

Programma Wonen gemeente Barendrecht

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Barendrecht

gelezen de tekstinhoud van "Programma Wonen" d.d. **7 januari 2025**

Gelet op:

- Artikelen 3.4 en 3.5 in Afdeling 3.2 over programma's op basis van de Omgevingswet;
- Algemene wet bestuursrecht artikel 1:3 lid 4 over beleidsregels.

Overwegende dat:

- Het programma beleidsregels bevat zoals bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht artikel 1:3 lid 4;
- Het programma dient als afwegingskader voor nieuwe ruimtelijke initiatieven en plan voor de aanpak van de Barendrechtse woonopgaven tot 2040.

Besluit;

Artikel I

Het "Programma Wonen" zoals opgenomen in Bijlage A, vast te stellen, als afwegingskader voor nieuwe ruimtelijke initiatieven en plan voor de aanpak van de Barendrechtse woonopgaven tot 2040.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking op de dag waarop dit bekend is gemaakt.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Barendrecht, van **7 januari 2025**

De secretaris

L. van Zanten MSc

De burgemeester

drs. R.E. Schneider

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Programma Wonen

1 Leeswijzer

Het Omgevingsprogramma Wonen (het woonprogramma) is een uitwerking van de Woonvisie. Het woonprogramma is het kader en plan van de gemeente Barendrecht om beter te voorzien in de woonbehoeften van Barendrechtse, oud-Barendrechtse en het Barendrechtse aandeel van regionale woonbehoeften, in de periode tot 2040.

Het woonprogramma bestaat daartoe uit:

- Woonvisie: Het startpunt voor het woonprogramma;
- Woonopgave: De beschrijving van woonbehoeften tot 2040;
- Kader: Doelen en resultaten waar de gemeente op stuur om de woonopgave op te lossen;
- Uitvoering: Acties en andere instrumenten van de gemeente om de in het kader beschreven doelen en resultaten te realiseren.
- Bijlage: Vlekkenkaart en Notitie Vlekkenkaart.

De wettelijke grondslag voor het woonprogramma ligt in de Omgevingswet Hoofdstuk 3 "Omgevingsvisies en programma's" en zegt:

Artikel 3.4. (vaststellen programma): Het college van burgemeester en wethouders, het algemeen bestuur van het waterschap, gedeputeerde staten en Onze Minister die het aangaat kunnen programma's vaststellen.

Artikel 3.5. (inhoud programma): Een programma bevat, mede voor de uitoefening van de taken en bevoegdheden, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, voor een of meer onderdelen van de fysieke leefomgeving:

- a) een uitwerking van het te voeren beleid voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming of het behoud daarvan,
- b) maatregelen om aan een of meer omgevingswaarden te voldoen of een of meer andere doelstellingen voor de fysieke leefomgeving te bereiken.

Voor Barendrechtse, oud-Barendrechtse en het Barendrechtse aandeel van woningzoekenden in de regio streeft dit woonprogramma naar de volgende doelen:

- I. Bedienen van woonbehoeften;
- II. Betaalbaar wonen;
- III. Vitaal dorp;
- IV. Toekomstbestendige woningvoorraad en leefomgeving;
- V. Vergroten van maatschappelijk nut van gemeentelijke inspanningen en per m2 ruimte.

Dit woonprogramma is in belangrijke mate tot stand gekomen door de volgende input:

- Besprekingen van de Woonvisie in de raad;
- Inspraak en andere reacties van inwoners en professioneel belanghebbenden op de Woonvisie;
- Opvolgende contacten met belanghebbenden;
- Brede ambtelijke advisering;
- Reacties van politiek, belanghebbenden en ambtelijk op het eerste publieke concept document (botsproeven).

Vanwege het belang van het realiseren van een oplossing van de woonopgave, en de nauwe betrokkenheid van de raad bij de totstandkoming van dit woonprogramma, wordt is dit woonprogramma voorgelegd aan de Barendrechtse gemeenteraad.

