

Advies : Ladder voor duurzame verstedelijking, appartementen De Grote Berg Eindhoven

Datum 14 juli 2022
Opdrachtgever MIBA Bouwmanagement BV
Projectnummer P02067
Opgesteld door FS, GW, DB, SJ
i.a.a. SS

1. Aanleiding

MIBA Bouwmanagement BV is voornemens om aan de Grote Berg 9 – 21 te Eindhoven 27 appartementen te realiseren op zowel de begane grond als de verdieping. Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan aangezien wonen op de verdieping enkel mogelijk is wanneer er in de bestaande situatie reeds sprake is van een woonfunctie op de begane grond.

Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In het Bro (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) (hierna: 'ladder') is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. 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 wordt de bestemming gewijzigd om wonen op de verdieping mogelijk te maken. Door de omvang van de ontwikkeling moet het initiatief worden beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Voor wonen geldt namelijk dat sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' bij een toevoeging van minimaal twaalf woningen. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 27 appartementen 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.

2. Planinitiatief

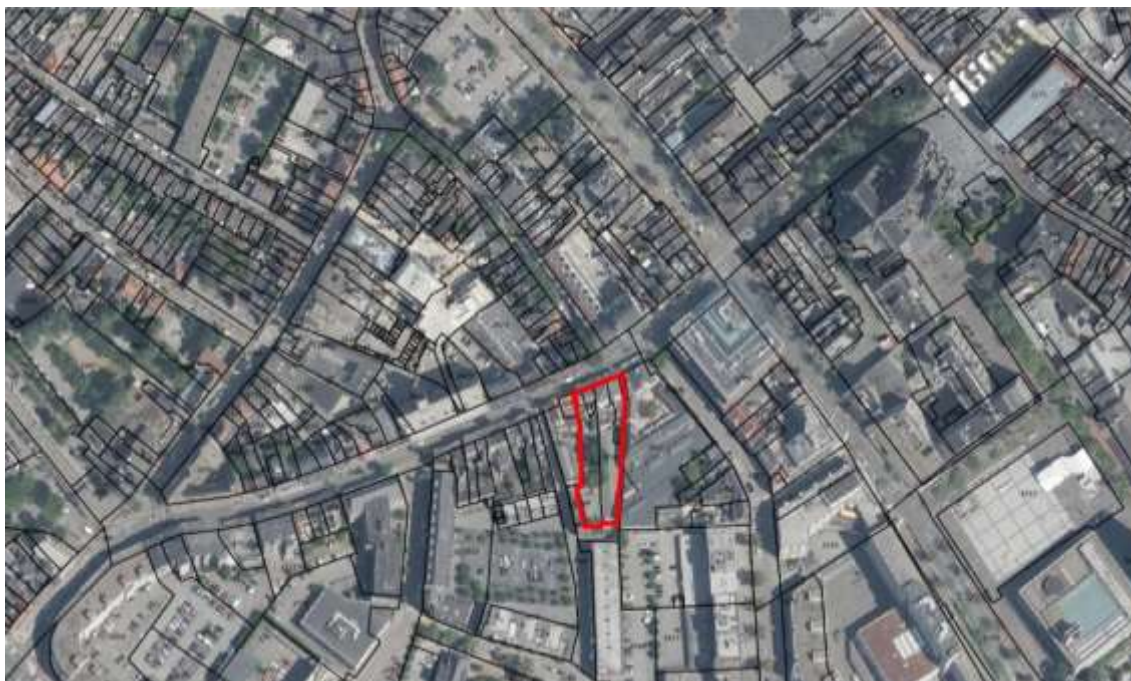
Initiatief

De Grote Berg ligt ten westen van het centrum van Eindhoven. Het initiatief vindt plaats in het oostelijk deel van de straat. Het betreft het bouwblok gelegen aan de zuidkant begrensd door de Luciferstraat en de Paradijslaan. Specifiek gaat het om de kadastrale percelen met de nummers 1713, 1714, 2034 en 2035. Er worden 27 appartementen gerealiseerd in de vrije huursector met een omvang van circa 60 tot 71 m² (met uitzondering van één appartement dat een omvang heeft van circa 97 m²). Het segment is onbekend, maar gelet op de locatie en omvang van de appartementen wordt uitgegaan van het middeldure tot dure segment. De appartementen zijn niet bedoeld voor een specifieke doelgroep. In het initiatief wordt aandacht besteed aan innovatieve en milieuaspecten zoals groenen gevels, tuinen, dakgroen, zonnepanelen en waterberging.

