Segmentering woningen Katendrecht 2018-2035



Versie 1.0 | oktober 2026

Gemeente Rotterdam

Programma De Oliebron

Voorafgaand aan het BWB-commissiedebat van 4 november a.s. is een tabel gedeeld met het programma voor De Oliebron zoals mondeling is overeengekomen zou zijn. Dit is echter een verouderde tabel. In de NvU De Oliebron is het volgende opgenomen:

Het woonprogramma voor de Oliebron omvat daarom ten hoogste 45% vrije sector en ten minste 55% betaalbaar. De betaalbare woningen zullen middenhuur zijn, met een instandhoudingstermijn van 15 jaar in het segment.

In concrete aantallen komt dat op het volgende neer:

	Aantallen	percentage
Totaal aantal woningen	341	100%
Betaalbaar (middenhuur)	186	55%
Vrije Sector	155	45%

Ontwikkeling woning segmentering tussen 2018 en 2035

Terugblik

In 2018 stonden er in Katendrecht ruim 2200 woningen. Daarvan was 51% corporatie sociaal, 16% overig sociaal (huur en koop), 8% middensegment (huur en koop), 22% hoger-/topsegment (huur en koop) en 3% prijs onbekend.

In de periode 2016 tot en met 2025 is op Katendrecht gestart met de bouw van 1800 woningen. Daarvan zijn er 1200 inmiddels opgeleverd en nog 600 in aanbouw. Het laatste betreft de projecten Scharnier en Bundweg.

Van de 1800 woningen is 66% vrije sector en 34% (ruim 600 stuk) betaalbaar, bestaande uit 2% sociaal, 25% middenhuur en 7% betaalbare koop. Bij ongeveer 250 betaalbare woningen is instandhouding vastgelegd conform gemeentelijk beleid. Dat gaat om een klein corporatieproject aan de Rechthuisstraat en de grote commerciële projecten Scharnier en Bundweg.

De bouwproductie richtte zich op verschillende doelgroepen. Bijvoorbeeld gezinswoningen in *Kaapvaarder, Groene Kaap* en *Havenkwartier*. Compacte appartementen voor starters in *Cobana*. Een mix van appartementen in verschillende groottes in *Groene Kaap, Havenkwartier, Scharnier en Bundweg.* En grote luxe appartementen in *Bay House*.

Vooruitblik

Voor de komende tien jaar staat de bouw gepland van ruim 2500 woningen. Allemaal appartementen in het deelgebied Pols van Katendrecht, waarvan bijna 1500 in de Codrico ontwikkeling. Van de 2500 nog te starten woningen is 45% vrije sector en 55% betaalbaar, bestaande uit 17% sociaal, 32% middenhuur en 6% betaalbare koop. Voor de betaalbare woningen geldt de instandhouding conform beleid. Sociale woningen zullen zo mogelijk door corporaties worden verhuurd, de verwachting is dat tot 2035 er ruim 400 sociale huurwoningen bij komen. Ook is er specifiek aandacht voor de bouw van seniorenwoningen.

NB: bovenstaande cijfers laten zich niet één-op-één met elkaar vergelijken, want die zijn verschillend opgebouwd. De gegevens van tien jaar geleden waren een inschatting van de werkelijkheid, ingedeeld naar toenmalige prijssegmenten. Sindsdien zijn er én woningen bijgekomen, én heeft de bestaande voorraad een prijsontwikkeling doorgemaakt, én zijn prijssegmenten aangepast.

Samenvatting Ontwikkeling woningvoorraad

- In 2018 telde Katendrecht 2200 woningen, daarvan waren er ruim 1100 sociaal van een corporatie (51% van de voorraad)
- Het aantal corporatiewoningen is sindsdien door enkele verkopen licht gedaald, maar nagenoeg gelijk
- Door grote aantallen nieuwbouw in middensegment en vrije sector is de totale voorraad van Katendrecht inmiddels gegroeid naar zo'n 3400 woningen
- Het aandeel sociale huur door een corporatie is nu 31% van de totale woningvoorraad
- Er zijn nog 600 middeldure en vrije sector woningen in aanbouw, waardoor het aandeel sociaal verder zal dalen (terwijl het aantal gelijk blijft)
- De komende jaren wordt gestart met nog eens 2500 woningen, daarvan zijn er ruim 400 sociale huur
- Een deel van de sociale woningen gaat naar een corporatie, een deel blijft bij een belegger in portefeuille (minimaal 25 jaar)
- De voorraad corporatie sociaal neemt uiteindelijk in absolute aantallen toe, maar het aandeel daalt naar ongeveer 21%