2 Van woonvisie naar woonprogramma

Het startpunt voor de uitwerking van het woonprogramma.

Elke gemeente is wettelijk verplicht om een woonvisie op te stellen en deze elke vijf jaar te herzien. De woonvisie is in lijn met regionale afspraken over woningbouwaantallen en prestatieafspraken, en brengt focus aan voor uitvoeringsgericht beleid zoals dit woonprogramma. In mei 2023 is de Woonvisie 2023-2027 'Goed wonen in Barendrecht' vastgesteld in de gemeenteraad.

In dit woonprogramma is de woonvisie uitgewerkt tot doelen, beoogde resultaten en bijbehorende acties en instrumenten. De woonvisie is hierbij als startpunt gebruikt, het woonprogramma kijkt naar een langere periode.

In de volgende tabel is per thema in de woonvisie aangegeven met welk doel van dit woonprogramma het thema samenhangt.

#	Thema in woonvisie	Doelen woonopgave
1	Juiste toevoegingen	I. Bedienen van woonbehoeften
	(beschikbaarheid, betaalbaarheid)	II. Betaalbaar wonen, IV. Toekomstbestendige woningvoorraad en leefomgeving
	+3.600 woningen in 2021-2030, 30% sociaal (met name door De Stationstuinen);	I. Bedienen van woonbehoeften, II. Betaalbaar wonen
	Langdurig betaalbaar woningbouwprogramma;	II. Betaalbaar wonen, IV. Toekomstbestendige woningvoorraad en leefomgeving
2	Toekomstbestendig wonen (duurzaamheid):	IV. Toekomstbestendige woningvoorraad en leefomgeving
	De nieuwbouw is optimaal toekomst bestendig;	IV. Toekomstbestendige woningvoorraad en leefomgeving
	We pakken aanpassing van de bestaande voorraad voortvarend op.	I. Bedienen van woonbehoeften, II. Betaalbaar wonen
3	Wonen en zorg, iedereen doet mee (bijzondere doelgroepen)	I. Bedienen van woonbehoeften
	Welzijn als randvoorwaarde voor geluk	III. Vitaal dorp
	Een passende woning voor iedereen	IV. Toekomstbestendige woningvoorraad en leefomgeving
	Bewustwording, zelfredzaamheid, passende ondersteuning	I. Bedienen van woonbehoeften
4	Regie in samenwerking	Alle doelen
	Duidelijk afwegingskader	Alle doelen
	Blijvend in gesprek	Alle doelen
	Monitoring, evaluatie, actualisatie	Alle doelen

3 Woonopgave tot 2040

3.1 Inleiding

De kwalitatieve en kwantitatieve beschrijving van de op te lossen woonbehoeften in de periode tot 2040.

3.2 Woonbehoeften

3.2.1 Starters

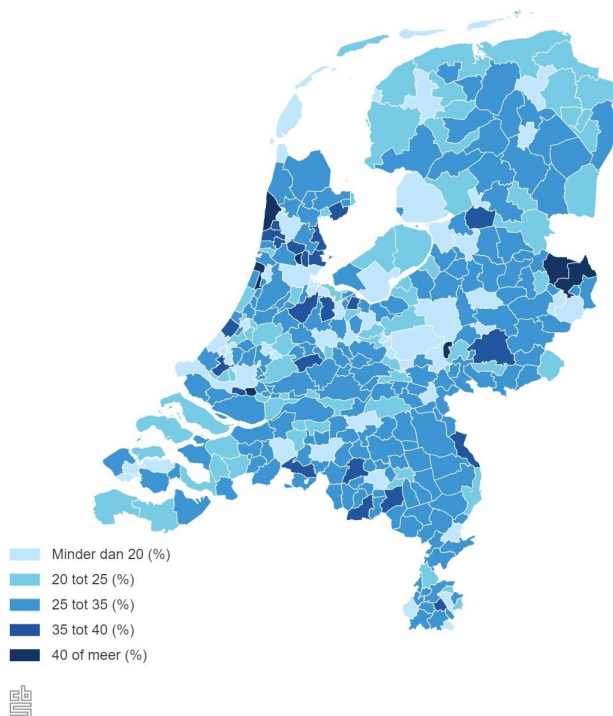
Starters voelen de tekorten op de woningmarkt misschien wel het meest van alle doelgroepen. Starters zitten aan het eind van de verhuisketen; als niemand beweegt en er wordt geen woningaanbod voor hen toegevoegd, kunnen zij geen kant op.

