

Doetinchem, 19 november 2014

Regionale woonagenda; kernenfoto's

**Voorstel:**

1. **De kernenfoto's voor de kernen Doetinchem, Gaanderen en Wehl vaststellen en vrijgeven voor gebruik in het door de Stuurgroep Regiovisie Wonen te voeren proces om te komen tot de nieuwe woonagenda Achterhoek 2020.**
2. **Als kwalitatieve regionale opgaven benoemen:**
  - a. **Leegstand van zakelijk en maatschappelijk vastgoed;**
  - b. **De kwaliteit van de woningvoorraad;**
  - c. **De kwaliteit van het zorgvastgoed;**
  - d. **Sloop van woningen om de kwaliteit te verbeteren;**
  - e. **Monitoring van de woningleegstand;**
  - f. **Bereikbaarheid van de voorzieningen.**
3. **De financiering van de opgaven in regionaal verband bekijken.**
4. **Als kwantitatief uitgangspunt uitgaan van reële behoeftcijfers.**
5. **Wethouder Lambregts mandateren met dit uitgangspunt nieuwe regionale afspraken te maken over de aantallen toe te voegen woningen in de regio en de regionale verdeling daarvan.**

**De aanleiding en het bestaande kader**

De provincie Gelderland verplicht de regio's om als opvolger van het KWP-3 (kwalitatief woonprogramma) een regionale woonagenda op te stellen. In de regio Achterhoek werken zeven gemeenten, vijf woningbouwcorporaties en de provincie Gelderland samen om deze regionale woonagenda te maken. De basis voor de regionale woonagenda wordt gevormd door kernenfoto's van de grotere kernen in de Achterhoek. Dit zijn in de meeste gevallen kernen met meer dan 5000 inwoners. Van deze 21 grotere kernen liggen er drie in Doetinchem: Doetinchem, Gaanderen en Wehl. De kern Nieuw-Wehl hebben wij als subkern bij Wehl meegenomen. In de regionale woonagenda zal ook aandacht worden besteed aan het buitengebied en de kleine kernen. Daarvoor is een apart traject gestart.

De zeven gemeenteraden hebben opdracht gegeven om de regionale woonagenda 2015-2025 op te stellen. U hebt dat gedaan op 19 december 2013. Het onderdeel kernenfoto's is inmiddels gereed. Wij hebben de kernenfoto's voor Doetinchem, Gaanderen en Wehl vastgesteld en verzonden naar de Stuurgroep Regiovisie Wonen. Onder verantwoordelijkheid van deze stuurgroep wordt de nieuwe regionale woonagenda opgesteld.

De kernenfoto's bestaan voor alle 21 kernen uit een factsheet, een inventarisatiekaart, een kansenkaart (opgavenkaart), een projectenkaart, een SWOT-analyse, conclusies en dilemma's. Daarmee vormen de kernenfoto's dus geen lang beleidsverhaal, maar zijn het daadwerkelijk foto's, die samen het verhaal vertellen. De foto's met alle bijlagen vindt u in het bestuurlijk informatiesysteem. De stukken zijn openbaar. Soms wordt vanuit een bestaande beleidskader al gewerkt aan opgaven. Denk aan de structuurvisie en de aanpak van leegstand. In dat geval is kernenfoto eerder een bevestiging van de noodzaak dan de duiding van een nieuwe opgave.

**De kern van het voorstel**

Algemeen

We hebben de afgelopen jaren veel geïnvesteerd om de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in de gemeente Doetinchem hoog te houden. De openbare ruimte heeft met name in en rond de centra van de kernen een sterke impuls gehad, maar ook de meeste industrieterreinen zijn gerevitaliseerd en zien er nu goed uit.

Doetinchem, 19 november 2014

In veel wijken en in Gaanderen beschikken we inmiddels over een multifunctionele accommodatie of een integraal kindercentrum of we zijn hard bezig met de realisatie daarvan. We merken ook dat deze investeringen gewaardeerd worden door de bevolking. Ze worden diverse malen als parels genoemd door onze inwoners in het onderzoek voor de kernefoto's. We staan er over het algemeen goed voor. Dat geldt zowel voor Doetinchem als Gaanderen en Wehl. Onderstaande opgaven moeten we dan ook vanuit dit perspectief bezien.

