

Ladderonderbouwing Waterside III

Rotterdam

<Status>



titel rapport
**Ladderonderbouwing
Waterside III**

datum
29 april 2022

projectnummer
P04435

opdrachtgever
**Van de Wetering Bouw-
management B.V.**

BRO
Projectleider
PZu
Projectteam
GW, MOt, DBo

bron Kaft
BRO

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



*“Het doel van wetten is niet om af te schaffen of te beperken,
maar om vrijheid te behouden en te vergroten.”*
John Locke

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Planinitiatief	3
1.3 Opzet onderzoek	4
2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking	5
2.1 Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling	5
2.2 Passend binnen beleidskaders	5
2.3 Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied	5
2.4 Geen onaanvaardbare leegstandseffecten	6
2.5 Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied	6
Bijlage 1: Beleidskaders	7
Bijlage 2: Bevolkings- en huishoudensprognose	11
Bijlage 3: Onderbouwing wonen	13

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de planlocatie Waterside III in Rotterdam bestaat het voornemen om een woontoren met 176 appartementen te realiseren. Het gaat om een gedifferentieerd programma van (groot)stedelijke appartementen van diverse omvang en in diverse prijsklassen. Op de begane grond wordt een horecavoorziening van ca. 150 m² gerealiseerd en een kantoor van 300 m².

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In art 3.1.6 van het 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."

In de nieuwe bestemmingsregeling worden de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin-2' en 'Verkeer-verblijfsgebied' gewijzigd of uitgebreid naar wonen, horeca en kantoor. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet

méér dan 176 woningen, 150 m² horeca en 300 m² kantoor mogelijk gemaakt zullen worden.

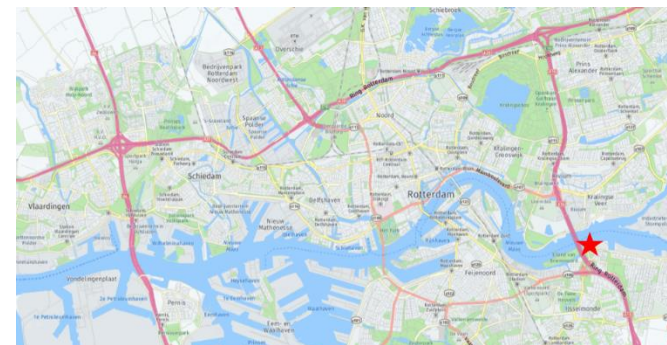
Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

1.2 Planinitiatief

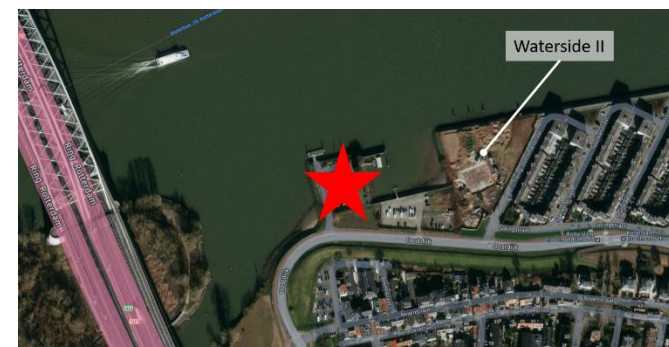
De planlocatie is gelegen op de kop van het Oude IJsselmondsehoofd, ten oosten van de Brienenoordbrug in stadsdeel IJsselmonde te Rotterdam. Waterside III maakt deel uit van een bredere ontwikkeling aan de oever van Oud IJsselmonde. Eind jaren '90 is het eerste woningbouwplan (Waterside 1) gerealiseerd, bestaande uit 300 woningen. Recent zijn daarnaast de plannen voor Waterside II opgesteld (ontwerp) met in totaal 125 appartementen. Met het project Waterside III wordt als sluitstuk van de reeks torens in Waterside een woontoren gerealiseerd met 21 woonlagen en een horecavoorziening en kantoorruimte in de plint.

Concreet wordt het volgende programma beoogd:

- **Wonen:** 176 appartementen in het midden en hogere segment (inclusief sportruimte), bestaand uit:
 - 86 appartementen van 40-65 m²
 - 88 appartementen van 65-85 m²
 - 2 appartementen van 85-120 m²
- **Horeca:** een café-restaurant met terras aan het water, met een totale omvang van ca. 150 m² bvo.
- **Kantoor:** 300 m² bvo.



Figuur 1: Ligging planlocatie, t.o.v. Rotterdam



Figuur 2: Ligging planlocatie, t.o.v. Waterside II



Figuur 3: Impressie planinitiatief

1.3 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging 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?

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht 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:

- Omgevingsvisie en –verordening Zuid-Holland;
- Woonvisie Rotterdam 2030;
- Bouwmaatregelen woningbouw Rotterdam 2018-2021;
- Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030, samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam.

In hoofdstuk 2 wordt bij wijze van conclusie de onderzoeksvraag beantwoord en wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. De elementen waaruit de conclusie is opgebouwd en de onderbouwingen komen aan de orde in de bijlage.

