

Ambitiedocument ‘Wonen in Doetinchem – Gewoon goed’

Versie 2 februari 2012

Onze gemeente is verantwoordelijk voor het goed kunnen wonen van haar inwoners. Deze verantwoordelijkheid richt zich onder andere op de bereikbaarheid en betaalbaarheid van woningen.

Huidige en toekomstige ontwikkelingen vragen ons om een bredere benadering van het wonen. In de Woonvisie zorgen we, samen met andere partijen op het terrein van wonen, voor een goede basis om concrete projecten op het terrein van wonen, leefbaarheid en wonen-welzijn-zorg op te pakken.

Het doel van de Woonvisie is om ervoor te zorgen dat bewoners kunnen wonen in een passende woning in een passende woonomgeving. De woonvisie geeft richting aan het woonbeleid tot 2020. De woonvisie moet een inspiratiebron zijn voor onze partners en andere partijen en hen stimuleren te investeren in onze beoogde ontwikkelingen.

Wonen in de gemeente Doetinchem anno 2012.

Op dit moment bieden we als gemeente aan ruim 56.000 inwoners een onderkomen. De meeste inwoners wonen in de stad de Doetinchem, circa 43.000.

Naast Doetinchem bestaat de gemeente uit de twee dorpskernen Wehl en Gaanderen met respectievelijk 7.000 en 6.000 inwoners. Verder zijn in onze gemeente het dorp Nieuw-Wehl en de buurtschappen Langerak, IJzervoorde te vinden. Een van de belangrijkste kenmerken van de gemeente is het rijke verenigingsleven.

De kwaliteit van Doetinchem als gemeente ligt onder andere in het grote aantal (regionale) voorzieningen en de hoge werkgelegenheid. De kracht ligt echter ook vooral in de combinatie van deze stedelijkheid en het dorpswonen. Aan de ene kant de voorzieningen van een stad, aan de andere kant de grondgebonden woningen in een groene omgeving van een dorp.

Doetinchem kenmerkt zich door een grote diversiteit aan woningbouw. De ontwikkeling van de stad is af te lezen aan de bebouwing en woonomgeving. We kennen in Doetinchem nog meerdere monumentale villa's, maar ook aantrekkelijke eenvoudiger wijken met typerende architectuur. Gebouwd aan het einde van de negentiende eeuw of juist in de eerste decennia van de twintigste, zoals Kleintjeskamp en de Afrikanerbuurt. Ook woningbouw van recentere perioden is duidelijk terug te zien in de bebouwing en woonomgeving.

In sommige gevallen zijn de huizen goed bewaard gebleven en prijken ze op de monumentenlijst. De tuinen hebben nog dezelfde afmetingen en het openbaar groen heeft allure. In andere gevallen zijn de panden afgebroken (zoals in Oosseld), het groen vervangen door parkeerplaatsen en de tuinen verworpen tot expeditiehoven. Waardering voor een bouwstijl en woonomgeving is niet in alle tijden hetzelfde.

De dorpen Wehl en Gaanderen hebben zich in de loop der jaren anders ontwikkeld. Er zijn nu verschillen in dynamiek zichtbaar. De ligging van Wehl is ten opzichte van Gaanderen gericht op Arnhem. Daarnaast zien we dat Wehl nog steeds jongere huishoudens huisvest, terwijl Gaanderen te maken heeft met een dubbele vergrijzing.

De verschillen tussen Doetinchem, Wehl en Gaanderen maken onze gemeente divers en interessant. Anno 2012 beoordelen onze bewoners het wonen in de gemeente als goed

(Lemonenquete, Stadsfoto Gemeente Doetinchem). Het behouden van dit gewoon goed wonen in Doetinchem is leidraad voor ons woonbeleid.

Toekomstige ontwikkelingen

De bevolking van Doetinchem zal de komende decennia nauwelijks meer natuurlijke groei kennen. Prognoses (Primosprognose 2011) laten tot 2020 nog een lichte bevolkingsgroei zien, gevolgd door periode van stabilisatie (2020-2025) en uiteindelijke krimp van de bevolking. In de praktijk zien we echter dat de geprognoseerde groei tussen 2008 en 2011 al niet is opgetreden (in plaats van de geprognoseerde groei tot 24.334 (1,4%) is er slechts sprake van een groei tot 24.216 (0,9%) geweest). Dit kan een indicatie zijn dat we ons al versneld moeten voorbereiden op de inzettende krimp.

In totaal zijn er ruim 24.000 huishoudens in onze gemeente. Het aantal huishoudens groeit tot circa 2025 nog licht tot ongeveer 26.500 huishoudens. Dit betekent over de periode 2010-2025 een toename van 2.200 huishoudens. Tot 2030 zal deze groei van het aantal huishoudens nog licht doorzetten/stabiliseren. Vanaf 2030 zal, net als de bevolkingsontwikkeling, er sprake zijn van een daling van het aantal huishoudens.

De toename van huishoudens in de eerstkomende jaren is onder andere het gevolg van de ontwikkeling van typen huishoudens. In de komende jaren zal er een toename zijn van alleenstaandhuishoudens en 1-ouder huishoudens. Gezinnen met kinderen laten daarentegen over de komende periode een daling zien. Het 2-persoonshuishouden zal eerst nog een groei meemaken en daarna sterk afnemen.