Locatie en situatie

De Grote Berg is een aanloopstraat naar het centrum van Eindhoven met van oudsher een gemengd functieprofiel. De straat kenmerkt zich nog altijd door een gemengd profiel met veelal commerciële functies in de plint en wonen op de verdieping(en). In het vigerend bestemmingplan 'De Bergen' (vastgesteld op 23-11-2011) heeft de straat dan ook overwegend enkelbestemming 'gemengd-1'. Aan de oostzijde (nabij de binnenstad) zijn diverse horecagelegenheden gevestigd, aan de westzijde detailhandel en dienstverlening. Meer naar de westkant krijgt De Grote Berg meer het karakter van een woonstraat doordat er ook op de begane grond woningen zijn gevestigd.

Figuur 1.2: Ligging planlocatie



3. Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de realisatie van 27 appartementen in De Grote Berg te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voldoet het initiatief aan 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 gekeken naar:

- Monitor bevolking en wonen Noord-Brabant (2021);
- Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2020)
- Regionale Agenda Wonen RRO Zuidoost-Brabant, 2016
- Woningmarktonderzoek MRE 2018, 2017
- Afsprakenkader wonen 2017. Aantrekkelijke woonmilieus in Stedelijk Gebied Eindhoven;
- Visie op wonen. Stedelijk gebied Eindhoven, 2019;
- Woondeal Stedelijk Gebied Eindhoven, 2019;
- Woonvisie Eindhoven, 2015;
- Binnenstadvisie 2025, 2016;
- Marktmechanismen op de Eindhovense woningmarkt, 2017

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.

4. Conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

Sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkelingen aan de Grote Berg in Eindhoven betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit het volgende:

1. De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd-1'. Wonen op de verdieping is op deze locatie niet toegestaan, waardoor een bestemmingswijziging noodzakelijk is.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om 27 appartementen (wonen) te realiseren past binnen deze definitie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het een toevoeging van 27 woningen betreft, wordt het initiatief gezien als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Initiatief past binnen de behoefte in het verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de kwantitatieve woonbehoefte is gekeken naar de relevante regio op basis van verhuisbewegingen. Daaruit blijkt dat de primaire regio de gemeente Eindhoven betreft (64% van de verhuisbewegingen). Als secundair gebied is tevens gekeken naar het Stedelijk Gebied Eindhoven (73% van de verhuisbewegingen). Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder. Onderstaand volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de behoefte is opgenomen in bijlage 1 en 2.

Kwantitatieve behoefte

De komende jaren groeien de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Eindhoven en het Stedelijk Gebied aanzienlijk. Het aantal huishoudens groeit daarbij harder dan het aantal inwoners wat duidt op een toename van het kleinere huishoudens (een- en tweepersoons).

Er is voor zowel de gemeente als regio een forse woningbehoefte t/m 2030, zo noemt de provinciale bevolkingsprognose (2020). Bovendien wordt in de Woondeal door het Stedelijk Gebied, de provincie Noord-Brabant en het ministerie erkent dat er tot 2025 al een aanzienlijke woningbehoefte bestaat van circa 27.000 woningen in het Stedelijk Gebied, waarvan circa 15.000 in Eindhoven. Dit betekent een realisatie van woningen op kortere termijn dan tot en met 2030, sneller dan de voorgaande behoefte-ramingen. Het centrum van Eindhoven is daarbij een belangrijke ontwikkellocatie (binnen de Ring).

Hoewel de totale plancapaciteit in het Stedelijk Gebied hoger is dan de behoefte, is de harde plancapaciteit aanzienlijk lager. Ook de totale plancapaciteit voor Eindhoven is hoger dan de behoefte, maar de harde plancapaciteit is eveneens aanzienlijk lager. Voor het Stedelijk Gebied betekent dit een restbehoefte van circa 6.825 woningen, en voor de gemeente Eindhoven een restbehoefte van circa 8.640 woningen. Dit betekent dat het huidige initiatief, dat voorziet in het toevoegen van 27 appartementen, kan worden ingepast binnen de bestaande plancapaciteit.