### 1. Leegstand van zakelijk en maatschappelijk vastgoed

De bestaande en toekomstige leegstand van maatschappelijk en zakelijk vastgoed vormt in alle Doetinchemse kernen een knelpunt. Winkelleegstand zien we momenteel vooral in Doetinchem (bijna 25.000 m<sup>2</sup>, voornamelijk in en rond het centrum en het Surinameplein) en in Wehl (1100 m<sup>2</sup>). In de kern Doetinchem staat ruim 25.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte leeg. Maatschappelijk vastgoed staat leeg of komt leeg te staan in Doetinchem, Nieuw-Wehl en Gaanderen. In Gaanderen vormt de (toekomstige) leegstand van de Augustinuskerk, Augustinusschool en St. Jozef een probleem.

Leegstand is een gezamenlijk probleem voor eigenaar, gebruiker, omwonenden en gemeente. De gemeente besteedt hier aandacht aan in het team leegstand. Een van de activiteiten van het team is de inventarisatie van de leegstandscijfers en de koppeling daarvan aan een object- of gebiedsgerichte aanpak. Op zich is een bepaalde mate van leegstand juist goed. Leegstand biedt bedrijven flexibiliteit om te kunnen uitbreiden of te kunnen verhuizen, maar structurele leegstand kan verloedering met zich meebrengen en een negatief effect hebben op de leefomgeving.

### 2. De kwaliteit van de woningvoorraad

De kwaliteit van de woningen in Doetinchem is over het algemeen goed. Toch zijn er ook woningen die onvoldoende duurzaam zijn, met name in de noordelijke wijken in Doetinchem. Sommige woningen zijn minder geschikt voor zelfstandige bewoning door ouderen. We hebben geen exact beeld van de kwaliteit van individuele woningen. Aan de hand van enkele criteria kunnen we wel uitspraken doen over de gemiddelde verwachte woningkwaliteit per gebied. Daarnaast weten we van de Stichting Achterhoek Duurzaam Verbouwen voor welke woningen het interessant is om isolatiemaatregelen te nemen. We zullen deze gegevens nader uitwerken. Een voorstel hierover nemen we op in de Duurzaamheidsagenda 2015. In de West-Indische buurt zijn we samen met Sité Woondiensten aan de slag om de woningen en de openbare ruimte op te knappen.

### 3. De kwaliteit van het zorgvastgoed

De kwaliteit van het zorgvastgoed laat in sommige gevallen te wensen over. Dit geldt met name voor de complexen 't Weerdje, Den Ooiman en Croonemate. De zorgverleners verwachten dat hierin over een jaar of tien jaar niet meer de kwaliteit kan worden geboden die dan wordt gevraagd. Zorgverleners en gebouweigenaren denken na over mogelijke investeringen, maar kunnen net als wij op dit moment moeilijk inschatten wat de exacte gevolgen van het beleid voor scheiden van wonen en zorg zullen zijn. Ook Fatima geeft aan beslissingen te moeten (en willen) nemen over enkele gebouwen op haar terrein in Nieuw-Wehl. Daarnaast blijkt in enkele gevallen de exploitatie van kwalitatief hoogwaardig zorgvastgoed lastig. Dit geldt bijvoorbeeld voor de gemeenschappelijke ruimte en de restauratievoorziening in het Waterrijk en Oldershove Wehl.

Doetinchem, 19 november 2014

#### 4. Sloop van woningen om de kwaliteit te verbeteren

Woningen die kwalitatief niet aan de eisen voldoen, moeten worden opgeknapt of afgebroken en vervangen door nieuwbouw. Het vergt een strategische afweging voor welke woningen of complexen we kiezen voor een kwaliteitsverbetering en voor welke we kiezen voor sloop en nieuwbouw. Deze afweging moeten we samen met Sité en de andere woningeigenaren maken. De afspraken kunnen we opnemen in de prestatieafspraken. Als we minder woningen terugbouwen, dan we slopen, slaan we verschillende vliegen in één klap: de kwaliteit van de woningen stijgt, de kwaliteit van de openbare ruimte stijgt en per saldo vermindert het aantal woningen. Dat laatste is goed om de leegstand niet te laten oplopen.