Daarnaast worden ouderen door goede gezondheidszorg ook steeds ouder. Dat betekent dat niet alleen het aandeel ouderen in de totale bevolkingsopbouw toeneemt, maar dat deze groep ook een steeds hogere leeftijd bereikt. Met andere woorden: Doetinchem krijgt te maken met dubbele vergrijzing.

De veranderingen in bevolkingssamenstelling hebben uiteraard ook gevolgen voor de huishoudensamenstelling. In de periode 2010-2040 daalt de groep 0-29 met 29%. De sterkste daling van huishoudens naar leeftijdsklasse zien we in de klasse 30-64 jaar (23%). Een sterkste stijging is zichtbaar in de klasse 65+ (80%). Wanneer we deze ontwikkeling afzetten tegen de gegevens van de huishoudensontwikkeling betekent dit dat we de komende jaren met name een groeiend aantal oudere alleenstaanden kennen.

In de dorpen Wehl en Gaanderen wonen totaal 12.450 inwoners. Wanneer we kijken naar de samenstelling zien we meer jongeren (0-14) en meer ouderen (45-64 en 65+) ten opzichte van Doetinchem. Er zijn echter minder eenpersoonshuishoudens maar des te meer twee persoonshuishoudens en gezinnen met kinderen.

In Gaanderen zien we daarnaast dat het aantal ouderen fors zal stijgen. Het aantal 65 plussers in Gaanderen ligt relatief ook hoger dan dat in Doetinchem en Wehl.

Ambitie uitspreken

In de woonvisie gaan we uit van het huidige Doetinchem. Wat zijn de krachten van de gemeente en hoe kunnen we die in de toekomst behouden en versterken. Daarnaast kijken we naar de toekomstige ontwikkelingen en nemen we deze mee in ons woonbeleid. **De ambitie is om gewoon goed wonen in Doetinchem te behouden en versterken.** Om hier verdere invulling aan te geven zijn de volgende ambities opgesteld.

Ambitie voor het wonen in Doetinchem

‘Doetinchem is ook in de toekomst een gemeente waarin bewoners wonen in een goede woning in een passende woonomgeving’.

Toekomstbeeld wonen in Doetinchem 2020

- Het wonen in Doetinchem is goed, dit houden we ook in de toekomst vast. We willen dat bewoners gewoon goed en behaaglijk wonen.
- We blijven ons onderscheiden op ‘Het gevoel van dorpswonen in een stedelijke omgeving; dichtbij het centrum en haar bijbehorende voorzieningen en vlakbij het buitengebied en haar natuur’.
- Nieuwbouw plegen we voornamelijk voor de kwaliteiten die in de bestaande voorraad niet gerealiseerd kunnen worden.

‘We willen onze inwoners voldoende woonruimte bieden met een goede woningvoorraad.’

- We spelen in op krimp en vergrijzing door ons programma af te stellen op een dalende vraag en door geschikte woningen voor senioren te bouwen.
- De woningvoorraad houden we divers, passend bij onze diverse bevolking.
- De vraag op de woningmarkt is leidend voor onze woningbouwprogrammering; een grotere vraag naar huurwoningen moet een groter aanbod aan huurwoningen opleveren.
- We houden rekening met vermindering van de totale woningvoorraad op termijn.

‘We staan er nu goed voor. Er kan goed gewoond worden in de gemeente en bewoners zijn tevreden. We kiezen ervoor deze kwaliteit voort te zetten in de toekomst.’

- Kiezen voor kwaliteit is keuzes maken in kwaliteit. We laten de kwaliteit aansluiten bij het type wijk. Bij een wijk met veel ouderen passen we het beheer van de openbare ruimte daarop aan, bijvoorbeeld door veilige verbindingen aan te leggen naar voorzieningen en voldoende bankjes te plaatsen.
- Kwaliteit is aandacht voor details. De geschiedenis van Doetinchem is af te lezen aan de identiteit van de verschillende wijken. We willen deze eigenheid van de wijken behouden en in ere herstellen.

‘We willen dat er in Doetinchem kwalitatief goede woningen staan.’

- We streven naar een hoge esthetische kwaliteit van de woningen. Verrommeling, achterstallig onderhoud en slechte uitstraling gaan we tegen en voorkomen we.
- We willen dat Doetichemmers zoveel mogelijk vrij blijven in de aanpassing van hun woning.
- We zoeken naar mogelijkheden om eigenaren aan te spreken op hun verantwoordelijkheid.
- In woonservicegebieden is levensloopbestendig bouwen, zowel bij nieuwbouw als bij renovatie, verplicht.

‘We willen dat onze woningen in een kwalitatief goede woonomgeving staan.’

