

## Woonvisie 2023-2027

### 1 Inleiding

Barendrecht is een echte woongemeente. Veel van onze inwoners werken of leren elders, maar vinden in Barendrecht hun thuis. Dat komt deels door onze gunstige ligging: vlak bij de grote stad en de Rijnmond, en goed bereikbaar. Maar mensen wonen ook graag in Barendrecht vanwege de kwalitatief goede en moderne woningen, mooie en veilige buurten en de nabijheid van de open ruimte.

De populariteit van Barendrecht als woongemeente heeft in het recente verleden gezorgd voor een schaa sprong, zoals met de toevoeging van Carnisselande als nieuw deel van de gemeente. En de vraag naar woningen is nog steeds onverminderd groot. Dat is goed te zien aan de toenemende druk op de woningmarkt en de vraag om de bouw van meer woningen.

Die nieuwe woningen gaan we ook bouwen. Maar tegelijkertijd willen we het fijne woonklimaat in onze gemeente in stand houden. En we willen dat er voor meer mensen een plek is in Barendrecht, dat we de jonge inwoners kunnen vasthouden, dat er een woning is voor mensen die ouder worden, voor mensen met een hulpvraag.

Een Woonvisie is veel breder dan een kijk op de nieuwbouw. Het gaat om het woonklimaat in al zijn facetten: over de kwaliteit en betaalbaarheid van bestaande woningen en wijken, over het samenleven in buurten, over wonen en zorg, over energiegebruik van onze woningen en de duurzaamheid en klimaatbestendigheid van onze parken, straten en pleinen. Aanpalend zijn vanzelfsprekend ook thema's als bereikbaarheid en nabijheid van werk, onderwijs en andere voorzieningen, recreatiemogelijkheden, en ook milieuaspecten zoals geluidshinder en luchtkwaliteit van belang.

In 2016 is de vorige gemeentelijke Woonvisie Barendrecht 2016 - 2025 vastgesteld. Sindsdien is er heel veel veranderd op de woningmarkt en in de regionale en lokale context. Tijd om de ontwikkelingen tegen het licht te houden en een nieuwe koers uit te zetten. We zien dat een goede regie op het wonen vanuit de gemeente nodig is om bij ontwikkelingen de juiste keuzes te maken en onze partners te verbinden aan onze opgaven. We leggen in deze Woonvisie ons toekomstbeeld voor de bestaande woningvoorraad en onze opgave voor nieuwbouw, transformatie en herstructurering vast. Ook onderbouwen we de woningbehoefte, in aanvulling op de regionaal vastgestelde kaders.

#### 1.1 Nieuwe landelijke en regionale kaders

Sinds de herziening van de Woningwet in 2021 zijn gemeenten verplicht minimaal elke 5 jaar een Woonvisie vast te stellen. Deze Woonvisie heeft een formele status en vormt de basis voor de prestatieafspraken met de woningcorporaties en hun huurdersorganisaties.

Ook de Huisvestingswet biedt mogelijkheden voor gemeenten om aan de hand van een verordening en een vergunningensysteem invloed uit te oefenen op de woonruimteverdeling en de woningmarkt. Door een goede visie neer te leggen op de gewenste ontwikkelingen, kunnen we deze instrumenten beter benutten.

#### Omgevingswet en Omgevingsvisie

Barendrecht is bezig met het opstellen van een Omgevingsvisie. Deze geeft richting en inhoud aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in onze gemeente. De basis voor de Omgevingsvisie is de toekomstige Omgevingswet. Deze wet biedt gemeenten meer afwegingsruimte in regels en beleid. Daarmee ontstaan meer mogelijkheden om in overleg te gaan over plannen en initiatieven. De Omgevingsvisie gaat over veel verschillende onderwerpen, waaronder het wonen. Deze Woonvisie is input voor de Omgevingsvisie. Beide documenten kijken door naar de langere termijn, tot circa 2040. De Woonvisie geeft ook input voor de omgevingsplannen. Zo maken we optimaal gebruik van het nieuwe ruimtelijk sturingsinstrumentarium om onze doelen op het gebied van het wonen te verwezenlijken.

#### Landelijke regie op volkshuisvesting

In het kader van de Nationale Woon- en Bouwagenda werkt het Rijk aan een nieuw wettelijk kader voor de regie op de volkshuisvesting. Hierin zal naar verwachting ook de Woonzorgvisie als verplichte visie worden opgenomen (zie het deelprogramma 'Een thuis voor iedereen'). Op dit moment wordt verkend waar een integrale woonzorgvisie aan zou moeten voldoen. Volgens het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting worden eerst integrale regionaal afgestemde woonzorgvisies gemaakt (2024). In 2026 moeten een nationaal, een provinciaal en een gemeentelijk Volkshuisvestingsprogramma zijn vastgesteld, waar de woonzorgvisie integraal in opgaat.

In voorliggende Woonvisie anticiperen wij daar zo goed mogelijk op. Dat betekent dat de woonzorgopgave integraal onderdeel van deze Woonvisie uitmaakt in de vorm van een gewenst toekomstbeeld.

Hierover voeren wij het gesprek met welzijns- en zorgpartijen. Zo kunnen we samen sturen op aanwezigheid, spreiding en randvoorwaarden rondom woonzorgoplossingen. Indien tussentijds aanvullende wensen en eisen ten aanzien van een integrale woonzorgvisie kenbaar worden, dan is het mogelijk dat een aanvulling op de voorliggende visie noodzakelijk is.

### **Regionale context**

De veertien gemeenten in de regio Rotterdam vormen een samenhangende woningmarktregio en werken op het terrein van Wonen al jaren samen in het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR). Binnen deze samenwerkingsvorm hebben de gemeenten met hun partners al veel bereikt. Zo hebben we samen een regionale Verordening Woonruimtebemiddeling. En we hebben de wens om de komende jaren regionaal richting te geven aan de dynamiek op de woningmarkt. Daarvoor is de regionale Woonvisie 2021-2040 "Fijn wonen in een veelkleurige regio" opgesteld. Doel is dat er in 2040 een woningaanbod is dat aansluit bij de maatschappelijke wensen van die tijd, en waarin alle bewoners een woonkeuze kunnen maken die past bij hun persoonlijke situatie en voorkeuren.

Deze regionale Woonvisie sluit aan bij de verplichting uit de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland om een regionale Woonvisie te ontwikkelen. De Woonvisie geeft een aantal kaders voor de uitwerking in gemeentelijke Woonvisies. En dat doet de inmiddels getekende Realisatieagenda regio Rotterdam ook. Daarin staan afspraken over de woningbouwopgave, betaalbaarheid, woningbouwplannen en locaties, en de continuering en eventuele versnelling van de bouwproductie. Deze vormen mede het vertrekpunt voor deze lokale Woonvisie.

### **1.2 Hoe is deze visie gemaakt?**

Deze Woonvisie is in een intensief proces met de belangrijkste spelers in het veld tot stand gekomen. Zo hebben wij onze partners op het gebied van wonen, bouwen, wonen-en-zorg en welzijn gesproken<sup>1</sup>. Tijdens een levendige sessie hebben we met elkaar dromen over de toekomst gedeeld. Ook kansen, bedreigingen en dilemma's zijn in beeld gekomen. Samen hebben we de belangrijkste opgaven geformuleerd en oplossingen verkend. De gezamenlijke conclusies zijn zo veel mogelijk in deze Woonvisie verwerkt.

Binnen de gemeentelijke organisatie hebben de adviseurs op de relevante thema's meegedacht en hebben de vertegenwoordigers van de Barendrechters in de gemeenteraad hun visie en opgaven ingebracht. Met een online enquête (onlinetool Maptionnaire) hebben we onze inwoners gevraagd hun wensen en opmerkingen over het wonen in Barendrecht kenbaar te maken. Maar liefst 756 mensen hebben hiervan gebruik gemaakt. De resultaten hiervan hebben we in kaders in deze Woonvisie opgenomen.

Het resultaat is een Woonvisie met een integraal karakter. Er worden verbindingen gelegd met beleid en uitvoering op andere thema's binnen de gemeentelijke organisatie.

Deze Woonvisie is gebaseerd op diverse beschikbare onderzoeken en beleidsdocumenten (zie de bijlage voor een overzicht).

### **1.3 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 worden actuele ontwikkelingen en trends beschreven, die de context vormen voor deze Woonvisie. De daaropvolgende hoofdstukken bieden een verdere verdieping vanuit drie invalshoeken:

- Juiste toevoegingen (beschikbaarheid, betaalbaarheid, hoofdstuk 4);
- Toekomstbestendig wonen (duurzaamheid, hoofdstuk 5));
- Wonen en zorg, iedereen doet mee (bijzondere doelgroepen, hoofdstuk 6).

Voor iedere invalshoek starten we met een korte analyse van de opgave. Op basis hiervan worden ambities benoemd en doelen gesteld. Daarna is uitgewerkt wat wij als gemeente gaan doen om op de ambities te sturen en om de doelen te realiseren.

In het laatste hoofdstuk geven we aan hoe we werken aan de uitvoering van beleid, in samenwerking met onze partners.

Afhankelijk van het onderwerp kan het zijn dat de mate van concreetheid verschilt. Soms zijn we al iets verder en kunnen we ambities en doelen concreter beschrijven. Maar soms zijn we ook nog niet zover en hebben we nog wat processen te doorlopen. Dat maakt dat het aggregatieniveau kan verschillen.

1) Tijdens een Themabijeenkomst op 7 december 2022 is van gedachten gewisseld met corporaties (Patrimonium, Havensteder, Wooncompas en Maaswonen), ontwikkelaars, makelaars en zorg- en welzijnspartijen

## 2 De actualiteit geduid

De uitdagingen waar we voor staan op het gebied van het wonen zijn groot. De woningtekorten zijn fors. Het is dringen op de woningmarkt. De prijzen voor koopwoningen zijn hoog en de wachtlijsten voor huurwoningen lang. Het woningaanbod sluit onvoldoende aan op de vraag en verschillende groepen concurreren met elkaar voor de schaars vrijkomende woningen in koop en huur. En niet in de laatste plaats zorgen de stevige inflatie, de stijgende rente, tekorten aan materialen en personeel en de mede daardoor hard gestegen bouwkosten op dit moment voor extra uitdagingen.

### 2.1 Landelijke ontwikkelingen

Op landelijk niveau wordt via de Nationale Woon- en Bouwagenda steviger regie gevoerd op onder andere een forse bouwproductie, met aandacht voor betaalbaarheid en huisvesting van kwetsbare doelgroepen, de verduurzamings-opgave en de verbinding van de woonzorgopgaven. Het Rijk ondersteunt regio's met instrumentarium en financiële middelen. En gemeenten kunnen samen met het Rijk expertteams inzetten om knelpunten in lokale situaties op te lossen.



De thematiek binnen de Nationale Woon- en Bouwagenda beperkt zich niet tot woningbouw en volkshuisvesting. We staan ook voor een opgave om de klimaatbestendigheid van de gebouwde omgeving te waarborgen en de biodiversiteit te versterken. Hiertoe is het Nationaal Programma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving opgesteld. Daarnaast zijn programma's op de thema's wonen en zorg, wonen voor ouderen, leefbaarheid en veiligheid op de agenda gezet.