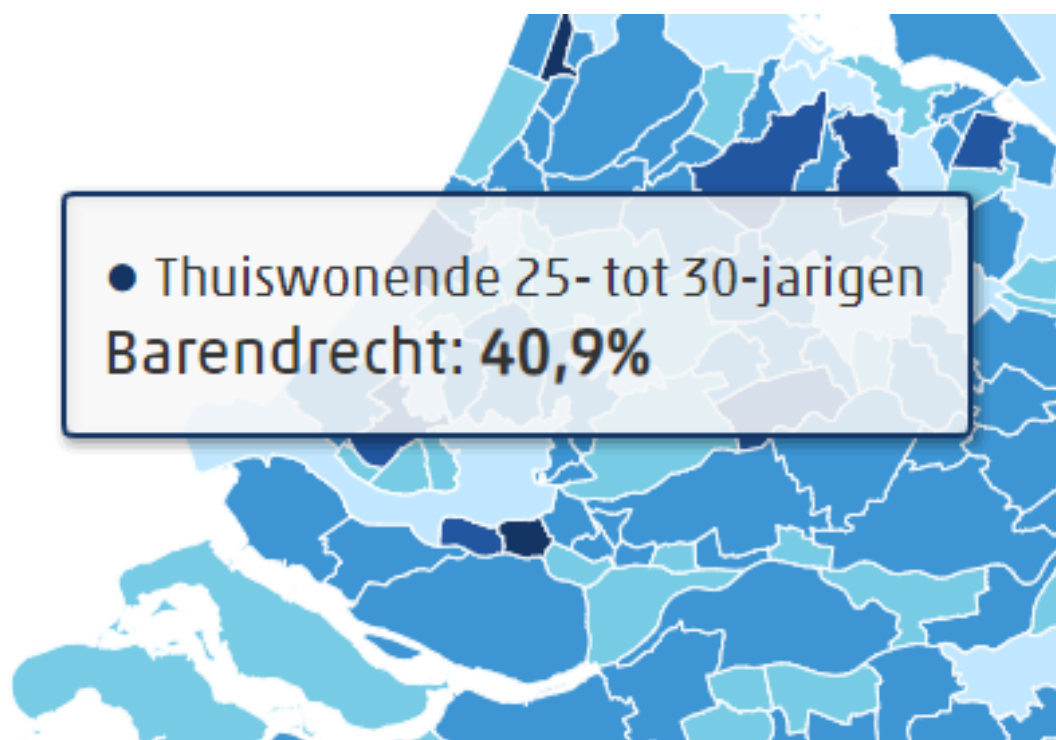
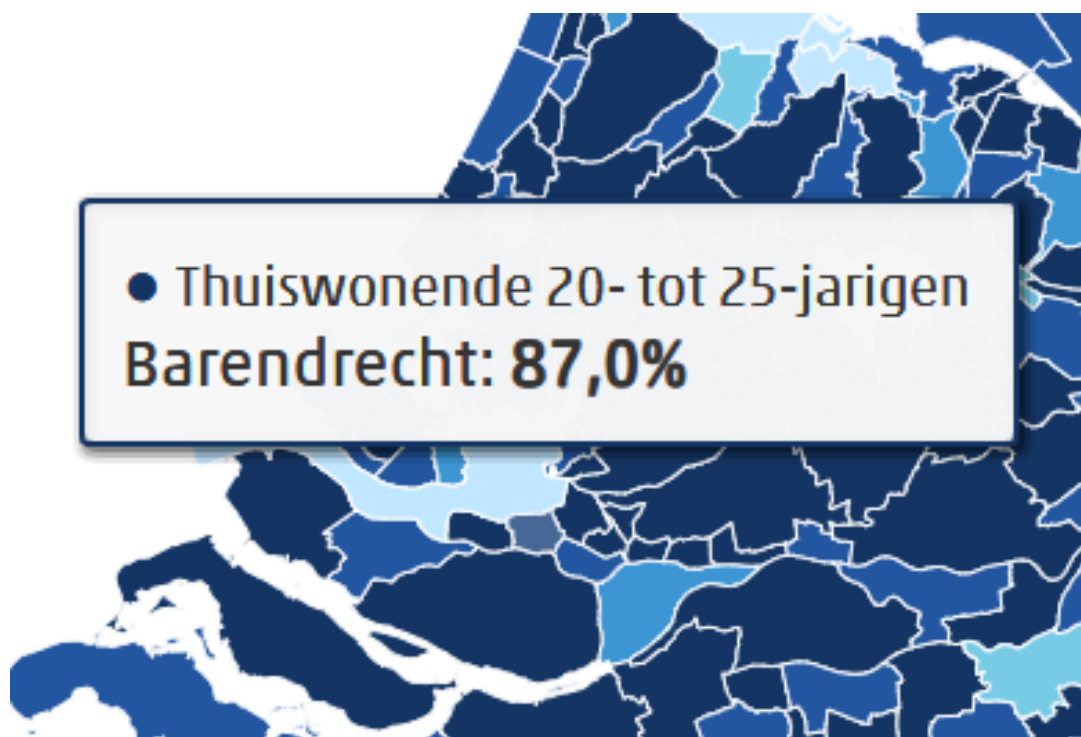
Onder starters verstaan we één- of tweepersoonshuishoudens in de leeftijd van 18 tot 30 jaar die zelfstandig willen wonen. Voorname beweegredenen voor starters zijn de behoefte aan zelfstandigheid als volwassene, een opleiding of werk in een andere plaats, en de wens om met een partner te wonen.

