

Woonvisie Doetinchem 2020

Inhoudsopgave

1. Inleiding
 - 1.1. Doel van de woonvisie
 - 1.2. Ontwikkelingen op de woningmarkt
2. Ambitie voor het wonen in Doetinchem
 - 2.1. Onze ambities
 - 2.2. Drie pijlers
3. Richting vanuit ander beleid
 - 3.1. Wat wil het Rijk?
 - 3.2. Wat wil de provincie Gelderland
 - 3.3. Wat wil de regio?
 - 3.4. Doetinchemse ambitie in provinciaal en regionaal perspectief
4. Uitwerking voor pijler 1: afstemming van vraag en aanbod
5. Uitwerking voor pijler 2: woonkwaliteit voor iedereen
 - 5.1. Ouderen en zorg
 - 5.2. Starters
 - 5.3. Lage inkomens
 - 5.4. Middeninkomens en hogere inkomens
 - 5.5. Nieuwe Nederlanders
 - 5.6. Onconventioneel wonen
 - 5.7. Anti-krakers
 - 5.8. Woonwagengewoners
 - 5.9. Tijdelijke verhuur
6. Uitwerking voor pijler 3: kwaliteit van de woonomgeving
7. Uitvoering van de visie
 - 7.1. Middelen
 - 7.2. Kosten
 - 7.3. Maatregelen en uitvoering
 - 7.4. Betrokkenheid van burgers en belanghebbenden
8. Slotwoord

Bijlagen

1. Ambitiedocument Woonvisie
2. Terminologie en kenmerken van wonen en zorg

1. Inleiding

We zijn en wij voelen ons verantwoordelijk voor het goed kunnen wonen van de inwoners van de gemeente Doetinchem. Deze verantwoordelijkheid richt zicht vooral op de bereikbaarheid en betaalbaarheid van woningen. De woningmarkt is volop in beweging. We zien huidige en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt en daarbuiten, die vragen om een brede benadering van het wonen. Er zijn bedreigingen, maar ook kansen. In de woonvisie Doetinchem beschouwen we deze ontwikkelingen en zetten we de koers richting 2020 uit.

1.1. Doel van de Woonvisie 2020

We spreken onze ambitie uit voor het wonen in Doetinchem tot 2020. Zover vooruitkijken is nodig, omdat je een gemeente niet van het ene op het andere moment kunt veranderen. Met de woonvisie leggen we 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 ervoor te zorgen dat bewoners goed kunnen wonen in een passende woning in een prettige woonomgeving. De woonvisie geeft richting aan het woonbeleid tot 2020. Een visie is een koers, geen uitwerking. Het vormt het kerninstrument voor het lokale woonbeleid. De woonvisie moet een inspiratiebron zijn voor onze partners en andere partijen en hen stimuleren te investeren in de beoogde ontwikkelingen.

We geven met de woonvisie duidelijk aan wat we de komende jaren belangrijk vinden. Het waarmaken van de ambities zal meer dan ooit samen met (maatschappelijke) partners plaats moeten vinden. We willen ons meer regisserend opstellen. Bewoners, bedrijven en instellingen laten we meer verantwoordelijkheid nemen en daardoor meer betekenis aan hun eigen woonomgeving geven.

1.2. Ontwikkelingen op de woningmarkt

De huidige woningmarkt in Doetinchem functioneert niet (meer) zoals voorheen. Dit komt onder andere door de financiële crisis en gewijzigde regelgeving op Europees en nationaal niveau. Daarnaast spelen demografische ontwikkelingen een rol en zien we ontwikkelingen in het scheiden van wonen en zorg. Deze ontwikkelingen vragen nu aandacht, maar bieden daarmee mogelijkheden voor de toekomst.

De financiële crisis is sinds 2008 merkbaar in ons land en de vooruitzichten zijn nog steeds somber. Het besteedbaar inkomen is voor een langere periode onder druk komen te staan, er is sprake van beperking van leencapaciteit door striktere toepassing van financieringsvoorwaarden. Ook het vertrouwen in de woningmarkt is laag.

Het effect van de crisis op de koopwoningmarkt is dat er vanwege de strikte toepassing van de financieringsvoorwaarden beperkte mogelijkheden zijn om aan een hypotheek te komen. Hypotheekverstrekkers zijn voorzichtig geworden. Het gevolg hiervan is dat mensen minder vaak een hypotheek kunnen krijgen om hun wooncarrière te beginnen of te vervolgen. In deze woonvisie willen we handreikingen doen om wooncarrière te stimuleren.

Een ander effect van de crisis is de groeiende schuldenproblematiek. Doordat het besteedbaar inkomen onder druk is komen te staan bouwen mensen schulden op. Dit leidt onder andere tot achterstanden in de betaling van de huur. Het lukt in een aantal gevallen niet om deze achterstanden weg te werken.

Het aantal huissuizettingen neemt de laatste jaren geleidelijk toe. In 2011 waren er 55 gevallen van huissuizettingen in Doetinchem. De verantwoordelijkheid voor deze mensen komt vervolgens bij de gemeente te liggen.

Een kenmerkende Achterhoekse ontwikkeling is dat we te maken krijgen met veranderingen in de bevolkingsopbouw, met namen vergrijzing en krimp. Hoewel de echte krimp buiten de tijdshorizon van deze woonvisie ligt, hebben we nu al te maken met een nauwelijks groeiend aantal inwoners en een afzwakkende groei van het aantal huishoudens. Bovendien is het goed door te kijken naar wat komen gaat.

Huishoudenskrimp kan op de woningmarkt leiden tot prijsdalingen, langere verkooptijd van woningen en wellicht onverkoopbare woningen. De krimp kan ook voor de huurmarkt negatieve gevolgen hebben. Er zijn risico's van leegstand en verrommeling. De minst aantrekkelijke delen van de woningvoorraad zullen hier waarschijnlijk als eerste mee te maken krijgen. Investeren in (behoud van) kwaliteit geeft ons mogelijkheden hier tijdig op in te spelen.

Naast de crisis en de bevolkingsveranderingen hebben we te maken met gewijzigde regelgeving. Op Europees niveau is per 1 januari 2011 de regelgeving gewijzigd waardoor alleen nog huishoudens met een totaal belastbaar jaarinkomen tot €34.085,- in aanmerking komen voor een sociale huurwoning met een huurprijs tot €664,66. Alle woningcorporaties zijn verplicht zich hieraan te houden. Slechts 10% van de vrijkomende woningen mag verhuurd worden aan huishoudens boven deze grens. Daarmee wil de Rijksoverheid dat corporaties zich weer op hun kerntaak gaan richten: verhuren van betaalbare woningen. Momenteel worden woningen van corporaties bewoond door een veel grotere groep dan dat ze bedoeld zijn. Op landelijk niveau is regelgeving in de maak ter stimulans voor de woningmarkt door middel van het invoeren van kooprecht. Dit houdt in dat corporaties verplicht worden om 75% van hun woningbezit te koop aan te bieden. Deze maatregel bevordert het eigen woningbezit en levert investeringsgeld op voor de corporaties, waarmee de corporaties nieuwe investeringen kunnen doen.

Met de toenemende vergrijzing zien we ook een toename van het aantal zorgbehoevenden. Het Rijk wil vanaf 1 januari 2014 in de AWBZ 'scheiden van wonen en zorg' invoeren. Met name verzorgingshuiscapaciteit wordt afgebouwd. Kwaliteit van leven en zelfregie staan voorop. Dit houdt in dat cliënten (zorgbehoevende ouderen, maar ook gehandicapten, dementerende, jeugdzorg etc.) zelf de betaling van hun woonlasten in zogenaamde woonzorgcomplexen regelen. Dit wordt gecompenseerd door een daling van de eigen bijdrage aan de zorginstelling. Bewoners die de woonlasten niet kunnen dragen, komen in aanmerking voor huurtoeslag. De wijziging betekent daarnaast bij ongewijzigd beleid ook veranderingen bij Wmo-uitgaven op het gebied van vervoer, hulp bij het huishouden en mogelijk ook woningaanpassingen. De precieze consequenties zijn echter nog niet duidelijk.

Bovenstaande ontwikkelingen maken het noodzakelijk om een nieuwe visie op het wonen op te stellen. We zullen een antwoord op deze ontwikkelingen moeten vinden, zodat gewoon goed wonen in Doetinchem ook in de komende jaren voor iedereen mogelijk blijft.

Ontwikkelingen op nationaal niveau:

Maatregelen:

- 10% van de huurwoningen mag verhuurd worden boven de inkomensgrens
- 75% van de woningen van de corporaties moet te koop aangeboden worden (ter goedkeuring RvS).
- Verlaging van de overdrachtsbelasting

Woonvisie Rijk, juli 2011 (ter goedkeuring RvS)

Speerpunten:

- Versterken vertrouwen koopmarkt
- Betere werking huurmarkt
- Investeringscondities woningbouw verbeteren
- Verbeteren van de woon- en leefomgeving

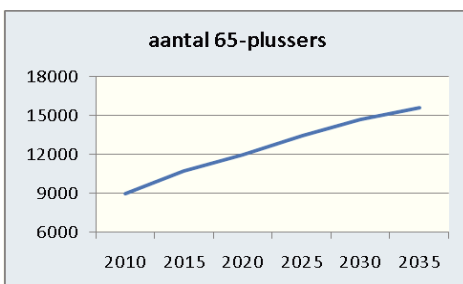
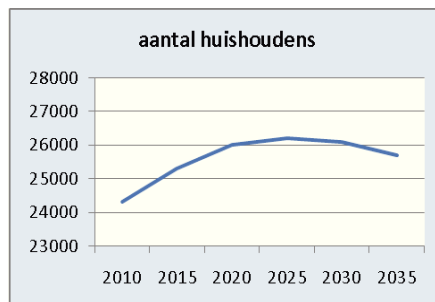
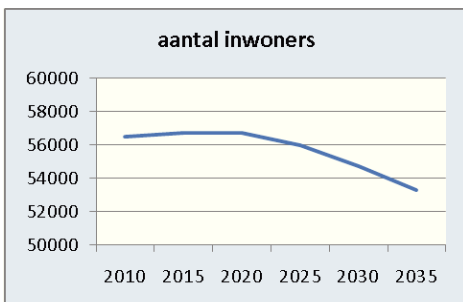
Ontwikkelingen demografie (kwalitatief):

- Afname aandeel jongeren en middelbaren; sterke toename ouderen. Meer alleenstaande huishoudens
- Meer oudere ouderen en daardoor ook meer zorgbehoevenden
- Sprake van een dubbele vergrijzing
- Ouderen willen langer thuis blijven wonen, ook bij beperkingen
- Ouderen geven de voorkeur aan een nultredenwoning.
- Ouderen willen wonen in de nabijheid van (zorg)voorzieningen.
- Ouderen willen meer kwaliteit in het wonen.
- Ondanks vergrijzing neemt door de extramuralisering de intramurale huisvesting af
- Ontwikkeling naar kleinschalige woonvormen.