2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

2.1 Deels sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

1. *Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen', 'Tuin-2' en 'Verkeer-verblijfsgebied'. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen niet in de mate van het planinitiatief op de locatie toegestaan. Ook horeca en kantoorruimte is op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan, waardoor een wijziging van de bestemming noodzakelijk is.*
2. *Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 176 woningen, 150m² horeca en 300 m² kantoor te realiseren kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van wonen, horeca en kantoorruimte.*
3. *Alleen wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling Ladderplichtig.*
 - *Voor woningen geldt vanaf 12 nieuwe woningen dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 176 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is een toets aan de Ladder verplicht.*
 - *Bij een uitbreiding van planologische mogelijkheden vanaf 500 m² bvo is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien er voor horeca en kantoor minder dan 500 m² mogelijk wordt gemaakt,*

wordt dit niet aangemerkt als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling en is een toets aan de Ladder niet verplicht voor deze functies. In het vervolg van deze onderbouwing wordt hier daarom niet verder op ingegaan.

2.2 Passend binnen beleidskaders

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

- Landelijk gezien is er in algemene zin sprake van een substantiële woningdruk. Door de hoge urbanisatiegraad concentreert deze druk zich voornamelijk in grote steden, zoals Rotterdam. Provinciaal, regionaal en gemeentelijk bestaat daarom de opgave om voldoende passende woningen beschikbaar te hebben voor (potentiële) inwoners. Bij voorkeur binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Met de realisatie van het planinitiatief worden nieuwe woningen binnen het bestaand stedelijk gebied ontwikkeld. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan het realiseren van de woningbouwopgave.
- De gewenste ontwikkelrichting voor het woonmilieu 'Wonen aan de rivier' (waartoe de planlocatie behoort op basis van de Woonvisie) is het uitbreiden van de woningvoorraad door middel van functieverandering en verdichting. Het woonprogramma varieert met in het centrum wonen in hoogbouw, vaak luxe en grote woningen. Verder weg van het centrum een mix van gestapeld en grondgebonden, goedkoper maar ook exclusief wonen. Met het initiatief worden nieuwe, moderne gestapelde woningen gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en door middel van functieverandering.
- Aandachtspunt is de gemeentelijke eis ten aanzien van middenhuur. Op basis van het groenstedelijke woonmilieu mag de gemiddelde aanvangshuur van woningen in

dit segment maximaal € 900,- (prijsspeil 1-1-2019) bedragen. Daarnaast is de Verordening Doelgroepen Middeldure huur- en Sociale koopwoning Rotterdam 2021 van toepassing, welke verplicht dat in een woningbouwplan, waarbij ten minste vijftig nieuwe woningen ontstaan, wordt voorzien in tenminste 10% sociale koopwoningen en tenminste 20% middeldure huurwoningen (artikel 4).

2.3 Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Het initiatief van 176 appartementen voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Hieronder volgt een beknopte toelichting en advies. De volledige onderbouwing van de behoefte is opgenomen in bijlage 3 van deze notitie.

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 kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek betreft de gemeente Rotterdam het primaire verzorgingsgebied en de regio Rotterdam het secundaire verzorgingsgebied. De regio is tevens het niveau waarop afspraken worden gemaakt ten aanzien van de woningbehoefte.

Kwantitatieve behoefte

Op basis van de navolgende punten mag geconcludeerd worden dat het planinitiatief voorziet in een kwantitatieve behoefte in het verzorgingsgebied:

- Ingegeven door de verwachte bevolkings- en huishoudensgroei is er in de gemeente Rotterdam behoefte aan 26.530 extra woningen in de periode 2020-2030. Het afgelopen jaar zijn er in totaal 2.380 woningen aan de

voorraad toegevoegd, waardoor er tot 2030 nog behoefte is aan **24.150 woningen** in de gemeente Rotterdam. In de regio Rotterdam ligt de behoefte op 40.196 additionele woningen tot 2030.

- De huidige planvoorraad in de gemeente Rotterdam bestaat uit 49.711 woningen, waarvan 14.785 met de status 'hard'. Geconfronteerd met de woonbehoefte is er sprake van een restopgave van **9.365 woningen** tot 2030. Het initiatief kan hierin voorzien.
- In de regio Rotterdam is de inventarisatie van de plancapaciteit niet up-to-date, waardoor de cijfers van indicatieve aard zijn. Op basis van deze cijfers is sprake van een restopgave van **26.830 woningen** tot 2030. Gezien de omvang van de behoefte is het aannemelijk dat er ook regionaal behoefte is aan de realisatie van extra woningen.

