk (centrumrand), buiten centrum (jaren '20 en '30), buiten centrum vroeg naoorlogs (jaren '50), buiten centrum laat naoorlogs (jaren '60 en '70), buiten centrum laat 20^e-eeuwse gezinsbuurten (eind jaren '70 –heden).

Ondernemerschap is voor Doetinchem een belangrijke motor voor de economie. De Doetinchemse detailhandel omvat ongeveer 4.440 directe banen (13% van de werkgelegenheid). Ook de horeca en de toerismebranche profiteren van de winkelende bezoekers. Het goede winkelcentrum zorgt ook voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

De grote regionale aantrekkingskracht van Doetinchem is zowel bepaald door de centrale ligging als door het aanbod aan voorzieningen, werkgelegenheid en woonmilieus. De stad Doetinchem heeft ruim 43.000 inwoners, maar bedient in totaal 200.000 inwoners. Door de ligging aan de A18, de spoorlijn Arnhem-Winterswijk en de rivier de Oude IJssel is Doetinchem relatief goed bereikbaar in de Achterhoek. Doetinchem is daardoor aantrekkelijk voor bedrijven die opereren vanuit het gebied tussen Twente, de Stedendriehoek, het knooppunt Arnhem-Nijmegen en Duitsland. Wat betreft zorg vervult Doetinchem door o.a. de aanwezigheid van het Slingeland Ziekenhuis een belangrijke regionale functie. Naast het ziekenhuis bevinden zich ook grotere instellingen (met een regionale functie) voor ouderenzorg, zoals Schavenweide, Den Ooiman, Croonemate en Het Weerdje in Doetinchem. Ook op het gebied van onderwijs vervult Doetinchem een regionale functie door de aanwezigheid van acht onderwijsinstellingen voor het voortgezet onderwijs, twee mbo-scholen en een grote hbo-instelling. Naast de regionale functie omtrent zorg en onderwijs vervult Doetinchem ook een regionale functie voor wat betreft cultuur. Het Amphion en de Gruitpoort zijn bijvoorbeeld culturele voorzieningen die door vele mensen uit de wijde omgeving worden bezocht.

De nabijheid en de kwaliteit van de landelijke omgeving speelt een grote rol bij de keuze voor Doetinchem als woonmilieu. Het groen in de stad bouwt verder op deze kwaliteiten met groene verbindingen naar buiten. Parken, aaneengeschaald door groene zones van diverse aard, vormen corridors waarlangs de natuur ver de stad in kan dringen en waarlangs de recreant aangenaam het buitengebied kan bereiken.

De leefbaarheid van Doetinchem als stad wordt in de Lemon-enquete (2012) beoordeeld met een 7.7, Doetinchem als woonomgeving wordt in de Lemon-enquete (2012) beoordeeld met een 7.4

Karakterisering bewoners

De stad Doetinchem heeft bijna 43.000 inwoners. De Doetinchemmer valt, mede door de omvang van de Doetinchemse bevolking en de zogenaamde 'import' door de jaren heen, niet in zijn algemeenheid te karakteriseren. De bevolkingssamenstelling in Doetinchem verschilt per buurt. Hierin is een relatie te herkennen met het woonmilieu in de betreffende buurt. Het verschil tussen buurten is tevens terug te zien in de Sociaal Economische Score (SES), die bestaat uit de indicatoren huishoudentype, autobezit, opleiding en fiscaal maandinkomen. Een lage SES-score correleert met een lagere gezonde levensverwachting en een grotere vraag naar zorg/welzijn en huisvestingsdiensten. De noordelijke buurten in Doetinchem kennen een lagere SES-score in vergelijking met bijvoorbeeld Dichteren en De Huet. Daarnaast is er in wijken met relatief veel corporatiebezit enige mate van homogeniteit te herkennen in de bevolkingssamenstelling.

