

Factsheet

Gemeente: Doetinchem

Kern: Doetinchem

Karakteristiek kern: Centrumstad

De stad Doetinchem is ooit ontstaan op de meest logische plek qua ondergrond. Aan de rivier de Oude IJssel en op de hoger gelegen uitlopers van het rivierduin. Doetinchem is opgebouwd vanuit het centrum en heeft een van oorsprong middeleeuwse kern. 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 e.v. (eind jaren '70 –heden). 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 bijna 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. Wat betreft zorg vervult Doetinchem door o.a. de aanwezigheid van het Slingeland Ziekenhuis een belangrijke regionale functie. Ook op het gebied van onderwijs vervult Doetinchem een regionale functie door de aanwezigheid van acht scholen voor het voortgezet onderwijs, twee mbo-scholen en een grote hbo-school. Naast de regionale functie omtrent zorg en onderwijs vervult Doetinchem ook een regionale functie wat betreft cultuur. De nabijheid en de kwaliteit van de landelijke omgeving speelt een grote rol bij de keuze voor Doetinchem als woonmilieu.; het groen loopt diep door in de stad. 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

Karakteristiek bewoners:

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). 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. Tussen postcodegebieden is een duidelijk verschil te zien binnen onderdelen van het wijkprofiel/SGBO Benchmark juni 2013. De stad Doetinchem is jong; het aandeel 20-40-jarigen is groter in vergelijking met de gemeente Doetinchem als geheel en de Regio Achterhoek, het aandeel 65-90-jarigen is kleiner in vergelijking met de gemeente Doetinchem en de Regio Achterhoek.

