

MEMO

Aan : Amvest
Van : Stec Groep
Datum : 19 oktober 2020
Onze referentie : 20.296
Onderwerp : Oplegnotitie Laddertoets District E

Begin 2019 heeft Stec Groep een Laddertoets opgesteld voor het project District E in Eindhoven ('Laddertoets District E Eindhoven', d.d. 4 februari 2019). In dit rapport is de behoefte aan maximaal 510 appartementen, een hotel met 196 kamers en maximaal 15.500 m² bvo aan diverse commerciële centrumfuncties (zoals kantoren, detailhandel en overige horeca) in District E onderbouwd. Dit rapport en een aanvulling (d.d. 1 november 2019) maakte als bijlage bij de toelichting onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen.

Door de coronacrisis en de onzekere situatie in de markt wil Amvest graag meer flexibiliteit in het programma van District E inbouwen. Amvest wil daarom - door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het vast te stellen bestemmingsplan - ook de mogelijkheid hebben om de beoogde hotelkamers en/of het shortstay-programma te vervangen door appartementen. In dit scenario bedraagt het woonprogramma geen 510 appartementen, maar maximaal 800 appartementen. In lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking moet getoetst worden of er voldoende behoefte bestaat aan de extra appartementen.

In deze oplegnotitie is daarom de behoefte aan maximaal 800 appartementen in District E bepaald. Hiervoor is de woningbehoefte voor de komende tien jaar (op basis van de recent gepubliceerde woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant) in beeld gebracht. Op basis van de analyses blijkt dat er zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte bestaat aan een woonprogramma met maximaal 800 appartementen in het project District E. Hieronder lichten we dit verder toe. Voor de behoefte aan de overige commerciële centrumfuncties wordt verwezen naar het rapport 'Laddertoets District E Eindhoven' (d.d. 4 februari 2019).

1 Maximaal 800 appartementen in project District E kunnen voorzien in behoefte

Het bestemmingsplan voor District E zal de bouw van maximaal 800 appartementen mogelijk maken, met een mix van appartementstypen. Met het plan worden sociale- en vrijesectorhuurappartementen variërend van statersappartement tot reguliere stadsappartementen mogelijk gemaakt. Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor woningbouw in District E beslaat de gemeente Eindhoven. Daarbij constateren wij dat in de gehele regio Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE), de woningvraag groter is dan de totale harde plan-capaciteit. Binnen de gemeente Eindhoven zelf is er een behoefte aan zo'n 11.475 woningen in de periode 2020-2030. Daarmee kan het plan voor District E met maximaal 800 woningen in een woningbehoefte voorzien. Daarnaast zien we een variëteit aan kansrijke doelgroepen voor District E, die in de hoofdzaak bestaat uit jongere huishoudens tot 35 jaar, en alleenstaanden en stellen vanaf 35 jaar. Deze leeftijds-categorieën groeien relatief sterk en hebben overwegend een grotere voorkeur voor een appartement en, afhankelijk van de leeftijdscategorie, voor een sociale- of vrijesectorhuurwoning. Woningbouw in District E voorziet daarmee ook in een kwalitatieve woningvraag binnen Eindhoven. Hierna lichten we bovenstaande verder toe.

1.1 Eindhoven primaire regio, daarnaast afstemming Stedelijk Gebied Eindhoven

Bij de bepaling van de woningvraag en de daarvan afgeleide behoefte, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van het ruimtelijke verzorgingsgebied voor woningbouw in District E. Het gaat

bij de Ladder onder meer om zorgvuldig ruimtegebruik waaronder het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) woningmarkt. De woonconsument is niet gebonden aan gemeentegrenzen maar de praktijk wijst uit dat het gros van de verhuizingen binnen de gemeente plaatsvindt. Voor woningbouw in District E hanteren we de gemeente Eindhoven als ruimtelijk verzorgingsgebied. Daarbij is van belang dat op het niveau van Stedelijk Gebied Eindhoven afstemming plaatsvindt over woningbouw.

Op basis van CBS-migratiecijfers van alle verhuizende personen blijkt dat ruim 60% van alle inkomende verhuisbewegingen in de gemeente Eindhoven in de periode 2011-2018 binnen de Eindhovense gemeentegrenzen plaatsvond. Circa 10% van de inkomende verhuisbewegingen komt uit SGE-gemeenten. Op het niveau van SGE – goed voor ruim 70% van de inkomende verhuizingen – vindt daarbij afstemming plaats over woningbouw.

Tabel 1: inkomende verhuisbewegingen naar gemeente Eindhoven (personen) 2011-2018

Herkomst	Aantal inkomend	Aandeel inkomend
Gemeente Eindhoven	140.251	62%
Overig binnen SGE regio	21.229	9%
Overig buiten SGE regio	63.602	29%
Totaal	225.082	100%

Bron: CBS (2018); bewerking Stec Groep, 2020.