Ontwikkelingen op internationaal niveau (klimaatproblematiek, oorlog, et cetera) hebben ook impact op de woonopgave, door de instroom van nieuwkomers. Het huidige landelijk asiel- en immigratiebeleid heeft als gevolg een structureel hoge instroom van nieuwkomers. Het Rijk doet voor de huisvesting van deze nieuwkomers (Asielzoekers, statushouders en Oekraïense vluchtelingen) in toenemende mate een beroep op gemeente. Het Rijk voert regie op flexibilisering van de asielketen voor vluchtelingen, waarvoor in alle regio's opvanglocaties en huisvesting nodig zijn.

Kortom: er wordt veel gevraagd van provincies, regio's en gemeenten op het woonbeleid en de uitvoering daarvan. Een aanzienlijke taak ligt ook bij de woningcorporaties. De corporaties, gemeenten, Woonbond en het Rijk hebben medio 2022 Nationale Prestatieafspraken gemaakt over het versnellen van de realisatie van sociale en middeldure huurwoningen. De verhuurderheffing is per 1 januari 2023 geschrapt, maar daar staan wel concrete en harde afspraken over de bouwopgave, verduurzaming en huurmatiging tegenover. Onze corporaties in Barendrecht (Patrimonium, Havensteder, Wooncompas, Maaswonen en Woonzorg) zijn dan ook onmisbare partners voor deze opgave. Ook intensiveren we de samenwerking met de zorginstellingen in het kader van de visie op wonen en zorg, die onderdeel is van deze Woonvisie.

### 2.2 Barendrecht in de regio

In de regionale Woonvisie zien de samenwerkende gemeenten acht grote opgaven waar ze op het gebied van wonen voor aan de lat staan:

- enorme **bouwopgave** om het woningtekort terug te dringen. De juiste woningen op de juiste plek, woningbouw versnellen, met het oog op de toekomst (ook aandacht voor energieneutraal, klimaatadaptief en circulair bouwen);
- betere **spreiding** van de sociale voorraad om zo in elke regiogemeente een evenwichtiger opbouw van de woningvoorraad mogelijk te maken (individuele kwaliteiten en identiteiten van gemeenten blijven versterken);
- **betaalbaarheid** van het wonen staat onder druk (actie in bestaande voorraad en nieuwbouw);
- verbeteren **toegankelijkheid en beschikbaarheid**;
- woningvoorraad en leefomgeving **toekomstbestendig en duurzaam** maken (investeringen in bestaande woningvoorraad nodig);
- aanpak van **kwetsbare gebieden**;
- **vernieuwende (tijdelijke) woonvormen** faciliteren;

- goede, verantwoorde en **integrale afweging** tussen wonen en andere domeinen en voorzieningen om de beschikbare ruimte goed in te vullen.

Om deze opgaven op te pakken worden vier toekomstperspectieven geschetst voor het wonen in de komende jaren. Deze perspectieven vormen mede het kader voor ons lokaal beleid:

- *Een meer gelijkwaardige woningmarkt.* Op een meer gelijkwaardige woningmarkt is er voor alle mensen een plek (ongeacht hun achtergrond, opleiding, inkomen, huishoudensgrootte en zorgbehoefte) én levert wonen een bijdrage aan sociaal maatschappelijke vraagstukken;
- *Een diversiteit aan woon(zorg)vormen.* Op een meer gelijkwaardige en inclusieve woningmarkt kunnen ouderen leven in een passende woning in een divers woonzorglandschap;
- *Gemengde en verbonden woongebieden.* Op een meer gelijkwaardige en inclusieve woningmarkt wonen mensen in sociaal-economisch gemengde steden, dorpen en woongebieden, waar verschillende groepen met diverse achtergronden met elkaar samenleven en elkaar kunnen ontmoeten. In wijken waar mensen de mogelijkheid hebben om in hun eigen wijk wooncarrière te maken. Van starters tot zorgbehoevende senioren, van kleine draagkrachtige gezinnen tot bijzondere doelgroepen;
- *Een groenblauwe en natuurinclusieve leefomgeving.* In de regio Rotterdam wonen mensen met plezier in een groene en natuurinclusieve leefomgeving.

Inmiddels is in het voorjaar van 2023 zowel het Regioakkoord als de Realisatieagenda regio Rotterdam vastgesteld. Zoals gesteld in de inleiding van onze Woonvisie zijn hierin uitgangspunten opgenomen over de voorgenomen bouwproductie, plannen en locaties, en de betaalbaarheid van de opgave. Deze uitgangspunten zijn mede leidend voor onze lokale visie.

### 2.3 Lokale vertrekpunten

Naast de landelijke en regionale kaders zijn op lokaal niveau kaders geformuleerd die ook voor het thema Wonen relevant zijn. Zo wordt in het Meerjarenprogramma van het huidige college gesteld dat Barendrecht een dijk van een gemeente is waar het goed wonen-werken-leven is.



*‘Een fijn huis in een veilige, groene wijk draagt in belangrijke mate bij aan het geluk van mensen. Barendrechtse jongeren, ouderen en nieuwkomers moeten in ons dorp een betaalbaar en passend huis kunnen vinden. Dat lukt op dit moment niet goed. En daarom moeten we niet enkel dromen over mooie nieuwbouwplannen, maar vooral bouwen en er samen met de woningbouwcorporaties actief voor zorgen dat de doorstroming op de woningmarkt op gang gebracht wordt. De geschiedenis leert ons dat we daar als Barendrecht goed in zijn. Denk aan de ontwikkelingen van Carnisselande, Ter Leede, Vrouwenpolder, Lagewei en meest recent het centrum van Barendrecht. Deze trend zetten we versneld door. We bouwen kwalitatieve en toekomstbestendige woningen op loop- en fietsafstand van voorzieningen of goed bereikbare openbaar vervoerlocaties, zoals het NS-station. Dat doen we voor elke portemonnee, waarbij huizen voor starters en middeninkomens prioriteit hebben. Met oog voor kwaliteit en een hoog tempo zorgen we in de komende vier jaar voor veel nieuwe woningen in Barendrecht.’* In het Meerjarenprogramma wordt gesteld dat hiervoor een ‘Integraal programma Wonen’ wordt gemaakt. Een integraal programma, met een effectieve set sturingsinstrumenten, is nodig om slim en overwogen regie te kunnen voeren op de diverse woonopgaven waar we de komende jaren voor staan. Hierbij is kwantiteit en kwaliteit van belang, en kijken we zowel naar nieuwbouw als ook naar transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Het integraal programma kent vier speerpunten:

- nieuwe (betaalbare) woningen voor Barendrechtse jongeren, ouderen en andere doelgroepen, doorstroming;
- kwaliteit bestaande woningvoorraad verbeteren en verduurzamen;
- woonmilieus vergroenen, veiliger maken en veraangename;
- samen wonen en ontmoeting faciliteren.

Ook het thema Wonen en zorg vraagt aandacht door middel van het herijken van de Woonvisie met aandacht voor wonen en zorg en het inrichten van een maatschappelijk breed gedragen platform. Met deze vertrekpunten houden we rekening in deze Woonvisie.

### 3 Onze visie op Wonen

In dit hoofdstuk bouwen we voort op de hiervoor beschreven kaders. We formuleren onze visie: welke richting gaan we op voor de toekomst op het gebied van het wonen? Dat samen bepaalt de thema's voor deze Woonvisie die we in de volgende hoofdstukken verder uitwerken.

#### 3.1 Onze visie

Onze visie op het wonen wortelt in de grondgedachte dat een fijn huis in een veilige, groene wijk in belangrijke mate bijdraagt aan het geluk van mensen, zoals we ook in ons Meerjarenprogramma stellen. Ons algemene doel is dat we voor onze huidige en toekomstige inwoners veilige en groene buurten creëren, waarin het fijn wonen is.

Barendrecht is nu al een aantrekkelijke gemeente om te wonen, recreëren en werken. Voor de Barendrechters, maar ook voor de regio. Binnen de dynamische regionale context zien wij onze wijken als een veilige omgeving waarin iedere Barendrechter fijn kan wonen, bewoners elkaar kunnen ontmoeten en die een stevige basis biedt voor een goed leven. Als een plek waar inwoners naar elkaar omkijken en men eenvoudig overal kan komen. We willen die identiteit versterken én tegelijkertijd onze bijdrage leveren aan de landelijke en regionale opgaven voor de toekomst. Het is voor ons belangrijk om voldoende aantrekkelijk te blijven voor bestaande en nieuwe inwoners.

Wij hebben met onze ligging, voorzieningen en woningvoorraad een goede uitgangspositie om kansen hiervoor te benutten. En bijvoorbeeld te "vergroenen" door kansen te bieden voor jongeren. Daar zijn dus **voldoende woningen** voor nodig.

In De Stationstuinen bouwen we aan het groene dorp van morgen. De Stationstuinen wordt ontwikkeld aan de oostzijde van NS-station Barendrecht. Een bruisende plek waar wonen, werken, leren en recreëren samenkomen. Deze wijk biedt straks ruimte aan ongeveer 3.500 nieuwe woningen met voorzieningen, bedrijven, onderwijs, horeca en recreatie op hoog niveau. De Stationstuinen levert een aanzienlijke bijdrage aan de toekomst van Barendrecht, maar ook aan de regio.



Vanzelfsprekend staat er geen hek rond onze gemeente. Dat willen we ook niet. Wij plukken ook de vruchten van de goede ligging tussen het stedelijk netwerk van de regio Rijnmond en de Drechtsteden en het landschappelijk netwerk van de Oude Maas en Hoeksche Waard.

In nauwe afstemming met de grotere stad en onze buurgemeenten streven we naar aanvullende woon-, werk- en leefomgevingen. Maar we willen ook dat de woningvoorraad en de voorzieningen in onze gemeente in de toekomst beter passen bij de veranderende, vergrijzende bevolking. De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is over het algemeen goed. Maar voor sommige buurten is een grote vraag aan de orde: Hoe gaan we om met de toekomstbestendigheid van woningen en openbare ruimte?

Het is van belang om ook in de verdere toekomst aantrekkelijk te blijven voor de toekomstige woningbehoefte. Daarom moeten we meer mogelijkheden bieden voor andere woonconcepten, vormen van samenleving en het combineren van wonen en zorg.

Wij zien voldoende kansen om veilige en aangename wijken en leefgemeenschappen te creëren én een deel van de opgaven van de regio voor onze rekening te nemen. Sterker nog, wij zien dat de kracht van onze wijken juist versterkt kan worden als we ruimte scheppen voor **nieuwbouw en herstructurering**. Dat moeten we dan op een goede manier **regisseren**, samen met onze regionale en lokale partners. Zo zijn er kansen voor vernieuwende woonmilieus in onder andere De Stationstuinen. En ook in het centrum



kunnen slagen gemaakt worden die de wijk en aantrekkingskracht op een diversiteit aan doelgroepen kunnen vergroten.

#### **Wat zeggen onze inwoners**

Meest genoemde kenmerken van wonen in Barendrecht:

- Rustig
- Groen
- Ruimte
- Dorp

Daarnaast wordt een veilige buurt vaak genoemd als belangrijk bij het zoeken naar een andere woning  
*Uit: Enquête Maptionnaire*

Maar er liggen ook andere uitdagingen. Natuurlijk moeten we oog blijven houden voor de risico's van een te snelle verandering in wijken en buurten. Zo is er, bijvoorbeeld door een snelle verandering van de bevolkingssamenstelling of clustering van mensen met sociale problematiek, een risico op toename van overlast in de wijken. Dat moeten we goed begeleiden. De gemeente heeft hierover nauwe contacten met diverse organisaties. We moeten onze inwoners zo goed mogelijk meenemen in de veranderingen die op ons afkomen. En we moeten goed in kaart brengen welke verbindende krachten er zijn in de wijk, zodat we die kunnen behouden en versterken.