- De woonomgeving is van groot belang voor het woongenot. Deze moet aansluiten bij de woonwens van Doetinchemmers. Dat betekent diversiteit en afstemming met bewoners over inrichting en gebruik.
- Veiligheid is belangrijk. We blijven investeren in de openbare ruimte. Door handhaving zorgen we ervoor dat een veilige woonomgeving geborgd wordt.
- De openbare ruimte gaan we waar mogelijk in samenwerking met bewoners onderhouden.
- Woningbouw is volgend op de stijl van de omgeving; dorpswonen in Gaanderen en Wehl en meer stedelijk wonen bij het centrum van Doetinchem.
- We faciliteren in elke wijk een passend zorgaanbod.

‘De verschillen tussen stad, dorpen en buitengebied zijn kenmerkend voor de gemeente en mogen er zijn.’

- De stad Doetinchem, Wehl en Gaanderen verschillen in de groeipotentie van de woningvoorraad. Dit verschil is leidend in ons woonbeleid.
- We richten ons op de vraag die zich voordoet in de verschillende kernen; er is een relatief grote vraag naar woningen in de stad Doetinchem, minder in Wehl en in Gaanderen voorzien we nauwelijks vraag meer.
- Het buitengebied houden we zoveel mogelijk buitengebied. We blijven bebouwing in het buitengebied slechts op kleine schaal toestaan als de kwaliteit van het gebied ten goede komt.
- We gebruiken het woonbeleid niet om leefbaarheidsdoelstellingen te realiseren.

‘Doetinchem is voor iedereen!’

- In Doetinchem bieden we de ruimte voor iedereen.
- We willen dat elke Doetinchemmer wooncarrière kan maken in de eigen wijk. Hiervoor is diversiteit in het woningaanbod per wijk nodig.

‘We willen duurzaamheid terugzien in onze woningen.’

- We willen de bestaande voorraad duurzamer maken. Dat doen we door maatregelen in de bestaande voorraad te stimuleren of door vervangende nieuwbouw te plegen.
- We nemen maatregelen rondom duurzame energieopwekking, vermindering van het energieverbruik en geluidstechnische aanpassingen.

Onderstaande ambitie is onderdeel van de Woonvisie 2020 (Hoofdstuk 5).

Ambitie voor het wonen in Doetinchem

‘Doetinchem is ook in de toekomst een gemeente waarin bewoners wonen in een goede woning in een passende woonomgeving’.

Deze ambitie en onze passie voor wonen is leidraad in onze Woonvisie 2020.

Het wonen in Doetinchem is te omschrijven als ‘gewoon goed’. We schieten niet uit naar de meest positieve kant, met hoogwaardige architectonische en dynamische wijken, maar ook zeker niet naar de negatieve kant met verpauperde, slecht leefbare buurten. Kortom, gewoon goed. Als gemeente willen we daarom ook dat onze bewoners zich goed en behaaglijk voelen bij het wonen in Doetinchem.

Balans op de woningmarkt is van groot belang voor een goede werking van de woningmarkt en voor onze inwoners. We willen door gaan met vraag en aanbod op de woningmarkt de woningvoorraad van onze gemeente toekomstproof maken.

Hiervoor moeten we omgaan met de veranderende wereld en de effecten daarvan op de woningmarkt. Zo zien we de bevolkingsontwikkelingstrend van krimp en vergrijzing op ons afkomen. Onze strategie is om niet tegen deze trend in te gaan, maar vanuit een visie op de toekomst om te gaan met wat er op ons af komt.

We moeten de ontwikkelingen durven volgen en consequenties durven te verbinden aan de richting van deze ontwikkelingen. Dat betekent dat we anticiperend op de verwachte ontwikkeling gaan handelen.

Anticiperen...

De afname van de bevolking en de verandering in huishoudensamenstelling hebben gevolgen voor ons omgaan met woningbouw. Het vraagt om verandering in ons denken over de bestaande woningvoorraad en plannen voor nieuwbouw. We voorzien minder nieuw te bouwen woningen de komende jaren. De regionale afspraak is 2185 woningen tot 2020. We gaan in principe niet méér bouwen dan deze voorspelde behoefte. Dat vinden we onverantwoord en daarom stellen we onze plannen nu fors naar beneden bij.

Minder nieuwbouwwoningen betekent ook minder mogelijkheden om te sturen in de woningvoorraad. Hiervoor moeten we helder in beeld hebben voor welke wensen en behoeften we nog gaan bouwen. Ons ideaal is dat we de woningvoorraad geheel afstemmen op de woonvraag van de inwoners van Doetinchem. Daarbij realiseren wij ons dat we daarin voor het overgrote deel moeten voorzien met de bestaande voorraad. Nieuwbouw plegen we dus uitsluitend voor de kwaliteiten die in de bestaande voorraad niet gerealiseerd kunnen worden.

... en kansen benutten

De veranderende wereld biedt echter ook kansen. Om deze kansen breed te benutten vragen wij ons af waar ons onderscheidend vermogen ligt.

De kracht van Doetinchem ten aanzien van het wonen ligt in ‘Het gevoel van dorpswonen in een stedelijke omgeving; dichtbij het centrum en haar bijbehorende voorzieningen en vlakbij het buitengebied en haar natuur’.