Bron: Primos Prognose, 2009;
Woningmarktonderzoek Companen, 2010

Ontwikkelingen demografie (kwantitatief):

Bron: Provinciale bevolkingsprognose 2012



2. Ambitie voor het wonen in Doetinchem

We gaan in de woonvisie uit van de kracht van de gemeente en hoe we die in de toekomst kunnen behouden en versterken. De gemeente Doetinchem kenmerkt zich door het bieden van een dorps woonmilieu in een stedelijke omgeving, dus veel grondgebonden woningen met tuin vlakbij belangrijke centrumvoorzieningen en vlakbij het buitengebied. Het wonen in Doetinchem is te omschrijven als 'gewoon goed'. We stellen in de woonvisie het toekomstbeeld voor het wonen in Doetinchem 2020 centraal.

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.

2.1. Onze ambities

Dit toekomstbeeld is de kapstok voor verschillende ambities rondom het wonen. Deze ambities hebben betrekking op verschillende onderwerpen; van 'kwantitatieve woningvoorraad' tot 'kiezen voor kwaliteit' en van 'Doetinchem voor iedereen' tot 'duurzaamheid'.

'We willen onze inwoners voldoende woonruimte bieden met een goede kwantitatieve 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 voor kwaliteit, ook 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. Bij een wijk met relatief veel jeugd wordt aandacht geschonken aan veilige routes voor kinderen om zelfstandig naar school te lopen, het aantrekkelijk maken van speelplekken voor ouders en het toegankelijk maken van schoolpleinen voor kinderen in de wijk.

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 de kwaliteit van de woning in Doetinchem goed is.'

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 Doetinchemmers 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 kwitatief 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. Het verbeteren van de leefbaarheid mag dus nooit de enige reden zijn om woningen 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.

2.2. Drie pijlers

Het toekomstbeeld 2020 en onze ambities bereiken we door in te zetten op drie pijlers.

Pijler 1 is met name de fysieke kant van het wonen. Goed wonen in Doetinchem heeft ook een sociale component. Pijler 2 en 3 zijn hiervoor de sturingsmogelijkheden waarmee we ook echt verschil kunnen maken. We willen hier nadrukkelijke aandacht voor hebben in ons woonbeleid de komende jaren.

Pijler 1: Afstemming tussen vraag en aanbod

We willen het liefst dat al onze inwoners wonen in de woning die aansluit op hun behoefte en wensen. Balans op de woningmarkt, onder andere door een goede verhouding van huur- en koopwoningen, is van groot belang omdat dit zorgt voor een goede werking van de woningmarkt.

Omdat de Doetinchemse bevolking divers is, willen we ook een diverse woningvoorraad bieden. Bovendien willen we dat elke Doetinchemmer wooncarrière in de eigen wijk kan maken. Dit doen we door de eigenheid (geschiedenis en identiteit) van de wijken zoveel mogelijk in stand te houden. Maar het betekent ook dat we Doetinchemmers zoveel mogelijk vrij laten in het aanpassen van hun woning, mits dit niet tot verrommeling leidt. Waar nodig spreken we eigenaren aan op hun verantwoordelijkheid voor het onderhouden van hun eigen woning.

We zien dat er verschillen bestaan tussen de stad Doetinchem en de dorpen Wehl en Gaanderen in groeipotentie van de woningvoorraad. De vraag naar woningen laten we leidend zijn voor onze toevoegingen aan de woningvoorraad. Waar we niet tot afstemming van vraag en aanbod kunnen komen binnen de bestaande bouw, gebruiken we nieuwbouw om daarin te voorzien.

We streven naar een goede (esthetische) kwaliteit van onze woningen. Duurzaamheid is daar ook een onderdeel van. We willen de bestaande voorraad duurzamer maken door duurzame maatregelen te stimuleren (waar noodzakelijk vervangende nieuwbouw). Bij duurzame maatregelen bij woningen geven wij prioriteit aan duurzame energieopwekking, vermindering van het energieverbruik en geluidstechnische aanpassingen. Ook is duurzaamheid van belang bij materiaalgebruik en sociale aspecten zoals werkomstandigheden waaronder nieuwe woningen worden gebouwd. Daarnaast is een duurzaam ontwerp van zowel woning als omgeving van belang, bijvoorbeeld in het kader van klimaatverandering. Is er voldoende groen en water in de buurt om in tijden van extreme hitte leefbaar te blijven?

Pijler 2: Inzetten op woonkwaliteit voor iedereen

We willen dat bewoners goed en behaaglijk wonen. Aangezien onze bevolking de komende periode uit meer ouderen zal bestaan, willen we voor hen extra maatregelen nemen. We faciliteren in elke wijk een passend zorgaanbod.

We spelen in op krimp en vergrijzing door ons programma af te stemmen op een dalende vraag en door woningen geschikt voor senioren te maken. Dit doen we door onze woningen toekomstbestendig te maken. Daarnaast willen we dat ouderen ook zelf hun woning voor de toekomst geschikt maken.

Hoe meer woningen al bij de bouw of bij renovatie en onderhoud toekomstbestendig worden gemaakt, hoe minder investering hier later voor nodig is. Prioriteit voor toekomstbestendige woningen zal liggen in gebieden die vallen binnen woonservicegebieden. Dit zijn de gebieden die met het oog op ouderen en zorgbehoevenden worden ingericht. Daarom is toekomstbestendig bouwen in woonservicegebieden zowel bij nieuwbouw, als bij renovatie verplicht.

Pijler 3: In stand houden kwaliteit van de woonomgeving

Doetinchem kenmerkt zich door 'het gevoel van dorpswonen in een stedelijke omgeving; dichtbij het centrum en haar bijbehorende voorzieningen en vlakbij het buitengebied en haar natuur'. De wijken in Doetinchem representeren verschillende stedenbouwkundige perioden door de jaren heen. We willen veel meer de geschiedenis van Doetinchem laten zien als kwaliteit van de woonomgeving.

Elke wijk heeft zijn eigen kwaliteit en dat willen we behouden. Het huidige beleid rondom beheer en onderhoud van de woonomgeving gaat uit van een minimaal te handhaven kwaliteitsniveau. Maar we weten dat er in de gemeente plekken blijven die om extra aandacht vragen. We willen deze plekken via gerichte, kleinschalige vernieuwing aanpakken en daarmee een kwaliteitsimpuls geven aan de omgeving. Veiligheid is daar een belangrijk onderwerp in. De woonomgeving draagt bij aan het woongenot van inwoners. Door afstemming met bewoners over de invulling van de woonomgeving zorgen we dat deze aansluit bij de wens van

bewoners. Dat betekent ook dat we de omgeving waar mogelijk meer in samenwerking met bewoners gaan onderhouden.

Woningbouw zien we als volgend op de woonomgeving; dorpswonen in onze dorpen en meer stedelijkheid in de stad Doetinchem. Het buitengebied houden we zoveel mogelijk in stand; bebouwing staan we alleen toe als dit bijdraagt aan de kwaliteit van het gebied.

3. Richting vanuit ander beleid

Onze woonvisie hangt nauw samen met de Provinciale Woonvisie (februari 2003, actualisatie januari 2010) – ‘Keuzevrijheid en identiteit’ en de Regionale Woonvisie (oktober 2010) – ‘Alleen ga je sneller, samen kom je verder’. Beide woonvisies schetsen op hoofdlijnen een kader voor de ontwikkelingen in de gemeente Doetinchem. Ook het landelijke beleid is van belang.

3.1. Wat wil het Rijk?

Het kabinet heeft in juli 2011 een nieuwe visie op wonen uitgebracht. Deze is onder andere tot stand gekomen op basis van verschillende (meerjaren)woononderzoeken. Bijvoorbeeld over de verhuiscriteria van bewoners, de betaalbaarheid van woningen of de verwachte hoeveelheid nieuwbouw. In de Woonvisie benoemt het kabinet de volgende doelstellingen.

Meer vertrouwen in koopmarkt: De overdrachtsbelasting wordt tot juli 2012 verlaagd van 6% naar 2%. Dit om de verkoop van woningen tijdens de crisis te ondersteunen. Daarnaast krijgen huurders van een corporatiewoning het recht hun woning tegen een redelijke prijs te kopen.