Indicator		Centrum	Overstegen	Schöneveld	Oosseld	De Huet	Dichteren-Wijnbergen	Noord
Demografie	Totaal aantal inwoners	4015	6676	2778	3876	10490	7789	7251
	Aantal 0-14	10,46%	13,75%	14,90%	16,69%	18,11%	23,49%	16,47%
	Aantal 15-24	9,07%	10,19%	10,40%	11,66%	11,60%	10,25%	11,43%
	Aantal 25-44	26,23%	26,30%	23,04%	23,97%	23,56%	29,07%	23,22%
	Aantal 45-64	27,77%	24,70%	27,72%	31,66%	33,92%	25,88%	28,96%
Aantal 65+	26,48%	25,06%	23,94%	16,02%	12,81%	11,31%	19,91%	
Betrokkenheid bij eigen buurt	Heel/enigszins betrokken	79%	65%	80%	84%	84%	77%	73%
	Niet/nauwelijks betrokken	20%	36%	21%	16%	19%	21%	26%
Ontvangen informele ondersteuning	Mantelzorg	11%	8%	7%	8%	5%	6%	9%
	Hulp van vrijwilliger	4%	3%	0%	5%	3%	3%	4%
Buurtparticipatie	Inzet voor sfeer	27%	12%	33%	36%	25%	26%	23%
	Inzet voor leefbaarheid en veiligheid	22%	14%	19%	27%	17%	15%	17%
	Deelname leuke activiteiten	30%	14%	43%	52%	34%	33%	31%

Bron: *Wijkprofiel inventarisatie/SGBO Benchmark juni 2013*

In de gemeente Doetinchem zijn ongeveer 130 sportverenigingen actief. De gebruikelijke sporten zijn allemaal vertegenwoordigd. Enkele bijzondere verenigingen zijn de basketbalvereniging Becege, Stichting Triathlon Doetinchem, Onderwatersportvereniging Doetinchem, Rugbyclub Wild Rovers, Fietscrossclub De IJsselcrossers Doetinchem en zwemvereniging NDD.

(bron: http://www.achterhoek.nl/over_de_achterhoek/steden_en_dorpen/doetinchem/)

Grotere sportaccommodaties in Doetinchem zoals Rozengarde, Sportpark-Zuid en Het Graafschapstadion vervullen ook een regionale functie. Daarnaast zijn er ook nog tal van andere verenigingen actief binnen Doetinchem.

Toelichting leegstand

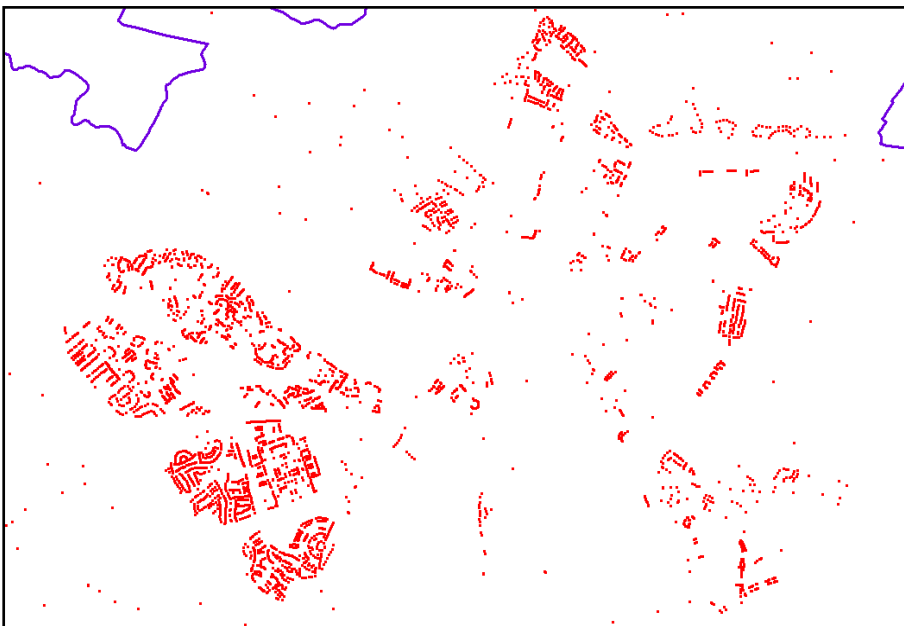
Begin 2014 is gestart met de uitvoering van beleid op het vlak van leegstand en herbestemming. Het betreft leegstand van alle gebouwen, woningen uitgezonderd. Het leegstandspercentage bedraagt in die sector 2% wat overeenkomt met frictieleegstand en dus (nog) geen prioriteit heeft.