Kwalitatieve behoefte

Binnen de regio Zuidoost-Brabant is afgesproken dat er meer aandacht moet zijn voor kwaliteit en vraaggerichte woningbouw. Het Stedelijk Gebied en de gemeente Eindhoven zetten beleidsmatig in op een grote diversiteit aan woningen en woonmilieus. Met voldoende woningen in alle segmenten wil Eindhoven er zijn voor elke doelgroep. In Eindhoven wordt rekening gehouden met een flinke toename van een- en tweepersoons huishoudens en een toenemende vraag naar centrumstedelijk wonen. Deze combinatie vraagt om woningen in en nabij het centrum die aansluiten bij de behoefte van kleinere huishoudens. Centrumstedelijk is er veel vraag naar huurappartementen en binnen de vrije huursector is er veel vraag naar huurwoningen in het middensegment.

De huidige verhouding van de woningvoorraad in het centrum van Eindhoven sluit hier bij aan. De woningvoorraad in het centrum bestaat voor 93% uit meergezinswoningen en tweederde van de voorraad betreft huurwoningen in de vrije sector. Deze verhouding is redelijkerwijs ook de juiste voor de toekomstige situatie. Rekening houdend met een sterke groei van kleinere huishoudens in het centrum en de behoefte aan huurwoningen in het middensegment betekent dit dat er ook in kwalitatieve zin behoefte is aan het huidige initiatief. Het huidige initiatief is binnenstedelijk en betreft appartementen in de vrije huursector. Het gaat om appartementen die qua omvang geschikt zijn voor een- en tweepersoons huishoudens. Hoewel het segment vooralsnog onbekend is, is naar verwachting ten minste sprake van middenklasse huur.

Daarnaast is sprake van herstructurering op een inbreidingslocatie. Door middel van groene gevels, tuinen, dakgroen, zonnepanelen en waterberging wordt bovendien invulling gegeven aan milieuaspecten, verduurzaming en de wens van meer groen in de stad.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

De ontwikkeling van 27 appartementen in het centrum van Eindhoven voorziet zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin in een behoefte. Naar verwachting neemt het inwonertal met maximaal 54 toe (uitgaande van 2-persoons huishoudens). Deze inwoners zullen gebruik maken van de omliggende voorzieningen en zorgen voor een toename van reuring en leefbaarheid in de Grote Berg. Door de enorme woningbehoefte is het niet de verwachting dat het initiatief leidt tot onaanvaardbare leegstandseffecten.

Initiatief gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Het initiatief is gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee is op dit punt geen verdere motivering vereist.

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Verzorgingsgebied: gemeente Eindhoven en Stedelijk gebied Eindhoven

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 de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente.

Verhuisbewegingen	Absoluut	Relatief (%)
Binnen gemeente Eindhoven	19.295	64%
Vanuit overig Stedelijk gebied Eindhoven	2.876	9%
Verhuisbewegingen totaal		73%

Een blik op de verhuisbewegingen toont dat 64% van de verhuizingen plaatsvindt binnen de gemeente Eindhoven. Dit is bijna tweederde van alle verhuisbewegingen en daarmee wordt de eigen gemeenten in dit onderzoek gezien als het primaire verzorgingsgebied. Dit betekent dat in de kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de vraag primair wordt gekeken naar de eigen gemeente. Het Stedelijk Gebied mag daarnaast niet worden genegeerd. Naast Eindhoven bestaat dit gebied uit de gemeenten Best, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre. Circa 9% van de verhuisbewegingen naar Eindhoven komt uit de andere gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven. In totaal komt daarmee ruim driekwart van alle verhuisbewegingen uit het Stedelijk Gebied Eindhoven.

