

CONCLUSIES WEHL en NIEUW-WEHL

ALGEMEEN BEELD

Wehl is een zeer karakteristiek kerkdorp, waar het plezierig wonen is en waar eigenlijk verder weinig mee aan de hand is. De winkelleegstand in het dorp baart nog de meeste zorgen. We verwachten nog groei van het aantal inwoners en het aantal huishoudens in Wehl. In Nieuw-Wehl heeft het vertrek van de school waarschijnlijk de meeste impact.

I. WONEN

Koopsector

- In Wehl vinden geen sterk afwijkende prijscorrecties plaats ten opzichte van de gemeente Doetinchem.
- Veel mensen die een woning kopen in Wehl zijn op de een of andere wijze verbonden met Wehl.
- Er bestaat een spanningsveld tussen de realisatie van betaalbare woningen voor jongeren in Wehl-Heideslag en de verkoopbaarheid van goedkopere woningen in de bestaande voorraad.
- Er zijn twaalf vergunningen voor tijdelijke verhuur van koopwoningen verleend, waarvan vijf voor woningen aan het Gruttersveld.

Huursector

- De kwaliteit van de huurwoningen is over het algemeen goed. De voormalige SGBB-woningen zijn kwalitatief beter dan de voormalige gemeentelijke huurwoningen.

Leegstand

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

Ontwikkeling vraag

- In Wehl verwachten we een vestigingsoverschot. Dit vestigingsoverschot wordt vooral veroorzaakt door de verwachte instroom van mensen uit Doetinchem die in Wehl op zoek zijn naar een grotere woning.
- We verwachten dat het aantal inwoners in Wehl de komende tien jaar licht zal toenemen of zal stabiliseren. Als gevolg van verdere gezinsverdunding verwachten we daarnaast dat het aantal huishoudens in Wehl nog iets sterker zal toenemen dan het aantal inwoners. Het lijkt erop dat de afname van het aantal huishoudens in Wehl later zal optreden dan in Gaanderen en Doetinchem. Maar ook in Wehl zal op termijn minder ruimte zijn voor nieuwbouw.
- Er verhuizen per saldo iets meer Wehlenaren naar de gemeente Montferland dan andersom. Het gaat om enkele tientallen personen per jaar.
- Inschatting behoefte aan nieuwe woningen vanaf 1 jan 2014:
 - Tot 2025 100
 - Na 2025 50

Ontwikkeling aanbod

- Gerealiseerd vanaf 1 jan 2010 143
- Momenteel in programma 206
 - Heideslag 144
 - Nieuwe Kerkweg 11
 - Overig projecten 51
- De overige projecten bestaan uit 1 tot 5 woningen. We verwachten dat een aantal hiervan (bijvoorbeeld VAB-aanvragen) niet door zal gaan.

Kwaliteit woningen

- De kwaliteit van de eigen woning wordt in de Lemon-enquête beoordeeld met een 7.6
- 40% Van de woningen in Wehl 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. Voorde huursector kunnen prestatieafspraken gemaakt worden. Niet alle woningen hoeven te worden aangepast.
- Duurzaamheid
Hieronder is een schema weergegeven met soort en aantal energielabels in Wehl

Postcode	Wehl
Energielabel	woningen
A+/A/B/C	303 (64%)
D/E	127 (27%)
F/G	41(9%)
Totaal_label	471(18%)
Totaal_woningen	2690
Geen label	2219(82%)

Op basis van de bovenstaand schema is te concluderen dat de meeste woningen in Wehl geen energielabel hebben. De woningen die een label hebben, hebben vooral een energielabel in de categorie A+/A/B/C.

- Energiekansenkaart
In diverse delen van Wehl Centrum liggen relatief veel kansen om energie te besparen. Het gaat dan om de grondgebonden woningen, die gebouwd zijn tussen 1900 en 1980 en die een gasverbruik hebben van meer dan 2000 m3 per jaar.

2. MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

- In Wehl zal de bibliotheek leeg komen te staan. Daarnaast staat de voormalige school aan de Didamseweg deels leeg. Het pand is deels gevuld met kinderopvang. Er bestaat een kans dat dit pand van formaat in de toekomst geheel leeg zal komen te staan.
- In Nieuw-Wehl zal basisschool Het Timpaan leeg komen te staan. Herontwikkeling in overleg met Fatima is een optie.
- Verzorgd Wonen Oldershove is kwalitatief goed door recente nieuwbouw. De gemeenschappelijk ruimten en het restaurant blijken niet kostendekkend te exploiteren.

3. ZAKELIJK VASTGOED

- De economische levensvatbaarheid van winkels die niet voorzien in een directe dagelijkse behoefte (bv. een cadeauwinkel) is gering. Dit komt voornamelijk door de aanwezigheid van dergelijke winkels in Didam en Doetinchem.
- In Wehl is sprake van relatief veel winkelleegstand in vergelijking met Gaanderen (14,3% van het totaal aantal winkels).
- In het kernwinkelgebied is sprake van beperkte synergie tussen de aanwezige winkels/voorzieningen. De mogelijkheid om te kunnen profiteren van onderlinge nabijheid is dan ook beperkt. Bij het eventueel verkleinen van het kernwinkelgebied is dit aspect een aandachtspunt. Het concentreren van supermarkten in het kernwinkelgebied/centrum van Wehl kan bijdragen aan het vergroten van de synergie tussen winkels/voorzieningen c.q. beperken van een verdere neergang van de synergie in de toekomst.

AANBEVELINGEN WEHL en NIEUW-WEHL

- De grootste uitdaging in Wehl zit hem in het dynamisch en leefbaar houden van het dorp. In Nieuw-Wehl moeten we vooral sturen op de leefbaarheid.
- Hou rekening met een geleidelijke groei van het aantal woningen in Wehl en Nieuw-Wehl.
- Er is geen aanleiding om het programma in Wehl en Nieuw-Wehl aan te passen. We moeten er wel rekening mee houden dat de periode, waarin de woningen gerealiseerd zullen worden, doorloopt tot na 2025.
- Zet in Wehl Heideslag in op een beperkt aantal kleinere grondgebonden woningen voor starters uit Wehl en grotere grondgebonden woningen voor 55-minners uit de kern Doetinchem en andere kernen.
- Stuur op het creëren van meerwaarde in het centrum van Wehl door concentratie van winkelaanbod, zodat de detailhandel elkaar kan versterken.
- 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 het bouwen van nieuwe woningen kunnen temporiseren.