#### 5. Monitoring van de woningleegstand

Met de taskforce hebben we hard ingegrepen in de woningbouwprogrammering. De resultaten mogen er zijn. We hebben per saldo vanaf 1 januari 2010 ruim 900 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. De leegstand van woningen is in die periode niet veranderd en bedraagt 2,3%. Dit is voor alle kernen min of meer gelijk. Dat is iets meer dan de frictieleegstand van 2,0%. Frictieleegstand is een normaal verschijnsel en nodig voor een goed functionerende woningmarkt. Mensen moeten immers de tijd hebben om woningen op te knappen en te verhuizen. We doen het op dit gebied dus erg goed. We blijven de woningleegstand monitoren. Dat doen we in regionaal verband. Als de leegstand oploopt, bouwen we mogelijk te veel woningen. Dan grijpen we onmiddellijk in.

#### 6. Bereikbaarheid van de voorzieningen

Bereikbaarheid van de voorzieningen vormt een belangrijk thema in de kernenfoto's. Zonder goede bereikbare voorzieningen staat het woonklimaat onder druk. We hebben het over voorzieningen in de sfeer van winkels, horeca, openbaar vervoer, onderwijs, zorg. Dit thema speelt in de Doetinchemse kernen nauwelijks, op enkele infrastructuurknelpunten en het vertrek van de school in Nieuw-Wehl na. Bijna alle voorzieningen in onze kernen zijn over het algemeen goed bereikbaar.

#### 7. Financiering van de opgave

De financiering van de opgave is een belangrijk thema. Dit blijkt niet uit de kernenfoto's, maar is een algemeen thema. De opgaven zullen immers ergens van betaald moeten worden. Met name sloopkosten kunnen sterk oplopen. Het verdient aanbeveling om samen met de regio en de provincie naar middelen te zoeken.

#### 8. Woningbouwontwikkelingen

##### Kwalitatief

Doetinchem trekt als centrumstad met name jongeren naar zich toe. Jongeren (starters op de woningmarkt) uit de hele Achterhoek geven aan graag naar de kern Doetinchem te willen verhuizen. Dat zien we ook terug in de bevolkingsopbouw van Doetinchem. Het aantal 20- tot 40-jarigen is in Doetinchem aanmerkelijk hoger dan in Gaanderen, Wehl en de andere Achterhoekse kernen. Binnen de groep 55-minners in Doetinchem zijn er mensen die aangeven naar een grotere woning te willen verhuizen in een van de omliggende kernen. Deze woningen bouwen we onder andere in Wehl-Heideslag. We zagen de afgelopen jaren vooral de groep 55-minners in Wehl een kavel kopen. We verwachten dat die tendens nog doorzet. We verwachten in Gaanderen geen groei meer van het aantal huishoudens. De behoefte aan nieuwe woningen in Gaanderen is zeer gering.

Doetinchem, 19 november 2014

In de meerjarenprognose grondexploitaties komen we terug op het feit of de kwalitatieve ontwikkelingen op de woningmarkt aansluiten bij de verwachtingen in de diverse grondexploitaties. Mogelijk moeten we het programma in enkele projecten aanpassen.

#### Kwantitatief

Om het aantal nieuwe woningen per kern te bepalen, hebben wij onder andere gekeken naar de woningbouwontwikkeling in de afgelopen jaren, de bevolkingsprognose van de provincie, de huishoudenssamenstelling en leeftijdsopbouw van de bevolking per kern, de woonwensen (Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek) in vergelijking met het aanbod aan woningen, het aanbod en de kwaliteit van de voorzieningen per kern en de geografische ligging. Dit leidt tot een globale inschatting (best guess) van de behoefte aan woningen per kern. Hoe verder in de toekomst, hoe onzekerder de verwachting.

Het is duidelijk dat de Achterhoek een krimpregio is. De Achterhoekse bevolking krimpt en ook het aantal huishoudens gaat krimpen. In de gemeente Doetinchem merken we dat nu als eerste in Gaanderen.