B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de behoefte (vraagontwikkeling) van de gemeente Eindhoven en het Stedelijk Gebied in beeld gebracht. De kwantitatieve behoefte wordt bepaald door de woningvraag in de marktregio. Dit is gedaan aan de hand van de prognose van de **Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2020)**. De vraagbehoefte is afgezet tegen het aanbod binnen de gemeente en de regio om aan te kunnen geven of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

De gemeente Eindhoven telt ruim 230.000 inwoners. Volgens prognoses van de provincie Noord-Brabant neemt het inwonertal de komende jaren toe tot bijna 265.000 in 2030. Dit is een toename van circa 13%. In het Stedelijk Gebied woonden in 2020 ongeveer 520.000 mensen. In 2030 is dit aantal naar verwachting toegenomen tot ruim 560.000, wat een toename betekent van circa 8,5%. Ter indicatie: het inwonertal van de provincie neemt tot 2030 toe met circa 5,5%. Daaruit blijkt dat het Stedelijk Gebied Eindhoven relatief sterk groeit en dan met name de gemeente Eindhoven.

Inwoners	2020	2025	2030	Verschil
Gemeente Eindhoven	234.460	249.240	264.625	+12,9%
Stedelijk Gebied Eindhoven	518.945	540.915	563.165	+8,5%
Provincie Noord-Brabant	2.563.420	2.633.415	2.701.515	+5,4%

Gelet op de huishoudensprognose laten zowel de gemeente Eindhoven als het Stedelijk Gebied Eindhoven een vergelijkbaar beeld zien.

Huishoudens	2020	2025	2030	Vershil
Gemeente Eindhoven	121.715	131.325	140.120	+15,1%
Stedelijk Gebied Eindhoven	246.255	261.160	274.885	+11,6%
Provincie Noord-Brabant	1.160.670	1.214.840	1.262.060	+8,7%

Wat opvalt is dat het aantal huishoudens procentueel meer toeneemt dan de bevolking, zowel binnen de gemeente Eindhoven, in het Stedelijk Gebied en de provincie. Dit duidt erop dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt. Dit sluit aan bij de landelijke trends van individualisering (toename van een- en tweepersoons huishoudens).

Kwantitatieve woningbehoefte

Door de toename van de bevolking en een groeiend huishoudensaantal neemt de kwantitatieve behoefte aan woningen toe. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte per gemeente. De Provincie Noord-Brabant heeft in 2020, op basis van de hiervoor vermelde prognoses, een raming gemaakt van het benodigde aantal extra woningen.

	2022	2025	2030	Vershil
Gemeente Eindhoven	116.595	122.990	132.190	15.595
Stedelijk Gebied Eindhoven	243.385	254.055	269.400	26.015

Tot het jaar 2030 is er in de gemeente Eindhoven een kwantitatieve woningbehoefte van circa 19.225 woningen. Voor het Stedelijk Gebied Eindhoven is dit een woningbehoefte van ongeveer 32.080.

Bovenstaande cijfers zijn op basis van een raming uit de **Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2020)**. Het jaar ervoor (2019) is echter de **Woondeal Stedelijk Gebied** ondertekend door het Stedelijk Gebied Eindhoven, de provincie Noord-Brabant en het Ministerie van BZK. Hierin wordt onderkend dat de regio Eindhoven momenteel de gevolgen van het woningtekort ervaart met de daarbij behorende prijsstijgingen en de druk op de betaalbaarheid, met name voor de middeninkomens. Eindhoven als centrumstad heeft een specifieke opgave op het gebied van verstedelijking, met een majeure woningbouwopgave in het centrumgebied en de stationsomgeving. Voor de middellange termijn moet er voldoende plancapaciteit geborgd zijn.

In de Woondeal zijn daarom onder andere de volgende afspraken gemaakt:

- De woningbouwproductie wordt versneld. Het Stedelijk Gebied heeft de komende vijf jaar behoefte aan 27.000 woningen. Dit betekent dus dat circa 85% van de verwachte woningbehoefte tot 2030 al vóór 2025 gerealiseerd moet zijn. Het zwaartepunt voor het realiseren van centrumstedelijke woonmilieus ligt in Eindhoven binnen de Ring, waaronder het centrumgebied.
- Specifiek voor Eindhoven is de woningbouwbehoefte de komende vijf jaar circa 15.000 woningen. Dit is een stuk hoger dan de eerdere prognose (uit 2017) en vraagt om een versneling van de jaarlijkse woningbouwproductie naar circa 3.000 woningen per jaar. Net als voor

het Stedelijke Gebied is dit het grootste deel (78%) van de verwachte woningbehoefte tot 2030.