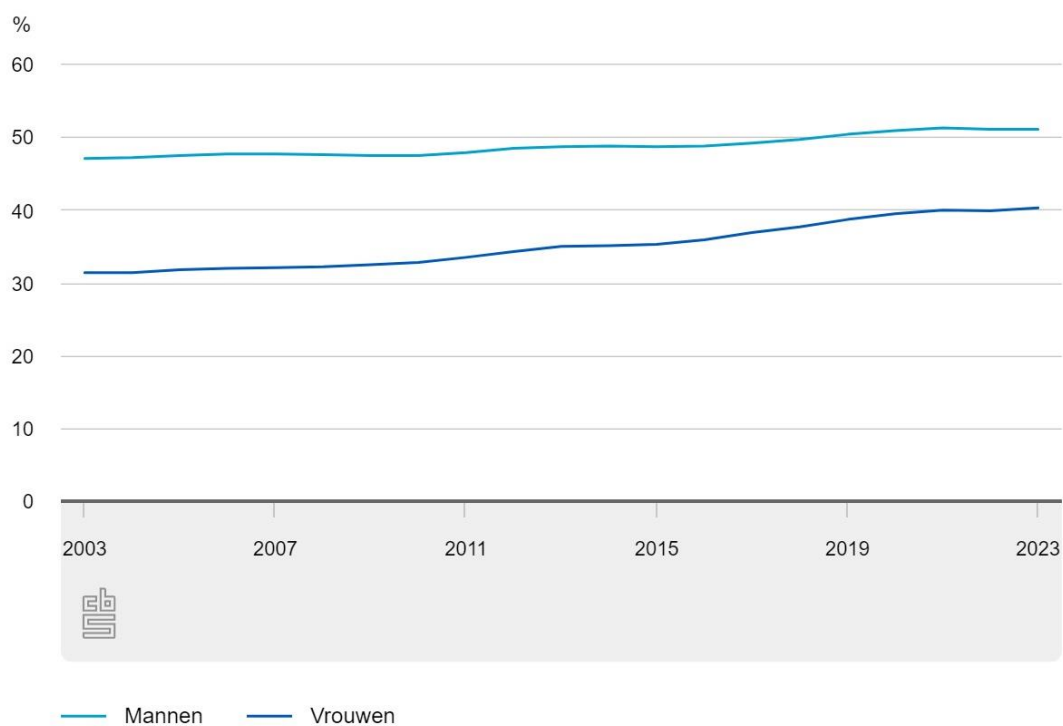
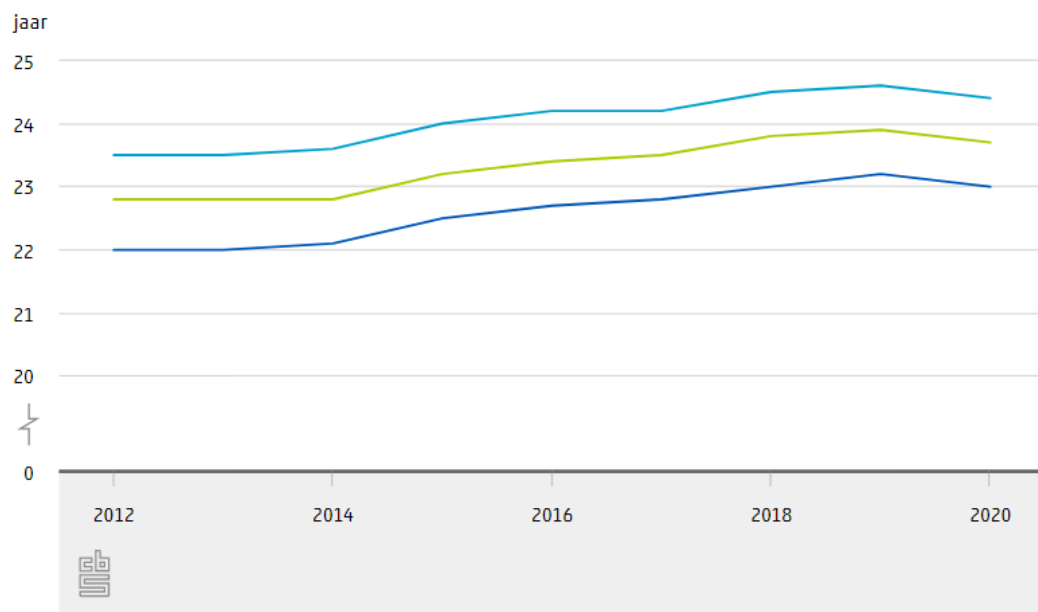
Komend decennium zal de groep starters in Barendrecht relatief sterk groeien, met name vanwege de grote concentratie van nu 10 tot 20-jarigen in Carnisselande. Na die periode hangt de omvang van de groep starters af van wat Barendrecht de komende jaren gaat doen om vergrijzing tegen te gaan, jonge doelgroepen te behouden en nieuwe instroom van jonge doelgroepen te accommoderen.