Kwalitatieve behoefte

Op basis van de navolgende punten mag geconcludeerd worden dat het planinitiatief, waarin 176 appartementen worden gerealiseerd, voorziet in een kwalitatieve behoefte in het verzorgingsgebied:

- Door de omvang van de bestaande woningdruk en de daarnaast verwachte groei van de bevolking, is er sprake van een aanzienlijke (kwantitatieve) woonbehoefte in zowel de gemeente als in de regio Rotterdam. Door de omvang van de kwantitatieve vraag is er in beginsel **behoefte aan toevoeging in vrijwel ieder kwalitatief segment**.
- Op regionaal niveau is de behoefte aan huur- en koopwoningen ongeveer met elkaar in balans. Door het stedelijke karakter van Rotterdam en de opbouw van de woningvoorraad (voornamelijk huur), wordt verwacht dat het accent van de behoefte in de gemeente vooral zal liggen op de huurvoorraad. In zowel de Woonvisie als

het Actieplan Middenhuur wordt voor de huursector benoemd dat er met name behoefte is aan uitbreiding van het **midden- en hoge huursegment**. Dit blijkt tevens uit het beleidskader voor nieuwbouw, waar stadsbreed 50% van de te realiseren woningen in deze segmenten dienen te worden ontwikkeld.

- Op basis van de woonvisie is het plangebied aan te merken als (te ontwikkelen) **"Wonen aan de rivier" milieu**. Dit bijzondere Rotterdamse woonmilieu is aantrekkelijk voor een diverse groep bewoners (wonen aan het water nabij het centrum, in de luwte van voorzieningen) en biedt een gevarieerd woonprogramma. Met in het centrum wonen in hoogbouw (luxe en grote woningen) en verder weg van het centrum een mix van gestapelde en grondgebonden woningen (goedkoper maar ook exclusief wonen). Het initiatief realiseert gestapelde woningen met een exclusieve uitstraling en daarnaast (groot)stedelijke appartementen.
- Naast "Wonen aan de rivier" kan het plangebied tevens gerekend worden tot het gestapeld groenstedelijk woonmilieu. In de Woonvisie 2030 wordt aangegeven dat er in algemene zin een overschot bestaat aan een dergelijk type woonmilieu. Gezien de voorgenoemde specifieke kwaliteiten van "Wonen aan de rivier", de bestaande marktruimte en de aanhoudende vraag in het midden en hogere huursegment, mag echter naar redelijkheid verwacht worden dat de beoogde ontwikkeling voldoende aansluit op de marktbehoefte om duurzaam in gebruik te zijn, op zowel de korte als de lange termijn.

2.4 Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet te verwachten dat er onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat optreden als gevolg van het planinitiatief. Per saldo heeft de ontwikkeling een positief effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat binnen de gemeente Rotterdam en de nabije omgeving. De woningbehoefte in de gemeente en regio Rotterdam is dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Daarmee wordt verwacht dat er geen sprake zal zijn van onaanvaardbare leegstandseffecten. Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in de gemeente Rotterdam en het afronden van de woningbouw aan dit deel van de rivieroever.

2.5 Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwings Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen', 'Tuin-2' en 'Verkeer-verblijfsgebied'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.
- Het plangebied wordt daarnaast omringd door andere stedelijke functies, waaronder 'Wonen' en 'Gemengd-2'. 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

Beleidskaders

1 Beleidskaders

1.1 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 Rotterdam behoort tot de woningmarktregio Haaglanden Mid-Holland Rotterdam.

1.2 Provincie Zuid-Holland

Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019)

Op het gebied van **wonen** benoemt de provincie Zuid-Holland de opgave om de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving te bevorderen, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer.

Voor wonen is de meest actuele Woningbehoefteraming (WBR2019/Trendraming (TR2019) en Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland (2019) het referentiekader voor de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte.

Ontwerp Omgevingsbeleid Zuid-Holland (2020)

In 2020 is toegewerkt naar een Ontwerp Omgevingsbeleid 2020. Het provinciale omgevingsbeleid wordt in het tweede kwartaal van 2021 vastgesteld. De provincie Zuid-Holland heeft in de ontwerp Omgevingsvisie enkele vernieuwingsambities opgenomen. In relatie tot het planinitiatief is vooral de ambitie in het kader van sterke steden en dorpen in Zuid-

Holland relevant. Hierin wordt aangegeven dat de woningbouw dient te versnellen, met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit. Als verdichting plaatsvindt binnen de stad, dan draagt dit bij aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek.

1.3 Regio Rotterdam

Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030

In het regioakkoord maken de veertien gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen 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. Voor de gemeente Rotterdam komt dit neer op het realiseren van 30.000 woningen in de periode 2017-2030.
- De regio realiseert een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad. Doordat de gemeente Rotterdam relatief veel sociale voorraad heeft, wordt beoogd om deze meer te spreiden over de overige gemeenten in de regio.
- De regio wil voldoende beschikbaarheid op lokaal niveau en regionaal gelijkmatiger toegang tot de sociale voorraad voor 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.