Kwantitatief aanbod

In onderstaande tabel is de meest actuele plancapaciteit weergegeven die door de provincie Noord-Brabant wordt bijgehouden (**Monitor bevolking en wonen, actualisatie juni 2022**). De cijfers hebben betrekking op de periode vanaf 2021 tot en met 2030.

Plancapaciteit t/m 2030	Gemeente Eindhoven	Stedelijk Gebied Eindhoven
Netto plancapaciteit hard	6.955	19.190
Netto plancapaciteit zacht	10.575	23.295
Netto plancapaciteit totaal	17.530	42.485

De netto plancapaciteit in de gemeente Eindhoven is circa 17.530 woningen. Dit is iets meer dan de circa 16.000 woningen die t/m 2030 nodig zijn. Wanneer enkel wordt gekeken naar de plannen die een harde status (6.955) is er nog ruimte om 8.640 woningen toe te voegen aan de harde plancapaciteit (behoefte 15.595 minus harde plannen 6.955). In het Stedelijk Gebied is de totale plancapaciteit ook hoger dan de behoefte. Maar wanneer enkel wordt gekeken naar de harde plancapaciteit bestaat ook daar een restbehoefte aan circa 6.825 woningen.

Conclusie kwantitatieve behoefte

De komende jaren groeien de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Eindhoven en het Stedelijk Gebied aanzienlijk. Het aantal huishoudens groeit daarbij harder dan het aantal inwoners wat duidt op een toename van het kleinere huishoudens (een- en tweepersoons).

Er is voor zowel de gemeente als regio een forse woningbehoefte t/m 2030, zo noemt de provinciale bevolkingsprognose (2020). Bovendien wordt in de Woondeal door het Stedelijk Gebied, de provincie Noord-Brabant en het ministerie erkent dat er tot 2025 al een aanzienlijke woningbehoefte bestaat van circa 27.000 woningen in het Stedelijk Gebied, waarvan circa 15.000 in Eindhoven. Dit betekent een realisatie van woningen op kortere termijn dan tot en met 2030, sneller dan de voorgaande behoefte-ramingen. Het centrum van Eindhoven is daarbij een belangrijke ontwikkellocatie (binnen de Ring).

Hoewel de totale plancapaciteit in het Stedelijk Gebied hoger is dan de behoefte, is de harde plancapaciteit aanzienlijk lager. Ook de totale plancapaciteit voor Eindhoven is hoger dan de behoefte, maar de harde plancapaciteit is eveneens aanzienlijk lager. Voor het Stedelijk Gebied betekent dit een restbehoefte van circa 6.825 woningen, en voor de gemeente Eindhoven een restbehoefte van circa 8.640 woningen. Dit betekent dat het huidige initiatief, dat voorziet in het toevoegen van 27 appartementen, kan worden ingepast binnen de bestaande plancapaciteit.

B1.3 Kwalitatieve vraag

Regio Zuidoost-Brabant

In 2016 is de **Regionale Agenda Wonen (2016)** voor de Zuidoost-Brabant vastgesteld. Regionaal is afgesproken dat ten aanzien van woningbouw veel meer dan in het verleden kwalitatieve afspraken moeten worden gemaakt en dat meer gedacht moet worden vanuit de vraag dan vanuit het aanbod. In 2017 is het **Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017** uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek tonen onder het volgende:

- Er is sprake van een toename van oudere een- en tweepersoons huishoudens. Vooral in Eindhoven is ook sprake van een toename van jongere een- en tweepersoons huishoudens.
- Binnen de huursector is veel aanbod in de betaalbare prijsklasse. Het aanbod boven de huuroeslaggrens is beperkt. De vraag naar middeldure huurwoningen neemt echter toe.
- In alle subregio's is sprake van een theoretisch tekort aan appartementen. In Eindhoven bedraagt dit tekort ruim 5.000 appartementen.

Stedelijk Gebied Eindhoven

Brainport is booming en de economie groeit al jaren harder dan het landelijk gemiddelde. Dat zorgt voor extra werkgelegenheid en mensen die zich willen vestigen in het Stedelijk Gebied. Het gevolg is een sterke huishoudensgroei en een aantrekkende woningmarkt. De grote uitdaging voor de negen gemeenten is het ontwikkelen van een passend woningaanbod en daarbij behorende gevarieerde woonmilieus. Daartoe willen de negen gemeenten krachtig en gezamenlijk optrekken en hebben ze woningbouwafspraken gemaakt (**Afsprakenkader wonen 2017**). Ten aanzien van woningbouwlocaties is afgesproken dat gemeenten ruim baan geven aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding.