Beleid voor segmentering op Katendrecht

Wijken voor iedereen

Categorieën & sturingsmogelijkheden op wijkniveau

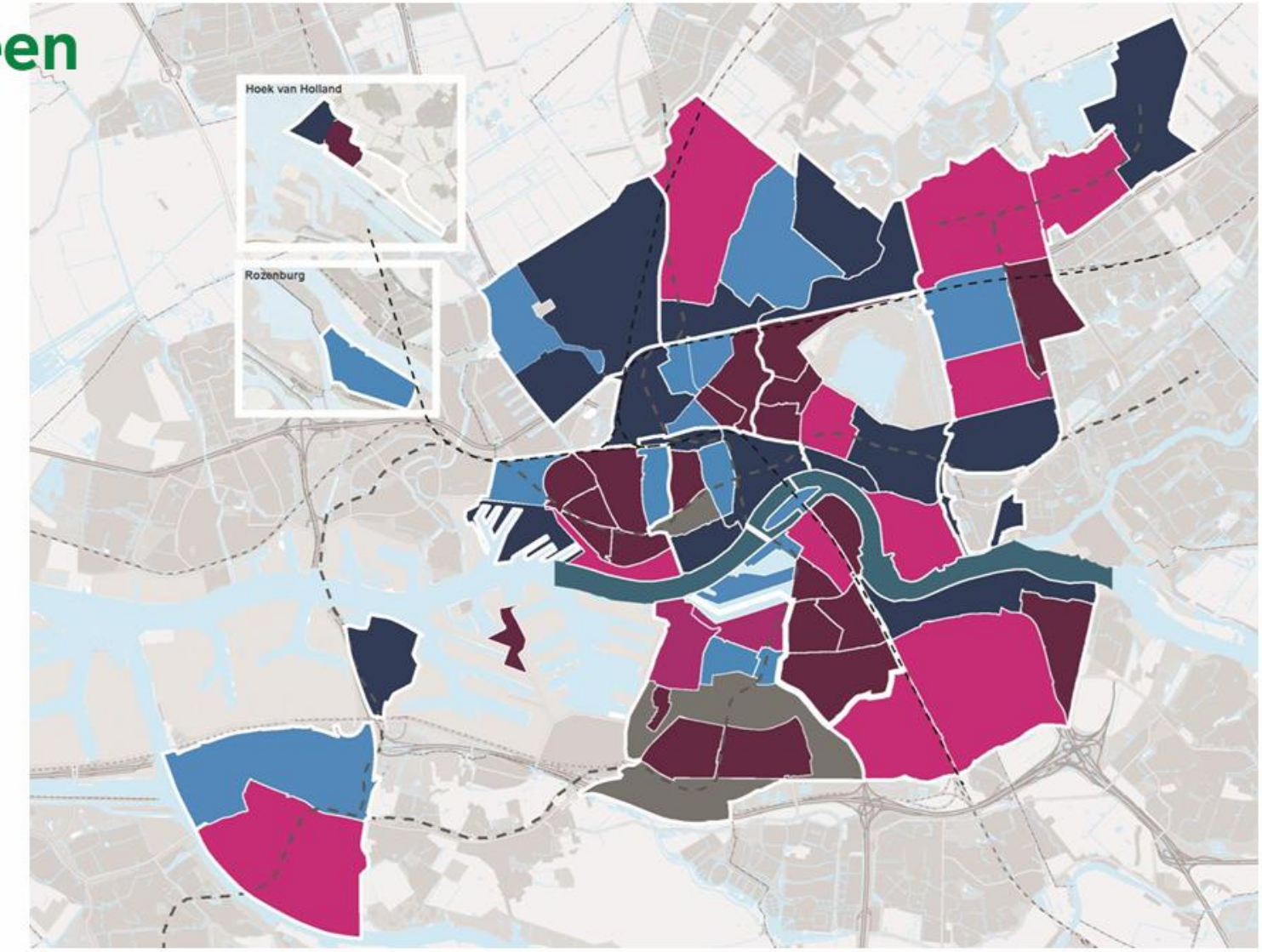
"Wijken voor iedereen"
Categorieën & sturingsmogelijkheden op wijkniveau

Categorie 1: ≤ 25%
Nieuwbouw
Sociaal 40% | Midden 40%
geen verkoop en liberalisatie

Categorie 2: 26-38%
Nieuwbouw
Sociaal 35% | Midden 40%
geen verkoop en liberalisatie

Categorie 3: 39-49%
Nieuwbouw
Sociaal 25% | Midden 40%
beperkt verkoop en liberalisatie

Categorie 4: ≥ 50%
Nieuwbouw
Sociaal 20% | Midden 40%
Stimuleren verkoop en liberalisatie



Kaart 3b. Wijken voor iedereen op wijkniveau (CBS-buurt)

Kenmerk	2018	Toegevoegd tussen 2016 - 2025	Prognose toevoeging tot ca 2035
Totaal aantal woningen	Ruim 2.200	1.800 woningen toegevoegd sinds 2016 (1.200 opgeleverd, 600 in aanbouw)	Ruim 2.500 nieuwe woningen
Corporatie sociaal	51%	2% sociale huur	17% sociale huur
Overig sociaal (huur/koop)	16%	n.v.t.	n.v.t.
Middensegment (huur/koop)	8%	25% middenhuur	32% middenhuur
Betaalbare koop	Onderdeel van segmentcijfers hierboven	7% betaalbare koop	6% betaalbare koop
Hoger-/topsegment (huur/koop)	22%	66% vrije sector huur/koop	45% vrije sector huur/koop
Prijs onbekend	3%	-	-
Instandhouding betaalbare woningen	Niet vastgelegd	Bij ca. 250 woningen instandhouding vastgelegd conform beleid	Alle betaalbare woningen met instandhouding conform beleid
Totaal betaalbaar (sociaal +middensegment)	**75%**	**34%**	**55%**

NB: de kolommen 2016-2025 en prognose tot 2035 gaan over de toevoegingen in de betreffende periode, dus niet over het saldo.

* In 2018 bestond circa 75% van de woningvoorraad uit corporatiesociaal, overig sociaal en middensegment samen. Omdat de segmentindeling van 2018 niet één-op-één overeenkomt met de huidige categorieën (sociaal, middenhuur, betaalbare koop en vrije sector), **zijn de cijfers beperkt vergelijkbaar.** Wel laat de tabel duidelijk zien dat het aandeel vrije sector in de nieuwbouw sinds 2016 sterk is toegenomen en dat in de komende plannen weer meer nadruk ligt op betaalbare en sociale woningen.