

project  
**Ladder voor Duurzame Ver-  
 stedelijking De Stationstuinen  
 1ste fase te Barendrecht**

datum  
**9 februari 2023**

opdrachtgever  
**Emborion Vastgoed**

projectnummer  
**P04926**

opgesteld door  
**DB**

i.a.a.  
**WdR**

BRO  
 Bosscheweg 107  
 5282 WV Boxtel  
 T +31 (0)411 850 400  
 E info@bro.nl  
 www.bro.nl

# Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In de gemeente Barendrecht is het voornemen een nieuw gemengd gebied met ruimte voor woningen, maatschappelijke voorzieningen, onderwijs, werklocaties, research en development en experience te ontwikkelen. Voor de locatie waar de bestemmingswijziging op toeziet, worden 815 woningen beoogd. Op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

## 1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Op grond van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Barendrecht Noordoost" (vastgesteld 11 juni 2013) heeft het perceel de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Gemengd'. Het gebruik van de gronden ten behoeve van wonen wordt door het vigerend bestemmingsplan niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De realisatie van de woningen geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

1. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Besluit ruimtelijke ordening 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 815 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de nieuwbouw van een woningbouwlocatie.
2. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het initiatief realiseert 815 woningen, waardoor het initiatief gekwalificeerd kan worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 815 woningen mogelijk worden gemaakt.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

### 1.3 Planinitiatief

#### Visie De Stationstuinen

De Stationstuinen wordt een nieuw gemengd gebied met ruimte voor een grote hoeveelheid woningen, maatschappelijke voorzieningen, onderwijs (al dan niet in de vorm van een campus), de mogelijkheid voor startups en ruimte voor research en development en experience.

De Stationstuinen versterkt het dorp Barendrecht en de relatie met haar omgeving en de stad. Met deze ontwikkeling wordt bovendien bijgedragen aan het vitaal en krachtig houden van het bedrijvencluster op de grens van Barendrecht, Ridderkerk en Rotterdam. Dit cluster van agrofood gerelateerde bedrijven heeft zich verenigd tot Dutch Fresh Port, onderdeel van de Greenport West-Holland, waar ook het Westland onder valt. De Dutch Fresh Port is een koploper op de wereldmarkt en is constant bezig met verbetering en vernieuwing van producten en diensten. Deze karakteristieken van het gebied zorgen ook voor de behoefte aan woonruimte voor werknemers, ruimte voor onderwijs, research- en development en ruimte voor ontmoeting en kennisuitwisseling.

#### Programma wonen

Het woonoppervlakte binnen het exploitatiegebied biedt ruimte voor in totaal ca. 3.500 woningen. Het totale woonprogramma is onderverdeeld in drie segmenten (tabel 1):

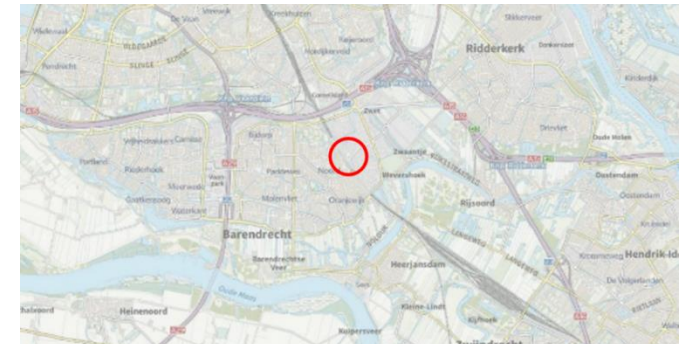
- Minimaal 60% van het totale woonaanbod bestaat uit betaalbare woningen waarvan minimaal 30% sociale huurwoningen;
- Maximaal 40% van het totale woonaanbod bestaat uit woningen in het hogere segment. Uitgaande van het minimale aandeel hoger segment van 25% van het totaal mag de resterende 15% worden benut om het aandeel sociale huurwoningen of middeldure woningen uit te breiden.

Randvoorwaarde is dat binnen de totale ontwikkeling van De Stationstuinen een gevarieerd woonaanbod wordt gerealiseerd. Het kerngebied combineert verschillende typologieën om een divers woningaanbod te creëren voor een breed publiek. Starters, pensionado's, studenten, alleenstaande moeders en vaders, singles, grote en kleine gezinnen moeten allemaal een plek vinden in de Stationstuinen.

Voor de **bestemmingswijziging (De Stationstuinen 1<sup>ste</sup> fase)** worden **815 woningen** beoogd, onderverdeeld in de segmenten sociaal, midden en vrij. Eerder is voor de afwijkingslocatie een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor afwijkend gebruik: via deze procedure wordt het mogelijk woningen en enkele voorzieningen te realiseren (besluitvorming vond in februari 2022 plaats). In het uiteindelijke bestemmingsplan wordt deze afwijkingslocatie weer opgenomen om er voor te zorgen dat de gronden een definitieve bestemming krijgen. De woningen (286-314) uit de afwijkingslocatie maken geen onderdeel uit van deze toets aan de Ladder, omdat deze al bij recht zijn toegestaan als het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Tabel 1: Prijscategorieën

| Segment        | Huurprijs 2021          |
|----------------|-------------------------|
| Sociaal        | < € 752,33              |
| Middelduur     | € 752,33 – € 1.000      |
| Hogere segment | > € 1.000               |
| Segment        | Koopprijs 2021          |
| Middelduur     | < € 325.000 (NHG-grens) |
| Hogere segment | > € 325.000             |



Figuur 1: Ligging planlocatie



Figuur 2: Grens bestemmingsplan Stationstuinen 1<sup>ste</sup> fase



Figuur 3: VO Stedenbouw (d.d. februari 2022)

## 1.4 Opzet onderzoek

Voor dit initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de realisatie van maximaal 815 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

*Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?*

Voor het antwoord onderzoeken we zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Geconsolideerde omgevingsvisie en omgevingsverordening Zuid-Holland (2021)
- Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland (2019)
- Regionale Woonvisie Regio Rotterdam 2021-2040 (2021)
- Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030 (2018)
- Bouwmanifest Regio Rotterdam (2020)
- Structuurvisie Barendrecht (2012)
- Woonvisie Barendrecht 2016-2025 (2016)
- Strategische visie, Samen bouwen aan Barendrecht (2018)
- Gebiedsvisie De Stationstuinen Barendrecht (2020)
- Woonvisie Rotterdam 2030 (2016) en Addendum Woonvisie Rotterdam 2030 (2019)

## 2 Toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Bij de toetsing van het initiatief aan de ladder zijn de volgende aspecten van belang:

- Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling: wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte te bevatten binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling.
- De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling: bij de beoordeling van de behoefte dient het bestaande aanbod en vraag betrokken te worden. Bovendien dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.
- De ligging van de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied: op basis van met name de bestemming wordt beoordeeld of de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

### 2.1 Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om het primaire verzorgingsgebied gemeente Barendrecht én de gemeente Rotterdam. Als secundair verzorgingsgebied wordt op hoofdlijnen gekeken naar de overige regio Rotterdam, aangezien op dit niveau afspraken worden gemaakt over de woningbouwprogramma's.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

#### Passend binnen beleidskaders

Het initiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Het initiatief maakt onderdeel uit van een grotere ontwikkeling waarin beoogd wordt 3.500 woningen te realiseren in een gemengd gebied met ruimte voor commerciële en niet-commerciële voorzieningen zoals maatschappelijk voorzieningen, onderwijs, werklocaties, ruimte voor research en development en experience. Dit strookt met de ambitie vanuit de provincie Zuid-Holland om een vitale samenleving werkelijkheid te maken, met meer dan alleen woningbouw. Een vitale samenleving en het versterken van het leef- en vestigingsklimaat wordt gecreëerd door een mix van functies en voorzieningen te ontwikkelen, zoals een woningvoorraad met bijpassende werklocatie, cultuur en kenniscentra. De

Stationstuinen is daarom aangewezen als een 'versnellingslocatie' binnen de Woondeal.