Betere werking huurmarkt: Op de huurmarkt moet meer marktwerking komen. Bewoners met een midden en hoger inkomen betalen een relatief lage huur waardoor het niet aantrekkelijk is om te verhuizen. Daarmee houden zij woningen voor lagere inkomens bezet. Hogere inkomens kunnen maximaal 5% extra huurverhoging krijgen. Zij betalen dan een reëlere huur en worden mogelijk gestimuleerd te verhuizen naar een woning buiten de sociale woningvoorraad. Ook mogen in gemeenten waar meer vraag is dan aanbod (zogenaamde schaarstegebieden) gewilde woningen duurder worden.

Duidelijkere taken voor corporaties: Voor corporaties geldt dat zij zich meer moeten gaan richten op hun kerntaken (betaalbare woningen voor lagere inkomens, voor ouderen en gehandicapten en het vergroten van de leefbaarheid in wijken). Het toezicht wordt aangescherpt.

Meer investeringen in woningbouw: Het kabinet wil dat er meer woningen gebouwd worden, met name in groeiregio's. Vooral voor ouderen zijn extra woningen nodig. Daarom wordt de bouwregelgeving eenvoudiger en moeten vergunningen sneller verleend worden. Ook komt er meer ruimte voor particulier opdrachtgeverschap. Maar ook de bouwsector zelf moet efficiënter gaan werken tegen lagere kosten.

Betere kwaliteit van woon- en leefomgeving: Iedereen heeft recht op een prettige en veilige woonomgeving. In een buurt waar iedereen meetelt en meedoet. Dit is in achterstandswijken of krimpgebieden niet altijd het geval. Daarom ondersteunt het kabinet lokale partijen om de leefomgeving te verbeteren. Daarbij ligt het accent op eigen kracht en initiatief van burgers.

3.2. Wat wil de provincie Gelderland?

De provincie wil een omslag realiseren in het woonbeleid: 'van een beleid gericht op het opheffen van kwantitatieve tekorten naar een beleid gericht op kwalitatief passende woningen en woonmilieus'. De provincie hanteert hiervoor drie belangrijke uitgangspunten; bewoners meer vrijheden en kansen bieden om hun woonwensen te realiseren, een aanbod van woningen en woonmilieus dat beter aansluit bij de voorkeuren van bewoners en de provincie optredend als partner in wonen: stimulerend, ondersteunend en in dialoog met andere actoren in het veld.

De provincie stelt de kaders voor de uitwerking van de visie voor de regio Achterhoek in een gewenst woningbouwprogramma:

- Matigen regionale netto toevoeging 2010-2020: 5.900 woningen, waardoor planvorming kwantitatief meer aansluit bij de behoefte.
- Verschuiving in de regionale programmering naar meer huurwoningen.
- Streven naar een meer betaalbaar regionaal programma.
- Een forse inzet in nulredenwoningen (4.700), zowel in de nieuwe als bestaande voorraad.

Voor de periode 2010-2019 zijn in het kader van het KWP3 (Kwalitatief Woonprogramma 3) bijzondere afspraken gemaakt met de provincie Gelderland over de woningbouwproductie. Het KWP heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte aan woningen. Concreet is afgesproken:

- Stevig inzetten op duurzaamheid; in beeld krijgen van mogelijke maatregelen op het gebied van energie en klimaat.
- Realisering doelstelling regionale huisvesting dak- en thuislozen (woningcorporaties bieden capaciteit)
- Stimuleren Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)
- Integrale aanpak wonen-welzijn-zorg;
 - Toepassen woonservicegebieden
 - Leefbaarheid kleine kernen
 - Vergroting zorggeschiktheid woningen
 - Maatregelen om ouderen langer in hun koopwoning te laten wonen

3.3. Wat wil de regio Achterhoek?

De grootste opgave voor de regio Achterhoek is een omslag in het denken; van decennia van groei van de bevolking naar stabilisatie en uiteindelijk krimp. De regio Achterhoek wil zich de komende jaren gaan inzetten op een aantal onderwerpen.

De kwalitatieve kenmerken van de woningvoorraad en het nieuwbouwprogramma

Idealiter wordt de woningvoorraad maximaal afgestemd op de veranderende lokale vraag van woningzoekenden. Sturen op differentiatie van de woningvoorraad kan slechts voor een beperkt deel door middel van nieuwbouw. 90% Van de woningvoorraad in 2020 staat er immers al en het accent ligt dan ook op sturing binnen de bestaande voorraad. Hiertoe worden de volgende maatregelen genomen: lokale woningbouwprogramma aanpassen op kwalitatieve woningbehoefte, geen nieuwe initiatieven voor nieuwe uitbreidingslocaties starten.

De kwantitatieve omvang van de woningvoorraad

De Achterhoek krijgt de komende jaren te maken met krimp van de bevolking. In 2010 is daarom de regionale woonvisie opgesteld, samen met de provincie en de zes andere Achterhoekse gemeenten. De voormalige nieuwbouwplannen overschreden de voorspelde

behoefte fors. De plannen zijn daarom naar beneden bijgesteld, waarbij behoud van kwaliteit voorop staat. Leidend bij de verdeling van de resterende nieuwbouwwoningen is dat deze bijdraagt aan een sterke regio Achterhoek. Maatregelen die hiertoe genomen worden, zijn: lokale plancapaciteit fors naar beneden bijstellen, het aantal nieuwe woningen voor de gemeente Doetinchem naar 2185 (2020) bijstellen en het instellen van een Monitor Wonen Achterhoek.

Wonen en zorg

In de Achterhoek gaat het aandeel ouderen de komende jaren fors stijgen. Hiermee stijgt ook de vraag naar verschillende vormen van wonen voor deze doelgroep. We willen ouderen zo goed mogelijk faciliteren. De te nemen maatregelen zijn: 80% van de nieuwbouw is een nul-tredenwoning, 5% van de totale woningvoorraad opplussen en ervaringen over het inrichten van woonservicegebieden met elkaar delen.

Kwaliteit van de bestaande voorraad

Kwaliteit van het wonen wordt bepaald door het aanbod, kwaliteit van de woning en de fysieke en sociale woonomgeving. Het is een regionale verantwoordelijkheid om de slechte delen van de woningvoorraad aan te pakken, omdat de uitstraling op de totale regio groot is. Hiervoor monitoren we vraagtuitval, de woningbehoefte en de leefbaarheid.

Energie en klimaat

Een hoge ambitie op het gebied van energie en klimaat past bij het groene karakter van de Achterhoek. In het verbeteren van de energetische kwaliteit van met name bestaande woningen is winst te behalen. Te nemen maatregelen hiervoor zijn: energetische kwaliteit huurwoningen jaarlijks met 2% verbeteren en 10% van de huishoudens vertoont energiezuinig gedrag door toepassen energiezuinige maatregelen.

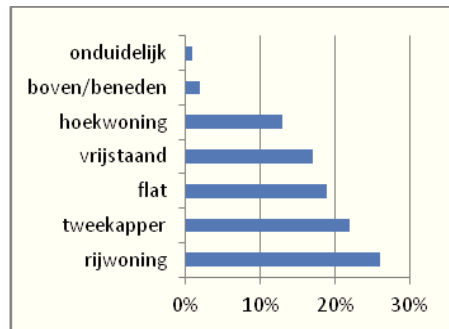
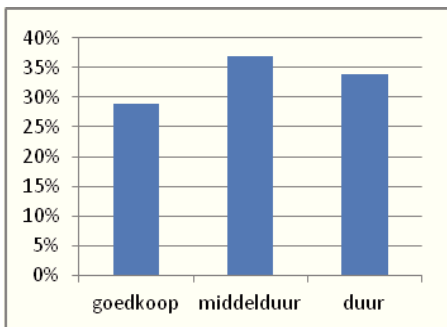
3.4 Doetinchemse ambitie in provinciaal en regionaal perspectief

De ambitie die wij hebben voor de gemeente Doetinchem willen we de komende jaren ook waar maken. De kaders en afspraken die op provinciaal en regionaal niveau gemaakt zijn staan in lijn met onze ambities en geven voldoende vrijheid en mogelijkheden voor onze invulling.

4 Uitwerking voor pijler I: Afstemming van vraag en aanbod

Het totaal aantal woningen op de Doetinchemse woningmarkt bedraagt 23.849 woningen per 1 januari 2012. De bestaande woningmarkt van Doetinchem bestaat voor 60% uit koopwoningen en 40% uit huurwoningen.

In Doetinchem zijn de meeste woningen rijwoningen, gevolgd door tweekappers. Boven/benedenwoningen zijn nauwelijks te vinden in onze gemeente. We beschikken hierdoor over 78% grondgebonden woningen in de gemeente. Wat woningwaarde betreft, laat Doetinchem een gemiddeld beeld zien. Het aantal middeldure woningen (tussen € 170.000 en € 250.000) is iets groter dan het aantal goedkope woningen en het aantal dure woningen.



Figuur 1: Verdeling totale bestaande woningvoorraad naar segment en Figuur 2: Verdeling totale bestaande woningvoorraad naar typologie

In 2011 zijn volgens onze WOZ-administratie in totaal 219 woningen toegevoegd aan de woningmarkt waarvan ruim 80 in het Lookwartier, ruim 40 in Oosseld, rond 25 op het Pelgrimterrein, bijna 20 op het Veemarktterrein, zo'n 15 aan de Keppelseweg op de Tenbacklocatie en 15 in Wehl. Daarnaast zijn er nog een aantal kleinere toevoegingen. Met 219 woningen zitten we precies op 10% van het aantal dat we volgens afspraak in regionaal verband in de periode 2010-2020 mogen toevoegen.

Stand van zaken koopwoningmarkt

Er staan 14.300 koopwoningen in onze gemeente. Ruim de helft van de koopwoningen staat in het dure segment (>€250.000,-). Wat betreft typologie zien we dat de koopwoningen vooral tweekappers, vrijstaande en rijwoningen zijn.