Onder dorpswonen verstaan we grondgebonden woningen met een tuin. Uit onderzoek van Companen (Woningmarktonderzoek 2009) blijkt dat het centrum- en dorpswoonmilieu ook

de grootste voorkeur hebben onder bewoners. Daarnaast zien we dat er vraag is naar betaalbare woningen. In beide woonwensen willen we voorzien. We willen en kunnen deze krachten ook de komende periode blijven benutten. Dat betekent dat we ons op deze kenmerken onderscheidend gaan profileren.

Toekomstbeeld wonen in Doetinchem 2020

- Het wonen in Doetinchem is goed, dit houden we ook in de toekomst vast. We willen dat bewoners gewoon goed en behaaglijk wonen.
- We blijven ons onderscheiden op 'Het gevoel van dorpswonen in een stedelijke omgeving; dichtbij het centrum en haar bijbehorende voorzieningen en vlakbij het buitengebied en haar natuur'.
- Nieuwbouw plegen we voornamelijk voor de kwaliteiten die in de bestaande voorraad niet gerealiseerd kunnen worden.

Kwantitatieve woningvoorraad

'We willen onze inwoners voldoende woonruimte bieden, middels een goede woningvoorraad.'

We vinden het belangrijk om voldoende woonruimte te bieden aan onze inwoners. Tegelijkertijd realiseren we ons dat er, in de Achterhoek en in Doetinchem zelf, binnen niet al te lange tijd sprake zal zijn van bevolkingskrimp. Het omslagpunt van groei naar krimp ligt tussen 2020 en 2025. Daarnaast zien we dat de vergrijzing ook in Doetinchem en met name in Gaanderen gevolgen gaat hebben. Dit betekent dat we nu de kans moeten benutten om goed over de invulling van de openbare ruimte en het soort woningen dat we wensen, na te denken. Inspelend op de komende bevolkingskrimp en vergrijzing houden we rekening met vermindering van de woningvoorraad en specifiek beheer per wijk.

Als uitgangspunt hanteren we de regionaal afgesproken 2185 woningen om toe te voegen aan de voorraad toe 2020. De regio monitort jaarlijks de ontwikkelingen op de woningmarkt. Indien daaruit blijkt dat bijstelling (zowel naar boven als naar beneden) nodig is, willen we hierop in kunnen spelen. Uiteraard gaat hier regionale overeenstemming aan vooraf.

Ervaringen uit Parkstad Limburg leren ons dat we hier een duidelijke strategie op moeten hebben. Door middel van regionale samenwerking kunnen goede afspraken gemaakt worden over de verdeling van het nieuwbouwprogramma. Afspraak, overeenstemming en inspelend op de woonvraag leiden tot betere en meer gewenste sturing.

De huidige verhouding tussen koop en huur ligt op 60% koop- en 40% huurwoningen. Er worden in Doetinchem op dit moment veel koopwoningen gebouwd. Tot enkele jaren geleden was de vraag naar koopwoningen erg groot en daarom daalde het aantal huurwoningen. Sinds het begin van de crisis stijgt de vraag naar huurwoningen weer doordat de koopmarkt vanwege de economische crisis op slot zit. Ook in het tegenwindscenario van Companen is te zien dat er de komende jaren weer iets meer vraag is naar huurwoningen dan twee jaar geleden. We moeten rekening houden met deze verandering van woningvraag.

- We spelen in op krimp en vergrijzing door ons programma af te stellen op een dalende vraag en door geschikte woningen voor senioren te bouwen.
- De woningvoorraad houden we divers, passend bij onze diverse bevolking.
- De vraag op de woningmarkt is leidend voor onze woningbouwprogrammering; een grotere vraag naar huurwoningen moet een groter aanbod aan huurwoningen opleveren.
- We houden rekening met vermindering van de totale woningvoorraad op termijn.

Kiezen voor kwaliteit

‘We staan er nu goed voor. Er kan goed gewoond worden in de gemeente en bewoners zijn over het algemeen tevreden. We kiezen ervoor deze kwaliteit voort te zetten in de toekomst.’

We kiezen voor kwaliteit. Gezien het economisch tij betekent deze uitspraak echter ook keuzes maken in kwaliteit. Dit betekent onder andere dat we in ons beheer van de woonomgeving moeten aansluiten bij trends als krimp en vergrijzing. Door nu al in ons beheer en onderhoud vanuit dat toekomstbeeld te redeneren geven we richting aan onze keuzes voor kwaliteit. Dit betekent dat we per wijk een passende beheers- en onderhoudsvorm hanteren.

Kiezen voor kwaliteit betekent ook aandacht hebben voor details. Een hoop Doetinchemse details zijn verloren gegaan doordat we niet voldoende aandacht hadden voor zaken als cultuurhistorie. De wijken in Doetinchem representeren verschillende stedenbouwkundige stromingen door de jaren heen. We willen veel meer de geschiedenis van Doetinchem laten zien als kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.

We weten dat binnen de gemeente plekken blijven die om vernieuwing vragen. In plaats van grootschalige structuurinterventies willen we deze vernieuwing invulling geven door ruimtelijke transformatie en optimalisatie in de vorm van kleinschalige ontwikkelingen te laten plaatsvinden. Zogenaamde acupunctuurinvesteringen. Deze preventieve ingrepen in achterop rakende woningen zijn bedoeld als kwaliteitsimpulsen voor de stad en wijken. Door deze aanpak zorgen we niet alleen voor meer, maar ook voor gerichte kwaliteit van woningen in onze gemeente.