- Daarnaast zetten provincie, regio en gemeente in op het realiseren van voldoende woningen, van de juiste kwaliteit, op de juiste locatie. Er wordt primair gekozen voor bouwen in bestaand bebouwd gebied en nabij knooppunten van hoogwaardig openbaar vervoer. Het initiatief De Stationstuinen 1<sup>ste</sup> fase ligt binnen bestaand stedelijk gebied en op loop- en fietsafstand van het station (5 minuten lopen, 1 minuut fietsen). De ligging van De Stationstuinen 1<sup>ste</sup> fase, binnenstedelijk en dichtbij het treinstation, maakt het tot een ideale ontwikkellocatie. De nabijheid van Barendrecht Centrum en haar voorzieningen versterkt de aantrekkingskracht.
- Er is een enorme bouwopgave om het woningtekort terug te dringen. Het initiatief sluit aan bij de gewenste kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelrichting op regionaal niveau voor de woningvoorraad. De toevoeging van woningen draagt bij aan het terugdringen van het woningtekort.
- Tot slot sluit het initiatief aan bij de kwalitatieve opgave in de regio en gemeente om meer betaalbare woningen (sociaal en middelduur) te realiseren. De regio wil een meer evenwichtige spreiding van betaalbare woningen, de gemeente wil inlopen op het tekort van middeldure woningen en een betere beschikbaarheid van betaalbare sociale- en middenhuurwoningen. Op basis van het beoogd woonprogramma (vrije sector, midden en sociaal) en de ambities zoals vastgesteld in de Gebiedsvisie De Stationstuinen geeft het initiatief een antwoord op de actuele woningvraag.

### Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling om maximaal 815 woningen te realiseren in de Stationstuinen 1<sup>ste</sup> fase voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- De gemeente Barendrecht heeft in de periode 2019-2030 een woningbehoefte van 1.910 woningen, de gemeente Rotterdam heeft in dezelfde periode een behoefte van 30.580 woningen.
- Op dit moment is er in de gemeente Barendrecht onvoldoende harde plancapaciteit (105 woningen) om in de groeiende woningbehoefte te voorzien. Rekening houdend met een benodigde capaciteit van 130% en na aftrek van de gerealiseerde woningen de afgelopen jaren (419) en de harde plancapaciteit (105) resteert ruimte voor **1.959 woningen**. Dit is de ruimte in de plancapaciteit die nog kan worden ingevuld. Met de realisatie van het initiatief Stationstuinen 1<sup>ste</sup> fase (815 woningen) wordt hierin voorzien.
- De totale ontwikkeling De Stationstuinen (3.500 woningen) past niet volledig binnen de resterende ruimte in de plancapaciteit van Barendrecht. Voor de gemeente Rotterdam, tevens onderdeel van het primaire verzorgingsgebied, geldt dat er onvoldoende harde plancapaciteit (ca. 15.780 woningen) is om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien. De woningbehoefte in Rotterdam is enorm, de plancapaciteit is onvoldoende om hierin te voorzien en dus kunnen initiatieven in Barendrecht ook een functie vervullen voor inwoners uit Rotterdam. Dat zal bij het initiatief De Stationstuinen door de omvang en opzet zeker het geval zijn. Deze 'opvangfunctie' van Barendrecht zien we ook terug in de totale plancapaciteit van Barendrecht: deze ligt hoger dan de lokale woningbehoefte (met name door de ontwikkeling van De Stationstuinen). In beide gemeenten is er nog te weinig harde plancapaciteit om in de behoefte te voorzien, daar

kan dit initiatief (1<sup>ste</sup> fase) een positieve bijdrage aan leveren.

### Kwalitatieve behoefte

Het initiatief de Stationstuinen 1<sup>ste</sup> fase, waarbij maximaal 815 woningen worden gerealiseerd in een mix van grondgebonden woningen en gestapelde woningen in de vrije sector, het midden en sociaal segment, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Provincie, regio en gemeente zien dat er een grote behoefte is in zowel het koop- als huursegment, in eengezinswoningen en meergezinswoningen en in alle prijsklassen. Menging is daarbij een belangrijk uitgangspunt. De Stationstuinen 1<sup>ste</sup> fase kiest daarom niet voor de standaard grondgebonden woning met voortuin en oprit, maar voor stedelijke grondgebonden woningen en een variatie aan woningtypen zoals appartementen, ook over meerdere lagen, lofts, portiekwoningen, stadshuizen en ruime dakappartementen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de diverse woonwensen in een compact woonmilieu. De Stationstuinen 1<sup>ste</sup> fase onderscheidt zich door deze variatie aan woningtypen van ontwikkelingen in de regio en speelt in op de diversiteit aan behoeftes.
- Regionaal is geconstateerd dat in de meer dorpsmilieus met lagere dichtheden (zoals Barendrecht) een hoger aandeel vraag is naar meergezinswoningen. Dit initiatief draagt hier aan bij aangezien het programma voorziet in gestapelde bebouwing met woonvormen als appartementen, portiekwoningen en ruime dakappartementen.
- Tevens draagt het initiatief bij aan de grote behoefte die geconstateerd wordt voor twee belangrijke doelgroepen op de woningmarkt: betaalbare huisvesting voor starters en jongeren en levensloopbestendige woningen voor ouderen. Barendrecht wil de komende jaren structureel be-

taalbare woningen toevoegen. Woonruimte waar jongeren in Barendrecht hun wooncarrière kunnen starten, spoedzoekers en statushouders een plek vinden en studenten een dynamische tijd kunnen hebben. De gemeente wil ruimte bieden voor gezinnen en voor ouderen om door te kunnen stromen naar een variatie aan woonvormen, van luxe tot mogelijk zorg(ondersteund) wonen. Met de realisatie van appartementen geschikt voor ouderen draagt het initiatief bij aan het gang brengen van een verhuisketen die elders in de Barendrechtse woonmarkt weer mogelijkheden biedt voor jongeren en gezinnen op zoek naar een eengezinswoning. De Stationstuinen 1<sup>ste</sup> fase geeft daarmee een duidelijk antwoord op de actuele woningvraag. Uiteraard wordt ook ruimte geboden aan de behoefte aan gezinswoningen binnen de regio.