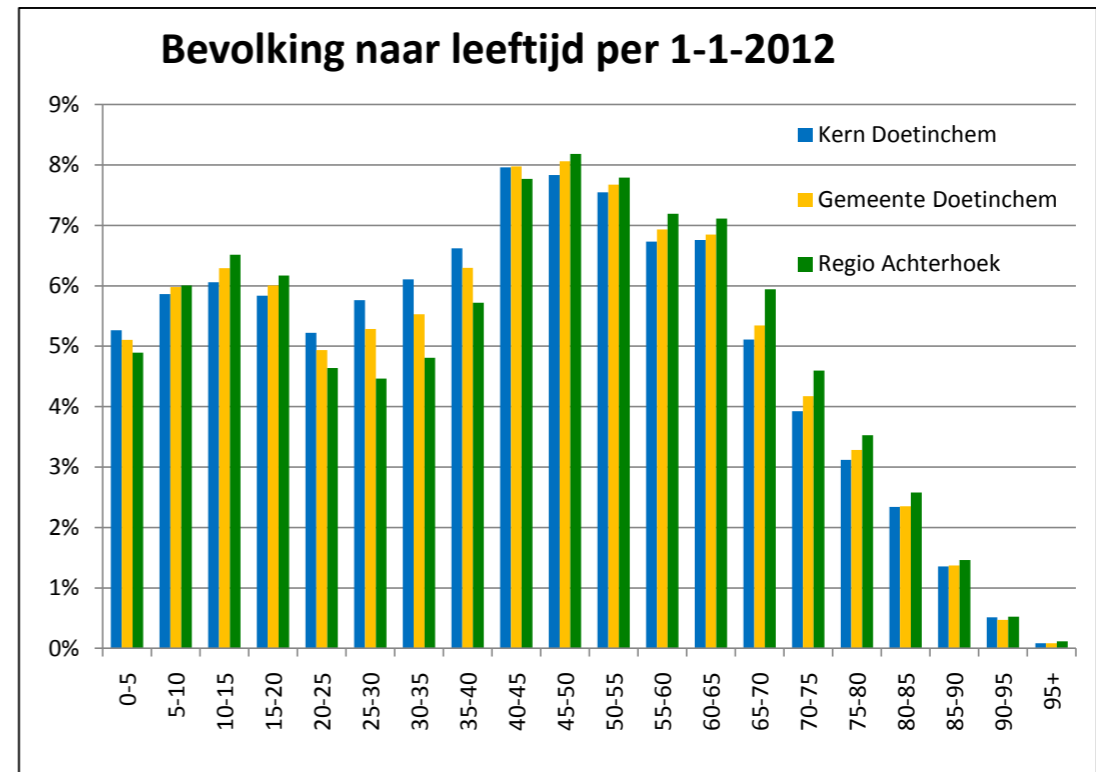
Samenvatting

- Stad met regionale functie en daarbij behorende voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg, onderwijs en cultuur. Ook vervult Doetinchem een belangrijke functie in het bieden van werkgelegenheid.
- Verschillende soorten woonmilieu's met elk eigen karakteristieken. Iedereen kan zijn of haar woonwens in Doetinchem vervullen.
- Gemeleerde bevolkingssamenstelling als gevolg van de omvang van de stad en de 'import' door de jaren heen.
- Bevolkingssamenstelling verschilt per buurt. De inwoners van de noordelijke buurten kennen een relatief lagere SES-score dan De Huet en Dichteren.
- De stad Doetinchem is een jonge stad; relatief veel 20- tot 45-jarigen in vergelijking met de gemeente en de regio en relatief weinig ouderen. Daarnaast valt veel instroom van jongeren uit omliggende gemeente te verwachten.
- Op termijn is een lichte afname van het aantal inwoners te verwachten, maar door gezinsverdunding wel een toename

Inwoners 42.875	Huishoudens 18.451	Nieuwkomers 15%
Verhuisgeneigden UIT pm	Verhuisgeneigden IN pm	

Toelichting verhuisgeneigden

Voor Doetinchem verwachten we een vestigingsoverschot. Dit is vooral te verklaren door de regionale aantrekkingskracht van Doetinchem op jongeren uit de omliggende gemeenten. Daarnaast geven veel mensen uit Oude IJsselstreek (Gendringen, Ulft en Varsseveld) Doetinchem aan als zoekgebied. Wat betreft de uitstroom hebben veel mensen Zelhem en Wehl als zoekgebied. Dit betreft met name 55-minners.



Werkloosheidspercentage		Gemiddeld inkomen	
Kern Doetinchem	-	Kern Doetinchem	2250-2500
Gemeente Doetinchem	8,9%	Gemeente Doetinchem	0
Regio Achterhoek	8,4%	Regio Achterhoek	0

Factsheet

Gemeente: Doetinchem

Kern: Doetinchem

Leefbaarheid	Kern	Gemeente	Regio
Totaal	7,7	7,8	8,0
Kwaliteit woningen	7,5	7,5	7,6
Woonomgeving	7,4	7,4	7,6
Groenvoorziening	7,3	7,3	7,1
Voorzieningen	7,3	7,2	6,7
Etnische samenstelling	6,8	6,9	7,0
Overlast van personen	7,1	7,2	7,8
Overlast vuil en stank	7,3	7,4	7,8
Overlast van criminaliteit	7,4	7,5	8,1
Alg. veiligheidsgevoel	7,8	7,9	8,3
Verkeersoverlast	6,8	6,8	7,2
Speelvoorzieningen	6,7	6,5	6,2
Betrokkenheid bij buurt	6,4	6,5	6,9
Overlast ongewenste act	7,9	7,9	8,3
Ontwikkeling buurt	6,4	6,4	6,6

Aantal woningen
18.493

Gemiddelde woz-waarde
€ 196.013

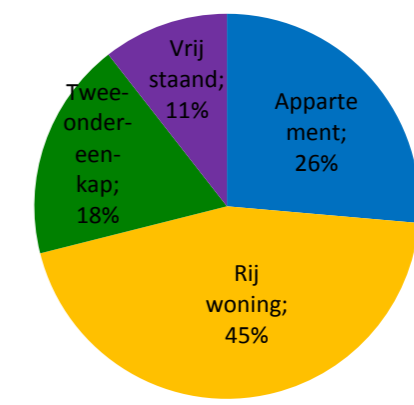
Mutatiegraad huur
corporatiebezit
8,5%

Mutatiegraad koop
corporatiebezit
0,2%

Te koop staande woningen:

Bestaande bouw	579
Nieuwbouw	159
Kavels	23

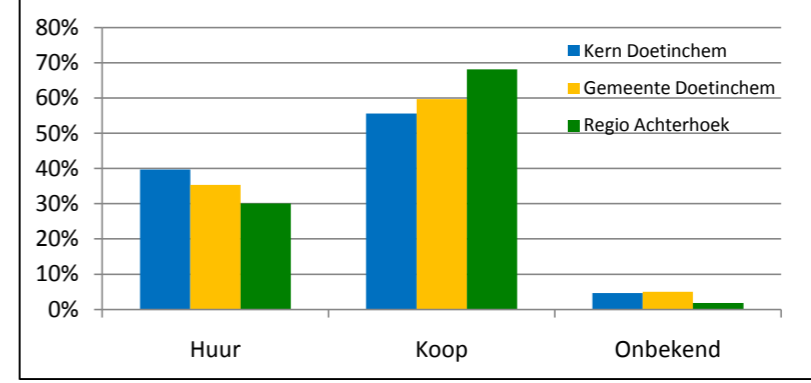
Type woningen in de kern Doetinchem, 1-1-2012



