

## CONCLUSIES GAANDEREN

### ALGEMEEN BEELD

Gaanderen is een fijn dorp om te wonen. We verwachten een langzame terugloop van het aantal inwoners en een min of meer gelijkblijvend aantal huishoudens. De grootse zorgen bestaan over de toekomst van het voormalige St Jozef en de in de buurt gelegen Augustinusschool en Augustinuskerk. Voor Gaanderen is afstemming met Terborg en Silvolde van belang.

### I. WONEN

#### *Koopsector*

- In Gaanderen vinden geen sterk afwijkende prijscorrecties plaats ten opzichte van de gemeente Doetinchem.
- Veel mensen die een woning kopen in Gaanderen zijn op de een of andere wijze verbonden met Gaanderen.
- Er staan relatief veel vrijstaande/duurdere koopwoningen te koop (37 van de 80 te koop staande koopwoningen).
- Er zijn negen vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen verleend, waarvan vier in de wijk Vulcaansoord/Richtersbos.

#### *Huursector*

- De kwaliteit van de huurwoningen is over het algemeen vrij goed. De verhuur van geliberaliseerde huurwoningen in Gaanderen verloopt moeizaam. De verhuur van jongerenwoningen aan jongeren onder de 23 jaar verliep in het begin eveneens moeizaam.

#### *Leegstand*

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

#### *Ontwikkeling vraag*

- In Gaanderen verwachten we een vertrekoverschot. Dit vertrekoverschot wordt vooral veroorzaakt door mensen die aangeven naar Ulft, Silvolde en vooral Doetinchem te willen verhuizen.
- We verwachten dat het aantal inwoners in Gaanderen de komende tien jaar langzaam zal afnemen. Als gevolg van verdere gezinsverduunning verwachten we echter dat het aantal huishoudens voorlopig nog min of meer gelijk zal blijven. Na deze periode zal waarschijnlijk een afname van het aantal huishoudens optreden, waardoor er minder ruimte voor nieuwbouw zal zijn en sloop in overweging genomen moet worden.
- Inschatting behoefte aan extra woningen vanaf 1 januari 2014
  - Tot 2025 0
  - Na 2025 0

#### *Ontwikkeling aanbod*

- Gerealiseerd vanaf 1 jan 2010 111
- Momenteel in programma 102
  - Pelgrimterrein 35
  - Overige projecten 67
- De overige projecten bestaan uit 1 tot rond 10 woningen. We verwachten dat een flink aantal hiervan vooralsnog niet van de grond zal komen vanwege de geringe behoefte.

### Kwaliteit woningen

- De kwaliteit van de eigen woning wordt in de Lemon-enquête beoordeeld met een 7.6.
- Rond 35% van de woningen in Gaanderen is op basis van de Doorzonscan potentieel geschikt voor ouderen. Dit percentage moet als een minimum gezien worden. 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. Het gaat vooral om woningen ten zuiden van de Rijksweg en in de richting van oud Gaanderen (ten noorden van het spoor).
- Duurzaamheid  
*Hieronder is een schema weergegeven met het soort en aantal energielabels in Gaanderen*

Postcode	Gaanderen
Energielabel	woningen
A+/A/B/C	483 (71%)
D/E	161 (24%)
F/G	34(5%)
Totaal_label	678(29%)
Totaal_woningen	2351
Geen label	1673(71%)

We constateren, dat een groot aantal woningen in Gaanderen geen energielabel heeft. De woningen die een label hebben, hebben vooral een energielabel in de categorie A+/A/B/C.

- Energiekansenkaart  
Een buurt waar relatief veel kansen liggen om energie te besparen is Het Hartger / De Elshof-Noord. Dat is een buurt met veel grondgebonden woningen, die gebouwd zijn tussen 1900 en 1980 en die een gasverbruik hebben van meer dan 2000 m<sup>3</sup> per jaar.

## 2. MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

- De realisering van het IKC Gaanderen bij de Pol zal leegstand met zich mee brengen. Door de samenvoeging van de St. Martinusschool en de Augustinusschool komen er twee schoolgebouwen vrij. St. Martinus is een gemeentelijk monument. Herbestemming is hier gewenst. De Augustinusschool is gelegen nabij het voormalige St. Jozef en de leegstaande Augustinuskerk.
- De herontwikkeling van het voormalige St. Jozef wordt beperkt door het verwachte vertrekoverschot; toevoegen van nieuwe extra woningen is in dit licht niet gewenst. Herontwikkeling naar groen is het meest realistisch, tenzij eigenaar Sensire goede andere alternatieven heeft.
- De Pol vervult nu en in de toekomst een belangrijke functie voor Gaanderen voor wat betreft maatschappelijke voorzieningen.
- Het aanbod psychogeriatrische zorg zal in de nabije toekomst vermoedelijk aan de vraag kunnen voldoen. De kwaliteit van het vastgoed voor zorg is door de bouw van Het Nieuwe Pelgrim goed.

## 3. ZAKELIJK VASTGOED

- In Gaanderen is relatief weinig leegstand van detailhandel. Gaanderen kent een leegstandspercentage van 8,3% van het totaal aantal winkels. Terborg (28,9%) en Silvolde (27,8%) kennen in vergelijking met Gaanderen een zeer hoog leegstandspercentage.
- Het winkelaanbod voor de directe dagelijkse behoeften in Gaanderen wordt als goed beoordeeld. Door de investeringen in het winkelhart zijn die voorzieningen goed op orde.
- Er is sprake van leegstand van zakelijk vastgoed (bedrijven, kantoren) op enkele prominente plekken in en rond het centrum van Gaanderen.

## AANBEVELINGEN GAANDEREN

- Hou rekening met slechts een zeer beperkte of een wegvallende behoefte aan nieuwe (extra) woningen in Gaanderen.
- Er is geen reden om het programma in Gaanderen aan te passen, omdat we ervan uitgaan dat een flink aantal bestaande kleinere projecten niet van de grond zal komen.
- Verwacht geen verdere groei van het aantal woningen na 2025.
- Zet in op herontwikkeling naar groen van het St. Jozef- en Augustinusterrein (verpleeghuis, school en kerk). In hoeverre sloop daarbij noodzakelijk is moet worden overlegd met de eigenaar Sensire.
- Accepteer dat Gaanderen voor een aantal voorzieningen beter gebruik kan maken van voorzieningen in Terborg en Silvolde, zoals de horeca en het zwembad.
- Maak een gemeentebreed plan voor het verduurzamen van woningen met daarin aandacht voor geschiktheid voor ouderen en voor energiehuishouding. Neem deze afspraken over in de prestatieafspraken.
- 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 we het bouwen van nieuwe woningen kunnen temporiseren. Hierbij moeten we ook naar kernen in Oude IJsselstreek kijken. Ook het slopen van woningen is dan een optie.