In 2019 heeft het Stedelijk Gebied de **Visie op wonen** opgesteld. Een kwantitatieve groei van het aantal woningen is van belang zodat het compacte stedelijke draagvlak voor topvoorzieningen toeneemt. Belangrijker nog is de kwalitatieve groei: *“kwalitatief goede woningen, een grote diversiteit in woningtypen die nationaal en mondiaal aanspreekt, geschikt voor de diversiteit aan doelgroepen, die duurzaam en CO2 neutraal is en innovatief is in de techniek”*.

- De samenstelling van de bevolking verandert en het aantal kleinere, een- en tweepersoons huishoudens neemt toe. Behalve dat woningen vooral binnenstedelijk worden gerealiseerd, moeten ze ook aansluiten op de wensen van deze groeiende groep kleinere huishoudens.
- Er dienen voldoende woningen te zijn in alle segmenten. Er moet bovendien voldoende aandacht zijn voor middensegment huur- en koopwoningen om de doorstroming op de woningmarkt op peil te houden.
- Een grote uitdaging is het verduurzamen van de woningvoorraad, bijdragen aan klimaatdoelstellingen en het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen en andere schadelijke stoffen. Bij nieuwbouw is idealiter aandacht voor innovatie en energieneutraal bouwen.

Gemeente Eindhoven

In de **Woonvisie Eindhoven (2015)** verteld Eindhoven het verhaal over haar ambities op het gebied van bouwen en wonen. De visie is een stip op de horizon waar de gemeente naar toe wil ontwikkelen. De gemeente heeft haar opgaven geformuleerd rondom de thema's: grenzeloos ambitieus, grenzeloos solidair en grenzeloos innovatief.

- Ambitieuus. Eindhoven wil verder verstedelijken: een gemengde en gevarieerde woonomgeving waar mensen willen wonen, werken en elkaar ontmoeten, maar ook een stad die groen en gemoedelijk is. Daarbij geldt een toenemende vraag voor wonen in en nabij het centrum.

Binnen de rondweg moet voldoende en gevarieerd aanbod zijn voor alle doelgroepen, ook voor een- en tweepersoons huishoudens (de bevolking blijft groeien en circa 80% van deze groei bestaat naar verwachting uit een- en tweepersoons huishoudens). Eindhoven kan binnen de rondweg nog sterk verdicht worden. De gemeente wil ruimte bieden aan bouwende partijen, waarbij transformatie van leegstaand vastgoed boven nieuwbouw gaat. Verduurzaming van het woningaanbod is belangrijke opgave.

- Solidair: Eindhoven wil een stad zijn voor iedereen. De positie van huishoudens met een middeninkomen vraagt aandacht. Deze groeiende groep is aangewezen op vrije sectorhuur. Het is daarom van belang dat er extra huurwoningen komen in het middensegment door onder andere nieuwbouw en transformatie.
- Innovatief: een stad met een grote woningbouwopgave in een omgeving waar techniek, design en kennis hand in hand gaan, moet gebruik maken van haar innovatieve kracht en mogelijkheden.

In het onderzoeksrapport **Marktmechanismen op de Eindhovense woningmarkt (2018)** is op basis van woonwensenonderzoek ingegaan op de woningbehoefte in Eindhoven. Centrumstedelijk en binnen de ring bestaat vraag naar huurappartementen. Er wordt geconcludeerd dat de vraag binnen de vrije huur sector zich primair richt op middenhuur (tot € 1.000). Circa 95% van de woningzoekenden die zich richten op de vrije huursector is op zoek naar een huurwoningen in het middensegment, 5% zoekt bewust in het dure koopsegment. Nuance hierbij is dat in de praktijk meer markt kan zijn voor dure huur als huishoudens concessies doen in de huurprijs om zo hun woonwensen te kunnen realiseren. Ook wordt rekening gehouden met een aanvullende vraag in het hoge huursegment door de doelgroep expats. Uitgaande van verschillende scenario's is er centrumstedelijk behoefte aan circa 4.100 tot 6.500 woningen, waarbinnen respectievelijk 30% en 45% huurappartementen in de vrije sector.