- Kiezen voor kwaliteit is keuzes maken in kwaliteit. We laten de kwaliteit aansluiten bij het type wijk. Bij een wijk met veel ouderen passen we het beheer van de openbare ruimte daarop aan, bijvoorbeeld door veilige verbindingen aan te leggen naar voorzieningen en voldoende bankjes te plaatsen.
- Kwaliteit is aandacht voor details. De geschiedenis van Doetinchem is af te lezen aan de identiteit van de verschillende wijken. We willen deze eigenheid van de wijken behouden en in ere herstellen.

Kwaliteit woning

'We willen dat er in Doetinchem kwalitatief goede woningen staan.'

Het gaat hierbij zowel om de esthetische kwaliteit als de toekomstbestendige kwaliteit van de woningen. Hoe gaan we dit de komende jaren vormgeven?

Wat betreft esthetische kwaliteit betekent dit dat we in de gaten houden waar de woningen nog voldoen en waar we denken dat mogelijke neergang in de kwaliteit gaat plaatsvinden. Dat laatste speelt bijvoorbeeld in de naoorlogse wijken die zich voor een belangrijk deel ten noorden van het centrum bevinden en voor een kleiner deel aan de zuidkant van de Oude IJssel. De stedenbouwkundige, deels groene structuren zijn in die gebieden interessant en deels nog gaaf, maar naar verwachting zal een deel van de woningen binnen afzienbare tijd niet meer voldoen. Om zeker te zijn van een duurzaam voortbestaan van de wijken, is het van belang om het gebied een impuls te geven. Zorgvuldige renovatie met aandacht voor waardevolle karakteristieken kan een eerste stap zijn. Het verkennen van een meer multifunctioneel gebruik van de bebouwing hoort daarbij.

Op plaatsen waar sprake is van een slechte kwaliteit/verrommeling van woningen zal er gekeken worden wie er verantwoordelijk is voor de stand van zaken en of hier verbetering in gebracht kan worden. Hiervoor wordt de eigenaar-bewoner/vastgoedbaas/woningcorporatie aangesproken op zijn verantwoordelijkheid.

We hebben de ambitie voor woningen om toekomstbestendig te zijn. De toekomstbestendige kwaliteit van woningen ziet de gemeente op het gebied van toekomstbestendig/levensbewust bouwen. Levensbewust bouwen houdt in dat een woning op zo'n manier wordt gebouwd of verbouwd dat de woning zich aanpast aan veranderende leefomstandigheden. Deze manier van bouwen zorgt ervoor dat er zo lang mogelijk gewoond kan blijven in de eigen woning en dat de woning in principe voor iedereen geschikt is. Hiermee wordt dus zowel de mogelijkheid bevorderd tot langer thuis blijven wonen van ouderen als de geschiktheid van de woning voor elke doelgroep.

De WMO, het Wijkwerk en de inrichting van woonservicegebieden zijn o.a. bedoeld om mensen zo lang mogelijk in hun eigen huis en woonomgeving te kunnen laten blijven wonen.

De komende jaren zullen bewoners die een aanspraak doen op WMO-voorzieningen om hun woning aan te passen, meer op hun eigen verantwoordelijkheid worden aangesproken. Mensen zien immers aankomen dat zij ouder worden en dat hun woonsituatie daar mogelijk niet goed bij zal passen. Van hen zal verwacht worden dat zij daar tijdig zelf en voor eigen rekening op inspelen.

Hoe minder de woning van zichzelf levensloopbestendig is, hoe groter de inspanning van de bewoner en/of de huiseigenaar (eventueel alsnog aangevuld vanuit WMO-voorzieningen) zal moeten zijn.

Hoe meer woningen al bij de bouw of bij renovatie en onderhoud levensloopbestendig worden gemaakt, hoe minder discussie en investering hiervoor later nodig is.

Het is dus niet alleen zaak nieuwbouwwoningen levensloopbestendig te ontwerpen, maar ook aandacht te besteden aan de mogelijkheden bij bestaande bouw; daarbij moet tijdig worden gewezen op de eigen verantwoordelijkheid van bewoners en eigenaren. Wij hebben hierin een sturende en voorlichtende rol.

Prioriteit bij het levensloopbestendig maken van woningen zal daarom moeten liggen in de woonservicegebieden. Bewoners van niet-levensloopbestendige woningen buiten de woonservicegebieden zullen er rekening mee moeten houden, dat zij op enig moment naar een geschiktere woning in een woonservicegebied zullen moeten verhuizen.

We zien daarmee mogelijkheden voor dit toekomstbestendig te bouwen. Het toepassen van dergelijke woningbouwprincipes kan er voor zorgen dat we nu al kunnen inspelen op veranderingen in de woningbehoefte in de toekomst.