We willen dat er voor een groter deel van de bevolking ruimte is op de Barendrechtse woningmarkt. Veel groepen vallen op de huidige woningmarkt en met het huidige woningaanbod in onze gemeente buiten de boot. Dat geldt voor woonstarters, maar ook voor mensen met inkomens die te hoog zijn voor de sociale huur, maar te laag voor een hypotheek voor een woning in Barendrecht. Vaak gaat het om mensen met beroepen die we in de gemeente graag willen behouden, zoals leraren, zorgmedewerkers, handhavers of hulpverleners. Het is nodig om voor hen voldoende betaalbare woningen beschikbaar te hebben. Dat betekent dat er nieuwe, betaalbare woningen bijkomen, maar ook dat we zorgen dat betaalbare woningen in de toekomst betaalbaar blijven.

We willen een bijdrage leveren aan het levensgeluk van mensen. Een fijn huis in een veilige, groene wijk draagt daaraan bij. Daarom willen wij onze huidige en toekomstige inwoners perspectief bieden op voldoende goede woningen. Woningen die **toekomstbestendig** zijn, zowel met het oog op **verduurzaming, energietransitie en leefbaarheid** als de veranderingen in de bevolkings-samenstelling. Daarvoor is meer **variatie in woningtypen en prijsklassen** nodig, ook voor mensen die **zorg** nodig hebben. Zodat woningen bereikbaar zijn voor jong en oud, arm en rijk. Maar ook investeren in welzijn is daarbij nodig. Want iedere investering daarin voorkomt een nodige investering in zorg.

Barendrecht is een inclusieve, sociale en verbonden gemeente waarin iedereen mee kan doen en tot zijn recht komt. Een gemeente waar jongeren zich thuis voelen, gezinnen een toekomst zien voor hun kinderen en waar ouderen en kwetsbare groepen met een hulp- of zorgvraag willen en kunnen (blijven) wonen.

Iedereen voert zoveel als mogelijk regie over het eigen leven. Wat inwoners zelf kunnen, doen zij zelf. In 2030 organiseren we veel meer diensten digitaal, er zijn virtuele thuiszorgteams, zorgprofessionals werken meer in de wijk en minder intramuraal. Door in te zetten op het behouden en vergroten van de kwaliteit van leven, stellen we de (zwaardere en langdurige) zorgvraag uit. De inzet op positieve gezondheid, preventieve maatregelen en een stevige basis dragen hier aan bij.

Tenslotte speelt ook de wijk een belangrijke rol in het woongeluk van de Barendrechter. Een groene wijk zorgt voor een fijne en gezonde woonomgeving, die uitnodigt om te bewegen en elkaar te ontmoeten. Een inclusieve wijk, waar inwoners elkaar kennen, elkaar ontmoeten en elkaar helpen zorgt ervoor dat iedereen deel kan uitmaken van de samenleving in onze gemeente, ook mensen die meer hulp nodig hebben om die stap te zetten.

### **3.2 De thema's van onze Woonvisie**

Op basis van onze visie stellen we 4 thema's centraal in deze Woonvisie. Deze thema's werken we in de volgende hoofdstukken verder uit.



**Juiste toevoegingen**  
(beschikbaarheid, betaalbaarheid)



## Toekomstbestendig wonen (duurzaamheid)



## Wonen en zorg, iedereen doet mee (bijzondere doelgroepen)



## Regie in samenwerking

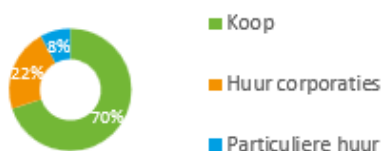
### 4 Juiste toevoegingen

#### 4.1 Wat zien we

##### Traditionele woningvoorraad

De gemeente Barendrecht telde op 1 januari 2022 ongeveer 19.594 woningen. De meeste woningen in Barendrecht zijn koopwoningen (70%). Het aandeel huurwoningen van woningcorporaties ligt op ongeveer een vijfde (22%). 8% van de woningen in Barendrecht is een huurwoning in eigendom van particuliere verhuurders. De meeste huurwoningen van woningcorporaties zijn sociale huurwoningen – met een maandelijkse huur van maximaal € 808 (prijsspeil 2023). Toch valt ook een deel van de huurwoningen van corporaties in de vrije sector (met een huur boven de € 808): dit geldt voor 14% van de corporatiewoningen.

Figuur1: Gemeente Barendrecht. Woningvoorraad naar eigendom, 2022



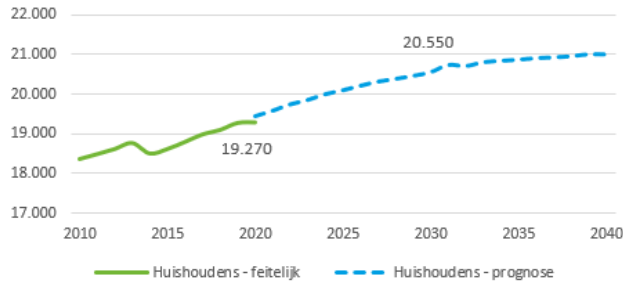
Bron: CBS (2022)

Barendrecht kent – zeker in vergelijking met veel regiogemeenten – een groot aandeel (ruime) koopwoningen. Ter vergelijking: in de gehele regio Rotterdam bestaat 46% van de woningvoorraad uit koopwoningen. 45% van de woningen is een sociale huurwoning en 9% is een particuliere huurwoning, veelal in de vrije sector.

##### Groeiende woningvraag

Barendrecht telde op 1 januari 2022 zo'n 48.700 inwoners, en 19.500 huishoudens (de gemiddelde huishoudensgrootte is daarmee circa 2,5 persoon). Volgens de meest recente huishoudensprognose van de provincie Zuid-Holland stijgt het aantal huishoudens de komende jaren tot zo'n 20.550 in 2030, en 21.000 in 2040. Dat betekent een toename van zo'n 1.280 huishoudens in de periode van 2020 tot en met 2030.

Figuur 2: Gemeente Barendrecht. Huishoudensontwikkeling vanaf 2010, prognose tot 2040



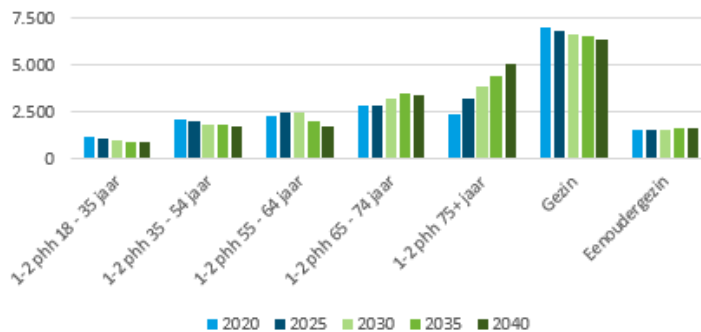
Bron: Provincie Zuid-Holland (2021)

In regionaal verband wordt de ontwikkeling van het aantal huishoudens (en de daarmee gepaard gaande woningbehoefte) fors hoger ingeschat. De woningmarkt in de regio Rotterdam staat onder druk. Door de huidige tekorten op de woningmarkt en de groeiende aanwas van woningzoekenden zijn er volgens de recent geactualiseerde studie ten behoeve van het Regioakkoord 'Naar een meer evenwichtige Regio Rotterdam' ongeveer 72.400 woningen nodig tot en met 2030. De woningbehoefte in Barendrecht (als onderdeel van deze regio, gebaseerd op de huishoudensprognose) ligt volgens dit onderzoek tussen de 1.800 (voor de lokale behoefte) en 2.400 (voor de regionale spreiding van sociale huurwoningen) woningen.

### Veranderende woningvraag

Ook de huishoudenssamenstelling in Barendrecht verandert. Hoewel Barendrecht een sterk accent op gezinnen heeft, is het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens nu al groter dan het aantal gezinnen (circa 60% versus 40%). Dat gaat in de komende decennia verder uit elkaar lopen: de absolute afname van het aantal gezinnen valt op zich mee, maar het absolute aantal kleine huishoudens neemt sterk toe.

Figuur 3: Gemeente Barendrecht. Huishoudensontwikkeling naar leeftijd en samenstelling



Bron: Provincie Zuid Holland (2021)

Samengevat zijn de komende jaren de volgende ontwikkelingen aan de orde:

- **Vergrijzing:** in eerste instantie toename en na 2030 afname van het aantal kleine huishoudens in de leeftijd 55 tot 64 jaar. Hier zien we een eerste aanwijzing van het einde van de vergrijzingsgolf op langere termijn: een sterke toename van het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens 65- tot 74-jarigen en met name 75-plussers.
- **Afname van gezinnen** in de komende 20 jaar. Als we inzoomen op de kleine huishoudens, dan zien we een afname van de jongere huishoudens (<55 jaar) en op iets langere termijn de groep 55-64-jarigen. De absoluut grootste stijger is de groep 75-plussers. Dat alles zowel in aantal als in aandeel.
- **Ontgroening:** een afname van het aantal jonge huishoudens (18 tot 35 jaar).

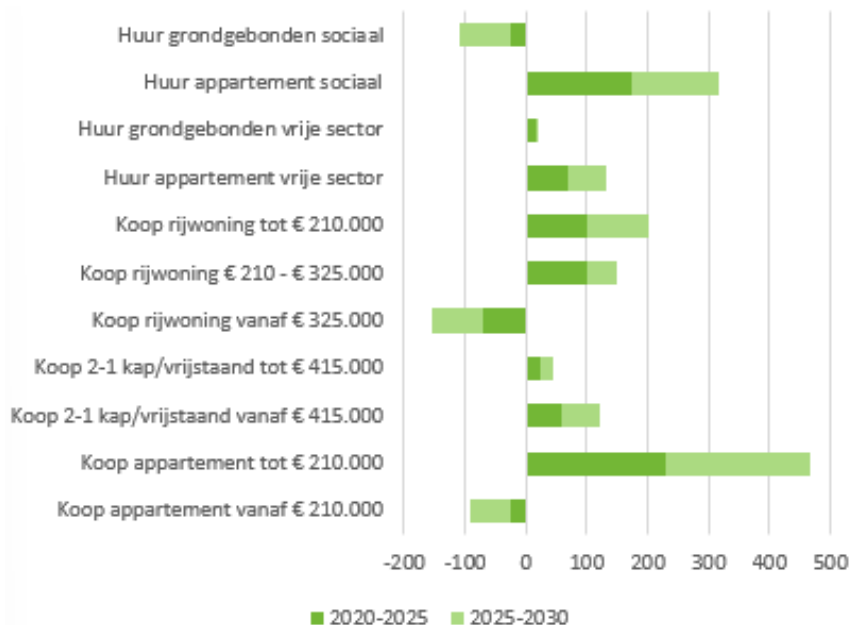
### Wat zeggen onze inwoners

- Het realiseren van betaalbare woningen heeft prioriteit.
- Het betaalbaar houden van de bestaande woningen wordt ook belangrijk gevonden.
- Daarnaast is het prettiger maken van de woonomgeving belangrijk voor Barendrechters.
- Andere woningtypen worden ook aangeraden, met name door alleenstaanden, starters en één-oudergezinnen.