Het Team Leegstand inventariseert de leegstand en werkt met een dynamische kaart. Het team werkt aan instrumenten om leegstand of de negatieve effecten daarvan tegen te gaan. Denk aan deregulering, procesverfijning, programmaverkenning, etc. Een en ander gebeurt met interne en externe partijen. Het team probeert leegstand op de meest cruciale locaties in Doetinchem te voorkomen en oplossingen aan te dragen voor locaties waar leegstand een structureel gegeven is. Winkelleegstand (totaal bijna 25.000 m²) zien we momenteel vooral in en rond het centrum en het Surinameplein. In de kern Doetinchem staat ruim 25.000 m² kantoorruimte leeg. Daarnaast staat er veel maatschappelijk vastgoed leeg of komt binnenkort leeg te staan. De doelstelling van het leegstands- en herbestemmingsbeleid is om de aanrijroutes / aanlooproutes aantrekkelijk te houden. Bij de bedrijventerreinen is er relatief veel leegstand op bedrijventerrein De Huet. De relatief grote aandacht voor De Huet hangt voort uit het samengaan van meerdere opgaven in dit gebied.

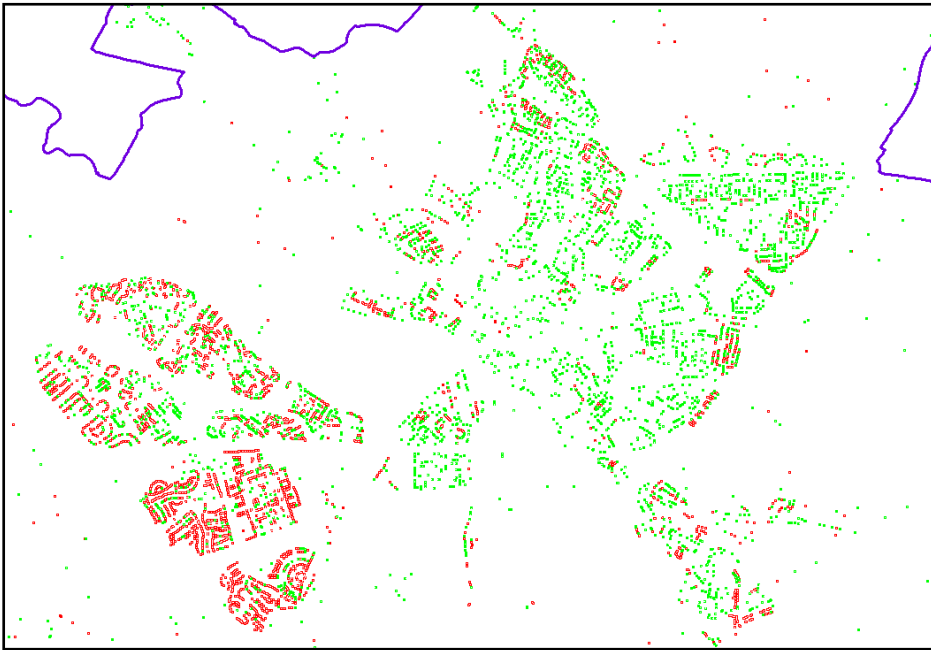
De leegstand van woningen vertoont geen opmerkelijkheden. Het leegstandspercentage bedraagt ongeveer 2 procent, wat overeenkomt met frictieleegstand.