- We streven naar een hoge esthetische kwaliteit van de woningen. Verrommeling, achterstallig onderhoud en slechte uitstraling gaan we tegen en voorkomen we.
- We willen dat Doetichemmers zoveel mogelijk vrij blijven in de aanpassing van hun woning.
- We zoeken naar mogelijkheden om eigenaren aan te spreken op hun verantwoordelijkheid.
- In woonservicegebieden is levensloopbestendig bouwen, zowel bij nieuwbouw als bij renovatie, verplicht.

Kwaliteit woonomgeving

‘We willen dat onze woningen in een kwalitatief goede woonomgeving staan.’

De inwoners van Doetinchem zijn tevreden over hun woonomgeving (zie paragraaf 4.2.3). Uit onderzoek van Companen (Woningmarktonderzoek 2009) blijkt dat de inwoners van Doetinchem hun woonomgeving gemiddeld een 7.1 geven. De Lemonenquête uit 2011 levert eenzelfde resultaat. De gemeente Doetinchem wil deze kwaliteit van de woonomgeving zo veel mogelijk op peil houden. Speerpunten hierbij zijn een goed verzorgde en diverse woonomgeving. Daarnaast is de woonomgeving ook echt bedoelt voor het wonen; een tuin is een tuin en geen alternatieve parkeer- of opslag plaats. We willen dat bewoners zorgvuldig omgaan met hun privé buitenruimte. Net als een passende woning, zou ook de (directe) woonomgeving passend bij een bewoner moeten zijn. Aandacht hiervoor bij de toewijzing van een woning zou een mogelijke oplossing kunnen zijn.

Voor het op peil houden van de woonomgeving investeren we gericht in de openbare ruimte. Onder andere de crisis maakt het moeilijk om in het op peil houden van de woonomgeving te voorzien. Daarvoor hebben we enerzijds niet meer de middelen, anderzijds zijn we aan het bekijken of er alternatieven zijn zoals meer samen optrekken met bewoners. Doordat onze ambitie een kwalitatief goede woonomgeving is, kijken we met name op straatniveau of het beheer en onderhoud van bijvoorbeeld het groen gedeeld kan worden met bewoners. Daarmee laten we ook ruimte aan de eigen invulling van bewoners aan hun woonomgeving.

Een van de middelen om deze verantwoordelijkheid bij de burger aan te moedigen is het stimuleren van de koop van woningen, door bijvoorbeeld huurders hun woning te laten kopen. Dit zou enerzijds moeten leiden tot een gedifferentieerder woonaanbod in de stad. Anderzijds verschaft verkoop bewoners de mogelijkheid om in hun eigen buurt te kunnen blijven wonen: ze maken wooncarrière in de wijk. De gedachte is dat wanneer mensen hun woning kopen, zij

zich meer verantwoordelijk zullen voelen voor hun woning en directe leefomgeving. Ze gaan door koop binding aan met de wijk.

Niet voor iedereen is koop de ideale oplossing. Het komt steeds vaker voor dat huiseigenaren niet de middelen hebben om hun woning op te knappen en kunnen vanwege de waardedaling geen extra hypotheek afsluiten.

Daarnaast blijkt het erg lastig om de particulieren in het proces van grootschalig onderhoud te betrekken. Het gevolg kan zijn dat het particulier bezit schraal afsteekt tegen het corporatiebezit en de wijk in totaal niet de gewenste kwaliteitsverbetering ondergaat.

Andere middelen ter stimulering en de manier waarop dit gefaciliteerd moet worden, zullen hun uitwerking vinden in de wijkvisies.

Om te zorgen voor een goede woonomgeving kijkt de gemeente niet alleen naar de directe omgeving van de woning, maar hebben we ook aandacht voor de openbare ruimte en voorzieningen in de wijk. In de structuurvisie, die de gemeente zal opstellen komt dit tot uiting. We streven naar het behouden van een basis voorzieningenniveau in de wijk, zodat mensen elkaar kunnen blijven ontmoeten.

Van grote invloed op de woonomgeving is uiteraard ook de bebouwing. We vinden dat de stijl van de omgeving leidend is voor de (nieuwe) bebouwing. Zo willen we dat Wehl en Gaanderen zich veel meer in lijn met hun omgeving gaan onderscheiden op dorpswonen; grondgebonden woningen.

In samenhang met het behouden van voorzieningen in de wijk en de toenemende vergrijzing heeft de gemeente speciale aandacht voor zorgvoorzieningen in de wijk. Uit het woningmarktonderzoek en de regionale woonvisie (Regionale Woonvisie Achterhoek 2010-2020) blijkt dat de vraag naar seniorenhuisvesting en woonvormen met zorg in de toekomst toeneemt. Ouderen willen echter wel zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen en bij voorkeur in hun eigen woonomgeving blijven. Het onderzoek van Companen toont aan dat een grote meerderheid (60%) van de inwoners – wanneer er gezondheidsproblemen ontstaan – beslist in de eigen buurt wil blijven wonen.

Onze visie is er allereerst op gericht om de wens om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen maximaal te faciliteren. Daarnaast moeten we zorgen voor geschikte woningen voor hen die gedwongen moeten verhuizen door de geestelijke of lichamelijke situatie. Instrumenten die wij daarbij voorhanden hebben, zijn het oplussen van woningen, het realiseren van zorgsteunpunten en woonserviceszones in de wijk. Op deze manier zorgen we ervoor dat we in elke wijk zoveel mogelijk in zorg kunnen voorzien.