De koopwoningmarkt heeft zich de laatste jaren ongunstig ontwikkeld. Door onder andere de crisis is de koopwoningmarkt steeds slapper geworden. De verhouding tussen vraag en aanbod is uit balans. Het aanbod aan woningen is de laatste jaren fors gegroeid. Aspirant kopers hebben op dit moment veel meer keuzemogelijkheden dan enkele jaren geleden. In enkele jaren tijd is de vraagmarkt omgeslagen in een aanbodmarkt. Ook signaleren we sinds 2008 terugvallende huizenprijzen. In combinatie met het groeiend aanbod aan woningen voorzien we dat deze daling ook de komende jaren door zal zetten.

Gezien de demografische ontwikkeling ligt de grootste opgave voor Doetinchem niet in de te bouwen aantallen woningen (de kwantiteit), maar in de kwaliteit van de woningvoorraad. Uit onderzoek van Companen blijkt dat het de meeste mensen met verhuisplannen niet uitmaakt of zij een nieuwe of bestaande woning krijgen. Dat betekent dat extra kritisch gekeken moet worden of nieuwbouw wel een meerwaarde oplevert ten opzichte van bestaande bouw. We kiezen zowel in de bestaande als in de nieuwe voorraad nadrukkelijk voor kwaliteit. De kwaliteit van woningen ziet de gemeente op het gebied van toekomstbestendig bouwen. Toekomstbestendig bouwen houdt in dat een woning op zo'n manier wordt gebouwd of verbouwd dat de woning eenvoudig aan te passen is aan veranderende leefomstandigheden. Deze manier van bouwen zorgt ervoor dat mensen zo lang mogelijk kunnen blijven wonen in hun eigen woning en dat de woning in principe voor iedereen geschikt te maken is. Hiermee wordt dus zowel de mogelijkheid tot langer thuis blijven wonen van ouderen bevorderd als de geschiktheid van de woning voor elke doelgroep.

Stand van zaken huurwoningmarkt

Het aantal huurwoningen binnen de gemeente is 9.549. Er is een onderscheid te maken in corporatiewoningen (6.630) en woningen in handen van institutionele beleggers (2.919). Ruim

60% van de huurwoningen vinden we binnen het goedkope segment. De meeste huurwoningen in onze gemeente zijn flats en rijwoningen.

Over het functioneren van de huurwoningmarkt in Doetinchem is op dit moment minder bekend. We weten dat landelijk gezien de huurmarkt slecht functioneert. Het mechanisme van vraag en aanbod werkt niet goed op de huurmarkt. Dat leidt tot wachtlijsten, gebrek aan keuzevrijheid en tot scheefwonen. We weten wel dat er in Doetinchem veel vraag is naar huurwoningen. In de corporatiesector is er bijvoorbeeld vrijwel geen leegstand. De vraag groeit door een combinatie van onzekerheid op de koopwoningmarkt waardoor starters vaker vragen naar een huurwoning en anderzijds door krappere financieringsmogelijkheden van koopwoningen voor consumenten. De huurwoningmarkt in de Achterhoek is een regionale markt. Sinds 1 maart 2012 werken 5 corporaties in de Achterhoek samen in *Thuis in de Achterhoek*. Alle vrijkomende huurwoningen van deze 5 corporaties worden via de website van *Thuis in de Achterhoek* aangeboden. Er zijn dus geen wachtlijsten meer, maar het kan soms lang duren voordat een geschikte woning verkregen wordt.

In 2011 kwamen ongeveer 600 (bestaande) huurwoningen van Sité op de markt voor verhuur. De jaren daarvoor waren dat er meer dan 700. Het algemene beeld is dat het aantal mutaties terugloopt. Cijfers van andere verhuurders laten eveneens een lage mutatiegraad zien (<10%). Dat heeft vermoedelijk te maken met de stagnerende koopwoningmarkt. Mensen blijven kennelijk langer in een huurwoning wonen bij gebrek aan mogelijkheden om een woning te kopen en omdat de koopwoningmarkt onzeker is.

Op landelijk niveau is regelgeving in de maak ter stimulans voor de woningmarkt door middel van het invoeren van kooprecht. Dit houdt in dat corporaties verplicht worden om 75% van hun woningbezit te koop aan te bieden. De Achterhoekse gemeenten en corporaties zien hier een bedreiging in voor de woningmarkt en leefbaarheid in de Achterhoek. Door 75% van de huurwoningen te koop aan te bieden ontstaat versnipperd woningbezit. Dit versnipperd woningbezit leidt tot verlies aan sturing. Kooprecht zou de in de regionale Woonvisie gemaakte afspraken kunnen verstoren waardoor niet tot de gewenste invulling kan worden gekomen. De Achterhoekse gemeenten en corporatie hebben deze problematiek in een brief aan inmiddels demissionair minister Spies duidelijk gemaakt.

Wat betekent dit voor nieuwbouw – bestaande bouw?

Companen heeft in het woningmarktonderzoek ook gekeken naar de toekomstige vraag naar nieuwbouw. Hiervoor is een tegenwindscenario gehanteerd, waarbij een ongunstige economische ontwikkeling het uitgangspunt was. Companen schetst het vooruitzicht dat de komende jaren met name nog vraag naar goedkope woningen zal bestaan. Zowel in de huursector als in de koopsector. De vraag naar (middel)dure woningen is in verhouding minder. Eigen onderzoek uit begin 2012 toont aan dat in de huidige situatie nog minder vraag naar woningen bestaat dan voorzien door Companen. De aanbevelingen die Companen heeft gedaan, blijken niet meer geheel aan te sluiten op de huidige situatie. Companen blijkt de markt toch nog iets te positief ingeschat.

Zowel in de koopwoningmarkt als in de huurwoningmarkt is er voornamelijk nog enige vraag naar nieuwbouw van goedkope grondgebonden woningen. Naar dure woningen en appartementen is weinig vraag en dergelijke woningen worden bovendien in ruim voldoende mate aangeboden op de bestaande markt. Toevoeging van nieuwe woningen in die segmenten lijkt daarom niet nodig. Vanuit de marktanalyse geredeneerd zou het advies daarom moeten luiden, dat alleen nog goedkope grondgebonden woningen moeten worden gebouwd. Dat is

echter een risicovolle handelwijze. Eenzijdig inzetten op dit segment is echter zeer onverstandig. Het is stedenbouwkundig niet gewenst, het doet afbreuk aan de kwaliteit van woning en woonomgeving, het helpt niet om de doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen en het levert concurrentie op voor bestaande goedkope woningen. We moeten dus gedifferentieerd blijven bouwen.

Een ander belangrijk punt is dat we ons veel meer moeten richten op investeringen in de bestaande bebouwing. Deze investeringen zouden zich met name moeten richten op duurzaamheid. Door woningen te verduurzamen maken we ze toekomstproof. Dit sluit aan op het gemeentelijk klimaatbeleid.

Door het achterblijven van de vraag naar woningen zullen een aantal woningbouwprojecten de komende jaren geen doorgang vinden. Hiervoor zijn binnen de gemeenten wel al locaties aangewezen. Door het wegvallen van deze woningbouwprojecten zullen 'gaten' vallen in de openbare ruimte. Deze zijn niet bevorderlijk voor het totale verband binnen de gemeente. Echter, deze open ruimten bieden ook kansen voor andere invulling. We willen deze open ruimten op een goede manier opvullen.

Aanbevelingen.

- 1 Pleeg alleen nieuwbouw wanneer we niet kunnen voorzien in de woonvraag binnen de bestaande bouw.
- 2 Alle nieuwbouw in de gemeente is toekomstbestendige woningbouw.
- 3 Blijf goedkope woningen bouwen, maar stuur daarnaast binnen projecten op de bouw van middeldure en dure woningen. Hiermee vergroten we de differentiatie van het woningaanbod en verruimen we de keuzemogelijkheden en slaagkansen van woningzoekenden.
- 4 Blijf startersleningen verstrekken. Onderzoek of daar meer middelen voor kunnen worden ingezet.
- 5 Ondersteun de corporaties in een verkoopbeleid passend bij de regio Achterhoek en gemeente Doetinchem.
- 6 Blijf investeren in de bestaande woningvoorraad door het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. Wij geven daarbij prioriteit aan maatregelen die zowel energetisch als geluidstechnisch effect hebben. Daarnaast starten met onderzoek naar energieopwekking en beheer op wijkniveau.
- 7 Verzin een passende invulling voor de locaties die leegvallen door het wegvallen van woningbouwprojecten. In het kader van het Gelders Stedelijk Ontwikkelingsbeleid (GSO) worden hiervoor 2 pilotprojecten uitgewerkt.

5 Uitwerking voor pijler 2: Inzetten op woonkwaliteit voor iedereen

Doetinchem is voor iedereen! Als gemeente willen we ons inzetten voor woonkwaliteit voor iedereen. Wij zetten in op een zo hoog mogelijke kwaliteit van de woningen in onze gemeente. Tegelijkertijd moeten de woningen ook voor iedereen betaalbaar zijn. Hier zit een spanningsveld, omdat kwaliteitsverhogende maatregelen vaak duur zijn en leiden tot hogere woonlasten. Vandaar dat wij accepteren dat op een beperkt aantal plekken goedkope en kwalitatief minder goede woningen in de gemeente aanwezig zijn. Aan de andere kant zijn er ook kwaliteitsverhogende maatregelen, die niet per definitie tot hogere woonlasten leiden. Bij betaalbaar wonen moeten alle woonlasten worden betrokken, dus ook servicekosten, energiegebruik, gemeentelijke lasten et cetera. Wij zijn van mening dat investeren in duurzaam

energiegebruik leidt tot betaalbaarheid op de lange termijn. Kwaliteit en betaalbaarheid kunnen dus wel degelijk samengaan. Betaalbaarheid kan ook ontstaan bij het verlengen van de levensduur van woningen en bij het gebruik van duurzame materialen. Ook een goede match van vraag en aanbod op de woningmarkt zorgt voor betaalbaarheid voor meer doelgroepen, waar de juiste kwaliteit tegenover staat. Het betrekken van bewoners bij onderhoud van bijvoorbeeld de woonomgeving levert eveneens kwaliteitswinst op, terwijl de betaalbaarheid verbetert. Kortom: een goede woonkwaliteit is voor iedereen zeker mogelijk, ook voor minder draagkrachtigen.