Uit: Enquête Maptionnaire

Figuur 4: Gemeente Barendrecht. Theoretische tekorten/overschotten woningmarkt, 2020-2030





Bron: WoON2018, Microdata CBS, provinciale prognose, bewerking Companen (2021)

Toelichting: de 'plussen' geven een tekort aan, de 'minnen' betreffen theoretische overschotten, gere-deneerd vanuit de lokale behoefte afgezet tegen de woningvoorraad. Dat wil niet zeggen dat er leegstand ontstaat, maar het geeft aan dat er voor de lokale behoefte voldoende woningen zijn. De tabel duidt op een kwalitatieve mismatch die we hieronder nader toelichten.

### Regionale behoefte versus lokale behoefte 2021-2031

De regio heeft twee scenario's onderzocht voor de woningbehoefte: het Referentiescenario (woningbehoefte van de lokale bevolking): 1.800 woningen waarvan 300 woningen (17%) sociaal en 1.500 woningen (83%) in de vrije sector. In de regio is echter gekozen voor het Meer evenwichtscenari-o (woningbehoefte op basis van een regionale herverdeling van de sociale voorraad). In dat geval dient Barendrecht 2.400 woningen te bouwen waarvan 2.200 woningen (92%) sociaal en 200 woningen (8%) in de vrije sector. De regio heeft ook aangegeven dat geen enkele gemeente aan het onmogelijke wordt gehouden.

Uit de monitor Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2021 blijkt dat circa 6.100 huishoudens tot de sociale doelgroep behoren. Daarvan wonen circa 3.000 huishoudens in een corporatiewoning, circa 800 huishoudens in een particuliere huurwoning en circa 2.300 in een koopwoning. Deze laatste groep bestaat veelal uit oudere huishoudens die weliswaar een laag inkomen hebben maar ook over een dure (en afbetaalde) koopwoning beschikken. Barendrecht heeft circa 8.000 ingeschreven woningzoekenden bij Woonnet Rijnmond. Van deze ingeschrevenen reageerden er in geheel 2022 circa 1.000 minimaal één keer op een aangeboden sociale huurwoning. Het merendeel van de Barendrechters is echter op zoek naar een betaalbare (tot € 355.000) of dure woning (vanaf € 355.000).

Het is duidelijk dat het lokale belang en de lokale behoefte schuren met de regionale belangen. In het licht daarvan heeft Barendrecht een realistisch bod aan de regio uitgebracht. We hebben aangeboden om in de periode 2021-2031 circa 3.600 woningen te bouwen. Dat is een fors hoger aantal dan Barendrecht zelf nodig heeft. De Stationstuinen zorgen in deze periode voor het grootste aanbod: daar liggen plannen voor circa 3.500 woningen (waarvan er tot 2031 circa 3.000 worden opgeleverd) – waarvan circa 30% in het sociale segment, 30% middelduur en 40% duur. De Provincie heeft het bod van Barendrecht goedgekeurd.

### Lokale behoefte (prijsklasse en huur/koop)

In de analyse van de woningmarkt is gekeken naar de behoefte in Barendrecht, waarin ook de verhuisbewegingen vanuit en naar Barendrecht uit de regio en daarbuiten zijn meegenomen. Het betreft dus niet alleen de lokale behoefte, maar houdt ook rekening met verhuisbewegingen zoals die zich in de afgelopen jaren hebben voorgedaan. Ook daar komt een behoefte uit naar voren, die onderdeel is van de analyse.

#### Wat zeggen onze inwoners

- Huisvesting van starters/jongeren heeft grote prioriteit voor Barendrechters.
- Opvallend genoeg geldt dat voor alle respondenten, los van type huishouden en leeftijd.

- Ouderen vormen ook een belangrijke groep die prioriteit moet hebben. Dat wordt vooral door de groep zelf aangegeven.
- Voor jongeren < 35 jaar is betaalbaarheid en groter wonen belangrijk.
- Voor de 36-54-jarigen is groter wonen en duurzaamheid/energiezuinigheid belangrijker.
- Voor ouderen spelen aangepaste woning, nabijheid voorzieningen en veiligheid een grotere rol.
- Voor de tussenleeftijd zijn grotere woning en duurzaamheid belangrijk.
- Er ligt een omslagpunt rond 55 jaar: dan worden aangepaste woning en kleiner wonen belangrijker.

*Uit: Enquête Maptionnaire*

In grote lijnen is er een verschuiving nodig van ruim bemeten woningen in de koopsector naar een grotere variatie van grondgebonden en gestapelde woonvormen, waaronder een accent op kleinere woningen en geschikte woningen voor een grotere variatie aan doelgroepen (met name kleine huishoudens), waaronder vanzelfsprekend starters en de groeiende groep ouderen. Deze behoefte leggen we nader uit:

- **Behoeftte aan sociale koop en middeldure koop en dure koop.** De vraag naar woningen in de koopsector is fors. We zien een vraag naar dure koopwoningen, gestapeld maar voor de lokale vraag ook in grondgebonden eengezinswoningen. En we zien een forse vraag naar woningen tot € 355.000. Volgens cijfers van Delta Makelaars ligt de vraag naar grondgebonden woningen met name tot € 400.000,-. De uitbreidingbehoefte ligt daarbinnen ook in de categorie met een prijs onder de € 275.000. De behoefte aan die woningen is groot, en het aanbod is beperkt (zeker met de huidige hoge woningprijzen). Daarbij speelt wel dat deze prijsklasse met de huidige bouwkosten nauwelijks te realiseren is. Nuance daarbij is, dat dit afhankelijk van externe ontwikkelingen mogelijk een probleem van tijdelijke aard is. Maar we hebben er nu wel mee te maken. Dit segment bedient vooral jongere, kleine huishoudens en gezinnen. Er is ook veel vraag naar sociale koopappartementen (vanuit starters en jongere kleine huishoudens).
- **Sociale huur: gelijkvloers, voor kleine huishoudens (waaronder ouderen).** In de sociale huursector ligt een forse vraag naar appartementen voor mensen met een lager inkomen. Onder 'appartementen' vallen in feite ook andere gelijkvloerse woningen (grondgebonden, hofjes-woningen, geclusterde woonvormen voor ouderen, gespikkelde woonvormen). Met deze variatie aan woonvormen wordt voorzien in de vraag van onder andere starters en kleine huishoudens, waaronder uiteraard veel ouderen.
- **Middeldure en dure huur: beperkte uitbreidingsbehoefte.** Er is behoefte aan woningen in de vrije sector huur (met name appartementen). Het potentieel beschikbare aanbod in Barendrecht is beperkt. Daarbij ligt de nadruk van de vraag in het segment onder circa € 1.075,-, een segment dat van belang is voor huishoudens die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en lastig in de koopsector terecht kunnen. De behoefte aan duurdere huurwoningen is er ook. Daarop kan vraaggestuurd op geschikte locaties in beperkte aantallen worden ingezet.

#### **Van indicatieve behoefte naar opgave woningproductie**

Voor het bepalen van de benodigde woningproductie zijn doelgroepen, hun woonbehoefte en financiële draagkracht het startpunt. Op basis van het WoON2018 is de woonbehoefte en draagkracht modelmatig vertaald in *theoretische* tekorten en overschotten van woonproducten in verschillende prijsklassen, als indicatie van de opgave. Gezien de talrijke ruimteclaims vanuit allerlei domeinen op beschikbare grond binnen de gemeente, kan deze theoretische vraag nadrukkelijk niet één-op-één beschouwd worden als de woningproductie opgave. Daartoe zal in de Omgevingsvisie en het Woonprogramma een integrale afweging gemaakt worden.

#### **Kleiner en flexibeler bouwen**

Voor lagere en middeninkomens (waaronder starters) ligt er een grote uitdaging in het realiseren van middeldure koopwoningen. Met hoge bouwkosten en prijsontwikkelingen in de koopmarkt gaat dat beslist niet vanzelf. Het realiseren van woningen onder € 200.000 is dan bijzonder lastig. Appartementen of kleine grondgebonden woningen van rond € 275.000 zouden dan minimaal 60 m<sup>2</sup> moeten zijn met minimaal drie kamers om aantrekkelijk te zijn voor lokale woningzoekenden. Dat blijkt ook uit recent marktonderzoek van Delta Makelaars. In de afgelopen drie jaar kochten 117 Barendrechtse starters een startersappartement tussen € 250.000,- en € 275.000,- (< 80m<sup>2</sup>), waarvan overigens 100 buiten de gemeente.

In het grondgebonden segment kan dan gedacht worden aan alternatieve woningtypes zoals rug-aan-rugwoningen – zoals de StartBlock-woningen.

Daarnaast zijn er mogelijkheden voor alternatieve koopconstructies of juridische instrumenten, waarbij voorkómen wordt dat de woning door de eerste koper met mogelijk grote winst wordt verkocht. Het kleiner (marktconform) bouwen helpt wat dat betreft het beste. Maar met alternatieve koopconstructies kan de prijsontwikkeling worden gereguleerd.

De afgelopen decennia bouwden we in Nederland voornamelijk appartements- en rijtjeswoningen, twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen. Ook onze woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit traditionele woonvormen: de standaard eengezinswoningen en appartementen. De laatste jaren groeit de vraag naar andere woonvormen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan vormen waar mensen meer gezamenlijk wonen (bijvoorbeeld in hofjes) of tijdelijke woningen om snel woonruimte beschikbaar te hebben voor een korte periode (flexwonen). Wij hebben onderzocht welke locaties mogelijk in aanmerking komen voor flexwonen. De realisatie van dit soort woonvormen blijft in Barendrecht vooralsnog achter in vergelijking met de meer traditionele woningtypen. De gemeente is het initiatief gestart voor flexwoningen.

#### Grenzen diverse segmenten

Het Rijk gaat in het kader van de Nationale Woon- en Bouwagenda, de regionale Woondeals en het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting uit van de volgende grenzen (prijsspeil 2023):

- Sociale huur en koop: conform landelijk jaarlijks vast te stellen grens (2023: € 808,06) en € 210.000 (in 2022 bepaald door SvWrR);
- Middeldure huur en betaalbare koop: tot € 1.000,- (in 2022 op € 1.075,- door SvWrR) en € 355.000,-;
- Dure huur en koop: boven respectievelijk € 1.000,- en € 355.000,-.

Deze segmenten sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop vallen onder de categorie 'betaalbaar', waar volgens de voornemens van het Rijk 2/3 van het nieuwbouwprogramma in gerealiseerd moet worden.