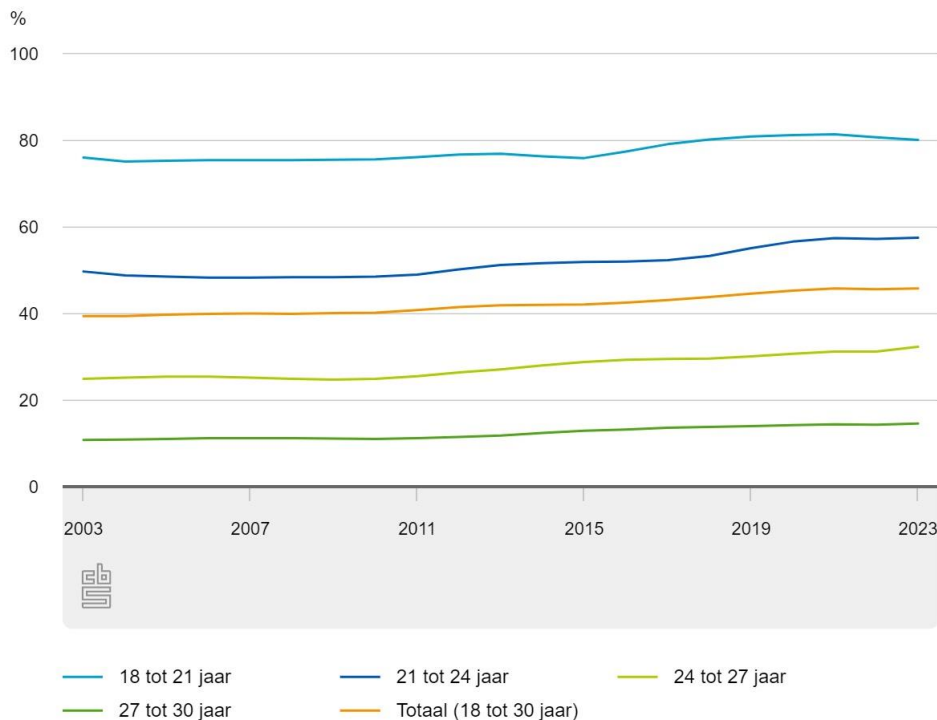
Om een indruk te krijgen van de omvang van de onvervulde woonbehoeften van starters in Barendrecht, kijken we vooral naar thuiswonende starters, en het moment dat zij uit huis gaan. De grafieken op de volgende pagina's helpen hierbij.