## 2.2 Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen in de Stationstuinen 1<sup>ste</sup> fase onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte in Barendrecht en omliggende regio is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het initiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2% leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving. De gemeente Barendrecht had in 2021 een woningleegstand van 2%.

## 2.3 Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aange-merkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemmingen: 'Gemengd' en 'Bedrijventerrein'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.
- In de directe omgeving zijn stedelijke functies gelegen. Op de aangrenzende percelen zijn de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Wonen' vigerend.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

# Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

## B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

Een analyse van de verhuisbewegingen toont dat 37% van de verhuizingen in de gemeente Barendrecht plaatsvindt binnen de eigen gemeente. Dit is ruim minder dan de helft van de verhuisbewegingen. Bijna eenzelfde percentage (35%) verhuist vanuit gemeente Rotterdam naar de gemeente Barendrecht. Daarom zijn voor het primaire verzorgingsgebied de twee gemeenten samengevoegd. In het verdere onderzoek wordt voor de kwantitatieve en kwalitatieve analyse primair gekeken naar de gemeenten Barendrecht én Rotterdam. Zeker gezien de omvang van het plan is het aannemelijk dat de doelgroep uit een groter gebied komt dan alleen Barendrecht.

Tabel 2: Verhuisbewegingen Barendrecht (CBS 2020)

| Verhuisbewegingen           | Aandeel    |
|-----------------------------|------------|
| Binnen gemeente Barendrecht | 37%        |
| Vanuit Rotterdam            | 35%        |
| <b>Totaal</b>               | <b>72%</b> |

Als secundair verzorgingsgebied wordt op hoofdlijnen gekeken naar de overige regio Rotterdam<sup>1</sup>, waar 12% van de verhuizingen naar Barendrecht vandaan komt. Bovendien worden op regionaal niveau afspraken gemaakt over de woningbouwprogramma's.

## B1.2 Kaderstellend beleid

In deze paragraaf is het kaderstellend beleid van provincie, regio en gemeente in beeld gebracht. Op basis van dat beleid wordt voorliggend initiatief afgewogen.

### Rijk

De woningmarktregio is ontstaan in de Woningwet 2015. De negentien woningmarktregio's (Woningwet) vormen de kernwerkgebieden van woningcorporaties. Elke corporatie heeft één woningmarktregio als kernwerkgebied. De woningmarktregio's zijn tot stand gekomen aan de hand van door gemeenten gezamenlijk ingediende voorstellen. De gemeente Barendrecht behoort tot de woningmarktregio Rotterdam.

### Provincie Zuid-Holland

#### Geconsolideerde omgevingsvisie Zuid-Holland (in werking per 7 augustus 2021)

Zuid-Holland staat voor de opgave om in het komende decennium een fors aantal betaalbare woningen te realiseren en de bestaande woonvoorraad te verduurzamen. Ze zien de uitdaging om een gezonde, sociale, groene en duurzame leefomgeving in te richten. Om die vitale samenleving werkelijkheid te laten worden is meer nodig dan woningbouw alleen. Het leef- en vestigingsklimaat kan versterkt worden door stad en land goed te verbinden, door ruimte te bieden voor groen en water in de stad, door een evenwichtige woningvoorraad en passende werklocaties. De vitaliteit van de

stad is ook gebaat bij cultuur, kenniscentra en aantrekkelijke binnensteden.

In Zuid-Holland moet iedereen zich thuis kunnen voelen in sterke steden en dorpen. Daarvoor moeten er voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste locatie zijn. De provincie wil de bouw van passende en betaalbare woningen versnellen, met waarborg voor ruimtelijke en sociale kwaliteit en passende mobiliteitsvoorzieningen. Nieuwbouw wordt energieneutraal gebouwd, zolang het de hoeveelheid en het tempo van woningbouw niet belemmert. Verder wil de provincie dat het bebouwd gebied klimaatadaptief wordt ingericht. Daarbij wordt primair gekozen voor bouwen in bestaand bebouwd gebied en nabij knooppunten van hoogwaardig openbaar vervoer.

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

De provincie hanteert de volgende uitgangspunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen:

- Bouw naar behoefte;
- Bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
- Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; versterk de langzaam vervoersrelaties
- Benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten;
- Bouw toekomstbestendig; houd rekening met energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptie en een gezonde leefomgeving.

<sup>1</sup> Gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Westvoorne.

Als een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' doorlopen. Toepassing is ook van provinciaal belang

### Omgevingsverordening Zuid-Holland (geldend van 07-10-2021 t/m heden)

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader.

### Regio Rotterdam

*De regionale woonvisie "Fijn wonen in een veelkleurige regio" (2021) vormt samen met het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken (2019) en het Bouwmanifest (2020) een drieluik. De regionale woonvisie duidt de kwalitatieve ambities, het Regioakkoord focust zich op de kwantitatieve woningmarktopgaven en het Bouwmanifest is gericht op woningbouwversnelling.*

### Regionale Woonvisie Regio Rotterdam 2021-2040 (2021)

De regionale woonvisie heeft niet dezelfde status als de lokale woonvisie of prestatieafspraken. Het is een inspiratiedocument dat gebruikt wordt bij het opstellen of aanpassen van de lokale woonvisie.

De regionale woonvisie sluit aan bij de verplichting uit de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland om een regionale woonvisie te ontwikkelen, waarin van regio's het volgende wordt gevraagd:

- Een gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelrichting voor de bestaande en gewenste woningvoorraad.
- Een passend aanbod voor doelgroepen van het huurbeleid.
- Een definitie van schaarste.
- Onderbouwing van de keuzes en maatregelen in de woonopgave met betrekking tot energietransitie, klimaatadaptatie en bodemdaling.
- Afspraken over uitgangspunten van Ladder voor duurzame verstedelijking.

De regio Rotterdam ziet acht grote opgaven waar ze op het gebied van wonen voor aan de lat staan:

1. Er is een enorme bouwopgave om het woningtekort terug te dringen, zodat meer mensen kunnen wonen naar wens. De juiste woningen worden daarom op de juiste plek gebouwd (mede door transformatie van bedrijvenlocaties), woningbouw wordt versneld en er wordt gebouwd op de juiste plek en met het oog op de toekomst.
2. In de regio werken ze aan betere spreiding van de sociale voorraad om zo in elke regiogemeente een evenwichtiger opbouw van de woningvoorraad mogelijk te maken. Het is belangrijk de individuele kwaliteiten en identiteiten van de gemeenten te blijven versterken.
3. De betaalbaarheid van het wonen staat mede door de schaarste onder druk. Dit vraagt zowel in de bestaande voorraad als de nieuwbouw actie.
4. Omdat de schaarste niet van de ene op de andere dag is opgelost, onderzoekt de regio met elkaar hoe ze de toegankelijkheid en beschikbaarheid kunnen verbeteren.
5. Investerings in de bestaande woningvoorraad zijn nodig om de woningvoorraad toekomstbestendig en duurzaam te maken.
6. Naast de woningschaarste vraagt de aanpak van de kwetsbare gebieden in de regio nadrukkelijke aandacht.

Er zijn kwetsbare gebieden die vragen om forse investeringen én een maatwerkaanpak.