Kwaliteit woningen

- De huurwoningen van Sité en andere 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 ouder dan 1980. Over het algemeen kan gesteld worden dat de woningen van voor 1965 qua bouwkundige staat prima in orde zijn, maar in veel gevallen toe zijn aan renovatie of groot onderhoud. 13% Van de woningen heeft een energielabel van E of lager.
- De potentiële geschiktheid van woningen voor ouderen is op twee manieren te benaderen; vanuit de definitie NultredenAchterhoek en op basis van de Doorzonscan (2008). Op basis van de definitie NultredenAchterhoek zijn 4144 van bijna 20.000 woningen een nultredenwoning. In 2008 is er een lokale woningscan uitgevoerd (De Doorzonscan) om op basis van een aantal (bouwtechnische) kenmerken de potentiële geschiktheid van woningen voor ouderen te inventariseren. Uit deze inventarisatie blijkt dat relatief weinig (27%) woningen in Doetinchem potentieel geschikt zijn. Daarbij is een verschil te herkennen 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. Maar wat betekent dat voor de woningvoorraad? Allereerst hebben niet alle ouderen een aangepaste woning nodig. Zaak is om de potentieel geschikte woningen in te zetten voor diegenen die ze nodig hebben. Dit houdt in dat wat betreft de koopsector voorlichting moet plaatsvinden. De verantwoordelijkheid ligt bij de woningeigenaren zelf. Wat betreft de huursector zouden prestatieafspraken gemaakt kunnen worden met als uitgangspunt dat niet alle woningen geschikt voor ouderen moeten zijn, maar dat degene die een voor ouderen geschikte woning nodig hebben ook gestimuleerd worden naar zo'n woning te verhuizen. Dat betekent dat niet alle woningen hoeven worden aangepast.
- De kwaliteit van de woningen wordt in de Lemon-enquete (2012) beoordeeld met een 7.5. Op buurtniveau is uit de Lemon-enquete op te maken dat de kwaliteit van de eigen woning in de wijken Noord, Overstegen, Muziekbuurten en Schöneveld in vergelijking met de andere buurten lager wordt beoordeeld.



Afbeelding 1: potentieel geschikte woningen voor ouderen (rood)



Afbeelding 2: Potentieel geschikte woningen voor ouderen (rood) in relatie tot woonlocatie 65+ inwoners (groen)



Afbeelding 3: nultredenwoningen definitie Achterhoek

Het bouwjaar van de woningen in de diverse postcodegebieden is als volgt:

Wijk	Centrum	Overstegen	Schön-eveld	Oosseld	De Huet	Dichteren-Wijnbergen	Ijssel-tuinen	Noord
Bouwjaar	woningen	woningen	woningen	woningen	woningen	woningen	woningen	woningen
1900-1909	33	14	6	75	7	10	5	40
1910-1919	82	5	1	46	3	3	4	63
1920-1929	216	12	18	75	20	13	10	87
1930-1939	199	31	89	318	63	32	30	224
1940-1949	11	6	38	22	1	6	6	221
1950-1959	206	47	531	67	15	292	2	376
1960-1969	87	1787	209	289	6	16	13	414
1970-1979	225	1454	142	144	393	39	16	1163
1980-1989	341	14	106	43	2790	5	7	182
1990-1999	460	95	85	102	988	1461	9	171
2000-2009	215	46	3	252	54	1072	194	30
2010-2014	283	0	58	109	0	92	20	23

Naast het bovengenoemde vormt de locatie van de woning ook een belangrijk onderdeel van de kwaliteit van de woningen. Doetinchem kent verschillende woonmilieus. Het ene woonmilieu zal mogelijk een positievere invloed hebben op de kwaliteit van de woning dan het andere woonmilieu.

Kwaliteit woonomgeving

De woonomgeving wordt in de Lemon-enquete (2012) beoordeeld met 7.4. Op wijkniveau zijn geen grote verschillen te herkennen. De beoordeling van de woonomgeving ligt in alle wijken tussen de 7.0 en 7.5. Wat betreft de openbare ruimte behoeven diverse plekken aandacht, met name in de noordelijke wijken van Doetinchem.

Verwachte vraagontwikkeling in de komende 10 jaar

Op basis van het saldo verhuizingen en verhuisgeneidheid is een vestigingsoverschot te verwachten. We verwachten wel dat het aantal inwoners in Doetinchem de komende tien jaar licht zal afnemen. Als gevolg van verdere gezinsverdunding verwachten we echter dat het aantal huishoudens ondanks de lichte afname van het aantal inwoners nog behoorlijk groeit met zo'n 1000 tot 1500.