- De woonomgeving is van groot belang voor het woongenot. Deze moet aansluiten bij de woonwens van Doetinchemmers. Dat betekent diversiteit en afstemming met bewoners over inrichting en gebruik.
- Veiligheid is belangrijk. We blijven investeren in de openbare ruimte. Door handhaving zorgen we ervoor dat een veilige woonomgeving geborgd wordt.
- De openbare ruimte gaan we waar mogelijk in samenwerking met bewoners onderhouden.
- Woningbouw is volgend op de stijl van de omgeving; dorpswonen in Gaanderen en Wehl en meer stedelijk wonen bij het centrum van Doetinchem.
- We faciliteren in elke wijk een passend zorgaanbod.

Verschillen mogen er zijn

‘De verschillen tussen stad, dorpen en buitengebied zijn kenmerkend voor de gemeente en mogen er zijn.’

De gemeente Doetinchem is niet alleen de stad Doetinchem, maar ook de dorpen en het buitengebied. De aantrekkelijkheid van de dorpen en het buitengebied zit voor een deel in de nabijheid van de stad. De aantrekkelijkheid van de stad zit voor een deel in de landschappelijke setting waar ze in ligt. We zijn ons bewust van deze verschillen en gaan in ons woonbeleid uit van het eigen karakter van stad en dorp.

Doetinchem is het centrum van de Achterhoek. Deze positie van de stad Doetinchem gaan we de komende periode versterken. Dit doen we door ervoor te zorgen dat het centrum er goed bij ligt en voldoende aanbod biedt.

Een van de maatregelen die we nemen voor de versterking van de positie van de stad is dat we de groei die we nog krijgen, faciliteren in de stad Doetinchem. Uitgangspunt daarbij is dat we het goed functioneren van Doetinchem als centrumstad voor de regio belangrijker vinden dan het toevoegen van woningen in de dorpen om de leefbaarheid te bevorderen. De centrumfunctie van Doetinchem draagt namelijk bij aan de vitaliteit van de gemeente en voegt hiermee kwaliteit toe aan de gehele regio.

In de dorpen zullen we slechts bouwen voor de eigen behoefte. We zullen in onze dorpen bouwen vanuit vraagperspectief en niet meer woningen bouwen dan logisch. Voor Gaanderen betekent dit nog enkele woningen voor eigen ouderen en eventueel nog wat starters. Voor Wehl wordt er gebouwd voor enige groei van buitenaf en meer gericht op de jongere huishoudens (<55). Dit betekent dat we de echte groei zoveel mogelijk gaan faciliteren in de stad Doetinchem.

We nemen daarnaast het standpunt in dat slechts het toevoegen van woningen de leefbaarheid in dorpen niet bevordert. Leefbaarheid in de dorpen is echter wel belangrijk en mogelijke instrumenten hiervoor komen terug in de structuurvisie.

Het buitengebied van onze gemeente was voorheen primair bestemd voor agrarisch gebruik. Door schaalvergroting in de landbouw en het daarmee gepaard gaan van stoppen van agrarische bedrijven is de woonfunctie in het buitengebied steeds belangrijker geworden. Vanwege de landschappelijke kwaliteit van het Doetinchemse buitengebied en de toename van toerisme en recreatie, is die functie ook sterk in belang toegenomen. De visie van de gemeente is om bewoning in het buitengebied toe te staan, maar niet op grote schaal. De insteek is net als bij Wehl en Gaanderen. Het VAB-beleid is hierop aangepast.

- De stad Doetinchem, Wehl en Gaanderen verschillen in de groeipotentie van de woningvoorraad. Dit verschil is leidend in ons woonbeleid.
- We richten ons op de vraag die zich voordoet in de verschillende kernen; er is een relatief grote vraag naar woningen in de stad Doetinchem, minder in Wehl en in Gaanderen voorzien we nauwelijks vraag meer.
- Het buitengebied houden we zoveel mogelijk buitengebied. We blijven bebouwing in het buitengebied slechts op kleine schaal toestaan als de kwaliteit van het gebied ten goede komt.
- We gebruiken het woonbeleid niet om leefbaarheidsdoelstellingen te realiseren.

Doetinchem voor iedereen

'Iedereen is welkom in Doetinchem!'

De gemeente Doetinchem wil een gemeente voor iedereen zijn. Er is geen sprake van een modelburger met een standaard pakket aan woonwensen. Starters, gezinnen en ouderen, ongeacht welke beurs, moet de ruimte worden geboden om binnen de eigen gemeente geschikte woonruimte te vinden. Om die ruimte te bieden aan alle doelgroepen wil de gemeente voldoende keuzevrijheid op de woningmarkt, zowel wat betreft type woning als huur of koopsegment. Wij maken ons hard om voor iedereen geschikte woonruimte beschikbaar te maken.