7. Het faciliteren van vernieuwende (tijdelijke) woonvormen, omdat deze een oplossing kunnen bieden voor de maatschappelijke vraagstukken en wensen van inwoners.
8. Oplossingen vragen om een goede, verantwoorde en integrale afweging tussen wonen en andere domeinen en voorzieningen om de beschikbare ruimte goed in te vullen.

### Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030 (2019)

In het regioakkoord maken de veertien gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam zich samen sterk om de ongedeelde regio Rotterdam te behouden en verder te ontwikkelen. Dat wil zeggen een regio met voldoende woningvoorraad en specifiek voldoende woningen in het sociale segment, evenwichtig en ruimtelijk goed gespreid.

De regionale doelstellingen betreffen:

- De regio realiseert voldoende woningen in de totale voorraad. Concreet: de streefvoorraad bedraagt 638.300 woningen in 2030. Hierdoor staan de gemeenten voor de uitdaging een netto groei van 53.700 woningen in de periode 2018 tot 2030 te bewerkstelligen. Deze afspraak vormt de basis voor de woningbouwprogrammering tot 2030 van de gehele regio.
  - Barendrecht: benodigde groei van 1.090 woningen in de periode 2017-2030.
  - Rotterdam: benodigde groei van 30.000 woningen in de periode 2017-2030.
- De regio realiseert voldoende woningen in de sociale voorraad. Concreet: de streefvoorraad bedraagt 322.100 sociale woningen in 2030. De regio realiseert bovendien

een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad.

- De regio wil voldoende beschikbaarheid op lokaal niveau en regionaal gelijkmatiger toegang tot de sociale voorraad voor huurtoeslaggerechtigden. Concreet: op gemeentelijk niveau wordt tenminste 75% van de vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toegewezen aan de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden).
- De regio wil voldoende betaalbare woningen met huur onder de bovenste aftoppingsgrens op lokaal niveau en meer balans van deze voorraad in de regio. Concreet: op gemeentelijk niveau een sociale huurvoorraad van de corporaties die voor tenminste 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens.

#### Bouwmanifest Regio Rotterdam (2020)

De ondertekenaars van het Bouwmanifest verbinden zich met de afspraken maximaal aan acties om de woningbouwproductie de komende jaren kwantitatief en kwalitatief ten minste op peil te houden. Plannen die later in de tijd zijn geprogrammeerd zullen zo veel als mogelijk naar voren worden gehaald. Alle partijen streven ernaar om in 2025 voor minimaal 50% van de gehele productie tot en met 2030 daadwerkelijk gestart te zijn met de bouw.

#### Gemeente Barendrecht

##### Structuurvisie Barendrecht (2012)

- De ambitie is om het hoge kwaliteitsniveau van wonen, werken, voorzieningen, groen en alles wat verder bijdraagt aan de kwaliteit van samenleven in Barendrecht, vast te houden en waar mogelijk uit te bouwen. Bijzonder daarbij zijn enerzijds de kansen die vooral in de randen van Barendrecht liggen. Anderzijds zal door herstructurering van oudere woongebieden, het centrum en

diverse voorzieningestroken, juist ook in de kern Barendrecht een kwaliteitssprong gemaakt kunnen worden.

- Barendrecht zet in op woningbouwontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied om in te spelen op de lokale behoefte. Uitgangspunt is dat passend bij het suburbane, landelijke karakter van Barendrecht wordt gebouwd, ook op herstructureringslocaties.
- Barendrecht zet daarbij ook in op verdichting en gestapelde woningbouw om zodoende ontwikkelingen mogelijk te blijven maken in een stedelijk gebied waar ruimte schaars is. Daarnaast zal juist ook door deze keuze sprake moeten zijn van intensivering van stedelijk gebied nabij het centrum en het station. Dit is niet alleen goed vanuit mobiliteitsbeperking, maar biedt ook de mogelijkheid om wonen en voorzieningen te integreren en zo een gebied te realiseren met optimale condities voor **levensloopbestendig wonen**. Daarbij zal meer dan in het verleden ook in dit deel van Barendrecht gekozen moeten worden voor **gestapelde bebouwing**.
- Uitgangspunt is een optimale afstemming van het kwalitatieve aanbod op de marktvraag. Dit houdt in dat de focus op middellange termijn vooral ligt op het bouwen van **levensloopbestendige woningen en starterswoningen**.

##### Woonvisie Barendrecht 2016-2025 (2016)

Het belangrijkste gemeentelijke beleidsdocument op het gebied van wonen is de **'Woonvisie Barendrecht 2016-2025'**. Hierin geeft het college aan dat het woonbeleid is gebaseerd op drie uitgangspunten.

1. In de eerste plaats zijn dat de samenwerkingsafspraken die de gemeente heeft gemaakt met de subregio Zuidrand: de gemeente zal de concurrentiepositie ten opzichte van Rotterdam Zuid minimaliseren en daarom vooral inspelen op de **lokale vraag** van de bevolking.

2. Tweede uitgangspunt is dat de gemeente een betere aansluiting wil tussen **vraag en aanbod** op de Barendrechts woningmarkt. Het aanbod aan sociale en dure woningen zou namelijk groter zijn dan het aantal huishoudens in deze inkomensgroepen. Daarentegen is er een tekort aan middeldure woningen voor huishoudens met een middeninkomen.
3. Een derde uitgangspunt betreft duurzaamheid, wat inhoudt dat de gemeente inzet op **levensloopbestendigheid en energiezuinigheid** van de woningvoorraad.

De gemeente stelt in de woonvisie ook enkele kwantitatieve doelstellingen. Ten eerste moeten er tot 2025 1.300 woningen worden gerealiseerd. Door middel van nieuwbouw moet bovendien de aansluiting verbeteren tussen de inkomensamenstelling van de Barendrechtse huishoudens en de prijssegmentering van de woningvoorraad. Daarbij streeft de gemeente de volgende verhouding na: een kwart van de nieuwe woningen zou goedkoop moeten zijn en een kwart middelduur. De overige nieuwbouw zal uit dure woningen bestaan. Daarmee wordt relatief veel middelduur toegevoegd, want slechts 17% van de bevolking heeft een middeninkomen. Het idee is dat daarmee het tekort in dit segment enigszins wordt ingelopen.

Verder wil de gemeente de bestaande 4.100 sociale huurwoningen "behouden voor het sociale segment". Het doel is dat 50% van deze sociale huur wordt toegewezen aan huishoudens met een lokale binding. Ook streeft de gemeente naar een verdeling binnen de sociale huurvoorraad van 70% goedkope sociale huurwoningen en 30% overige sociale huurwoningen.

### Gebiedsvisie De Stationstuinen Barendrecht (19 november 2020, vastgesteld door de gemeenteraad 15 december 2020)

De Stationstuinen wordt een nieuw gemengd gebied met ruimte voor een grote hoeveelheid woningen, maatschappelijke voorzieningen, onderwijs (al dan niet in de vorm van een campus), de mogelijkheid voor start-ups en ruimte voor research en development en experience.