In de provinciale woningbehoefteprognose (die we gebruiken) zijn reguliere migratiecijfers verwerkt en daarmee in principe ook de reguliere (boven)regionale behoefte. Bovendien zijn er in het SGE in 2017 regionale woningbouwafspraken gemaakt. Afgesproken is dat de bouwcapaciteit in de SGE-regio wordt afgestemd op de verwachte woningvraag met de provinciale prognose als uitgangspunt. Er is daarbij geen overprogrammering in harde plannen op het niveau van SGE als totaal.

Tabel 2: check op vraag-aanbodverhoudingen in SGE regio (aandeel verhuisrelatie)

	Max. woningvraag 2020-2030	Harde plancapaciteit*	Verhuisrelatie
SGE regio	28.810	20.800	9%

Bron: provincie Noord-Brabant, 2020; bewerking Stec Groep (2020). * Dit betreft de harde plancapaciteit per 01-01-2020 op basis van de provinciale woningbouwmatrixen.

1.2 Komende 10 jaar behoefte aan maximaal 11.475 woningen in Eindhoven

De Ladder vraagt om een beschrijving van de behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de nieuwe stedelijke ontwikkeling. We hanteren hiervoor een periode van 10 jaar. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat dit een gangbare periode is. Voor Eindhoven betekent dit een woningbehoefte van maximaal 11.475 woningen in de periode 2020-2030. Woningbouw in District E kan daarmee voorzien daarmee in een kwantitatieve behoefte. Hierna lichten we dit toe.

Figuur 1: woningbouwbehoefte Eindhoven periode 2020-2030



Bron: Woningbehoefteprognose provincie Noord-Brabant; Provinciale woningbouwmatrix, 2020; bewerking Stec Groep 2020.

¹ Zie: ABRvS 18 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3542. Opgenomen in de overzichtsuitspraak: ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724.

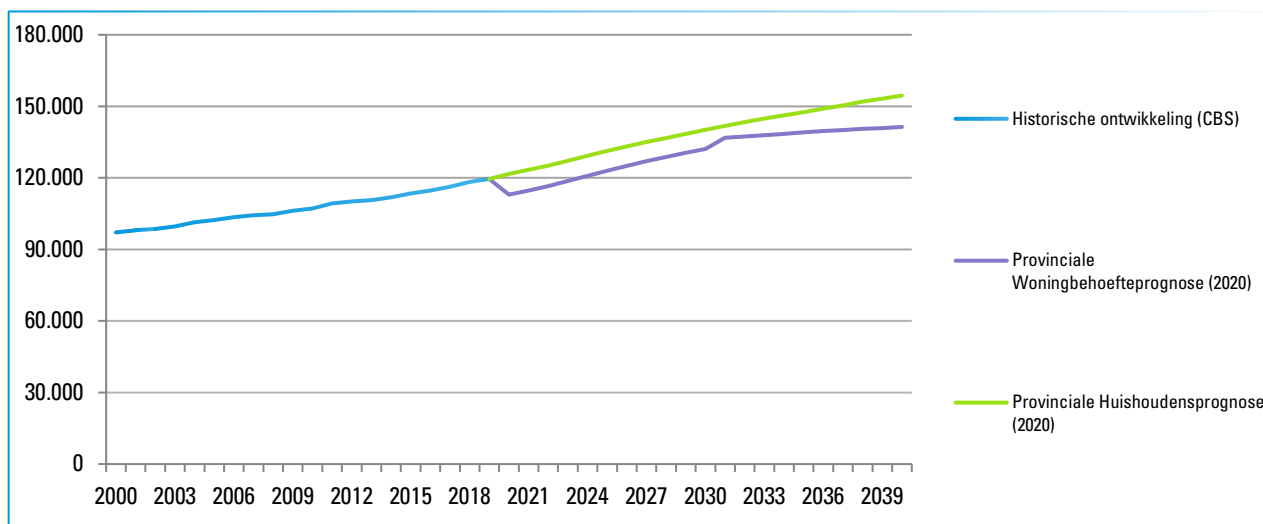
Provinciale woningbehoefteprognose als indicator voor langetermijn vraagontwikkeling in Eindhoven

Om de woningvraag voor de komende tien jaar te bepalen kijken we naar de ontwikkeling van de woningvraag in Eindhoven, op basis van de provinciale woningbehoefteprognose (2020). Hiertoe zetten we eerst de historische huishoudensontwikkeling en de provincie huishoudens- en woningbouwprognose in perspectief, zie figuur 2. In deze figuur zijn de provinciale huishoudensprognose (2020) en de provinciale woningbehoefteprognose (2020) afgezet tegen de historische huishoudensontwikkeling. De provinciale huishoudensprognose ligt op langere termijn in lijn met de daadwerkelijke historische huishoudensontwikkeling van de afgelopen 10 jaar. Voor de prognoses hanteren we het uitgangspunt: één extra huishouden is één extra woning.