In de **Binnenstadvisie Eindhoven 2025 (2016)** worden acht strategielijnen van Eindhoven gegeven. Een van de strategieën gaat nadrukkelijk in op natuurlijke verstedelijking met veel groen, niet alleen op het maaiveld, maar ook op daken en gevels. Deze behoefte komt voort uit inwonersonderzoek: *“Creëer groene wanden, tuinen op hoogte, meer bomen, meer groen de hoogte in, dat is pas design en innovatie!”*

Geconcludeerd wordt dat binnen de kwalitatieve behoefte in Eindhoven rekening moet worden gehouden met de volgende aspecten:

- een goeiende behoefte aan een centrumstedelijk woonmilieu en wonen binnen de ring;
- een groeiende groep een- en tweepersoons huishoudens;
- een behoefte aan vrije sector huurwoningen in het middensegment;
- daarbij wordt ruim baan gegeven aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding;
- tevens dient aandacht te zijn voor verduurzaming van de woningvoorraad en de aanwezigheid van groen in de binnenstad.

Kwalitatief aanbod

De gemeente Eindhoven telt circa 110.000 woningen¹. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de samenstelling van het woningaanbod. Hieruit blijkt dat het aanbod in Eindhoven voor 2/3 bestaat uit eengezinswoningen en voor een groot deel uit koopwoningen en sociale huurwoningen. In het stadsdeel centrum zijn de verhoudingen logischerwijs anders. De voorraad bestaat uit ruim 5.800 woningen. Hier is 93% meergezinswoningen en bestaat tweederde van het aanbod uit huurwoningen in de vrije sector. Dit sluit aan bij de centrumstedelijk behoefte.

	Eindhoven	Stadsdeel centrum
Eengezinswoningen	62%	7%
Koopwoningen	45%	22%
Huurwoning corporatie	37%	12%
Huurwoningen particulier	17%	61%
Huurwoningen onbekend	1%	5%

Conclusie kwalitatieve behoefte

In de regio Zuidoost Brabant is afgesproken dat er meer aandacht moet zijn voor kwaliteit en vraaggerichte woningbouw. Daarbij geldt dat het aantal een- en tweepersoons huishoudens toeneemt, evenals de vraag naar middeldure huurwoningen. In alle subregio's is sprake van een tekort aan appartementen, in Eindhoven is dit tekort ruim 5.000.

Beleidsmatig wordt zowel door het Stedelijk Gebied als de gemeente Eindhoven ingezet op een grote diversiteit aan woningen en woonmilieus. Eindhoven is er voor elke doelgroep en er zijn voldoende woningen in alle segmenten. Er wordt rekening gehouden met een sterke toename van een- en tweepersoons huishoudens en bovendien is sprake van een toenemende vraag naar centrumstedelijk wonen. Nieuwe woningen in en nabij het centrum dienen goed aan te sluiten bij de wensen van de groeiende groep kleinere huishoudens. Centrumstedelijk is er veel vraag naar huurappartementen. Binnen de vrije sector huur is er vooral vraag naar huurwoningen in het middensegment.

De huidige woningvoorraad in het centrum laat een passend beeld zien. De woningvoorraad in het centrum bestaat voor 93% uit meergezinswoningen en tweederde van de voorraad betreft huurwoningen in de vrije sector. Rekening houdend met een sterke groei van kleinere huishoudens in het centrum en de behoefte aan huurwoningen in het middensegment is dit ook voor de komende jaren redelijkerwijs een goede verhouding. Het huidige initiatief is binnenstedelijk en betreft appartementen in de vrije huursector. Het segment is vooralsnog onbekend, maar naar verwachting is sprake van middenklasse huur tot dure huur. Het betreft bovendien appartementen die qua omvang passend zijn bij een- en tweepersoons huishoudens. Daarmee wordt er in kwalitatieve zin voorzien in een behoefte.

Bovendien wordt gemeentelijk nadrukkelijk de voorkeur gegeven aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding en wordt milieuaspecten zoals verduurzaming en vergroening binnen de woningvoorraad als een belangrijke uitdaging gezien. Het huidige initiatief past uitstekend binnen deze gedachte.

¹ CBS Statline (2019), kerncijfers wijken en buurten