In het Koersdocument 'De Stationstuinen' is in 2019 de ambitie voor het gebied vastgelegd. Tevens is De Stationstuinen door het Rijk aangewezen als een 'versnellingslocatie' binnen de Woondeals. Het is daarmee een kerngebied voor de grote woningbouwopgave van Zuid-Holland. Dit geeft de visieontwikkeling een stevige impuls. De ligging van De Stationstuinen, binnenstedelijk en dichtbij het treinstation, maakt het tot een ideale ontwikkellocatie. De nabijheid van Barendrecht Centrum en haar voorzieningen versterkt de aantrekkingskracht.

#### *Nieuw aanbod voor de woningvraag*

Barendrecht wil de komende jaren structureel betaalbare woningen toevoegen. Woonruimte waar jongeren in Barendrecht hun wooncarrière kunnen starten, spoedzoekers en statushouders een plek vinden en studenten een dynamische tijd kunnen hebben. De gemeente wil ruimte bieden voor gezinnen en voor ouderen om door te kunnen stromen naar een variatie aan woonvormen, van luxe tot mogelijk zorg(ondersteund) wonen. De Stationstuinen geeft daarmee een duidelijk antwoord op de actuele woningvraag. Uiteraard wordt ook ruimte geboden aan de behoefte aan gezinswoningen binnen de regio.

De ruimte is echter beperkt en de behoefte aan aantallen woningen groot. De Stationstuinen kiest daarom niet voor de standaard grondgebonden woning met voortuin en oprit,

maar voor stedelijke grondgebonden woningen en een variatie aan woningtypen zoals appartementen, ook over meerdere lagen, lofts, portiekwoningen, stadshuizen en ruime dakappartementen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de diverse woonwensen in een compact woonmilieu. De Stationstuinen onderscheidt zich door deze variatie aan woningtypen van ontwikkelingen in de regio. Volgens o.a. de woningcorporaties is op de woonmarkt overal behoefte aan en is vooral snel bouwen belangrijk. Hiermee komt een verhuisketen op gang die elders in de Barendrechtse woonmarkt weer mogelijkheden biedt.

#### *Stedelijk wonen*

Veel mensen streven naar een grondgebonden woning met ruime tuin en auto voor de deur. Echter, is dat niet altijd meer mogelijk. Voor mensen op latere leeftijd is een gezinswoning vaak te groot. Een levensloopbestendige woning met goede buitenruimte kan een veel betere oplossing zijn. Voor de starter is een gezinswoning veelal financieel niet haalbaar. Die heeft behoefte aan een goed alternatief: een dynamische omgeving en buitenruimte die ook gemeenschappelijk mag zijn. Tegelijkertijd zijn er, zeker bij gezinnen met kinderen, veranderende woonwensen die voortkomen uit bijvoorbeeld de coronacrisis. Behoeft aan goede werkruimten thuis en ruimte om buiten te zijn en te wandelen. Inleveren op privéruimte kan gecompenseerd worden door kwalitatieve buitenruimte. Zo ontstaat een duurzame woonomgeving met passend aanbod voor woningzoekenden.

#### **Gemeente Rotterdam**

Het beleid van de gemeente Rotterdam wordt in dit onderzoek meegenomen omdat er een grote verhuisbeweging (35%) is vanuit deze gemeente Rotterdam naar Barendrecht. Bovendien is het door de omvang van het initiatief aannemelijk dat een deel van de doelgroep uit andere gemeenten komt (met name Rotterdam). Het inzichtelijk maken van de

woningbehoefte in deze gemeente, en met name de knelpunten bij verschillende doelgroepen, kan bijdragen aan de onderbouwing van dit initiatief.

### **Woonvisie Rotterdam 2030 (2016) en Addendum Woonvisie Rotterdam 2030 (2019)**

De woonvisie is een vergezicht op Rotterdam als aantrekkelijke woonstad in 2030. De belangrijkste onderwerpen zijn groei, balans, kwaliteit - nu en in de toekomst - en de basis op orde.

In 2030:

- Is er variatie in woningen. De diverse woningtypen passen bij de verscheidenheid van de bewoners en bij het karakter van de verschillende Rotterdamse wijken.
- Zijn de woningen van goede kwaliteit en energiezuinig. Kwaliteit betekent ook dat de woningen aansluiten bij de uiteenlopende woonwensen van Rotterdammers en dat ze flexibel aangepast kunnen worden als de woonwensen in de toekomst wijzigen.
- Is het aantal middeldure en dure woningen toegenomen. Rotterdammers kunnen hierdoor doorgroeien en hoeven niet langer voor een groter huis de stad uit te trekken.
- Is het goed wonen in de stad. Ook voor de oudere Rotterdammer of de Rotterdammer die wat minder te besteden heeft.

De Woonvisie 2030 maakt zich onverminderd hard voor het realiseren van meer balans in de woningvoorraad, woningen met toekomstwaarde en het op orde houden van de basis in het wonen van alledag. Het addendum uit 2019 geeft inzicht in de meeste recente woningbehoefte en de noodzakelijke versnelling in de woningvoorraadontwikkeling.

De woningvoorraad in de gemeente Rotterdam zal nog harder moeten groeien om voor iedereen een thuis te kunnen

bieden en de stad in balans te krijgen. Met name middeninkomens zitten op dit moment in de knel.

- De Rotterdamse voorraad moet toenemen met 30.000 woningen tot 2030. Omdat er tegelijkertijd ook sprake is van een kwaliteitsopgave in de bestaande woningvoorraad zullen er tot en met 2030 ook woningen vervangen moeten worden (10.900 woningen). Dit betekent dat er in 2030 in totaal 42.000 woningen moeten zijn bijgekomen als gevolg van nieuwbouw.
- In Rotterdam een noodzaak is om het aantal woningen in de vrije sector (midden segment en daarboven) fors te laten groeien, terwijl er juist een overmaat is in het sociale segment en daar een afname kan plaatsvinden.
- De nieuwbouw in het sociale segment heeft vooral tot doel de kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod in het sociale segment op te lossen. Het betreft aanbod voor ouderen, studenten en jongeren.

### B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van **Primos dashboard (2021), Woningbehoefteraming 2019 (WBR, 2019) en gemeentelijke plancapaciteit van Barendrecht en Rotterdam**. De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod binnen, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

#### Bevolkings- en huishoudensprognose

Voor de bevolkings- en huishoudensprognose is uitgegaan van het Primos model (2021). Dit is de standaardprognose in Nederland.

- Tot 2030 stijgt de bevolking in de gemeente Barendrecht met 1,3% naar circa 48.900 inwoners. In de gemeente Rotterdam stijgt de bevolking tot 2030 met 7,2% naar circa 699.560 inwoners.
- Het huishoudensaantal stijgt procentueel meer dan het bevolkingsaantal tot 2030. Het aantal huishoudens in de gemeente Barendrecht stijgt met 5,6%, tot 20.270 huishoudens, een toename van 1.080 huishoudens.
- Het aantal huishoudens in de gemeente Rotterdam stijgt met 8,0% naar circa 355.870 huishoudens tot 2030. Samengebracht is dit een procentuele groei van 13,6%, met een totale groei in het aantal huishoudens van 27.560 (26.480+1.080). De sterkere toename van huishoudens dan inwoners duidt erop dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt. Dit sluit aan bij de landelijke trends van individualisering en vergrijzing, waardoor het aantal een- en tweepersoonshuishoudens toeneemt.