Samenwerkingsafspraken Woningmarkt Subregio Zuidrand 2014-2020

Gemeenten en corporaties in subregio Zuidrand hebben het gezamenlijke doel om de kwaliteit van het wonen in de subregio te verbeteren door een betere woonmilieubalans. Er worden woningen in woonmilieus toegevoegd waar een tekort aan is en woningen onttrokken in woonmilieus waar een overschot aan is, zoals vastgelegd in het verstedelijkingsscenario 2020 regio Rotterdam. Demografische trends en ontwikkelingen dienen hierbij nadrukkelijk meegenomen te worden.

1.4 Gemeente Rotterdam

Thuis in Rotterdam, Addendum Woonvisie 2030 (2019)

De gemeente spreekt in de Woonvisie de ambitie uit om een breed scala aan aantrekkelijke woonmilieus met een duidelijk profiel en uitgebalanceerd woningbestand te hebben. Het woningbestand dient te bestaan uit kwalitatieve woningen met toekomstwaarde, zowel in energetische zin als door flexibiliteit in de woning en diversiteit in het woningbestand. Daarnaast dient 'de basis op orde' te zijn. Dat betekent dat de kwetsbaren in de maatschappij worden ondersteund in of naar een voor hun passende woonsituatie. Op basis van de voorgenoemde ambities zijn doelen en prioriteiten opgesteld. Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling zijn onderstaande doelen en prioriteiten relevant:

- Stadsbreed is de leidraad voor nieuwbouw: 20% sociaal segment, 30% middensegment, 30% hoger segment en 20% topsegment.
- Stadsbreed ligt de focus op het midden en hogere segment.
- De gewenste ontwikkelrichting voor het woonmilieu 'Wonen aan de rivier' (waartoe de planlocatie behoort, zie figuur 4) is uitbreiding van de woningvoorraad in de vorm

van functieverandering en verdichting. Het woonprogramma langs het water varieert. In het centrum is sprake van wonen in hoogbouw, vaak luxe en grote woningen. Verder weg van het centrum zien we een mix van gestapeld en grondgebonden wonen, goedkoper maar ook exclusief wonen.

Bouwmaatregelen Woningbouw Rotterdam 2018-2021

In de periode 2018-2021 zet de gemeente Rotterdam in op de startbouw van 18.000 nieuwe woningen (4.500 per jaar). Om dit te kunnen realiseren is volgens de gemeente voor die periode een overmaat nodig van 40% in de plancapaciteit. Hiermee kan planuitval en vertraging opgevangen worden.

Actieplan Middenhuur (2019)

Om het middensegment te behouden en uit te breiden zijn in het actieplan middenhuur onder andere de volgende concrete acties geformuleerd met betrekking tot nieuwbouw:

- Middenhuur wordt uitgevraagd in projecten;
- De gemeente gaat preventief een verordening middenhuur opstellen. Inhoudelijk bepaalt de verordening de bandbreedte van het middensegment en de (privaatrechtelijke) voorwaarden.
- Bij nieuwbouwplannen in middenhuur wordt er een koppeling gemaakt tussen gbo en aanvangshuur. De gemiddelde oppervlakte van alle huurwoningen in een project moet minimaal een bepaalde oppervlakte zijn. Tegelijkertijd mag de gemiddelde aanvangshuur van alle middenhuurwoningen in een project niet hoger zijn dan een bepaald bedrag (zie tabel 1);
- Inzet op meer ruimte voor corporaties bij nieuwbouw vrije sector;



Figuur 4: Ontwikkelrichting Rotterdamse Woonmilieu (bron: Woonvisie 2030)

Tabel 1 Overzicht van maximale gemiddelde aanvangshuur en minimale gemiddelde gbo per gebied (Actieplan Middenhuur 2019)

Woonmilieu	Max. gemiddelde aanvangshuur ¹	Min. gemiddelde oppervlakte	Max. huur & min. Oppervlakte €/m ²
Centrum	950	50	19
Stadswijken	950	60	16
Groenstedelijk	900	70	13

¹ Maximale gemiddelde aanvangshuur in prijspeil 1-1-2019.

Verordening Doelgroepen Middeldure huur- en Sociale koopwoning Rotterdam 2021 (2021)

Per 1 juli is Verordening Doelgroepen Middeldure huur- en Sociale koopwoning Rotterdam 2021 (21bb8090 Raadsbesluit Verordening Doelgroepen Middeldure huur- en Sociale koopwoning Rotterdam 2021.pdf (besluiten010.nl)) in werking getreden. Deze verordening verplicht om in een woningbouwplan, waarbij ten minste vijftig nieuwe woningen ontstaan, wordt voorzien in tenminste 10% sociale koopwoningen en tenminste 20% middeldure huurwoningen (artikel 4). Het college kan hier gemotiveerd van afwijken.

Bijlage 2

Bevolkings- en huishoudensprognose

2 Bevolkings- en huishoudensprognose

De bevolkings- en huishoudensprognose worden gebruikt als input voor het verdere behoefteonderzoek naar de functie wonen (bijlage 3).