#### Bijzondere doelgroepen

De meeste huishoudens zoeken in Barendrecht een reguliere huur- of koopwoning en gaan daarnaar op zoek via de gebruikelijke kanalen. Maar er zijn ook woningzoekenden die op iets anders zijn aangewezen dan een reguliere woning of bij het vinden van een woning extra hulp of voorrang moeten krijgen. Veel van hen zijn aangewezen op het aanbod in de sociale huursector. Daarover worden afspraken gemaakt met de corporaties. Onder deze 'bijzondere doelgroepen' valt ook de groep mensen die uitstroomt uit Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang. Zie daarvoor hoofdstuk 6. Verder gaat het om:

- **Statushouders.** Gemeenten krijgen van het Rijk een halfjaarlijkse taakstelling voor de huisvesting van vluchtelingen met een verblijfsstatus. In de afgelopen jaren en ook in de nabije toekomst is sprake van een stijgende lijn. Voor de eerste helft van 2023 gaat het in Barendrecht om de huisvesting van 59 statushouders. De opvang van vluchtelingen uit Oekraïne en asielzoekers zonder status valt niet onder deze taakstelling. Het huidige landelijk asiel- en immigratiebeleid heeft als gevolg een structureel hoge instroom van nieuwkomers. Het Rijk doet voor de huisvesting van deze nieuwkomers (asielzoekers, statushouders en Oekraïense vluchtelingen) in toenemende mate een beroep op de gemeente. Het Rijk voert regie op flexibilisering van de asielketen voor vluchtelingen, waarvoor in alle regio's opvanglocaties en huisvesting nodig zijn. De omvang van de eventuele taakstelling van beide doelgroepen is nog niet bekend. Voor de huisvesting wordt verder gekeken dan alleen de sociale corporatievoorraad. De realisering van flexwoningen biedt kansen voor deze doelgroepen.
- **Arbeidsmigranten.** Omdat het aantal arbeidsmigranten sterk schommelt en er geen eenduidige registratie is van arbeiders uit de EU die in de regio werken, is het moeilijk om de huisvestingsvraag van arbeidsmigranten gedetailleerd in kaart te krijgen. Uit een Companen-onderzoek naar arbeidsmigranten in Barendrecht, Albrandswaard en Ridderkerk wordt ingeschat dat de vraag naar personeel naar verwachting flink toeneemt de komende jaren. Met name de AVF-(Agro, Vers en Food)sector is een belangrijke werkgever in de gemeenten Barendrecht, Albrandswaard en Ridderkerk. Inschatting is dat in 2020 circa 3.000 arbeidsmigranten (geregistreerd en niet geregistreerd) in één van deze drie gemeenten woonden. Dat zal indicatief toenemen met circa 1.350 tot 2030. Geregistreerde arbeidsmigranten die van plan zijn lang in Barendrecht te blijven, zien we als regulier woningzoekenden. Deze zijn ook verdisconteerd in de woningbehoefte. Veel van de short- en midstay arbeidsmigranten wonen gezamenlijk in woningen op de particuliere markt. Om te zorgen voor voldoende huisvesting, voldoende woonkwaliteit en vermindering en vermindering van overlast maken we afspraken met werkgevers en huisvesters over de short- en midstay arbeidsmigranten. Zo doen we op dit moment onderzoek naar huisvesting op Nieuw Reijerwaard.
- **Woonwagengewoners.** Naar aanleiding van uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, het College voor de Rechten van de Mens en de Nationale Ombudsman heeft het Rijk in 2018 een beleidskader voor het behoud van de wooncultuur van woonwagengewoners en zigeuners uitgewerkt. Woonwagengewoners zijn onderdeel van het gemeentelijk woonbeleid. Er moet voldoende rekening worden gehouden met en ruimte worden gegeven voor het woonwageneven van woonwagengewoners. Een afbouw van standplaatsen is niet toegestaan zolang daaraan behoefte is. In Barendrecht bestaan al langer woonwagengewoners aan de Ziede-

wijdsekade. Onlangs (2019) is dit terrein uitgebreid met 6 nieuwe standplaatsen naar 14 standplaatsen. We verwachten dat hiermee in de vraag voor de nabije toekomst is voorzien.

#### 4.2 We kiezen voor...

##### **Doel 1: +3.600 woningen in 2021-2031, 30% sociaal**

Eerder is op regionaal niveau gekozen voor het "Meer evenwichtscenario". Hiermee kunnen Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen samen circa 11.000 sociale huurwoningen aan de voorraad onttrekken. De overige regio-gemeenten moeten deze woningen weer aan de voorraad toevoegen. Dit was een enorme beleidsomslag die niet van het ene op het andere moment kon worden toegepast. In het Regioakkoord is opgenomen, dat geen enkele gemeente aan het onmogelijke wordt gehouden. Tegelijkertijd zien we dat op landelijk niveau uitgangspunt is, dat van de nieuwbouw 2/3 in het betaalbare segment (sociaal plus middelduur) gerealiseerd moet worden. Ook is uitgangspunt dat iedere gemeente een beweging moet maken naar 30% sociale huur in de totale woningvoorraad in 2030.

Gelet op de huidige woningvoorraad en de situatie op de woningmarkt, de demografische ontwikkelingen en de opgave die vanuit het Rijk is geformuleerd, kiezen we voor een flinke toevoeging van het aantal betaalbare koop- en huurwoningen. Dat betekent concreet in de woningbouwplannen:

- het realiseren van 3.600 woningen in de periode 2021-2031;
- het daarbinnen realiseren van 30% sociale huur, 30% middelduur in huur en koop en 40% duur vooral in koop.

Met de 30% sociale huur voldoen we aan de doelstelling van het Rijk, waarbij gemeenten die nu nog niet over 30% sociale huurwoningen in de voorraad beschikken minimaal 30% sociale huur in de nieuwbouw moeten realiseren. We monitoren in de komende jaren en stellen bij indien we daar aanleiding voor zien. Met de 30% middelduur zien we kansen om in de hiervoor geduide woningbehoefte voor middeninkomens te voorzien. Waarbij we naast huur ook kansen en markt zien voor goedkopere en middeldure koop.

Figuur 5: Gemeente Barendrecht. Bijdrage Barendrecht aan regionale opgave

2021-2031	Bod Meer evenwichtscenario
Sociaal	30%
Middelduur	30%
Duur	40%
<b>Totaal</b>	<b>3.600 woningen</b>

Bron: Bod actualisering regioakkoord Barendrecht, per brief d.d. 23 augustus 2022 gericht aan het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam

##### **Doel 2: langdurig betaalbaar woningbouwprogramma**

Wat betreft de gewenste differentiatie van de nieuwbouw is bijstelling van het tot nu toe gevoerde beleid aan de orde. Voor het totale gewenste nieuw-bouwprogramma op gemeentelijk niveau gaan we uit van de segmentering zoals opgenomen in figuur 5. Daarbij zoeken we nadrukkelijk een goede balans tussen het zo goed mogelijk bedienen van de verschillende doelgroepen (onder andere betaalbaarheid en woningtype), ruimtelijke kwaliteit en haalbare businesscases voor nieuwbouwplannen. En met deze differentiatie sturen we aan op optimale doorstroming binnen de bestaande voorraad: waarbij ouderen door kunnen stromen naar geschikte alternatieven, maar ook gezinnen keuzemogelijkheden krijgen in het duurdere segment gezinswoningen. Door nieuwbouwprojecten ook in de diverse bestaande wijken te realiseren, wordt zoveel mogelijk geprobeerd om doorstroming binnen de eigen wijk mogelijk te maken. Om de lokale doorstroming op gang te krijgen maken we gebruik van de ruimte die huidige en toekomstige regels bieden ten aanzien van lokaal maatwerk (bijvoorbeeld de mogelijke wijziging van de Huisvestingswet met ruimte voor 50% lokaal maatwerk). We handhaven de doorstroomregeling grote woningen waarmee ouderen, onder bepaalde voorwaarden, vanuit een grote sociale huurwoning met voorrang kunnen doorstromen naar een kleinere, levensloopbestendige woning. Daarbinnen passen we op projectniveau maatwerk toe om segregatie te voorkomen en in de wijken een breed samengestelde mix van woningtypen en doelgroepen te realiseren. We monitoren de uitwerking van deze percentages in de projecten.

##### **Sociale huur**

We zien het als onze verantwoordelijkheid om mensen in schrijnende situaties (urgenten) met voorrang te blijven faciliteren. Maar we willen wel een goede balans houden tussen het aandeel urgenten en het aandeel regulier woningzoekenden. Samen met de lokale corporaties verkennen we waar die balans ligt en wat daarvoor nodig is. Om de oplopende inschrijfduur en zoektijd te beperken en de beschikbaarheid voor regulier woningzoekenden daarbij te verbeteren, moet het aandeel sociale huur in de nieuwbouwpoging worden verhoogd. Het uitgangspunt voor sociale huur wordt 30% van de nieuwbouw (inclusief transformatie en herstructurering). Daarbij maken wij prestatieafspraken met de lokaal

werkzame corporaties over inzet van instrumenten en middelen om ontwikkeling van sociale huur haalbaar te maken.

Op rijksniveau wordt op dit moment gewerkt aan een betere definiëring van 'echte' sociale huur. Vooruitlopend daarop gaan wij uit van de volgende uitgangspunten. Sociale huur:

- wordt bij voorkeur ontwikkeld en beheerd door een lokaal werkzame toegelaten instelling;
- blijft minimaal 15 jaar<sup>2</sup> als sociale huurwoning beschikbaar voor de doelgroep;
- wordt gerealiseerd conform hetgeen in het nieuwe Regioakkoord met de corporaties is afgesproken;
- draait mee in openbaar toegankelijke woonruimteverdeelssystematiek;
- wordt ingezet voor de huisvesting van urgenten;
- wordt waar nodig en mogelijk ook gerealiseerd in de categorie onder de kwaliteitskortinggrens, voor specifieke doelgroepen (maatwerk in afstemming met de corporaties);
- wordt binnen de bestaande wet- en regelgeving maximaal toegewezen aan de lokale bevolking om zo de interne doorstroming te bevorderen.

### **Middelduur**

We zetten in op 30% van het nieuwbouwprogramma in het middeldure segment. Dit is met name bedoeld voor de doelgroep die qua inkomen net niet voor sociale huur in aanmerking komt en te weinig verdient voor een koopwoning.<sup>3</sup>

Om middeninkomens goed te kunnen bedienen, streven we naar 10% van het totale bouwprogramma in het segment tot € 275.000,-. Er ligt een grote uitdaging voor het realiseren van dit segment, mede door de huidige hoge bouwkosten en prijsontwikkelingen in de koopmarkt. Het realiseren van woningen onder € 210.000,- (oude sociale koopgrens in de regio Rotterdam) is bijzonder lastig. Appartementen of kleine grondgebonden woningen van rond € 275.000,- zouden dan minimaal 60 m<sup>2</sup> moeten zijn (minimaal 3 kamers). In het grondgebonden segment kan dan gedacht worden aan alternatieve woningtypes.

Om deze categorie ook op langere termijn voor de doelgroep beschikbaar te houden, passen we als de omstandigheden daarom vragen wettelijk instrumentarium toe, zoals de zelfbewoningsplicht en een anti-speculatie-beding. Ook voor de realisering van middeldure huur zijn de lokaal werkzame toegelaten instellingen belangrijke partners.

### **Doel 3: meer variatie, innovatieve woonvormen**

We kiezen ervoor om in de nieuwbouw te sturen op het toevoegen van aanvullende woningtypologieën, die beter aansluiten bij de vraag. De voorraad aan eengezinswoningen en (al dan niet geschikte) appartementen moet worden aangevuld met woningen voor kleine huishoudens, wonen met zorg, initiatieven om woningen te delen, collectieve woonvormen et cetera, om te voldoen aan de vraag. Maar ook duurdere eengezinswoningen blijven van toegevoegde waarde voor doorstroming binnen de lokale woningmarkt.

Aanvullend willen we flexwoningen realiseren, als één van de oplossingen voor de vraag naar woningen. De initiatieven die inmiddels gestart zijn, zetten we voort.

Daarnaast streven we naar innovatie in woonvormen en bouwmethoden. Denk bijvoorbeeld aan het splitsen van woningen, maar ook aan mantelzorg-woningen, kangoeroehuizen en het ombouwen van kantoorpanden en andere ruimten naar woonruimte. We nemen een open houding aan ten aanzien van burgerinitiatieven en experimenten (waaronder collectief particulier opdrachtgeverschap) en ondersteunen inwoners daar waar mogelijk met het beschikbare instrumentarium. Kanttekening hierbij is wel, dat we als gemeente over weinig eigen grond beschikken. Ook kijken we naar mogelijkheden om gebieden met tijdelijke woningen sneller te ontwikkelen of uit te breiden.