In de provinciale ruimtelijke verordening en de regionale woningbouwafspraken wordt de provinciale woningbehoefteprognose als uitgangspunt voor de vraagontwikkeling gehanteerd. Bovendien is de provinciale woningbehoefteprognose specifiek toegesneden op de lokale context binnen de provincie. Deze prognose zien we daarom als de richtinggevende prognose voor deze Laddertoets. Met de provinciale woningbehoefteprognose wordt een inschatting gemaakt van de woningvoorraadontwikkeling, waarbij (naast huishoudensontwikkeling) ook rekening wordt gehouden met de bestaande woningvoorraad, leegstand, woningbouwprogramma's, et cetera. Hierdoor valt de woningbehoefteprognose in onderstaand figuur niet samen met de provinciale huishoudensprognose. Wel is een gelijke trend qua vraagontwikkeling te zien voor de komende tien jaar.

Ook zijn in het regionale afsprakenkader in het SGE afspraken gemaakt over woningbouw aantallen, en dat de provinciale woningbehoefteprognose daarbij leidend is voor het aantal toe te voegen woningen: met dit regionale systeem van afstemming worden planoverschotten voorkomen, waardoor er geen versturende werking op de vraag- aanbodverhoudingen in de regio zijn te verwachten.

Figuur 2: huishoudensontwikkeling en -prognoses voor Eindhoven in perspectief



Bron: CBS-statline, 2019; Primos 2020; provincie Noord-Brabant, 2020; bewerking Stec Groep 2020.

Komende 10 jaar vraag naar 19.225 woningen, harde plancapaciteit biedt ruimte aan 7.750 woningen

De komende tien jaar groeit de totale woningvraag in Eindhoven sterk, tot circa 132.190 woningen in 2030. Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose prognose zal de woningvraag tot 2030 toenemen met circa 19.225 woningen. In Eindhoven biedt de harde plancapaciteit ruimte voor circa 7.750 woningen². Confronteren we de woningvraag (19.225 woningen in de periode 2020-2030) met de harde plancapaciteit (7.750 woningen), dan resteert een woningbehoefte van circa 11.475 woningen.

² Bron: provinciale woningbouwmatrixen, harde plancapaciteit per 01-01-2020. Hierin zijn woningbouwplannen die de komende tijd in procedure gaan (en eventueel een harde planstatus krijgen) nog niet meegenomen.

1.3 District-E kan ook in kwalitatieve vraag naar appartementen voorzien

Naast de kwantitatieve behoefte kijken we hier naar kwalitatieve elementen van de woningvraag. Daarvoor brengen we de onderliggende demografische ontwikkeling in beeld en zoomen we nader in op de voorkeuren per huishoudenstype in Eindhoven naar appartementen.

Met combinatie verschillende soorten appartementen trekt District E een brede doelgroep aan

Onderliggend aan de huishoudensontwikkeling, zien we een groei van bijna alle doelgroepen de komende tien jaar. In de tabel hierna zijn voor Eindhoven de woonvoorkeuren van verschillende doelgroepen in kaart gebracht op basis van het WoON2015 en WoON2018. Hieruit blijkt dat vooral jongere (<34 jaar) en oudere huishoudens (>55 jaar) een voorkeur hebben voor wonen in een appartement (met name in de huursector). Stellen van 35 tot 55 jaar hebben ook een relatief grote voorkeur voor appartementen, maar dan ook voor een belangrijk deel in de koopsector. Door de combinatie van verschillende type huurappartementen in verschillende vormen (reguliere appartementen, friends concepten, etc.) trekt District E naar verwachting een brede doelgroep, van jongere huishoudens tot 35 jaar, en alleenstaanden en stellen vanaf 35 jaar. Kortom: doelgroepen die de komende tien jaar relatief sterk groeien.

Tabel 3: huishoudensontwikkeling naar doelgroep en woonvoorkeuren

Typen Huishoudens	Omvang doelgroep 2020	Ontwikkeling 2020-2030	Appartement (incl. multitreden)	Voorkeur koop	Voorkeur sociale huur	Voorkeur vrijesectorhuur
alleenstaanden tot 24 jaar	10.110	235	75% tot 80%	20% tot 25%	65% tot 70%	10% tot 15%
alleenstaanden 25 - 34 jaar	15.210	3.305	60% tot 65%	40% tot 45%	45% tot 50%	10% tot 15%
stellen tot 34 jaar	7.385	-245	25% tot 30%	65% tot 70%	15% tot 20%	15% tot 20%
gezinnen	31.495	3.905	15% tot 20%	65% tot 70%	25% tot 30%	0% tot 5%
alleenst. en stellen 35 - 54 jaar	18.720	4.380	40% tot 45%	55% tot 60%	35% tot 40%	0% tot 5%
alleenst. en stellen 55 - 74 jaar	24.920	3.405	80% tot 85%	45% tot 50%	35% tot 40%	15% tot 20%
alleenst. en stellen 75+	12.935	2.970	95% tot 100%	15% tot 20%	40% tot 45%	40% tot 45%

Bron: Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant, 2020; WoON2015, WoON2018: bewerking Stec Groep 2020.