De demografische ontwikkeling van de gemeente laat zien dat onze bevolking uit steeds meer ouderen gaat bestaan. Bovendien worden de ouderen ook steeds ouder. Deze demografische ontwikkeling heeft consequenties voor de bouw van nieuwe woningen (toekomstbestendig) en de aanpassing van bestaande woningen. Daarnaast moeten we rekening houden met deze veranderende bevolkingssamenstelling bij de inrichting van de gemeente. De behoeften veranderen immers.

5.1. Ouderen en zorg

Vanuit deze algemene ontwikkeling van toenemende (dubbele) vergrijzing, de afspraken vanuit de regionale woonvisie en onze ambitie willen we in de toekomst goed kunnen voorzien in ouderen- en zorgwoningen.

Door de toename aan ouderen zal er meer behoefte zijn aan voor senioren geschikte woningen. Dat kunnen zorggeschikte woningen of woningen voor verzorgd wonen zijn. De terminologie loopt soms door elkaar heen. Ook de termen nultredenwoning, aanpasbare woning, aangepaste woning, opgepluste woning, levensloopbestendige woning en toekomstbestendige woning komen voor. In bijlage 2 is een overzicht gegeven van termen, die wij momenteel hanteren. Dit is dezelfde bijlage, die eerder dit jaar bij de taskforce bouwprojecten heeft gezeten.

Voor de bestaande bouw betekent dit dat een aantal woningen geschikt gemaakt moet worden voor senioren. Om in die behoefte te voorzien heeft Sité een aantal woningen opgeplust (o.a. twee flats aan de Caenstraat zijn opgeplust tot seniorenwoning). Voor de particuliere woningvoorraad is het moeilijker om woningen geschikt te maken, want mensen moeten hier zelf de aanzet toe doen. Er liggen wel voldoende mogelijkheden om mensen bewuster te maken van de woongevolgen van het ouder worden en stimulering van voortijdig maatregelen te nemen. We trekken hierbij samen met de andere Achterhoekse gemeenten op.

Wat betreft nieuwbouw zien we mogelijkheden in het toekomstbestendig wonen. Dit betekent dat woningen gebouwd worden die met elke levensfase mee kunnen groeien. De voorzieningen zijn al opgenomen tijdens de bouw. Dit betekent dat elke woning geschikt is ongeacht de levensfase waarin iemand zich bevindt. Op deze manier kan de wooncarrière ook in de eigen woning gemaakt worden.

De dubbele vergrijzing zal ook leiden tot een toename van de behoefte aan zorg. Maar niet alleen ouderen hebben behoefte aan zorg. Binnen de gemeente willen we ook voldoende woongenot realiseren voor mensen met een lichamelijke beperking, dementerenden, mensen met psychische klachten, etc. Een reële inschatting van de behoefte aan de verschillende vormen van zorg is nodig op een goed beeld te krijgen voor de komende jaren. In het kader van de taskforce woningbouw (maart 2012) hebben we dit nader onderzocht. Het bleek niet goed mogelijk om uit (landelijke) trends de ontwikkeling van het aantal zorgbehoevenden in

alle categorieën voor de komende jaren te voorspellen. Wel zien we een aantal ontwikkelingen:

- De verwachting is dat de behoefte naar zorgwoningen de komende periode zal toenemen, maar niet met hele grote aantallen;
- Naast een kwantitatieve ontwikkeling is er een kwalitatieve ontwikkeling gaande. Er is een groeiende behoefte aan meer kleinschalige woonvormen in plaats van grootschalige complexen. Een eenduidige definitie van kleinschaligheid is niet te geven. Het doel van de ontwikkeling naar meer kleinschaligheid is het streven naar een hogere kwaliteit van leven door aandacht voor het welzijn van de bewoner. Het primaire doel is dus niet meer de lichamelijke zorg en de behandeling, maar de individuele begeleiding.

Het beeld dat hieruit ontstaat is dat er inderdaad sprake is van een toename van de vraag naar zorgwonen. De grootte van de vraag is echter moeilijk in te schatten, maar lijkt niet al te groot. Vooral de zorgpartijen zijn onzeker over de ontwikkeling van het aantal plaatsen op een termijn van meer dan enkele jaren. Wel is een tendens naar kleinschalige woonvormen zichtbaar en is er een tendens naar meer zelfstandigheid van de zorgbehoevenden.

We willen voorzien in de vraag naar zorgwoningen. Het totale aantal ingediende initiatieven bij projectbureau en regiekamer is relatief hoog. Uit het feit dat veel initiatieven traag van de grond komen en vrij vaak ook weer afvallen, moeten we concluderen, dat niet alle bekende initiatieven realistisch zijn. Een eerste inschatting is dat een derde tot de helft van de thans aangemelde initiatieven niet van de grond zal komen.

Bestemming	Initiatieven	Realistisch tot 2020
Wonen	250	150
Maatschappelijk	300	150

Op basis van de bestaande initiatieven kunnen we de komende jaren met nieuwbouw in de zorgvraag voorzien. Wat betreft het toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad hanteren we in eerste instantie het primaat van verhuizen boven het aanpassen van de eigen woning. Indien een zorggeschikte woning of een woning voor verzorgd wonen in de buurt beschikbaar is, stimuleren wij dat inwoners hier naartoe verhuizen. Op deze manier kunnen we mensen de beste kwaliteit bieden passend bij hun (zorg)vraag. Dat zorgt bovendien voor toekomstige besparingen op de Wmo-uitgaven.

Met de corporaties zullen wij moeten afstemmen voor welke groepen woningen beschikbaar (moeten) worden gesteld. Vanuit de WMO wordt er regelmatig een beroep gedaan op de corporaties, met name Sité, om woningen voor bepaalde urgenten beschikbaar te stellen.

Om de inrichting van de gemeente te laten aansluiten bij ouderen/zorgwoningen willen we het beleid rondom woonservicegebieden verder uitwerken. In het ouderenbeleid wordt ingestoken op 'elke wijk een woonservicegebied'. Woonservicegebieden zijn gebieden, waarbinnen zo veel mogelijk voorzieningen geconcentreerd zijn waar mensen met een beperking gebruik van maken en waar de inrichting van de openbare ruimte optimaal is aangepast aan mensen met een beperking. Deze woonservicegebieden kunnen een goede leidraad zijn voor de verdere uitwerking van concentratie van zorg. Woningen voor verzorgd wonen willen we binnen de woonservicegebieden realiseren, terwijl zorggeschikte woningen zoveel mogelijk verspreid over de gemeente kunnen liggen. Van een goede inrichting van woonservicegebieden profiteren uiteraard alle Doetinchemse bevolkingsgroepen.

Aanbevelingen

- 1 Bouw nieuwbouwwoningen toekomstbestendig. (Dit is dezelfde aanbeveling als in pijler 1).
- 2 Stimuleer bewoners om vroegtijdig hun eigen woning aan te passen aan mogelijke beperkingen in de toekomst.
- 3 Hanteer het primaat tot verhuizen. Bewoners moeten verhuizen in een situatie waarbij verhuizing de meest passende (en goedkoopste) oplossing is.
- 4 Zorg voor aansluiting van zorg en wonen. Werk het woonservicegebiedenbeleid verder uit. Realiseer woningen voor verzorgd wonen binnen de woonservicegebieden en verspreid zorggeschikte woningen zoveel mogelijk over de gemeente.
- 5 Maak afspraken met corporaties over toewijzing van zorggeschikte woningen.

5.2. Starters

Starters hebben moeite om op de woningmarkt te komen. Dit komt door de moeilijkheid die zij ondervinden om aan een hypotheek te komen in de koopsector. Omdat er weinig doorstroming is, wordt het ook moeilijker om een geschikte huurwoning te vinden. Starters (en jongeren) zijn van groot belang voor een vitale ontwikkeling van de gemeente. Naar schatting heeft de gemeente Doetinchem ongeveer 2.400 startende huishoudens. Deze zijn voornamelijk op zoek naar een goedkope (en dus betaalbare) woning. Om starters tegemoet te komen bood de gemeente met de starterslening koopstarters meer financiële mogelijkheden om toch een woning te kopen. In de periode 2009-2011 hebben 56 mensen een starterslening toegewezen gekregen. Inmiddels kunnen geen starterleningen meer verstrekt worden in de gemeente; het budget is op. Nieuwe leningen zouden wel verstrekt kunnen worden van de terugbetalingen of van nieuw beschikbaar gesteld budget. Vooruitzichten zijn dat starterleningen pas weer (in geringe mate) in 2013 verstrekt kunnen worden, als besloten wordt hiermee verder te gaan.

Aanbeveling:

- 6 Maak afspraken met de corporaties over de huursector. Blijf daarnaast de doorstroming bevorderen door startersleningen te verstrekken.