### Woningbehoefte

De ontwikkeling van het aantal huishouden is in overwegende mate bepalend voor de kwantitatieve behoefte aan woningen. Uitgangspunt voor de woningbehoefte is de WBR 2019 aangezien deze informatie geeft tot op gemeenteniveau. De WBR 2019 geeft inzicht in de toegestane woningvoorraadgroei dat het resultaat is van twee scenario-berekeningen, te weten binnenlands migratiesaldo 'nul' en binnenlands migratiesaldo 'trendmatig'.

Volgens de raming is de indicatie dat er in de periode 2019-2030 een totale woningbehoefte is van 1.910 woningen in de gemeente Barendrecht. In de gemeente Rotterdam betreft de indicatie een woningbehoefte van 30.580 woningen in 2019-2030. Voor het totale primaire verzorgingsgebied geldt daarmee een woningbehoefte van 32.490 woningen.

#### Aanbod

##### Gemeente Barendrecht

De gemeente Barendrecht telt 19.433 woningen per januari 2021. In 2019, 2020 en 2021 is de woningvoorraad<sup>2</sup> toegenomen met er **419 woningen**.<sup>3</sup>

Voor de periode 2022-2030 heeft de gemeente Barendrecht een totale plancapaciteit van 4.057 woningen. Gelijktijdig worden er 96 woningen gesloopt c.q. onttrokken uit de woningvoorraad. Het gaat dus per saldo om een toename van 3.961 woningen. **105 woningen** in de plancapaciteit hebben een harde status. Het overgrote deel van de (zachte) plancapaciteit van de gemeente Barendrecht wordt ingenomen door de totale ontwikkeling Stationstuinen met 3.000 woningen in de woningbouwplanning.

<sup>2</sup> Regionale kerncijfers Nederland, CBS 2019-2021.

<sup>3</sup> Overzicht plancapaciteit Gemeente Barendrecht, april 2021.

Veelal wordt voor de woningbehoefte gerekend met een benodigde capaciteit van 130% om rekening te houden met planvertraging en/of –uitval. In de gemeente Barendrecht betekent dit op basis van de provinciale behoefte een benodigde plancapaciteit van 2.483 woningen. Na aftrek van de gerealiseerde woningen de afgelopen jaren (419) en de harde plancapaciteit (105) resteert ruimte voor **1.959 woningen (rij H in tabel 3)**. Dit is de ruimte in de plancapaciteit die nog kan worden ingevuld. Met de realisatie van het initiatief Stationstuinen 1<sup>ste</sup> fase (maximaal 815 woningen) kan hierin worden voorzien.

#### Gemeente Rotterdam

In de gemeente Rotterdam is er een woningvoorraad van 317.945 woningen in januari 2021. In 2019 en 2020 zijn er per saldo **6.348 woningen** toegevoegd aan de woningvoorraad.<sup>4</sup>

Op basis van een gemeentelijk overzicht van de plancapaciteit (juni 2021) zijn in de gemeente Rotterdam in totaal 50.279 woningbouwplannen voorradig. Hiervan hadden 14.785 woningen de status 'hard'. In oktober 2021 telde de gemeente Rotterdam 52.600 woningen in de plancapaciteit.<sup>5</sup> De voortgangsrapportage Woonvisie (oktober 2021) geeft geen inzicht in de verdeling harde en zachte plancapaciteit, maar op basis van gegevens van de gemeente van juni 2021<sup>6</sup> blijkt dat destijds 14.785 van de 50.279 woningen een harde status had, oftewel een aandeel van ca. 30%. Vertalen

we dit naar het huidige planaanbod van 52.600 dan is de verwachting dat op dit moment ca. **15.780** (52.600 \* 30%) woningen een harde status hebben.

De gemeente Rotterdam heeft voor de periode 2019-2030 een woningbehoefte van 30.580 woningen. Rekening houdend met een capaciteit van 130% betekent dit een benodigde plancapaciteit van 39.754 woningen. Na aftrek van de gerealiseerde woningen in de afgelopen jaren (6.348) en de harde plancapaciteit (15.780) resteert ruimte voor **17.626 woningen**. Dit is de ruimte in de plancapaciteit die nog kan worden ingevuld met woningen.

Tabel 3: Kwantitatieve behoefteraming woningen in verzorgingsgebied

|                                                    | Gemeente Barendrecht |        |              | Gemeente Rotterdam |         |               |
|----------------------------------------------------|----------------------|--------|--------------|--------------------|---------|---------------|
|                                                    | 2021                 | 2030   | Ontwikkeling | 2021               | 2030    | Ontwikkeling  |
| A. Inwonertal                                      | 48.360               | 48.990 | +1,3%        | 652.380            | 699.560 | +7,2%         |
| B. Huishoudens                                     | 19.190               | 20.270 | +5,6%        | 329.390            | 355.870 | +8,0%         |
| C. Woningbehoefte                                  |                      |        | 1.910        |                    |         | 30.580        |
| D. Woningbehoefte (incl. 130% capaciteit)          |                      |        | 2.483        |                    |         | 39.754        |
| E. Gerealiseerde woningen sinds 2019               |                      |        | 419          |                    |         | 6.348         |
| F. Harde plancapaciteit woningen                   |                      |        | 105          |                    |         | 15.780        |
| G. Zachte plancapaciteit woningen                  |                      |        | 3.846        |                    |         | 36.820        |
| <b>H. Aanvullende woningbehoefte (= D – E – F)</b> |                      |        | <b>1.959</b> |                    |         | <b>17.626</b> |

<sup>4</sup> Regionale kerncijfers Nederland, CBS 2019-2021.

<sup>5</sup> Voortgangsrapportage Woonvisie Rotterdam, editie 2020, brief B&W 5 oktober 2021.

<sup>6</sup> Overzicht plancapaciteit gemeente Rotterdam, juni 2021.

## B1.4 Kwalitatieve behoefte

### Kwalitatieve behoefte

#### Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland (2019)

##### Huurwoningen

- 46% van de nieuwbouw moet bestaan uit huurwoningen.
- Binnen de huursector is in alle scenario's vooral behoefte aan woningen in het segment onder de aftoppingsgrens. Ruim de helft van de nieuwbouw in de huursector zou uit woningen in die prijsklasse moeten bestaan.
- Er is ook veel nieuwbouw gewenst in het middenhuursegment (tussen de liberalisatiegrens en 950 euro): twee op de tien nieuwbouwwoningen in de huursector zou in die prijsklasse moeten vallen.
- De gewenste nieuwbouw in de huursector bestaat voor het grootste gedeelte (70%) uit meergezinswoningen.

##### Koopwoningen

- 54% moet bestaan uit koopwoningen.
- In de koopsector is nieuwbouw gewenst in alle prijsklassen. Ongeveer een kwart is gewenst in de goedkope koopsector (tot 220.000 euro) en 30% in het middeldure segment (280-390.000 euro) (prijsspeil 2019).
- In de koopsector bestaat de gewenste nieuwbouw voor 65% uit eengezinswoningen en voor 35% uit meergezinswoningen. Tegelijkertijd is er de behoefte aan uitbreiding van het aantal eengezinswoningen in de koopsector.