Volgens de gemeentelijke basisregistratie wonen er in 2023 in Barendrecht zo'n 6.300 jongvolwassenen van 18 tot 30 jaar, waarvan 5.400 bij hun ouders.









Bronnen:

- Uit huis gaan | CBS
- Jongvolwassenen wonen vaker bij ouders dan 20 jaar geleden | CBS

Wat opvalt in deze grafieken en achterliggende bronnen:

- In Barendrecht wonen jongvolwassenen vaak thuis:
 - 20 tot 25-jarigen: 87% versus 57% landelijk, ofwel 30% meer;
 - 25 tot 30-jarigen: 41% versus 20% landelijk, ofwel 21% meer.
- In 2012 gingen Nederlanders gemiddeld op 23-jarige leeftijd uit huis. Nu zijn jongvolwassenen gemiddeld 24 jaar als zij het ouderlijk huis verlaten.
- In de leeftijd tussen 18 en 30 jaar wonen vrouwen vaker zelfstandig dan mannen.
- Het woningtekort wordt onder starters het meest gevoeld door jongvolwassen vrouwen: in tien jaar nam het aantal thuiswonende vrouwen toe met 10%.
- Voor alle leeftijden tussen 18 en 30 jaar is het percentage thuiswonende jongvolwassenen groter dan twintig jaar geleden.
- Op 30-jarige leeftijd is momenteel ongeveer 15% thuiswonend. Dat was tien jaar geleden minder dan 10%.

De volgende benadering geeft ons een idee van de kwantitatieve woonopgave onder inwonende starters:

- In Barendrecht wonen er 5.400 mensen tussen 18 en 30 jaar bij hun ouders.
- Deze doelgroep bevat 12 jaargangen van 18 tot 30 jaar (lees: 18 tot en met 29 jaar).
- Per jaargang zijn dat gemiddeld $5.400 \cdot 1/12 = 450$ personen.
- De oververtegenwoordiging van thuiswonende jongvolwassenen in Barendrecht is:
 - 20 tot 25 jaar: 5 jaargangen $\cdot 450$ personen $\cdot 30\% = 675$ personen
 - 25 tot 30 jaar: 5 jaargangen $\cdot 450$ personen $\cdot 21\% = 472$ personen
- Opgeteld zijn er in Barendrecht meer dan 1.100 personen die op dit moment waarschijnlijk liever op zichzelf zouden wonen, dan bij hun ouders.