5.3. Lage inkomens

De zorg voor voldoende woonmogelijkheden voor lage inkomens is de kerntaak van de woningcorporaties. In 2008 had volgens Companen circa 27% van de huishoudens een laag inkomen. Companen hanteert daarbij de huurtoeslaggrenzen. In 2012 ligt deze grens voor alleenwonenden op € 21.2450 en voor samenwonenden op € 29.125. In 2008 ging het om ruim 6.400 huishoudens. Volgens Companen daalt het aantal huishoudens in 2015 tot 5.900 en in 2020 tot 5.600. Het uitgangspunt voor deze daling is een scenario met economische groei. Uiteraard kan de economische teruggang een ander verloop te zien geven.

Het aantal corporatiewoningen in heel Doetinchem bedraagt per 1 januari 2012 ruim 7.100. Dat aantal lijkt dus voldoende, maar de relatie tussen lage inkomens en corporatiewoningen is niet één op één. Ook steeds meer middeninkomens raken aangewezen op een corporatiewoning. Vanuit het Rijk ontstaat druk op de corporaties om een deel van hun woningbezit te verkopen. Dit kan tot een probleem leiden. Als te veel woningen worden verkocht, dan blijven er voor de lage inkomens te weinig woningen over.

Vanuit het Rijk ontstaat ook druk op de corporaties om de huren te verhogen. Als een woning aan een nieuwe huurder wordt verhuurd, wordt de huur vaak een stuk hoger vastgesteld dan voorheen. De betaalbaarheid van de woningvoorraad voor de lage inkomens komt dan onder

druk te staan. Om de betaalbaarheid te waarborgen gaat Sité Woondiensten uit van een gemiddelde van 75% van de maximaal toegestane huur.

Bijzondere aandacht hebben we voor mensen, die door betalingsproblemen hun huis dreigen te worden uitgezet. Deze groep van mensen, die zich aan de onderkant van de woningmarkt bevindt, willen we helpen in het vinden van oplossingen voor hun situatie. Vaak zijn er ook andere schulden. Vroegtijdige signalering is hierbij van groot belang. Daartoe hebben wij in de Achterhoek een convenant Openbare Geestelijke Gezondheidszorg (OGGz) afgesloten voor 2009-2013. Deze is onder andere door gemeente en Sité Woondiensten ondertekend. Overigens blijven de betrokkenen te allen tijde zelf verantwoordelijk.

Aanbevelingen

- 7 Zorg voor een voldoende aanbod aan corporatiewoningen. Maak hierover afspraken met de corporaties.
- 8 Laat woonlasten van met name de huurders van corporatiewoningen niet al te veel te stijgen. Hierover moeten goede afspraken gemaakt worden tussen corporaties en gemeente.
- 9 Zet in op het voorkomen van huisuitzettingen. Maak hierover heldere afspraken met corporaties en andere partijen. Zie toe op het naleven van het convenant.

5.4. Middeninkomens en hogere inkomens

Middeninkomens zitten in een lastige situatie op de huidige woningmarkt. Enerzijds is het met hun inkomen, gezien de crisis, moeilijk om aan een hypotheek te komen, anderzijds verdienen zij te veel om een goedkope woning te mogen huren via de woningcorporatie. Corporaties mogen slechts 10% van hun vrijkomende bezit verhuren aan huishoudens boven de inkomens grens. Uit gegevens van de corporaties blijkt dat in 2011 minder dan 10% van de vrijkomende woningen aan middeninkomens zijn verhuurd. Zolang de corporaties voldoende aanbod hebben voor de vraag vanuit de middeninkomens, komen middeninkomens in de huursector niet in de problemen.

Hogere inkomens vallen snel buiten de aandacht, maar zijn een doelgroep die we zeker in de gemeente willen vasthouden. Om deze doelgroep voldoende vast te houden binnen de gemeente doen we de aanbeveling in pijler I om ook dure woningen te blijven bouwen in een aantrekkelijk woonmilieu.

Aanbeveling

10 Monitor het aantal corporatiehuurwoningen dat verhuurd wordt aan middeninkomens.

5.5. Nieuwe Nederlanders

We zijn als gemeente ook verantwoordelijk voor de huisvesting van Nieuwe Nederlanders zoals statushouders/asielzoekers en mensen uit Midden en Oost-Europa. In samenwerking met de woningcorporaties willen we hier voldoende invulling aan geven. We signaleren dat er een landelijke discussie is ontstaan over de huisvesting van mensen uit Midden en Oost-Europa. Werkgevers waar deze mensen in dienst zijn organiseren meer dan eens illegale vormen van huisvesting. Gemeenten ondervinden overlast als de huisvesting niet goed geregeld is. We houden de komende periode signalen nauw in de gaten. Illegale huisvesting accepteren wij niet.

Aanbeveling

11 Monitor samen met de corporaties de ontwikkelingen rondom Nieuwe Nederlanders.

5.6. Onconventioneel wonen

Binnen de gemeente bestaat een groep van ongeveer zes mensen die moeilijk gehuisvest kan worden en daardoor voor overlast zorgt. Het gaat hierbij onder andere om daklozen, ex-gedetineerden en mensen die uit hun huis gezet zijn. Het gaat daarbij niet om daklozen die van de reguliere daklozenopvang gebruik maken. Problemen spelen onder andere rondom de huisvesting. Moeilijk plaatsbare personen worden door overlast alleen maar verplaatst zonder dat er een structurele oplossing geboden wordt. Op diverse plekken in het land wordt geëxperimenteerd met alternatieve woonvormen voor onconventioneel wonen. Binnen de gemeente moet aan onconventioneel wonen vorm worden gegeven mits er een locatie is die enigszins afgelegen ligt van het conventionele wonen, waar ruimte is voor een kleinschalige woonvorm en waar lokale partijen (o.a. corporaties) in het beheer en onderhoud willen voorzien. Omdat de opvang een regionale component heeft is het van belang het beleid af te stemmen met de buurgemeenten.

Aanbeveling

12 Maak afspraken met de corporatie over onconventioneel wonen en bespreek dit met buurgemeenten.

5.7. Anti-krakers

Binnen de gemeente zijn er een aantal panden (onder andere de bibliotheek, een kantoorgebouw en een schoolgebouw) die tijdelijk bewoond worden door anti-krakers. Naast het voorkomen van kraken, wordt ook getracht de risico's van inbraak, vandalisme en lekkages zoveel mogelijk terug te dringen door het tijdelijk in gebruik nemen als woonruimte. Hoewel het op dit moment om een aantal zeer specifieke gevallen gaat, willen we dat de kaders hiervoor duidelijk zijn. Er is daarom op dit moment behoefte aan een afwegingskader voor het al dan niet toestaan van anti-kraakbewoning. Het ligt voor de hand om aan te sluiten bij de eisen in het kader van tijdelijke verhuur van woningen volgens de leegstandswet. Dit beleid moet nader worden uitgewerkt.

Aanbeveling

13 Stel een toetsingskader op voor anti-kraakbewoning.

5.8. Woonwagengewoners

In de gemeente wordt ruimte geboden aan woonwagengewoning. Sité biedt binnen de gemeente Doetinchem zowel standplaatsen als woonwagens aan. Vestia heeft drie standplaatsen in Wehl

Om de toewijzing van woonwagens en/of standplaatsen eenduidig te laten verlopen hebben gemeente en Sité een regeling opgesteld: 'Regeling voor standplaatsen en woonwagens'. We hanteren een terughoudend beleid met betrekking tot het aanhouden en realiseren van standplaatsen. Als er geen (passende) kandidaten zijn voor een vrijkomende locatie, wordt deze opgeheven. Het is lastig om het aantal te handhaven standplaatsen en woonwagens af te stemmen op de toekomstige vraag. We verwachten dat de vraag langzaam af zal nemen.

3 verhuurde woonwagens:
Leuveninkstraat 77
Oosseldstraat 5 en 10

15 verhuurde standplaatsen
Anna Blamanstraat 1, 3, 5, 7, 9 en 11
Horstingstraat 32, 34 en 36
Leuveninkstraat 71, 73 en 77
Oosseldstraat 5, 10 en 14

3 leegstaande standplaatsen:
Oosseldstraat 7, 9 en 12

3 verhuurde standplaatsen Wehl: Elzenerf

Aanbeveling

14 Handhaaf het huidige woonwagenbeleid.

5.9. Tijdelijke verhuur

Door de krimpende woningmarkt duurt het langer voordat een woning verkocht wordt. Dit leidt er soms toe dat een eigenaar lang moet wachten voordat zijn (inmiddels) leegstaande woning verkocht is. Om de kosten voor deze mensen te kunnen beperken, kan verhuren een optie zijn. Echter: in Nederland is de bescherming van de huurder goed geregeld. Zo goed dat het niet zondermeer mogelijk is om woonruimte *tijdelijk* te verhuren. Ook als een eigenaar van een te koop staande lege woning een tijdelijk huurcontract afsluit, kan de huurder dat met succes aanvechten. Deze huurbescherming vervalt echter als de verhuurder een vergunning voor tijdelijke verhuur heeft vóórdat hij het tijdelijke huurcontract afsluit. De gemeente verleent dergelijke vergunningen Dit vindt plaats in het kader van de Leegstandswet. De vergunning voor tijdelijke verhuur is geldig voor een periode van maximaal twee jaar, daarna kan eventueel verlenging worden aangevraagd. Het is mogelijk de vergunning drie maal te verlengen met telkens één jaar tot in totaal maximaal vijf jaar.

Aanbeveling

15 Handhaaf het huidige beleid voor tijdelijke verhuur.

6 Uitwerking voor pijler 3: In stand houden kwaliteit van de woonomgeving

In de woonvisie hebben we niet alleen aandacht voor de woning zelf, maar nadrukkelijk ook voor de woonomgeving. De woonomgeving is van belang omdat bewoners hieraan, naast hun woning, hun woongenot ontleen. Een goede woonomgeving is een leefbare omgeving. De woonomgeving is een combinatie van fysieke elementen en de mensen die er wonen. Het behouden van de eigenheid van de verschillende wijken zien we als noodzakelijk voor het in stand houden van de kwaliteit van de woonomgeving.