In meer stedelijke woonmilieus in of nabij centra is ook behoefte aan eengezinswoningen. Andersom is er in meer dorpse milieus met lagere dichtheden ook behoefte aan meergezinswoningen.

Uitkomsten voor de regio Rotterdam:

- Naar verhouding zijn er iets minder corporatiewoningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens. Particuliere huurwoningen in de regio hebben voor het merendeel een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Er zijn relatief weinig dure koopwoningen.
- In de regio Rotterdam is de sterkste huishoudensgroei verwacht in de leeftijdscategorie 75 jaar en ouder. Ook de leeftijdscategorieën 30 tot en met 44 en 65 tot en met 74 nemen sterk toe. De sterkste groei wordt verwacht van de groep alleenstaanden.
- Het aandeel vragers in de markt met voorkeur voor een eengezinskoopwoning is lager dan voor geheel Zuid-Holland. Het aandeel met een voorkeur voor een meergezinskoopwoning is juist hoger. Ook het aandeel vraag naar een meergezinshuurwoning is hoger.

#### Regionale Woonvisie Regio Rotterdam 2021-2040 (2021)

Door de veelzijdige ruimtevraag als gevolg van de verschillende ambities en opgaven die er liggen, moeten en willen de regiogemeenten de ontwikkelingsrichting van de regio op het terrein van wonen in samenhang zien met andere thema's. Daarvoor reiken zij vier integrale toekomstperspectieven aan als leidraad voor de regionale samenwerking.

1. **Een meer gelijkwaardige & inclusieve woningmarkt.** Het toevoegen van (tijdelijke) woningen in een zo groot mogelijke diversiteit en het doorbreken van eenzijdigheid van wijken door meer menging woonvormen zijn belangrijke instrumenten om de regio Rotterdam gelijkwaardiger en inclusiever te maken. Ook de aanpassing van de bestaande voorraad draagt daar aan bij. Een deel van de woningvoorraad is verouderd en kan door renovatie en herstructurering toekomstbestendig worden gemaakt. Daarbij kunnen mogelijk ook woningen worden toege-

voegd. Tegelijkertijd willen ze de schaarse ruimte efficiënt benutten en daarin samen een goede integrale afweging maken.

2. **Een diversiteit aan woon(zorg)vormen.** Vaak wordt gedacht bij de wens en de noodzaak om langer thuis te blijven wonen, automatisch dat dit 'thuis' hetzelfde huis moet zijn als waar mensen al (decennia) wonen. Dat hoeft natuurlijk helemaal niet. De behoefte is divers:
  - Er zijn mensen die graag met anderen een gemeenschap willen vormen.
  - Weer anderen willen juist in een omgeving wonen met mensen van verschillende leeftijden en achtergronden.
  - En nog weer anderen willen graag zelfstandig wonen met wat meer veiligheid en zekerheid.
  - Voor mensen die niet meer zelfstandig kunnen wonen, is het behoud van autonomie over het eigen leven belangrijk, zo lang en zo veel als dat mogelijk is.
3. **Gemengde en verbonden woongebieden.** Er wordt met elkaar gestreefd naar een gemengde regio waarin de verschillende woongebieden zoveel mogelijk ruimte bieden voor een diversiteit aan inwoners met verschillende achtergronden. De uitdaging is om ongemengde woongebieden met het juiste tempo en op het passende schaalniveau te mengen, om huishoudens met verschillende achtergronden te verleiden om te integreren en bestaande sociale wijkstructuren te versterken.
4. **Een groenblauwe en natuurinclusieve leefomgeving.** De regio Rotterdam wil het bijzondere landschap behouden en versterken. Groen, ruimte, rust en reuring zijn belangrijke waarden en de steden en kernen kennen een diversiteit aan woonmilieus, die worden gezien als troefkaarten. Naast de goede kwaliteiten, kent de regio een aantal uitdagingen en nieuwe kansen.

## Woonvisie Barendrecht 2016-2025 (2016)

### Sociale woningvoorraad

- Voor de lage inkomensgroep zonder koopwoningvermogen wil de gemeente, kijkend naar de behoefte: **Bestaande 4.100 (22%) sociale woningen behouden en beschikbaar maken.**
  - Binnen de lage inkomensgroep is extra aandacht nodig voor een verdeling van de sociale voorraad tot de aftoppingsgrens en boven de aftoppingsgrens die overeenkomt met de verhouding tussen de 70% primaire doelgroep en 30% secundaire doelgroep.
  - Verder wil de gemeente dat minimaal 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen bij de lage inkomensgroep met een lokale binding terecht komt.
  - Meer sociale huurwoningen beschikbaar maken voor jongeren met lokale binding. De gemeente wil daarvoor ouderen die niet in een levensloopbestendige eengezinshuurwoning in de sociale sector wonen, stimuleren om naar een levensloopbestendige meergezinswoning te verhuizen.
- **25% sociale nieuwbouw realiseren.** Met 25% sociale nieuwbouw wil de gemeente het huidige aandeel van 22% minimaal gelijk houden. Passendheid van prijs en kwaliteit staat daarbij voorop. Dat is in de vrije sector vanzelfsprekend maar in de sociale sector is de kwaliteit van de Barendrechtse voorraad veelal aanzienlijk hoger dan de huurprijs. De kwaliteit van sociale en middeldure woningen verschilt daardoor soms niet of nauwelijks. Goedkope scheefwoners hebben hierdoor weinig stimulans om te verhuizen naar een woning in de vrije sector waardoor zij woningen bezet houden voor de lage inkomensgroep.

### Middeldure woningvoorraad

- Voor de middeninkomensgroep (inclusief goedkope scheefwoners) en de lage inkomensgroep met koopwoningvermogen wil de gemeente: **Bestaande 1.900 (10%) middeldure woningen behouden en beschikbaar maken**, om in de behoefte te voorzien. Gezien het tekort dat er is, moet de huidige voorraad (die vooral uit koopwoningen bestaat) behouden blijven. Het verhogen van de huur van sociale huurwoningen tot boven de liberalisatiegrens kan de middeldure voorraad vergroten maar gaat ten koste van de sociale voorraad en heeft daarom niet de voorkeur.
- **25% middeldure nieuwbouw realiseren.** Naast het behouden van de bestaande middeldure woningen moeten er vooral meer middeldure woningen komen waardoor goedkope scheefwoners in ieder geval de mogelijkheid hebben om te verhuizen naar de vrije sector. De middeldure woningen wil de gemeente met name in de huursector realiseren omdat de lage inkomensgroep met koopwoningvermogen veelal uit ouderen bestaat en zij een duidelijke voorkeur voor een huurwoning hebben.