We constateren dat de vraag naar woningen in Gaanderen is opgedroogd. De meeste van de woningen die daar nu nog in het programma zitten, zullen vermoedelijk niet worden gebouwd. In Wehl verwachten we nog wel woningen te kunnen toevoegen, ook na 2025. De kern Doetinchem profiteert van haar centrumfunctie. Met name vanwege de aantrekkingskracht op jongeren verwachten we voor de kern Doetinchem nog een redelijke groei van het aantal huishoudens, die ook na 2025 nog doorzet. In de begroting en in de meerjarenprognose grondexploitaties gaan we uit van een toename van 150 woningen per jaar voor de hele gemeente in de eerstkomende jaren. De kernenfoto's geven vooralsnog geen aanleiding dat aantal aan te passen.

#### 9. De belangrijkste opgaven per kern

De belangrijkste opgave in Wehl is om de synergie in het centrum te versterken. De belangrijkste opgave voor Gaanderen is het vinden van een oplossing voor de driehoek met het St. Jozef, de Augustinuskerk en de Augustinusschool. De belangrijkste opgave voor Doetinchem is niet in één woord te vangen. Daar spelen alle hierboven genoemde thema's, die in de regionale woonagenda een plek moeten krijgen. Voor Doetinchem als geheel is vooral van belang dat we de woningen in het goede segment realiseren. Daarmee behouden we de kracht van Doetinchem als centrumstad van de Achterhoek.

#### **Communicatie**

Voor het opstellen van de kernenfoto's hebben we gesproken met externe partijen, zoals vertegenwoordigers van makelaars, corporaties, zorgpartijen en dorpsraden. Ook heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente Oude IJsselstreek vanwege de relatie tussen Gaanderen en Terborg. Aan inwoners van de drie kernen hebben wij gevraagd de parels en puinhopen van hun kern te benoemen.

Op 24 juni 2014 hebben wij een informatieavond georganiseerd, waar de kernenfoto's zijn besproken met belangstellenden. Op 4 september 2014 heeft wethouder Lambregts u geïnformeerd in een informatieve raadsvergadering. De opmerkingen die op 24 juni en 4 september zijn gemaakt, hebben geleid tot enkele kleine wijzigingen in de kernenfoto's. Ze zijn verwerkt in de definitieve versie van de kernenfoto's.

Doetinchem, 19 november 2014

In het najaar van 2014 volgt een regionaal proces, waarin met gebruikmaking van de lokale kernenfoto's de nieuwe regionale woonagenda zal worden opgesteld. In november 2014 zullen twee bijeenkomsten worden georganiseerd voor een terugkoppeling aan de drie O's (overheden, organisaties, ondernemers). In januari 2015 zullen de raadsleden uit de verschillende gemeenten geïnformeerd worden over de woonagenda in een gezamenlijke informatieve bijeenkomst. Daarna zal de regionale woonagenda definitief worden gemaakt en aan de colleges en vervolgens aan de gemeenteraden ter vaststelling worden aangeboden.

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,

ing. N. van Waart,  
secretaris

bc. N.E. Joosten,  
burgemeester

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over Kernenfoto's;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t:

1. De kernenfoto's voor de kernen Doetinchem, Gaanderen en Wehl vast te stellen en vrij te geven voor gebruik in het door de Stuurgroep Regiovisie Wonen te voeren proces om te komen tot de nieuwe woonagenda Achterhoek 2020.
2. Als kwalitatieve regionale opgaven te benoemen:
  - a. Leegstand van zakelijk en maatschappelijk vastgoed;
  - b. De kwaliteit van de woningvoorraad;
  - c. De kwaliteit van het zorgvastgoed;
  - d. Sloop van woningen om de kwaliteit te verbeteren;
  - e. Monitoring van de woningleegstand;
  - f. Bereikbaarheid van de voorzieningen.
3. De financiering van de opgaven in regionaal verband te bekijken.
4. Als kwantitatief uitgangspunt uit te gaan van reële behoeftecijfers.
5. Wethouder Lambregts te mandateren met dit uitgangspunt nieuwe regionale afspraken te maken over de aantallen toe te voegen woningen in de regio en de regionale verdeling daarvan.

Aldus besloten in zijn vergadering van 27 november 2014,

, griffier

, voorzitter