Tabel 2 Bevolkingsprognose²

	2021	2030	Vershil
Stadsdeel IJsselmonde	60.724	62.164	+2%
Gemeente Rotterdam	651.269	680.939	+5%
Regio Rotterdam	1.272.875	1.369.950	+8%

Tabel 3 Huishoudensprognose³

	2020	2030	Vershil
Gemeente Rotterdam	329.500	366.050	+11%
Regio Rotterdam	606.430	662.910	+9%

² OBI (2018). Bevolkingsprognose Rotterdam 2018-2035

³ ABF Research (2020). Primos prognose 2020.

Bijlage 3

Onderbouwing wonen

3 Onderbouwning wonen

3.1 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. Het verzorgingsgebied voor Rotterdam wordt afgeleid aan de hand van de meest recente verhuisgegevens (zie tabel 4).

In Rotterdam betreft 64% van de verhuisstromen bewegingen binnen de eigen gemeente. De overige gemeenten van de regio Rotterdam hebben gezamenlijk een aandeel van 11%, waarmee de regio in totaal verantwoordelijk is voor 75% van het aantal verhuisbewegingen.

Gezien het substantiële aandeel in de verhuisbewegingen wordt de gemeente Rotterdam afgebakend als primaire verzorgingsgebied en de regio Rotterdam als secundair verzorgingsgebied. De regio is tevens het niveau waarop afspraken worden gemaakt ten aanzien van de woningbehoefte. In dit

geval valt de ontwikkeling binnen de subregio Noord, één van de zes subregio's van de regio Rotterdam.

3.2 Beleidskaders

Geconcludeerd kan worden dat het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en bijdraagt aan beleidsdoelstellingen van de provincie, regio en de gemeente:

- Landelijk gezien is er in algemene zin sprake van een substantiële woningdruk. Door de hoge urbanisatiegraad concentreert deze druk zich voornamelijk in grote steden, zoals Rotterdam. Provinciaal, regionaal en gemeentelijk bestaat daarom de opgave om voldoende passende woningen beschikbaar te hebben voor (potentiële) inwoners. Bij voorkeur binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Met de realisatie van het planinitiatief worden nieuwe woningen binnen het bestaand stedelijk gebied ontwikkeld. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan het realiseren van de woningbouwopgave.
- De gewenste ontwikkelrichting voor het woonmilieu 'Wonen aan de rivier' (waartoe de planlocatie behoort op basis van de Woonvisie) is het uitbreiden van de woningvoorraad door middel van functieverandering en verdichting. Het woonprogramma varieert met in het centrum wonen in hoogbouw, vaak luxe en grote woningen. Verder weg van het centrum een mix van gestapeld en grondgebonden, goedkoper maar ook exclusief wonen.

Met het initiatief worden nieuwe, moderne gestapelde woningen gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en door middel van functieverandering.

- Aandachtspunt is de gemeentelijke eis ten aanzien van middenhuur. Op basis van het groenstedelijke woonmilieu mag de gemiddelde aanvangshuur van woningen in dit segment maximaal € 900,- (prijsspeil 1-1-2019) bedragen. Daarnaast is de Verordening Doelgroepen Middeldure huur- en Sociale koopwoning Rotterdam 2021 van toepassing, welke verplicht dat in een woningbouwplan, waarbij ten minste vijftig nieuwe woningen ontstaan, wordt voorzien in tenminste 10% sociale koopwoningen en tenminste 20% middeldure huurwoningen (artikel 4).

3.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van WBR2019, TR2019 en Plancapaciteitsinventarisatie (ABF, nov. 2020). De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, 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.

Woningbehoefte

De ontwikkeling van het aantal huishouden is in overwegende mate bepalend voor de kwantitatieve behoefte aan woningen. Uit de bevolkings- en huishoudensprognose bleek reeds dat het aantal huishoudens de komende jaren fors gaat toenemen in zowel de gemeente als in de regio Rotterdam. Ingegeven door deze ontwikkeling is er op basis van de Woningbehoefteraming 2019 (WBR2019) een aanzienlijke woningbehoefte in de periode 2020 tot 2030 (tabel 5):

- +26.530 woningen in de gemeente Rotterdam;
- +44.630 woningen in de regio Rotterdam.

Tabel 4 Verhuisbewegingen naar gemeente Rotterdam (CBS, 2018)

Verhuisstromen	Gemeenten	Aandeel
Binnen gemeente Rotterdam	Rotterdam	64%
Vanuit regio Rotterdam (excl. Rotterdam)	Albrandswaard, Barendrecht, Brielle, Cappel aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Schiedam, Vlaardingen, Westvoorne	11%

Aanbod

Woningvoorraad

Op basis van voorlopige cijfers van het CBS (2020) bestond het Rotterdamse woningvoorraad eind 2020 uit 317.945 woningen. Ten opzichte van 2012 (306.227 woningen) is de woningvoorraad substantieel gegroeid. In het jaar 2020 zijn er in totaal 2.380 woningen aan de voorraad toegevoegd.

De woningvoorraad in de regio Rotterdam bestaat uit 599.102 woningen. Sinds 2012 is de voorraad met ruim 26.500 woningen gegroeid. In 2020 zijn er in totaal 4.434 woningen aan de voorraad toegevoegd.