### Dure woningvoorraad

- Voor de hoge inkomensgroep en de lage inkomensgroep met koopwoningvermogen wil de gemeente: **Bestaande 12.700 (68%) dure woningen behouden en beschikbaar maken.** Het overgrote deel van de bevolking behoort tot de hoge inkomensgroep. Daarnaast beschikt een deel van de bevolking in ieder geval over koopwoningvermogen waardoor de groep die voor dure woningen in aanmerking komt veruit het grootst is.
- **50% dure nieuwbouw realiseren.** Nader gespecificeerde inkomensgegevens binnen de hoge inkomensgroep zijn niet bekend. De verdeling naar prijsklassen voor dure nieuwbouw laat de gemeente daarom zoveel mogelijk over aan de marktpartijen. De gemeente moet

echter wel de langere termijn bewaken en daarom in ieder geval een te eenzijdig aanbod voorkomen door een minimum-aandeel per koop- en huurprijs vast te stellen.

### Woonmilieus

- Binnen de subregio ontleent Barendrecht haar kwaliteit aan het suburbane woonmilieu en daar blijft de gemeente dan ook op inzetten met een suburbaan compact woonmilieu rond het Middeldijkerplein en de Mid-denbaan, een suburbaan exclusief woonmilieu op locaties waar daarvoor de potentie aanwezig is en een suburbaan grondgebonden woonmilieu in het overige deel van Barendrecht.
- Voor het behouden en versterken van het suburbane woonmilieu geldt dat de woningvoorraad overwegend uit eengezinswoningen blijft bestaan en, zoveel als nodig en mogelijk, uit meergezinswoningen met overwegend een geringe bouwhoogte.

### Energiezuinige woningen

Barendrecht heeft sinds 2015 als doelstelling om in 2030 CO2 neutraal te zijn en verwacht dat woningcorporaties, ontwikkelaars en woningeigenaren hierop anticiperen. Met name vanuit het oogpunt van het milieu maar ook om stijgende woonlasten te voorkomen, is het noodzakelijk om de energiezuinigheid van woningen te vergroten. Zeker bij nieuwbouw en bij renovatie is het belangrijk. Voor nieuwbouw is het in 2020 verplicht om energieneutraal te bouwen en dat betekent dat dit de norm is voor de komende decennia.

### Levensloopbestendige woningen

- Levensloopbestendige maatregelen vergroten de kwaliteit van de bestaande voorraad. Het is echter niet noodzakelijk dat de gehele bestaande woningvoorraad volgens de op dat moment geldende eisen levensloopbestendig is omdat slechts een relatief klein deel van de

bevolking een levensloopbestendige woning nodig heeft. Maatwerk staat daarom voorop.

- Voor nieuwbouw geldt wel dat alle meergezinswoningen levensloopbestendig moeten zijn en eengezinswoningen (potentieel) levensloopbestendig. Dit betekent onder andere dat de primaire ruimten zonder treden bereikbaar zijn, de woningen minimaal drie kamers hebben (minimaal circa 75 m<sup>2</sup>) met voldoende ruimte voor het gebruiken van een rolstoel of rollator en voorzien zijn van een goede buitenruimte. Het bouwen vindt plaats volgens Woonkeur.
- Levensloopbestendige woningen voorzien vooral in de vraag van ouderen maar deze woningen zijn ook geschikt voor jongeren. Levensloopbestendig bouwen betekent dat er geen nieuwbouw meer plaatsvindt voor specifieke leeftijdsgroepen en sluit aan op het principe van leefstijlen. Voor Barendrecht lijkt het zorgen voor een ruimere voorraad geschikte sociale huurwoningen voor ouderen en het stimuleren van eigenaren tot het doen van woningaanpassingen het meest wenselijke scenario.

### Strategische visie, Samen bouwen aan Barendrecht (2018)

De visie voor het samen bouwen aan Barendrecht is geen uitvoeringsplan, maar een leidraad op hoofdlijnen, die vertaald wordt in concrete plannen (een uitvoeringsagenda). In deze visie zijn geen plannen opgenomen die op voorhand niet haalbaar zijn. De visie biedt een realistisch perspectief.

Voor wonen geldt om minder op grootschalige uitbreidingslocaties en meer op kleinschalige binnenstedelijke locaties te

bouwen. Dit heeft ook consequenties voor de bestaande woningvoorraad.

Er is behoefte aan:

- Behoud van het dorps- en groene karakter van Barendrecht.
- Betaalbare huisvesting voor starters en jongeren. Jongeren geven zelf aan, dat zij in Barendrecht willen blijven wonen.
- Betaalbare huisvesting voor ouderen en kwetsbare mensen. Er moet een goede mix komen van woningen in Barendrecht, zodat iedereen zijn plek kan krijgen en voor elkaar kan zorgen.
- Meer levensloopbestendige woningen zoals appartementen (alles gelijkvloers) in het centrum. Met deze levensloopbestendige woningen kunnen ouderen vanuit hun eengezinswoning doorstromen naar een nieuwbouwappartement. Zo komen er woningen vrij voor jongeren en gezinnen.

### Kwalitatief aanbod

#### Huidig aanbod

De totale woningvoorraad in de gemeente **Barendrecht** bestaat uit 19.433 woningen in 2021.

- Het overgrote deel van deze woningen betreft eengezinswoningen (74%). In beperktere mate (26%) zijn er meergezinswoningen aanwezig.
- Het gros van de Barendrechtse woningvoorraad zijn koopwoningen (70%) met daarnaast 30% aan huurwoningen. Daarvan zijn 22% van de woningen in het bezit van woningcorporaties. Hieruit kan worden afgeleid dat de woningvoorraad vooral bestaat uit koopwoningen.

De totale woningvoorraad in de gemeente **Rotterdam** bestaat uit 317.945 woningen in 2021.

- Het overgrote deel van deze woningen betreft appartementen (71%). In beperktere mate zijn ook eengezinswoningen in de gemeente gelegen (26%), het overig deel aan woningtypes is onbekend.
- Het gros van de Rotterdamse woningvoorraad is in bezit van corporaties (44%) of particuliere verhuurders (21%). Ongeveer 31% van de woningen zijn in eigendom van de bewoner. Hieruit kan worden afgeleid dat de woningvoorraad vooral bestaat uit huurwoningen.

### Leegstand<sup>7</sup>

De woningleegstand in de gemeente Barendrecht betrof in 2021 2% en in de gemeente Rotterdam 4%. Voor Rotterdam ligt dit boven het provinciaal (3%) en landelijk gemiddelde (2%). Voor de gemeente Barendrecht ligt dit onder het provinciaal en landelijk gemiddelde. Voor een gezonde doorstroming op de huizenmarkt is een leegstand van 2% acceptabel.<sup>8</sup>

29% van de leegstaande woningen in de gemeente Barendrecht in 2021 stond een jaar eerder ook al leeg, dit percentage lag in 2020 nog op 48%. 29% is relatief laag vergeleken met het provinciaal (37%) en landelijk gemiddelde (34%). In de gemeente Rotterdam betrof dit aandeel 41%, dat relatief hoog is vergeleken met het provinciaal en landelijk gemiddelde. Oftewel: in de gemeente Barendrecht is minder (structurele) leegstand vergeleken met het provinciaal en landelijk gemiddelde.

<sup>7</sup> CBS, Landelijke monitor leegstand 2021.

<sup>8</sup> <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>