Er kunnen allerlei redenen zijn voor het opvallend grote aandeel thuiswonenden. Nader onderzoek in het kader van concrete projecten (veelal uit te voeren door de initiatiefnemers) moet hier meer inzicht in geven. Op basis van data is het volgende echter goed voorstelbaar:

- Barendrecht is geen arme gemeente, starters hebben in krappe markten elders niet de slechtste financiële uitgangspositie om een woonruimte te vinden;
- Barendrecht heeft een grote voorraad ruime eengezinswoningen. In deze woningen is het een minder groot probleem als een opgroeiend kind langer blijft inwonen;
- Een flink aandeel van de thuiswonenden volgt wellicht een opleiding of heeft hun eerste baan in de regio: reistijd naar de opleiding of werk lijkt overkomelijk;
- Zelfstandig wonen lijkt een sterke wens, maar geen noodzaak.

De onvervulde behoefte waar dit woonprogramma rekening mee moet houden is mogelijk nog groter dan deze meer dan 1.100 mensen. Zo redeneert bovenstaande benadering naar het Nederlandse gemiddelde, waarvan we hebben kunnen zien dat jongvolwassenen in de afgelopen tien jaar gemiddeld één jaar later uitwonend zijn geworden.

Ook krijgen elk jaar weer nieuwe jongvolwassenen de wens om zelfstandig te wonen. Dus met voldoende nieuwbouw voor bovenstaande opgave, en (bijvoorbeeld) een woonduur van drie tot vijf jaar, zijn de tekorten voor de opvolgende cohorten nog niet opgelost.

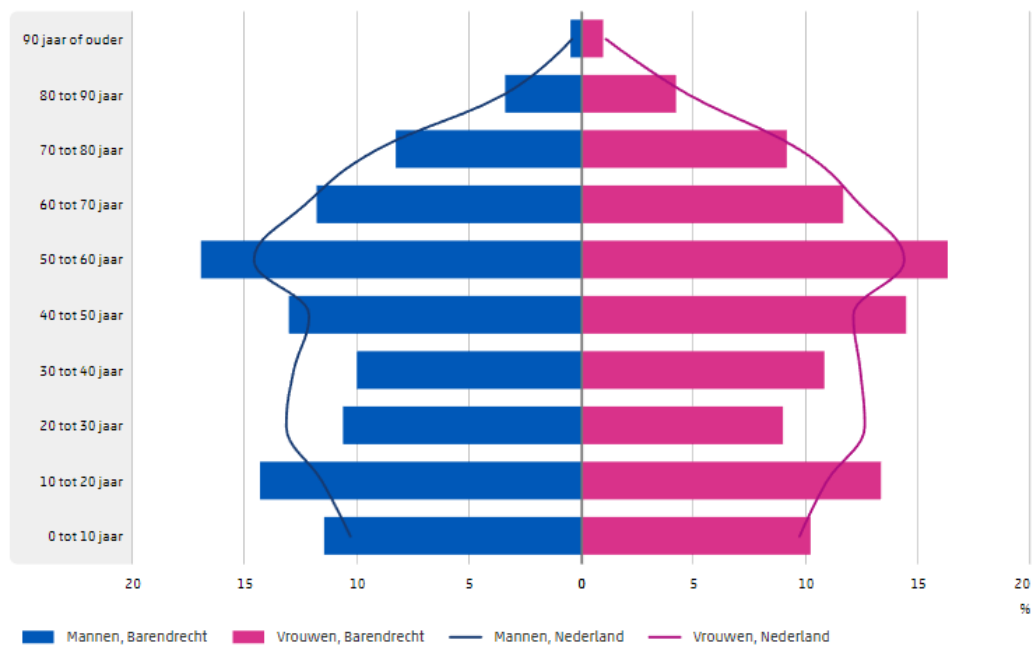
De vraag is natuurlijk of al deze mensen in Barendrecht op kamers willen. Gezien de aantallen, hun verwachte beweegredenen, en aangezien ze er al wonen, lijkt Barendrecht voor een serieus deel van deze doelgroep een goede plek. Barendrecht heeft daarmee nog vele honderden Barendrechtse starters te bedienen voordat in de behoefte is voorzien. De behoefte van Barendrechters die na hun opleiding elders graag weer in Barendrecht willen wonen en de bredere regionale behoefte van jongvolwassenen om zelfstandig te wonen komen daarbij. Samen maakt dit de onvervulde woonbehoefte van starters tot een grote en belangrijke woonopgave voor Barendrecht.