Vanuit dit streven naar ruimte voor iedereen ziet de gemeente dat een aantal doelgroepen, gezien de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt, in de knel komen. Het gaat hierbij om starters, lage inkomens, middeninkomens, ouderen en zorgbehoevenden. Daarnaast zijn er doelgroepen die vanuit beleidsoogpunt aandacht vragen; MOE-landers (mensen afkomstig uit Midden en Oost-Europa), krakers en antikrakers en woonwagenbewoners.

In het geval dat de woningmarkt zichzelf de komende jaren corrigeert en mogelijkheden creëert voor deze doelgroepen, kunnen we ons redelijk afzijdig houden. We hebben echter de ambitie dat wanneer de woningmarkt zichzelf niet corrigeert, er via verschillende sporen, zoals koopgarant of erfpachtconstructies mogelijkheden moeten zijn op de woningmarkt. Op dit moment zetten partners, zoals Sité, dit soort middelen al in om diverse doelgroepen van een passende woning te voorzien. Wij verwachten dat deze middelen een groot effect hebben en blijven de toepassing hiervan ook stimuleren.

Vanuit de gedachte dat Doetinchem ruimte wil bieden aan iedereen moeten er voldoende woonmogelijkheden zijn voor elke Doetinchemmer. Daarmee maken we het mogelijk dat elke Doetinchemmer in zijn of haar eigen wijk wooncarrière kan opbouwen. Dit betekent dat we in elke wijk in het meest ideale geval een menging van koop- en huurwoningen voor ogen hebben. We vinden het wenselijk dat over de gehele gemeente sprake is diversiteit. Mogelijkheid om deze diversiteit in enige mate te sturen ligt op het gebied van nieuwbouw. Hier kunnen we immers de keuze maken welke woningen we nog willen toevoegen aan de woningvoorraad. We stimuleren deze diversiteit op het niveau van de wijk. Stimuleren van diversiteit op het niveau van de straat zal ook gevolgen hebben voor het bestaande bebouwingspatroon en dat zien we als niet wenselijk.

- In Doetinchem bieden we de ruimte voor iedereen.
- We willen dat elke Doetinchemmer wooncarrière kan maken in de eigen wijk. Hiervoor is diversiteit in het woningaanbod per wijk nodig.

Duurzaamheid

'We willen duurzaamheid terugzien in onze woningen.'

Het wonen in de regio Achterhoek is wonen in een groene regio. Hierbij past een hoge ambitie op het gebied van energie en klimaat. De regio Achterhoek en daarmee ook de gemeente Doetinchem heeft de ambitie om in 2030 energie- en CO₂-neutraal te zijn. Deze

ambitie kan gerealiseerd worden door de energie die we opwekken duurzaam te laten zijn en anderzijds het energieverbruik terug te dringen.

Voor woningen zijn verschillende instrumenten in te zetten om maatregelen te nemen die zorgen voor een meer duurzame woning. Zo kunnen energetische maatregelen genomen worden zoals het plaatsen van zonnecollectoren, betere isolering en dubbele beglazing. We hebben een subsidieregeling opgezet waarbij bewoners worden gestimuleerd om energiebesparende maatregelen te nemen in hun (bestaande) woningen. Daarnaast willen we bij duurzame woningbouwprojecten ontwikkelaars en bouwondernemingen stimuleren om verder te gaan dan de wettelijke eisen.

De aanzet die gegeven is in het Klimaatplan 2010 zou in de toekomst nog verder richting kunnen krijgen door doelstellingen rondom duurzaamheid en (energetische) maatregelen te formuleren. Aan dergelijke doelstellingen kunnen beleidsdoelen verbonden worden die hun uitwerking krijgen in onder andere ons woonbeleid.

Er is een onderscheid te maken in duurzaamheidsmaatregelen voor nieuwbouw en bestaande bouw. Het grootste rendement is te behalen op het gebied van bestaande bouw. Maatregelen die hier worden toegepast hebben immers een hogere percentuele invloed dan maatregelen in nieuwbouw. Ongeveer 90% van de bestaande woningen zullen ook de woningen voor de toekomst zijn. Investerings in bestaande bouw zullen ons voor de toekomst dus uiteindelijk meer opleveren. Het gaat hier nadrukkelijk niet alleen om energetische maatregelen, duurzaamheid omvat veel meer zoals geluidstechnische aspecten. Ook flexibiliteit in de omgang met gronden kan duurzaamheid stimuleren. Door slim en flexibel om te gaan met de ruimte, is het mogelijk grond voor diverse functies te (her)gebruiken.

We zullen moeten onderzoeken of het verstandig is om bestaande woningen energetisch en geluidstechnisch te verbeteren of dat het in sommige gevallen beter is om woningen te vervangen voor nieuwbouw. Door vervangende nieuwbouw te plegen kan er tevens gespaard worden voor het uiteindelijk slopen van de woningen met een slechte energetische en geluidstechnische staat.

- We willen de bestaande voorraad duurzamer maken. Dat doen we door maatregelen in de bestaande voorraad te stimuleren of door vervangende nieuwbouw te plegen.
- We nemen maatregelen rondom duurzame energieopwekking, vermindering van het energieverbruik en geluidstechnische aanpassingen.