Doetinchem wordt als woonstad overwegend positief gekwalificeerd (Stadsfoto Doetinchem, 2010). In vergelijking met de benchmarksteden zijn de woningen gemiddeld groter en zijn mensen meer tevreden met de woonomgeving. Bovendien blijkt uit de Stadsfoto dat de woonomgeving positief beoordeeld wordt.

De gemeente gebruikt sinds 2003 de tweejaarlijkse Lemonenquête om te monitoren hoe de leefbaarheid van de gemeente er voor staat. De resultaten voor de gemeenten blijken door de jaren heen slechts aan kleine schommelingen onderhevig. Het totaaloordeel voor de gemeente ligt al jaren rond de 7,5. Ook de woonomgeving wordt vrijwel constant gewaardeerd met een 6,8. Overigens is de score voor het totaaloordeel het antwoord op een aparte vraag. Het totaaloordeel scoort hoger, dan het gemiddelde van de deelvragen.

Als positief worden de weinige overlast van ongewenste activiteiten, de kwaliteit van de woningen en het gevoel van veiligheid ervaren. Veiligheid is een zeer belangrijk criteria voor

een positief woongenot en daarom een van de belangrijkste aspecten om rekening mee te houden rondom het wonen.

Vraag	Totaal gemeente		
Totaaloordeel	7,5		
Overlast activiteiten	8,2	Groenvoorzieningen	6,7
Woningen	7,4	Overlast personen	6,7
Veiligheidsgevoel	7,3	Buurtbetrokkenheid	6,6
Voorzieningen	7,3	Speelvoorzieningen	6,5
Criminaliteit	7,0	Etnische samenstelling	6,4
Sociaaleconomische samenstelling	6,9	Vervuiling	6,4
Woonomgeving	6,8	Verkeersoverlast	5,8

Deze goede scores willen we dan ook in de toekomst vasthouden. Er zijn echter ook een aantal negatieve scores gevonden bij het afnemen van de enquête. Lager scoren vooral het verkeer, de manier waarop mensen van verschillende etnische afkomst met elkaar omgaan en de overlast door vervuiling aangemerkt. Hoewel gemiddeld een voldoende score wordt gehaald, scoren een aantal buurten lager. Naar aanleiding van onder andere de monitor wordt er met name in samenwerking in de wijknetwerken gewerkt aan verbetering op deze punten.

Het huidige beleid rondom beheer en onderhoud van de woonomgeving gaat uit van een minimaal te handhaven kwaliteitsniveau. Dit kan op gespannen voet staan met de ambitie van het in stand houden van de kwaliteit van de woonomgeving. Een mogelijk oplossing hiervoor is om bewoners meer verantwoordelijk te maken voor de eigen woonomgeving. Het is zoeken naar de juiste balans tussen verantwoordelijkheid van de gemeente en die van bewoners. Een eerste aanzet hiervoor is gedaan in het wijkbedrijf. Het wijkbedrijf heeft een groeiend aantal onderhoudsploegen voor in de wijken. Deze onderhoudsploegen bestaan gedeeltelijk uit mensen die wonen in de wijk. De goede ervaringen maken duidelijk dat we het wijkbedrijf verder willen uitrollen over de gehele gemeente.

In het woningmarktonderzoek van Companen (2009) wordt tevens onderscheid gemaakt tussen de kwaliteit van woningen en woonomgeving van een huur- en koopwoning. De koopwoning scoort op zowel de woning (8.0) en de woonomgeving (7.3) beter dan de huurwoning (respectievelijk 7.1 en 6.8). Dat verschil is op zich niet ongevoel of verontrustend en duidt deels op de betrokkenheid bij de woning. Opvallend is wel dat aan de woning zelf een hoger rapportcijfer wordt gegeven dan aan de woonomgeving.

Doetinchem bestaat naast de stad Doetinchem uit de dorpen Wehl en Gaanderen en de buurtschappen Nieuw-Wehl, Langerak en IJzevoorde. Deze verschillen erkennen we, en willen we ook in de woonomgeving tot hun recht laten komen. Ook de verschillen tussen de wijken laten een grote diversiteit aan verschillende stedenbouwkundige stijlen zien. Het buitengebied van de gemeente is bovendien een van de sterke kwaliteiten waar we zuinig op moeten zijn.

Tot slot is van belang dat de inrichting van de fysieke omgeving een gezonde levenswijze stimuleert. Meer speelplekken voor kinderen is daarbij belangrijk, maar er is veel meer mogelijk. Door openbare ruimte in te richten vanuit een bewegingsstimulerend oogpunt ontstaat veel meer zogenoemde informele speel- en beweegruimte. Denk hierbij aan veilige routes voor kinderen om zelfstandig naar school te lopen, het aantrekkelijk maken van

speelplekken voor ouders en het toegankelijk maken van schoolpleinen voor kinderen in de wijk, et cetera.

Aanbevelingen

- 1 Behoud de kwaliteit van de leefomgeving door met betrokken partijen afspraken te maken over het opstarten van buurtgerichte en wijkgerichte initiatieven.
- 2 Zet in op het veilig houden van de woonomgeving door blijvend aandacht te hebben voor beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Veiligheid is belangrijk voor het woongenot.
- 3 Werk samen bij investeringen in de openbare ruimte. Maak concrete afspraken over (financiële) afstemming bij ingrepen in de openbare ruimte tussen gemeente en corporatie.
- 4 Betrek bewoners bij de openbare ruimte via het spoor van het Wijkbedrijf.
- 5 Laat bij ingrepen in de woonomgeving de wijken leidend zijn voor de stijl waarin we bouwen of beheren. Bekijk bij elk project kritisch of een project past binnen de wijk.
- 6 Houd het buitengebied zoveel mogelijk buitengebied; het bestemmingsplan buitengebied inclusief het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing is leidend voor woningbouwmogelijkheden in het buitengebied.
- 7 Maak afspraken per wijk/buurt tussen gemeente en corporatie over het behoud van de kwaliteit van de woonomgeving. Neem deze afspraken op in wijk/buurtvisies.

7 Uitvoering van de visie

7.1. Middelen

Voor de uitvoering van de woonvisie zijn middelen nodig. Omdat de reserve Volkshuisvesting is opgeheven zijn thans bij de gemeente nauwelijks middelen meer aanwezig, die direct zijn geormerkt voor volkshuisvesting. Er resteert nog een bedrag van enkele duizenden euro's. Daarnaast hebben we nog een restbedrag van € 54.000 aan SGW-gelden (Stimuleringsregeling Goedkope Woningbouw). In het verzoek aan de provincie om vaststelling van de SGW-subsidie is aangegeven dat wij dit restbedrag willen besteden aan het uitvoeren van de woonvisie. Tenslotte staat bij de SVN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland) nog een bedrag van € 400.000, die te gebruiken is voor de volkshuisvesting en een bedrag van € 146.000 voor cultuurhistorie. Deze bedragen zijn alleen te gebruiken als leningen, waardoor ze in feite functioneren als een revolving fund. Tot slot starten de terugbetalingen van de SVN-startersleningen aan het eind van 2012. In 2012 levert dit slechts enkele duizenden euro's op. Het terugbetalingsbedrag neemt langzaam toe. Vanaf 2016 komt er structureel € 100.000 binnen aan terugbetalingen. Deze middelen kunnen opnieuw worden ingezet voor leningen.

Samenvattend

• Reserve volkshuisvesting	Opgeheven
• SGW	€ 54.000
• SVN-budgetten, alleen voor leningen (revolving fund)	
• Volkshuisvesting algemeen	€ 400.000
• SVN startersleningen	€ 100.000 (jaarlijks vanaf 2016)
• SVN cultuurhistorie	€ 146.000

7.2. Kosten

Het uitvoeren van de woonvisie kost geld. De maatregelen zijn zodanig geformuleerd dat ze reëel zijn en dat kan worden aangesloten bij budgetten van ander beleid. Sommige ambities kosten eigenlijk geen geld en sommige ambities hebben vooral betrekking op investeringen door anderen. Daarmee kunnen we de door de gemeente in te zetten middelen voor

uitvoering van de woonvisie beperkt houden. Er is dus sprake van een sobere woonvisie, die wel voldoende richting geeft aan het te voeren beleid en aan de te maken afspraken.

Toch lukt het niet om de woonvisie helemaal zonder extra middelen uit te voeren. Er zijn middelen nodig voor monitoring, voor onderzoek, voor voorlichting en voor stimuleringsmaatregelen. Uiteraard zullen wij hierbij zo veel mogelijk regionaal optrekken, zodat we zo efficiënt mogelijk tijd en geld kunnen inzetten. Daarnaast is het in sommige gevallen lastig om afspraken te maken met andere partijen, zonder dat een financiële bijdrage van de gemeente in het vooruitzicht kan worden gesteld.

De samenwerking met de overige gemeenten in de regio Achterhoek bespaart geld, maar is uiteraard niet kosteloos. Momenteel dragen de Achterhoekse gemeenten gezamenlijk de kosten voor de aanstelling van een regionaal coördinator en de kosten voor het Achterhoekse woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek. De aanstelling van de regionaal coördinator loopt af in 2014. We moeten er rekening mee houden dat deze aanstelling verlengd zal worden. Daarnaast is het de bedoeling om het Achterhoekse woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek om de twee of drie jaar te herhalen. Ook dat zal geld kosten.