Ook met innovatieve bouwmethodes is winst te behalen in snelheid van realisatie, betaalbaarheid en duurzaamheid. Denk bijvoorbeeld aan modulair bouwen in de fabriek, houtskeletbouw, et cetera.

### **4.3 De uitvoering, opmaat voor Woonprogramma**

- We sturen aan op de bouw van 3.600 woningen in de periode 2021-2031, waarvan 30% sociaal, 30% middelduur (waarvan streven naar 10% koop tot € 275.000,-) en 40% duur.

2) In het "Voorstel van wet inzake versterking regie volkshuisvesting" van februari 2023 wordt uitgegaan van 25 jaar. Indien deze wet conform voorstel wordt geïmplementeerd, is deze termijn aan de orde.

3) In het "Voorstel van wet inzake versterking regie volkshuisvesting" van februari 2023 wordt uitgegaan van 25 jaar. Indien deze wet conform voorstel wordt geïmplementeerd, is deze termijn aan de orde.



- We maken prestatieafspraken met de lokaal werkzame corporaties over inzet van middelen en instrumenten om ontwikkeling van sociale huurwoningen haalbaar te maken.
- Met de resultaten van de woningbehoefteanalyse en de voorgestelde differentiatie voor nieuwbouw maken we in de Omgevingsvisie en het Woonprogramma een integrale afweging ten opzichte van andere ruimte-vragende functies.
- We passen alternatieve koopconstructies of juridische instrumenten toe als omstandigheden daar om vragen, ten behoeve van realisatie en betaalbaar houden van betaalbare koopwoningen.
- We maken afspraken met werkgevers en huisvesters van arbeidsmigranten op basis van het Onderzoek huisvesting arbeidsmigranten BAR-gemeenten (Companen, 2020).
- We dagen initiatiefnemers uit innovatieve woonvormen en bouwmethodes te realiseren.

## 5 Toekomstbestendig wonen

### 5.1 Wat zien we

#### Toekomstbestendige wijken

Tijdens de stakeholdersbijeenkomst is uitgebreid ingegaan op wat wijken en buurten toekomstbestendig maakt. In ieder geval spelen zaken als sociale cohesie, leefbaarheid en verduurzaming een belangrijke rol.

Gemengde wijken qua woningvoorraad en bevolkingssamenstelling worden als toekomstbestendig gezien. We moeten voorkomen dat er een te grote concentratie van kwetsbare doelgroepen in bepaalde wijken en buurten komt: we moeten streven naar een goede balans tussen 'vragers' en 'draggers'. Voorkomen van armoede en vereenzaming is daarbij eveneens een belangrijk doel.

#### Verduurzaming, energie, warmte en klimaatadaptatie

De gemeente Barendrecht streeft naar een goede en gezonde leefomgeving. In de *Klimaatopgave Barendrecht*<sup>4</sup> schetsen wij hoe wij lokale invulling geeft aan het Klimaatakkoord en de Regionale Energie Strategie (RES). Om tot een duurzame gemeente te komen, moet ook de woningvoorraad worden aangepakt. Barendrecht zet in op acht sporen om de klimaatopgave aan te pakken. Een deel daarvan raakt de woningvoorraad:

- **Opwekking:** we hebben als doel om in 2050 alle beschikbare dakoppervlakken te voorzien van energieproducerende installaties (zoals zonnepanelen). De gemeente wil inwoners faciliteren om zelf energie op te wekken.
- **Besparing:** de woningvoorraad van Barendrecht is relatief nieuw. Er zijn weinig woningen met een energielabel lager dan D. De gemeente heeft als ambitie dat er in 2030 helemaal geen woningen meer met een energielabel lager dan D zijn. Gemiddeld moet de woningvoorraad in 2050 label B hebben, met als minimum label C. Daarbij is het uiteraard ook belangrijk om meer bewustwording te creëren over hoe inwoners energiezuinig kunnen wonen en leven. Sturen op energieverbruik is ook cruciaal.
- **Warmte:** in het nationale Klimaatakkoord is afgesproken dat Nederland van het aardgas af gaat. Veel woningen worden nu nog met gas verwarmd, en veel mensen koken op gas. De gemeente Barendrecht gaat vanaf 2022 werken aan het maken van wijkplannen, waarin wordt bepaald hoe wijken overgaan op andere warmtebronnen dan gas.
- **Klimaatadaptatie:** de klimaatadaptatiestrategie van de gemeente Barendrecht wordt opgesteld en verbreed (naar de milieupgave). Het doel van die strategie is het verkleinen van de kans op een calamiteit door voorbereid te zijn op de veranderingen van het klimaat. Daarnaast is het van belang om in te spelen op zaken als hittestress, zodat er ook in de toekomst een prettige en leefbare woonomgeving is.

#### Wat zeggen onze inwoners

- Energiezuinigheid en duurzaamheid speelt voor relatief veel mensen een rol van betekenis, ook bij verhuizing.
- Dat is vooral voor gezinnen en tweepersoonshuishoudens van belang.
- Voor starters is dit volgens de respondenten duidelijk van ondergeschikt belang.

*Uit: Enquête Maptionnaire*

#### Warmtetransitievisie nader toegelicht

In onze WTV hebben we de volgende uitgangspunten geformuleerd. Deze staan aan de basis van de overgang naar een aardgasvrije gebouwde omgeving in Barendrecht:

4) De Klimaatopgave wordt in 2023 herzien tot een Milieupgave



- **Een betaalbare overstap.** We willen dat de overstap naar aardgasvrij voor iedereen mogelijk is en dat de totale kosten voor de transitie zo laag mogelijk zijn. Kosten en baten moeten op een eerlijke manier verdeeld worden. Betaalbare woonlasten en het behoud of de verbetering van wooncomfort staan daarbij voorop. Betaalbaarheid en investerings-zekerheid voor vastgoedeigenaren en eindgebruikers is essentieel om voortgang mogelijk te maken.
- **Heldere informatievoorziening.** Het is belangrijk dat er duidelijk gecommuniceerd wordt naar inwoners over de plannen en wat die plannen voor hen betekenen. Waar duidelijkheid is, moet dat ook geboden worden. Transparante, objectieve informatievoorziening is continu nodig om keuzes tijdens de planvorming begrijpelijk te maken. Op deze manier is er duidelijkheid over het proces en de uitvoering, waardoor vast-goedeigenaren en andere investeerders een goed onderbouwde afweging kunnen maken.
- **Plannen die haalbaar en uitvoerbaar zijn.** We willen realistische plannen maken. Daarom is het belangrijk om al in deze fase van de transitie rekening te houden met de tijd, het geld, de capaciteit en de ruimte die nodig is voor de uitvoering. Bovendien willen we de uitvoering zo efficiënt mogelijk realiseren met zo min mogelijk impact op de wijken, door werkzaamheden waar mogelijk te combineren en door desinvesteringen zoveel mogelijk te voorkomen. We werken samen met partners binnen en buiten onze eigen gemeente om van elkaar te leren en oplossingen op elkaar af te stemmen.
- **Een duurzame en betrouwbare oplossing.** De transitie naar aardgasvrij is geen doel op zich. We willen toe naar een CO<sub>2</sub>-neutrale gebouwde omgeving, door voor de eerste wijkplannen nu te kiezen voor efficiënte, bewezen alternatieven die op termijn de grootste kans op een fossielvrije manier van verwarmen bieden. Daarom zoeken we naar duurzame en betrouwbare bronnen voor de toekomst én naar maatregelen die op korte termijn al energie besparen.

#### Levensloopbestendige wijken en buurten

Toekomstbestendig betekent ook dat inwoners graag in hun wijk wonen en er willen blijven wonen als omstandigheden veranderen. Uit de sessies met woon- en zorgexperts en stakeholders bleek dat daarvoor in Barendrecht nog wat nodig is; veel wijken bestaan vrijwel uitsluitend uit eengezinswoningen, zodat jongeren die uit huis gaan of ouderen die niet in hun eengezinswoning willen of kunnen blijven wonen, gedwongen worden om hun wijk te verlaten.

We willen werken aan woningen én wijken die geschikt zijn voor iedereen, ook voor mensen met beperkingen. Dat betekent dat de woningen en hun omgeving zoveel mogelijk geschikt<sup>5</sup>, klimaatbestendig en duurzaam moeten zijn. Deze opgave richt zich niet uitsluitend op de bestaande voorraad of het corporatiebezit. Ook nieuwbouw, particulier woningbezit en particuliere verhuur is onderwerp van deze opgave. We zetten daarom in op een meer diverse woningvoorraad binnen wijken.

Communicatie en informatie speelt hier een belangrijke rol, bijvoorbeeld over het tijdig aanpassen van de woning en de (on)mogelijkheden van WMO-aanpassingen en leningen. We stimuleren hierbij dat inwoners dit (tijdig) zelf doen. De gemeente speelt een rol als vraagbaak, maar de gemeentelijke inzet richt zich vooral op groepen die niet voldoende zelfredzaam zijn.

De energietransitie vraagt aanpassingen in vrijwel alle woningen en is daarmee niet alleen een technische maar ook een maatschappelijke opgave. Het is ook een kans: woningen die toch al aangepakt moeten worden vanwege de energietransitie, kunnen wellicht tegelijkertijd geschikt worden gemaakt voor mensen met een lichte beperking. Meer over geschikte woningen staat in het volgende hoofdstuk. Dat vraagt om een multidisciplinaire en integrale aanpak waarin zowel fysieke evenals sociale maatregelen elkaar versterken. Die koppelkansen gelden ook voor de openbare ruimte: grote ingrepen voor de infrastructuur van de energietransitie zijn een kans voor een versnelde aanpak van drempels, hoge stoepen en rolstoeltoegankelijke woninggangen.

#### 5.2 We kiezen voor....

##### Doel 1: de nieuwbouw is optimaal toekomstbestendig

Dit heeft twee facetten: de mate van geschiktheid van de woningen voor mensen met een beperking en de duurzaamheid ervan:

- **Geschiktheid:** nieuwbouwwoningen (gestapeld en grondgebonden) zijn zoveel mogelijk geschikt voor bewoning door huishoudens in verschillende levensfasen. Dat betekent dat ze geschikt of makkelijk aanpasbaar zijn voor mensen met een lichte beperking;
- **Wat betreft de energetische duurzaamheid** van woningen worden de eisen op landelijk niveau de komende jaren aangescherpt. De ambitie is om de nieuwbouw zo veel mogelijk CO<sub>2</sub>-neutraal

5) In de Woonzorganalyse gemeente Barendrecht (2021) zijn we in de analyse van de geschiktheid van de woningvoorraad wij uitgegaan van de volgende meetgraad voor 'geschiktheid': alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die eventueel een wandelstok of kruk(ken) gebruiken. Alle appartementen of (galerij)flats gelden als 'geschikt', zolang deze over een lift beschikken.

en nul-op-de-meter te laten zijn, vanzelfsprekend mits haalbaar en betaalbaar. Maatwerk en goede samenwerking is hierbij van belang;

- We dagen partijen uit om nog een stapje extra te zetten, door onder meer aandacht te vragen voor circulariteit en natuurinclusiviteit. Dit zijn ook aandachtspunten in het Nationale programma versnelling verduurzaming.