Plancapaciteit

Op basis van een recent gemeentelijk overzicht (juni 2021) zijn in de gemeente Rotterdam in totaal 50.279 woningbouwplannen voorradig. Hiervan hebben **14.785 plannen de status 'hard'** (tabel 6). Onbekend is of het planinitiatief deel uitmaakt van de zachte plancapaciteit.

Voor de regio Rotterdam wordt aangegeven dat de inventarisatie van de plancapaciteit niet up-to-date is en dateert van begin 2019. Hierdoor dienen de cijfers als indicatief beschouwd te worden. In totaal zijn er regionaal 61.800 woningbouwplannen aanwezig, waarvan 17.800 met de status 'hard'.

Leegstand

In de gemeente Rotterdam staat ongeveer 2% van het aantal woningen leeg. Daarmee ligt het in lijn met het provinciale

gemiddelde (2%) en iets boven het landelijk gemiddelde (1%)⁵. Een leegstand van 2% wordt in algemene zin beschouwd als 'gezond' voor een goed functionerende woningmarkt.

Conclusie

Op basis van de navolgende punten mag geconcludeerd worden dat het planinitiatief voorziet in een kwantitatieve behoefte in het verzorgingsgebied:

- Ingegeven door de verwachte bevolkings- en huishoudensgroei is er in de gemeente Rotterdam behoefte aan 26.530 extra woningen in de periode 2020-2030. Het afgelopen jaar zijn er in totaal 2.380 woningen aan de voorraad toegevoegd, waardoor er tot 2030 nog behoefte is aan **24.150 woningen** in de gemeente Rotterdam. In de regio Rotterdam ligt de behoefte op 40.196 additionele woningen tot 2030.
- De huidige planvoorraad in de gemeente Rotterdam bestaat uit 49.711 woningen, waarvan 14.785 met de status 'hard'. Geconfronteerd met de woonbehoefte is er sprake van een restopgave van **9.365 woningen** tot 2030. Het initiatief kan hierin voorzien.
- In de regio Rotterdam is de inventarisatie van de plancapaciteit niet up-to-date, waardoor de cijfers van indicatieve aard zijn. Op basis van deze cijfers is sprake van een restopgave van **26.830 woningen** tot 2030. Gezien de omvang van de behoefte is het aannemelijk dat er ook regionaal behoefte is aan de realisatie van extra woningen.

Tabel 5 Woningbehoefte gemeente en regio⁴

	2020-2025	2025-2030	Totaal
Gemeente Rotterdam	14.610	11.920	+26.530
Regio Rotterdam	24.890	19.740	+44.630

Tabel 6 Plancapaciteit gemeente en regio Rotterdam⁶

	Totaal	Hard	Zacht
Gemeente Rotterdam	50.279	14.785	35.494
Regio Rotterdam	61.800	17.800	44.000

⁴ WBR2019 en TR2019. De Woningbehoefteraming (WBR) en de Trendraming (TR) worden gebruikt in het kader van de regionale woonvisies. De provincie stelt de hoogste uitkomst vast als regionale behoefte aan nieuwe woningen in een bepaalde periode. In de praktijk betekent dit dat voor regio's waar de TR lager dan de WBR uitvalt, de WBR het uitgangspunt voor de behoefte is, en voor regio's waar de TR hoger dan de WBR uitvalt, de TR dat is. In dit geval wordt de TR2019 gehanteerd.

⁵ CBS (2020). *Dashboard leegstand*, geraadpleegd op 26-5-2021

⁶ Gemeentelijke plancapaciteit: overzicht gemeente Rotterdam, juni 2021
Regionale plancapaciteit: inventarisatie plancapaciteit, 2019

3.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2019 (2020)

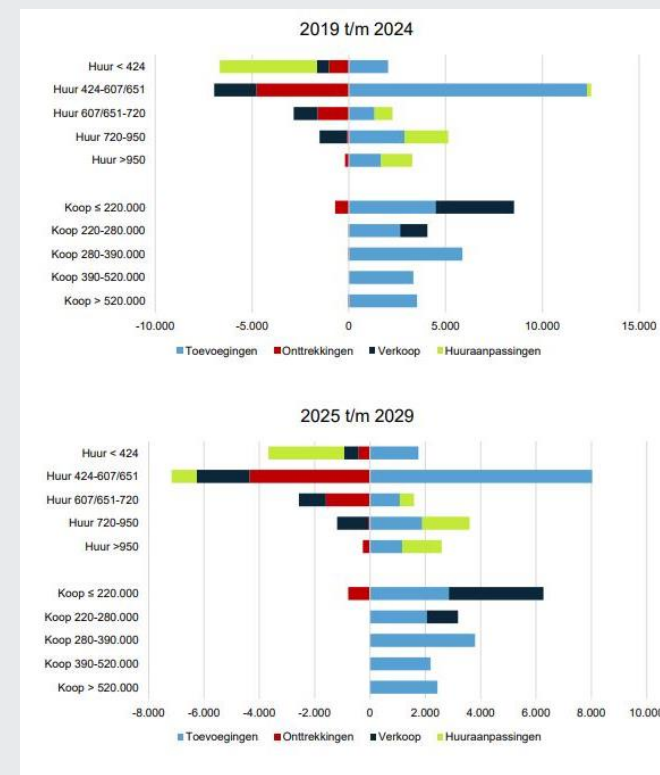
Conform het provinciaal beleid is de woningbehoefteverkenning Zuid-Holland het referentiekader voor de kwalitatieve behoefte. In de verkenning is op regionaal niveau de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad weergegeven, op basis van (onder andere) de bevolkingsprognose. Voor de regio Rotterdam geldt in dat kader de volgende kwalitatieve behoefte:

- Door de omvang van de woningvraag is er in beginsel **behoefte aan toevoeging in ieder woningtype en prijssegment** in de regio Rotterdam (tabel 7).
- De behoefte aan toevoeging van huur- en koopwoningen is ongeveer met elkaar in evenwicht (resp. 51% en 49%). Op basis van de woningbehoefte uit WBR2019 komt dit indicatief uit op **22.760 huurwoningen en 21.870 koopwoningen**.
- In de huursector ligt de nadruk op toevoeging in het **betalbare segment**. Dat heeft naar verwachting te maken met dat veel woningen de komende jaren uit dit segment gaan verdwijnen door toedoen van o.a. sloop, huuraanpassingen of verkoop (zie figuur 5). Om de betaalbare voorraad per saldo te laten stijgen is daardoor relatief veel toevoeging nodig.
- In de **vrijesector** is behoefte aan toevoeging van ongeveer 4.910 nieuwe huurwoningen. Daar bovenop zullen door huuraanpassingen in het betaalbare segment woningen doorstromen naar de vrije sector. Er worden relatief weinig woningen uit de voorraad onttrokken, hieruit blijkt een sterke behoefte aan de uitbreiding van de vrijesector huurvoorraad.

- In de **koopsector** ligt het accent op toevoeging van woningen in de prijscategorieën tot € 390.000,-. Doordat er over de hele prijslijn weinig woningen uit de koopvoorraad zullen verdwijnen is er per saldo een sterke behoefte aan de groei van het aantal koopwoningen in de regio Rotterdam.
- Naast de gewenste ontwikkeling in eigendomsverhouding en prijssegmenten, is in de woningbehoefteverkenning ook de gewenste ontwikkeling in woningtypes per woonmilieu in kaart gebracht (figuur 6). De planlocatie is op basis van gemeentelijke woonvisie gelegen in een **wonen aan de rivier milieu**. Dit milieu is niet opgenomen in de woningbehoefteverkenning Zuid-Holland, omdat het een milieu is dat specifiek voorkomt in Rotterdam.

Tabel 7: Gewenste toevoeging naar eigendom en prijs regio Rotterdam⁷

	%	Aantal ⁸
Huur	51%	22.760
<€607/€651	36%	16.065
€607/€651-€720	4%	1.785
€720-€950	7%	3.125
>€950	4%	1.785
Koop	49%	21.870
<€220.000	11%	4.910
<€390.000	21%	9.370
>€390.000	17%	7.590



Figuur 5: Gewenste ontwikkeling woningvoorraad regio Rotterdam

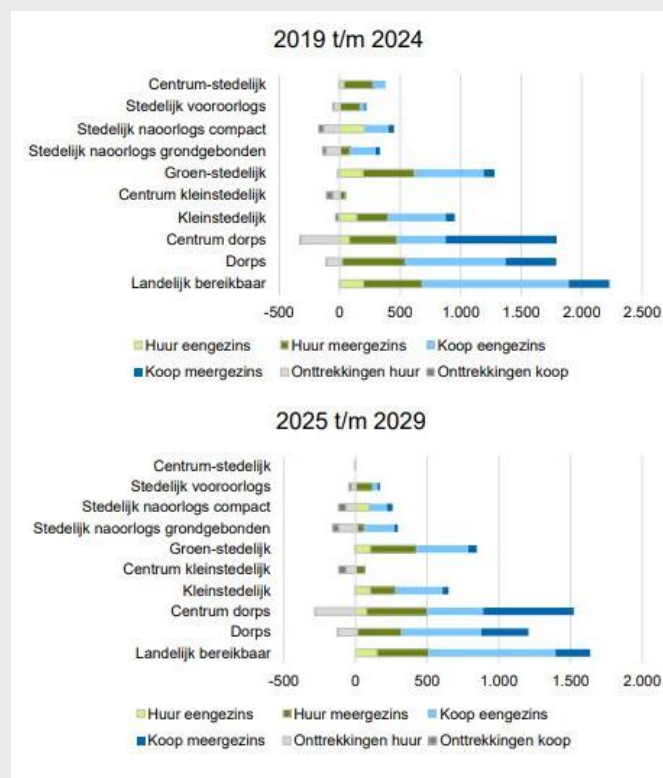
Woonvisie 2030 (actualisatie Thuis in Rotterdam, 2019)