Tijdens de uitvoering van de woonvisie zal telkens in samenwerking met de andere Achterhoekse gemeenten worden bezien of nieuwe subsidiemogelijkheden haalbaar zijn, interregionaal, nationaal of euregionaal. Dit kunnen ook subsidies per individueel uitvoeringsproject zijn.

- Onderzoek, monitoring, communicatie en voorlichting
 - € 50.000
- Regionale afstemming door aanstelling regionaal coördinator volkshuisvesting en door twee- of driejaarlijks uitvoeren van het Achterhoekse woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek.
 - Vanaf 2014: € 15.000/jaar.
- SVN-middelen voor stimuleringsleningen, zoals startersleningen

De thans voorziene kosten voor onderzoek, monitoring, communicatie en voorlichting kunnen worden betaald uit de SGW-middelen. Verder kan het SVN-budget worden aangewend voor het verstrekken van leningen. Voor de regionale afstemming zal geld moeten worden gevonden. Verder zijn er veel maatregelen, waarvan de kosten op dit moment onvoldoende zijn in te schatten. Het maken van afspraken is in eerste instantie gratis, maar kan in de toekomst, als de afspraken zijn gemaakt, veel geld kosten. Na vaststelling van de woonvisie zal een uitvoeringsprogramma worden opgesteld. Daarin zal nader worden ingegaan op de kosten per maatregel. Voorgesteld wordt om vanuit volkshuisvesting in te zetten op een bijdrage in de kosten van maatregelen genoemd in pijler 2. Kosten voortkomend uit de pijlers 1 en 3 zullen geheel vanuit andere beleidsvelden moeten worden opgebracht.

7.3. Maatregelen en uitvoering

De woonvisie is opgesteld vanuit een ambitie voor het wonen in Doetinchem. Aan de hand van drie pijlers is deze ambitie geanalyseerd en verwoord in aanbevelingen. De komende jaren willen we deze aanbevelingen gaan uitvoeren in ons woonbeleid. De aanbevelingen worden hieronder herhaald met daarbij de acties, die opgestart zullen worden als eerste deel van de uitvoering. Er wordt daarbij vaak verwezen naar prestatieafspraken. Deze zullen met de woningcorporaties worden opgesteld. Met de grootste corporatie, Sité, zijn momenteel al gesprekken gaande om tot prestatieafspraken te komen.

Maatregel	Uitvoering
Pijler 1	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Pleeg alleen nieuwbouw wanneer we niet kunnen voorzien in de woonvraag binnen de bestaande bouw. 2. Alle nieuwbouw in de gemeente is toekomstbestendige woningbouw. 3. Blijf goedkope woningen bouwen, maar stuur daarnaast binnen projecten op de bouw van middeldure en dure woningen. Hiermee vergroten we de differentiatie van het woningaanbod en verruimen we de keuzemogelijkheden en slaagkansen van woningzoekenden. 4. Maak afspraken met de corporaties over de beschikbaarheid van huurwoningen voor starters. Blijf ook startersleningen verstrekken. Onderzoek of daar meer middelen voor kunnen worden ingezet. Kosten: dekken uit SVN-budget 5. Ondersteun de corporaties in een verkoopbeleid passend bij de regio Achterhoek en gemeente Doetinchem. 6. Blijf investeren in de bestaande woningvoorraad door het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. Maatregelen nemen die zowel energetisch als geluidstechnisch effect hebben. 7. Daarnaast starten met onderzoek naar energieopwekking en beheer op wijkniveau. 8. Verzin een passende invulling voor de locaties die leegvallen door het wegvallen van woningbouwprojecten. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Leidend principe bij taskforce. 2. Leidend principe bij nieuwbouw. 3. Leidend principe bij nieuwbouw. 4. Opnemen in prestatieafspraken / Inzetten SVN-budget 5. Opnemen in prestatieafspraken. 6. Opnemen in prestatieafspraken. Gebruik budget duurzaamheid. 7. Onderzoek starten in kader Achterhoek 2020/GSO 8. Meenemen in het kader van GSO/regiocontract en bij andere plannen, zoals structuurvisie of groenstructuurplan
Pijler 2	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Bouw nieuwbouwwoningen toekomstbestendig. 2. Stimuleer bewoners om vroegtijdig hun eigen woning aan te passen aan mogelijke beperkingen in de toekomst. Budget vanuit volkshuisvesting nodig. Kosten: € 25.000 voor onderzoek, pilot en voorlichting. 3. Hanteer het primaat tot verhuizen. Bewoners moeten verhuizen in een situatie waarbij verhuizing de meest passende (en goedkoopste) oplossing is. 4. Zorg voor aansluiting zorg en wonen. Werk het woonservicegebied beleid verder uit. Realiseer woningen voor verzorgd wonen binnen de woonservicegebieden en verspreid zorggeschikte woningen zoveel mogelijk over de gemeente. Kosten voor onderzoek en pilot: € 25.000. 5. Maak afspraken met corporaties over toewijzing van zorggeschikte woningen. 6. Maak afspraken met de corporaties over de beschikbaarheid van huurwoningen voor starters. Blijf startersleningen verstrekken. Kosten: dekken uit SVN-budget 7. Zorg voor voldoende aanbod aan corporatiewoningen. 8. Laat woonlasten van huurders van corporatiewoningen niet al te veel stijgen. 9. Zet in op het voorkomen van huisuitzettingen. 10. Monitor het aantal corporatiewoningen, dat verhuurd wordt aan middeninkomens. 11. Monitor de ontwikkelingen rondom nieuwe Nederlanders 12. Maak afspraken over onconventioneel wonen met corporaties en buurgemeenten. 13. Stel een toetsingskader op voor anti-kraakbewoning 14. Handhaaf het woonwagengebeleid 15. Handhaaf het beleid voor tijdelijke verhuur. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vaststellen als leidend principe bij nieuwbouw 2. Opnemen in prestatieafspraken. Pilot Woongemak. Gebruik ook budget MO. 3. Meenemen bij WMO-beleid / Prestatieafspraken 4. Opstellen beleid voor woonservicegebieden / Gebruik ook budget MO 5. Opnemen in prestatieafspraken 6. Zie pijler 1. 7. Opnemen in prestatieafspraken 8. Idem 9. Idem 10. Idem 11. Idem 12. Idem 13. Opdracht voor organisatie 14. Idem 15. Idem
Pijler 3	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Behoud de kwaliteit van de leefomgeving door met betrokken partijen afspraken te maken over buurt- en wijkgerichte initiatieven. 2. Zet in op het veilig houden van de woonomgeving door blijvend aandacht te hebben voor beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Veiligheid is belangrijk voor het woongenot. 3. Werk samen bij investeringen in de openbare ruimten. Maak concrete afspraken over (financiële) afstemming bij ingrepen in de openbare ruimte tussen gemeente en corporatie. 	<ol style="list-style-type: none"> 1 Opnemen in prestatieafspraken / Wijkwerk nieuwe stijl en afspraken met overige betrokken partijen 2 Opnemen in prestatieafspraken / Wijkwerk nieuwe stijl 3 Opnemen in

4. Breng de participatie van bewoners in de openbare ruimte verder op gang via het Wijkbedrijf.	4	prestatieafspraken Dit is uitgangspunt van het wijkbedrijf
5. Laat bij ingrepen in de woonomgeving de wijken leidend zijn voor de stijl waarin we bouwen. Bekijk bij elk project kritisch of een project past binnen de wijk. Kosten: betalen uit budget cultuurhistorie	5	Cultuurhistorie (inclusief SVN-budget) betrekken bij ontwikkelingen
6. Houd het buitengebied zoveel mogelijk buitengebied; het bestemmingsplan buitengebied, inclusief het VAB-beleid is hierin leidend.	6	Principe uitwerken in beleid plattelandsontwikkeling
7. Maak afspraken per wijk/ buurt tussen gemeente en corporatie over het behoud van de kwaliteit van de woonomgeving. Neem deze afspraken op in wijk/buurtvisies.	7	Opnemen in prestatieafspraken en wijk- en buurtvisies
Overig		
1. Stem de woonvisie regionaal af Kosten: vanaf 2014: € 15.000 / jaar	1.	Regelen via regionaal overleg volkshuisvesting

7.4. Betrokkenheid van burgers en belanghebbenden

Bij het opstellen van de woonvisie is intensief overlegd met woningcorporatie Sité Woondiensten. Overige corporaties en instellingen met meer dan 25 woningen in de gemeente is schriftelijk om informatie gevraagd.

Een concept van deze woonvisie zal door het collegebestuur van Doetinchem zes weken ter inzage worden gelegd. Burgers zullen daar via de geëigende communicatiemiddelen op worden gewezen. Tevens zal gedurende de terinzageleggingstermijn een inspraakavond worden georganiseerd. Burgers en belanghebbenden zullen daarvoor worden uitgenodigd via dezelfde communicatiemiddelen. Belanghebbenden zullen daarnaast gericht worden benaderd.

8. Slotwoord

De gemeente heeft goede contacten met de woningcorporaties en andere partijen. Deze partijen zullen, waar nodig, worden betrokken bij de uitvoering de woonvisie. Door het maken van prestatieafspraken met de corporaties wil de gemeente de verschillende voornemens in deze woonvisie verder concretiseren.

We willen naast de publieke partijen ook onze inwoners stimuleren te investeren in het woonklimaat van Doetinchem. Een aantal initiatieven, die we als gemeente willen starten, is mede afhankelijk van de mate waarin de markt bereid is te investeren. Daarnaast willen wij met onze woonvisie de Doetinchemse inwoners? inspireren met eigen initiatieven te komen die de woningmarkt helpen.

Bijlagen

- 1 Ambitiedocument Woonvisie
- 2 Terminologie en kenmerken van wonen en zorg