### **Doel 2: we pakken aanpassing van de bestaande voorraad voortvarend op**

Op het gebied van kwaliteit, betaalbaarheid en duurzaamheid van woningen zien we een grote opgave ten aanzien van bestaand bezit, van eigenaar-bewoners én de verhuurders, waaronder vanzelfsprekend de corporaties. We zien hierin het belang van aansluiting op collectieve of individuele warmtebronnen en het sturen op logische en effectieve maatregelen gericht op energieverbruik.

### **5.3 De uitvoering, opmaat voor Woonprogramma**

- We hanteren het uitgangspunt dat nieuwbouwwoningen zoveel mogelijk geschikt voor bewoning door huishoudens in verschillende levensfasen.
- Nieuwbouw is zoveel mogelijk CO<sub>2</sub>-neutraal en nul-op-de-meter.
- We maken samen met onze partners wijkplannen, waarin wordt bepaald hoe wijken overgaan op andere warmtebronnen dan gas. Daarbij hebben we aandacht voor een multidisciplinaire en integrale aanpak waarin fysieke en sociale maatregelen elkaar versterken.
- We dagen partijen uit stappen extra te zetten rond circulair en natuurinclusief bouwen.

## **6 Wonen en zorg, iedereen doet mee**

### **6.1 Wat zien we**

Vanuit de landelijke overheid wordt er steeds meer ingezet op het langer zelfstandig thuis blijven wonen. Dit geldt voor ouderen, maar ook voor inwoners met een verstandelijke beperking of GGZ-problematiek. Als gemeente sluiten we aan bij deze lijn vanuit onze taken in de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning). De Wmo heeft als doel om alle inwoners zo lang mogelijk zelfstandig te laten meedoen aan de samenleving en zo lang mogelijk thuis te laten wonen.

De beweging naar langer en weer zelfstandig thuis zorgt voor een stijgende behoefte aan zorg en ondersteuning in die thuissituatie. Ook een toegankelijke woonomgeving en sociale leefbaarheid zijn randvoorwaardelijk. Hoe we daar als maatschappij mee omgaan verandert ook. Mensen zorgen vaker, als mantelzorgers, voor eigen familieleden of mensen uit de eigen kennissenkring. En met de uitstroom uit zorginstellingen speelt ook de woonomgeving, buurt en wijk een steeds belangrijkere rol in de aandacht voor mensen met een hulpvraag.

Als gevolg van de beweging naar langer en weer thuis wonen, neemt het aantal zorgbehoevenden dat op de woningmarkt blijft of een passende woning zoekt toe. Niet alleen verandert de omvang van deze groepen, ook hun woonwensen veranderen, bijvoorbeeld ten aanzien van de mogelijkheid om zorg te ontvangen, betaalbaarheid, levensloopbestendigheid en samenleven met leeftijds- of woonstijlgenoten. Succesvolle extramuralisering is mogelijk, maar alleen als wonen, woonomgeving en de sociale en zorginfrastructuur zodanig op elkaar worden afgestemd dat men kan terugvallen op een steunnetwerk. De vraag is in hoeverre het huidige woonzorgvastgoed en de huidige woningen voldoen aan de gewenste kwaliteiten, en of de woonomgeving en het aanbod van zorg en ondersteuning aansluiten bij de vraag.

De gemeente Barendrecht wordt de komende jaren geconfronteerd met:

- toenemend belang van een samenleving waarin iedereen kan meedoen;
- een groeiende behoefte aan geschikte woningen;
- een groeiende behoefte aan nieuwe woonvormen (voor ouderen en/of mensen met een beperking);
- een toenemende zorg- en hulpvraag thuis;
- een groeiende behoefte aan toegankelijke woonomgeving met voldoende en bereikbare voorzieningen;
- een groeiende behoefte aan mantelzorgers en vrijwilligers;
- toenemend belang van inzet van en vertrouwdheid met zorgtechnologie en innovaties in de zorg.

Daarbij moet rekening gehouden worden met een afnemend aanbod van zorgpersoneel, mantelzorgers en vrijwilligers, toenemende kosten vanuit de Wmo en een groeiend beroep op zelfredzaamheid inwoners.

Waar gaat het om:

- In de eerste plaats gaat het om een woning en de omgeving waarin deze woning staat. Deze moet passend zijn en de omgeving toegankelijk. De meeste inwoners zijn zelfstandig en kunnen zich goed redden, waar nodig met hulp vanuit hun omgeving. Waar dit niet lukt wordt samen met welzijn of gemeente gekeken naar een passende ondersteuning (bijvoorbeeld dagontmoeting, maatwerkvoorziening zoals plaatsen van een traplift, inzet huishoudelijke hulp);
- Daarnaast is het investeren in gezondheid door preventie een belangrijke voorwaarde om langer zelfstandig te kunnen wonen. Hierbij gaat het niet alleen om lichamelijke gezondheid, maar ook om dagelijks functioneren, participatie en mentale gezondheid. Een passende woonplek in een toegankelijke omgeving met aandacht voor positieve gezondheid moet in elke wijk van Barendrecht mogelijk zijn. Dit vraagt om het realiseren van geschikte woningen, het aanpassen van de woonomgeving, het stimuleren van ontmoeting en beweging, maar ook het aanwezig zijn van ontmoetingsplekken voor jong en oud. Zo is het voor iedereen mogelijk om langer thuis te wonen in een vertrouwde sociale omgeving;
- In een aantal gevallen is zorg noodzakelijk. Dat vraagt om voldoende geclusterde woonvormen in combinatie met een goede zorginfrastructuur van professionele en informele zorg. Steeds vaker kan dit in de eigen woning met ondersteuning. Voorbeelden van gespecialiseerde zorg zijn het Volledig Pakket Thuis (VPT) of het Modulair pakket thuis (MPT). Echter in sommige gevallen is meer intensieve zorg in een intramurale setting of nabij 24-uurszorg gewenst. Dit kan door middel van het realiseren van geclusterde woningen om en nabij bestaande 24-uurszorg. Hierbij is het van belang dat we er met name voor geclusterde woningen voor zorgen dat zorg en ondersteuning op- en afschaalbaar is. Zo kunnen we mensen met verschillende behoeftes en uit verschillende doelgroepen huisvesten en ondersteunen. Met deze kruisbestuiving houden we ook zorg-voorzieningen in stand die anders wellicht zouden verdwijnen;
- Dementievriendelijk wonen. Mensen met dementie zien op tegen het verpleeghuis en wonen het liefst in een passende woning met goede ondersteuning en zorg thuis. Langer thuis wonen kan in een dementievriendelijke woning, met de volgende kenmerken:
  - Eigen plek
  - Ontmoeten en activiteiten
  - Samen of alleen wonen
  - In de eigen buurt
  - Vrijheid en eigen regie
  - Veiligheid en zorg (gespecialiseerd in dementie)

#### De woonopgave in Barendrecht tot 2030 geduid

- 24-uurszorg ouderen (somatisch en dementie): +170 (+350 tot 2040)
- Geclusterde woonvormen ouderen: +630 (+1.330 tot 2040)
- Geclusterd/gespikkeld wonen verstandelijke beperkten (waaronder uitstroom): +100 (ook tot 2040)
- Beschermd Wonen (vraag 20-30 plekken per jaar): voldoende aanbod
- Uitstroom Maatschappelijke Opvang / Beschermd Wonen / Jeugdzorg: jaarlijks 5 (MO/Jeugd niet bekend)
- Gewone woningen voor mensen met mobiliteitsbeperking (nu 23% geschikt): nog geen tekort, wel aanbod vergroten

#### Advies:

- Begin met realisatie nieuwe geclusterde woonconcepten (hofjeswonen, woonboerderijen, (luxe) levensloopbestendige) appartementen;
- Inventariseer of bestaand geclusterd aanbod genoeg kwaliteit biedt.

Uitdrukkelijk stellen wij, dat ten behoeve van de spreidingsopgave van Beschermd Wonen op regionaal niveau een nieuwe integrale meting van vraag en aanbod wordt gedaan. De resultaten daarvan kunnen tot andere conclusies leiden en zullen bij de verdere uitvoering van deze Woonvisie samen met betrokken partijen betrokken worden.

In de eerdergenoemde kwantitatieve opgave voor woningbouw zijn de gevolgen van langer zelfstandig thuis wonen en extramuralisering meegerekend.

Wat betreft de overige opgaven uit bovenstaande kader stellen we uitdrukkelijk, dat die niet per se een opgave voor de nieuwbouw zijn. In de uitwerking van deze Woonvisie moet in samenwerking met de partners verkend worden waar de opgave kan landen (bijvoorbeeld ook in bestaande woningen in wijken, nabij een bestaande zorginstelling).

Zoals eerder geconstateerd, groeit het aantal en aandeel ouderen in Barendrecht. Gelukkig kunnen de meeste mensen, ook bij een verminderde mobiliteit, zelfstandig in hun (huidige) woning blijven wonen door maatregelen als de installatie van een traplift, aanpassen van sanitaire voorzieningen en het wegnemen van drempels. Deze maatregelen kunnen ze zelf nemen of – in het geval van een huurwoning – door de verhuurder worden genomen. Maar een deel van de ouderen moet door een zorgvraag of

verminderende mobiliteit verhuizen. Door de groeiende omvang van het totale aantal ouderen, neemt ook de groep met een specifieke woonvraag fors toe.

## **6.2 We kiezen voor....**

### **Doel 1: Welzijn als randvoorwaarde voor geluk**

In 2030 wonen de inwoners van Barendrecht in een gezonde leefomgeving waarin ze zo lang mogelijk kunnen meedoen in de samenleving, tot hun recht komen en hun talenten benutten. Onze focus verschuift de komende jaren steeds meer van zorg naar welzijn. Door in te zetten op een stevige basis, stellen we de (zwaardere en langdurige) zorgvraag uit.

Welzijn bestaat uit een fijne woning in een mooie, veilige en schone woonomgeving die zelfredzaamheid, participatie en ontmoeting stimuleert. Bij nieuwe bouwprojecten moet rekening gehouden worden met de mogelijkheid voor formele en informele ontmoeting (bijvoorbeeld buurtkamers, of ontmoetingsplekken in de openbare ruimte). Ook een goede (gemeen-schappelijke) buitenruimte draagt bij aan vitaliteit, mobiliteit en ontmoeting (zoals bankjes, openbare toiletten, et cetera). Een sterke sociale structuur biedt een goede basis om ervoor te zorgen dat mensen (blijven) omzien naar elkaar; broodnodig in een tijd van 'langer en weer thuis wonen' en oplopende arbeidsmarkttekorten.

We gaan uit van de positieve gezondheidsbenadering ('wat kan wél'). Daarbij gaat de aandacht uit naar onder meer mentaal welbevinden, zingeving, sociale en maatschappelijke participatie en de kwaliteit van leven.

### **Doel 2: Een passende woning voor iedereen**

In 2030 heeft de gemeente Barendrecht een toekomstbestendige woning-voorraad waarin het voor iedereen prettig wonen is. We koesteren het groene en rustige leefmilieu in onze landelijke, dorpse omgeving. De vergrijzing houden we niet tegen, maar begeleiden we door rekening te houden met toekomstige woonwensen van ouderen, maar ook van jongeren. Daarbij kijken we niet alleen naar nieuwbouw, maar ook naar de bestaande woningen (zie hiervoor ook hoofdstukken 4 en 5). Voor de opgave voor de geschiktheid van woningen hanteren we de uitgangspunten uit de Woonzorganalyse gemeente Barendrecht.