In de kwalitatieve vraag richt de gemeente zich vooral op het **midden en hogere segment**, om zo de toenemende woningvraag te accommoderen van huishoudens met een middel of hoger inkomen, sociale stijgers en young potentials. Er is een grotere voorraad middeldure en dure woningen nodig om deze groepen te kunnen bedienen. Daarnaast is een verschuiving in woonmilieus merkbaar. Volgens de woonvisie

⁷ ABF Research (2020). Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2019

⁸ Percentages van de kwalitatieve vraag zijn omgerekend naar aantallen op basis van de behoefte uit het WBR 2019 (44.630). De aantallen zijn afgerond op vijftallen.

blijft het centrum in trek, maar willen steeds meer mensen wonen in de wijken rondom het centrum, in de luwte van voorzieningen. Het rustig-stedelijk en het **groen-stedelijk woonmilieu** zijn daardoor populair. Aan dit rustige stedelijke woonmilieu heeft Rotterdam een tekort. Hoewel het groen-stedelijk woonmilieu aan een gestapeld groen-stedelijk milieu.



Figuur 6: Gewenste ontwikkeling woningvoorraad regio Rotterdam

Actieplan Middenhuur (2019)

In 2015 is in de Verkenning Vrije Sector Huurwoningmarkt Rotterdam berekend dat er tot 2024 een **jaarlijkse vraag naar 2.900 tot 4.000 vrije sector huurwoningen bestaat**. In het Actieplan Middenhuur werd geconstateerd dat de vraag naar huurwoningen in het **midden- en hoge huursegment** onverminderd groot blijft in de gemeente Rotterdam. Dit heeft vooral te maken met de toename van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens.

Kwalitatief aanbod

De totale woningvoorraad in de gemeente Rotterdam bestaat uit 317.945 woningen⁹:

- 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.
- Opvallend (maar in lijn met het landelijke beeld) is de mediane prijsontwikkeling van bestaande woningen in de afgelopen jaren. In 2015 lag deze op €160.500, deze is aanzienlijk gestegen naar €260.000 in 2019.

Conclusie

Op basis van de navolgende punten mag geconcludeerd worden dat het planinitiatief, waarin 176 appartementen worden gerealiseerd, voorziet in een kwalitatieve behoefte in het verzorgingsgebied:

- Door de omvang van de bestaande woningdruk en de daarnaast verwachte groei van de bevolking, is er sprake van een aanzienlijke (kwantitatieve) woonbehoefte in zowel de gemeente als in de regio Rotterdam. Door de omvang van de kwantitatieve vraag is er in beginsel **behoefte aan toevoeging in vrijwel ieder kwalitatief segment**.
- Op regionaal niveau is de behoefte aan huur- en koopwoningen ongeveer met elkaar in balans. Door het stedelijke karakter van Rotterdam en de opbouw van de woningvoorraad (voornamelijk huur), wordt verwacht dat het accent van de behoefte in de gemeente vooral zal liggen op de huurvoorraad. In zowel de Woonvisie als het Actieplan Middenhuur wordt voor de huursector benoemd dat er met name behoefte is aan uitbreiding van het **midden- en hoge huursegment**. Dit blijkt tevens uit het beleidskader voor nieuwbouw, waar stadsbreed 50% van de te realiseren woningen in deze segmenten dienen te worden ontwikkeld.
- Op basis van de woonvisie is het plangebied aan te merken als (te ontwikkelen) **“Wonen aan de rivier” milieu**. Dit bijzondere Rotterdamse woonmilieu is aantrekkelijk voor een diverse groep bewoners (wonen aan het water nabij het centrum, in de luwte van voorzieningen) en biedt een gevarieerd woonprogramma. Met in het centrum wonen in hoogbouw (luke en grote woningen) en verder weg van het centrum een mix van gestapelde en grondgebonden woningen (goedkope maar ook exclusieve wonen). Het initiatief realiseert gestapelde woningen met een exclusieve uitstraling en daarnaast (groot)stedelijke appartementen.
- Naast “Wonen aan de rivier” kan het plangebied tevens gerekend worden tot het gestapeld groenstedelijk woonmilieu. In de Woonvisie 2030 wordt aangegeven dat er in

⁹ Onderzoek010. Via: <https://onderzoek010.nl/dashboard/onderzoek010/ruimtelijke-ordening--wonen-en-verkeer/>. Geraadpleegd op: 2-6-2021

algemene zin een overschot bestaat aan een dergelijk type woonmilieu. Gezien de voorgenoemde specifieke kwaliteiten van “Wonen aan de rivier”, de bestaande marktruimte en de aanhoudende vraag in het midden en hogere huursegment, mag echter naar redelijkheid verwacht worden dat de beoogde ontwikkeling voldoende aansluit op de marktbehoefte om duurzaam in gebruik te zijn, op zowel de korte als de lange termijn.

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01