Hoger dan zowel gemeente als regio score
Gelijk of hoger dan gemeente of regio score
Gelijk aan zowel gemeente als regio score
Gelijk of lager dan gemeente of regio score
Lager dan zowel gemeente als regio score

Voorzieningen	Aantal binnen kern of afstand in km vanaf kern
Basisschool	22
Supermarkt	14
Eerstelijns gezondheidszorg	14
Ontmoetingspunt	9
Sportvereniging	17
Pinautomaat	16
OV halte	88

Woningen naar eigendom, 1-1-2012



Factsheet

Gemeente: Doetinchem

Kern: Doetinchem

Leegstand koopwoningen	2%	Intramurale zorg	Aanwezig	Gewenst	Nultreden woningen	
Leegstand huurwoningen	2%				2013	641
Leegstand bedrijfs-/winkelpanden	Kern 14% Centrum 13,4%	2023	595	366	Nultreden Achterhoek	21%
					Kwaliteit woonomgeving	0

<p>Toelichting leegstand: Begin 2014 is gestart met de uitvoering van beleid op het vlak van leegstand en herbestemming. Het Team Leegstand probeert leegstand op de meest cruciale locaties in Doetinchem te voorkomen en oplossingen aan te dragen voor locaties waar leegstand een structureel gegeven is. Het is de bedoeling in de toekomst ook de dorpen in deze werkwijze te betrekken. Het accent ligt nu vooral op de stad Doetinchem. 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.</p>	<p>Toelichting kwaliteit nultreden woningen: 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 nultredewoning. 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.</p>
--	--

<p>Kwaliteit woningen: De woningen van Sité van voor 1965 zijn qua bouwkundige staat prima in orde maar zijn in veel gevallen toe aan renovatie of groot onderhoud. 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, Muziekbuurt en Schöneveld in vergelijking met de andere buurten lager wordt beoordeeld. De geschiktheid van woningen voor ouderen is op basis van de definitie NultredenAchterhoek en de doorzonscan relatief klein (ongeveer een vierde). Echter, niet alle ouderen hebben een aangepaste woning nodig. Het is zaak om de potentieel geschikte woningen in te zetten voor diegenen die ze nodig hebben. In de wijken Centrum, Overstegen en Noord zijn relatief veel energielabels afgegeven. Binnen deze drie wijken kent Overstegen veel D- en E-labels in vergelijking met de andere 2 wijken. De overige wijken kennen een gering percentage energielabels, al kennen deze gebieden wel een hoog percentage energielabels A+/A/B/C.</p>	<p>Toelichting woonomgeving: Over het algemeen is de woonomgeving als goed te beoordelen. Er lopen diverse projecten in Doetinchem-Noord om de openbare ruimte te verbeteren. Daarnaast liggen hier ook nog kansen om de openbare ruimte te verbeteren. Dit geldt ook voor de Huet. Daarnaast blijkt dat potentiële kopers de woonomgeving van (delen van) de Huet minder aantrekkelijk vinden, met name door de niet-ruime opzet.</p>
---	---

<p>Kwaliteit aanwezig intramuraal vastgoed: Doetinchem kent diverse locaties waar intramurale zorg wordt geleverd. Schavenweide is recentelijk nieuw gebouwd. 't Weerdje is verouderd en zal gerenoveerd moeten worden. Van Den Ooiman en Croonemate is de verwachting dat zij over een jaar of tien niet meer kunnen voldoen aan de kwaliteitseisen, die dan worden gesteld. De exploitatie van delen van het Waterrijk (met name het restaurant) verloopt moeizaam en is een aandachtspunt. Duurzaamheid 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: Wonninkhage, Overstegen-Oost, Wiltinksbrug,</p>	<p>Verwachte vraagontwikkeling in komende 10 jaar: Doetinchem heeft een grote aantrekkingskracht op jongeren uit omliggende gemeenten. Er is dan ook op basis van het saldo verhuizingen en verhuisgehegheid een vestigingsoverschot te verwachten. We verwachten 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.</p>
--	---