Een samenleving, waarin iedereen met een hulpvraag kan meedoen, is gebaat bij een gevarieerde bevolkingssamenstelling, zodat mensen met draagkracht (de 'draggers') de meer kwetsbare inwoners kunnen ondersteunen (de 'vragers'). Daarom zetten we in op een goede mix van verschillende woningen op wijkniveau. Bij het streven naar gemixte wijken richten we ons in eerste instantie op nieuwe ontwikkelingen. Daar zijn immers de mogelijkheden om hierin te sturen groter dan bij bestaande wijken. Dat neemt niet weg dat ook in bestaande wijken zich soms inbreidingsplekken of herstructureringsopgaven voordoen. Ook voor dergelijke kleinere woningbouwontwikkelingen willen we met ontwikkelende partijen kijken hoe we binnen bestaande wijken met nieuwbouw een bijdrage kunnen leveren aan een meer gevarieerde woningvoorraad. Voor een gezonde en inclusieve wijk vinden we het belangrijk dat de fysieke leefomgeving van de wijk ook uitnodigt om te bewegen en om elkaar te ontmoeten. Voorzieningen als zitplekken, toegankelijkheid voor rolstoelen, toegankelijke openbare toiletten en wijkhuiskamers zijn belangrijk voor ontmoeting in de eigen wijk.

Bij herstructureringsprojecten houden we niet alleen rekening met de fysieke leefomgeving: het is ook belangrijk dat het cement van het wijkleven, de mensen die zich actief inzetten voor de wijk en buurt, niet zomaar voor een langere periode uit de wijk verdwijnen.

### **Doel 3: Bewustwording, zelfredzaamheid, passende ondersteuning**

In 2030 voeren inwoners van Barendrecht (langer) zelf regie over hun eigen leven met behulp van hun omgeving. Zelfredzaamheid staat voorop. Indien nodig kan men gebruikmaken van passende ondersteuning. Er is een voldoende, betaalbaar en toegankelijk aanbod van elkaar aanvullende zorg- en welzijnsdiensten. Een samenleving waarin iedereen kan meedoen en ertoe doet. Waarin mensen met en mensen zonder zorgvraag elkaar kunnen ontmoeten en plezier met elkaar hebben. Waarin jonge mensen een boodschap doen voor hun oudere buurman, en een inwoner met een verstandelijke beperking koffie schenkt in het buurtcentrum.

Mantelzorgers spelen een steeds grotere rol in de ondersteuning en zorg voor mensen met een hulpvraag. Om hen in staat te stellen om deze taak te vervullen, willen we mantelzorgers goed en tijds ondersteunen. Het gaat daarbij onder meer om (vrijwillige) respijtzorg aan huis (vervangende mantelzorg) zodat mantelzorgers even op adem kunnen komen, maar ook om lotgenotencontact. Een mantelzorgwoning mag vergunningvrij worden geplaatst als de mantelzorgbehoefte kan worden aangetoond met een zorg-indicatie en als de locatie geschikt is. Sommige oudere inwoners willen graag al voordat er sprake is van een (intensieve) zorgrelatie, dicht bij hun kinderen wonen. Een mogelijkheid is dan om een preventieve mantelzorgwoning te plaatsen op het eigen erf of de woning zodanig te verbouwen, dat er een tweede huishouden kan komen wonen. We bieden hiervoor mogelijkheden. De kosten zijn voor rekening van de eigenaar/bewoner.

Samen met welzijnsorganisaties, vrijwilligersorganisaties en het verenigings-leven werken we aan het voorkomen en bestrijden van eenzaamheid en het leggen van verbindingen tussen bewoners in de wijken, om zo de positieve gezondheid van onze inwoners te verbeteren.

### 6.3 De uitvoering, opmaat voor Woonprogramma

- We hanteren het uitgangspunt dat alle (nieuwbouw)woningen in principe geschikt zijn voor bewoning door huishoudens in verschillende levensfasen, ook met lichte beperkingen.
- Met onze belangrijkste partners op het gebied van welzijn en zorg maken we afspraken over Wonen, Welzijn en zorg.
- Ten behoeve van de samenwerking verkennen we samen met onze partners beproefde samenwerkingsprojecten, zoals Samenwonen+ van Laurens, Kijk op Welzijn en Woonzorg Nederland.

## 7 Regie in samenwerking

In een sterk veranderende omgeving van het wonen is een goede samenwerking met inwoners en stakeholders nodig. Partijen en bewoners hebben elkaar nodig om uitvoering te geven aan deze visie, ieder vanuit de eigen taken en verantwoordelijkheden. Wij willen daar als gemeente een verbindende rol in pakken. Centraal staat voor ons de lokale kracht. Voor een goede sturing en samenwerking is een aantal zaken cruciaal. Die beschrijven we in dit hoofdstuk.

### 7.1 Regie via het Woonprogramma

Voor het realiseren van de in deze Woonvisie beschreven doelen zijn we afhankelijk van onze stakeholders: corporaties, projectontwikkelaars, zorgorganisaties én onze inwoners. Het is dus belangrijk om die uitvoering goed te organiseren. Dit doen we aan de hand van een afwegingskader voor woningbouwplannen, dat in samenspraak met onze stakeholders tot stand komt.

We hanteren de kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten uit hoofdstuk 4 als basis. We dagen initiatiefnemers uit hier rekening mee te houden en verantwoordelijkheid te nemen voor hun plan in de omgeving. Bewonersinitiatieven waarderen en faciliteren we binnen grenzen en mogelijkheden. We toetsen initiatieven daarbij aan de hand van onze uitgangspunten. We werken het afwegingskader nog verder uit, op basis van de volgende weegcriteria (in willekeurige volgorde):

- Past het plan binnen de kwantitatieve opgave voor de komende jaren?
- Past het plan binnen het kwalitatieve woningbouwprogramma?
- Is het plan van cruciaal belang in het kader van herstructurering?
- Geeft het plan invulling aan de wens bijzondere woonvormen te realiseren?
- Draagt het plan bij aan langer zelfstandig wonen?
- Wordt met het plan ingespeeld op mobiliteit, duurzaamheid, klimaatadaptatie, circulariteit en natuurinclusief bouwen?
- Draagt het plan bij aan een gezonde woon-, werk- en leefomgeving? Aandacht voor fysieke aspecten als milieu, duurzame mobiliteit, openbare ruimte en dergelijke. Maar ook voor maatschappelijke aspecten zoals ontmoeting, bewegen, nabijheid van voorzieningen;
- Wordt met het plan een ruimtelijk knelpunt opgelost?

### 7.2 Blijvend in gesprek: 2 Samenwerkingstafels

Onderdeel van een goede regie is ook een goede communicatie, afstemming en intensievere samenwerking met stakeholders op het gebied van wonen. Voor deze Woonvisie hebben wij onze stakeholders geraadpleegd. Op basis daarvan hebben we keuzes gemaakt. Maar hoe brengen we dat stappen verder? En hoe toetsen we dat periodiek aan kennis en expertise van onze partners in het veld?

We richten twee samenwerkingstafels in rond de belangrijkste opgaven:

#### 1. Samenwerkingstafel Woningbouw en Herstructurering

- Deze bestaat uit de gemeente, lokaal werkzame corporaties, ontwikkelaars en makelaars. De tafel komt periodiek bij elkaar. De gemeente heeft de regie. Hoofddoelen van deze samenwerkingstafel zijn:
- Kwantitatief en kwalitatief toetsen van het programma aan de ambities uit deze Woonvisie en aan marktpotenties;
- Onderling afstemmen van bouwplannen;
- Woningbouwprogrammering monitoren en indien gewenst bijstellen
- Rol bij evaluatie en bijstelling van het woonbeleid.

#### 2. Samenwerkingstafel Wonen en Zorg

- Deze bestaat uit de gemeente, lokaal werkzame corporaties en lokaal werkzame zorg- en welzijnspartijen en partijen uit het veiligheidsdomein. De gemeente heeft de regie. Hoofddoelen van deze samenwerkingstafel zijn:
- Verder scherp krijgen van de globale ontwikkeling van de behoefte aan wonen met zorg zoals we die in deze Woonvisie hebben verwoord. Tevens confronteren met bestaande woningvoorraad en vastgoed. Dat moet een beeld opleveren van de aanpassingsopgave voor bestaande woningen en zorgvastgoed én aanvullend gewenste nieuwbouw;
- De gewenste woonzorgstructuur voor de toekomst beschrijven;
- Opstellen van een gezamenlijk Lokaal Actieplan Wonen-Zorg, dat concreet beschrijft welke opgaven opgepakt moeten worden, wie daarvoor verantwoordelijk is en wat daarvoor nodig is;
- Monitoren en periodiek toetsen van de uitvoering.

### **7.3 Prestatieafspraken**

Op dit moment hebben we meerjarige afspraken met de corporaties en huurdersorganisaties voor de periode 2022-2025. Op basis van deze Woonvisie actualiseren we deze meerjarige prestatieafspraken in 2023. Daarbij streven wij in de komende afspraken nadrukkelijk naar concrete én wederkerige afspraken. Wij maken als gemeente ook helder welke bijdragen wij leveren in de samenwerking aan goed wonen in onze gemeente.

We blijven verder intensief in overleg met onze corporaties. Regelmatig stemmen we op ambtelijk niveau af in het ambtelijk overleg en houden we een Bestuurlijk Overleg met de corporaties.

### **7.4 Monitoring, evaluatie en actualisatie**

Duidelijk is dat we in dynamische tijden leven. De woningmarkt en maatschappelijke ontwikkelingen staan de komende jaren beslist niet stil. Het thema staat hoog op de agenda!

Hierdoor zijn er grenzen aan de maakbaarheid en planbaarheid van de Woonvisie. We willen zorgen voor voldoende flexibiliteit in en voortdurende monitoring van de Woonvisie om kansen te benutten en in te kunnen spelen op nieuwe urgente opgaven.

Willen we met de snelle veranderingen meebewegen, dan is een goede en praktische monitoring van de (markt)ontwikkelingen van belang. Zicht op de actuele marktvraag en op een aantal indicatoren (leegstand, waardeontwikkeling, slaagkansen, voortgang bouwproductie) is cruciaal om bij te kunnen sturen in bijvoorbeeld omvang en snelheid van de nieuwbouw.

Jaarlijks bespreken we de stand van zaken van de Barendrechtse Woonvisie met onze stakeholders in de Samenwerkingstafels. We stellen de Woonvisie bij indien nodig. Een integrale herziening of actualisatie van de Woonvisie vindt plaats in 2027.



**Bijlage: Gebruikte bronnen en stukken**

- Barendrecht Werelddorp 2022-2026 (Meerjarenprogramma college van B en W)
- Uitgangspuntennotitie Naar een nieuwe woonvisie voor Barendrecht" (Companen, 2022)
- Rapportage Betaalbaar Wonen in Barendrecht (Companen 2021)
- Woonzorganalyse gemeente Barendrecht (Companen, 2021)
- Onderzoek huisvesting arbeidsmigranten gemeenten Barendrecht, Albrandswaard en Ridderkerk (Companen, 2020)
- Naar een meer evenwichtige Regio Rotterdam, actualisatie studie (ABF Research, 2021)
- Brief gemeente Barendrecht aan de regio betreffende actualisering regioakkoord (bod Barendrecht, april 2022)
- Sheets Marktonderzoek Delta Makelaars (ten behoeve van de stakeholdersessie van 7 december 2022)