3.2.2 Jonge gezinnen

De leeftijdsgroep tussen 20 en 40 jaar is in Barendrecht sterk ondervertegenwoordigd ten opzichte van het Nederlands gemiddelde (20 tot 25% minder). En hoewel er zoals hierboven beschreven uitzonderlijk veel jongvolwassen Barendrechters bij hun ouders wonen, is de totale leeftijdsgroep relatief klein.

GRAFIEK: LEEFTIJDOPBOUW BARENDRECHT VERGELEKEN MET NEDERLAND IN 2022 (CBS, BARENDRECHT)

Leeftijdopbouw, Barendrecht, 2022



Bron: Inwoners per gemeente | CBS

Deze situatie laat zich niet verklaren doordat Barendrecht niks te bieden zou hebben. Werk, opleidingen, voorzieningen, een fraaie leefomgeving, maatschappelijke activiteit; zowel het dorp zelf als de regio hebben veel aantrekkingskracht voor jonge gezinnen. Bovendien is Barendrecht goed verbonden en bereikbaar.

TABEL: LEEFTIJDOPBOUW BARENDRECHT VERGELEKEN MET NEDERLAND IN 2023 (CBS, BARENDRECHT)

Leeftijdsgroep	Barendrecht	Nederland	Vershil %
90 jaar of ouder	0,7	0,8	-13%
80 tot 90 jaar	3,9	4,1	-6%
70 tot 80 jaar	9,1	9,5	-5%
60 tot 70 jaar	12,0	12,5	-4%
50 tot 60 jaar	16,6	14,3	16%
40 tot 50 jaar	13,3	12,0	11%
30 tot 40 jaar	10,5	12,9	-19%
20 tot 30 jaar	10,1	13,1	-23%
10 tot 20 jaar	13,7	11,2	22%
0 tot 10 jaar	10,5	9,9	6%

TABEL: LEEFTIJDOPBOUW BARENDRECHT VERGELEKEN MET NEDERLAND IN 2023 (CBS, BARENDRECHT)

Leeftijdsgroep	Barendrecht	Nederland	Vershil %
90 jaar of ouder	0,7	0,8	-13%
80 tot 90 jaar	3,9	4,1	-6%
70 tot 80 jaar	9,1	9,5	-5%
60 tot 70 jaar	12,0	12,5	-4%
50 tot 60 jaar	16,6	14,3	16%
40 tot 50 jaar	13,3	12,0	11%
30 tot 40 jaar	10,5	12,9	-19%
20 tot 30 jaar	10,1	13,1	-23%
10 tot 20 jaar	13,7	11,2	22%
0 tot 10 jaar	10,5	9,9	6%

TABEL: LEEFTIJDOPBOUW BARENDRECHT VERGELEKEN MET NEDERLAND IN 2022 (CBS, BARENDRECHT)

TABEL: LEEFTIJDOPBOUW BARENDRECHT VERGELEKEN MET NEDERLAND IN 2022 (CBS, BARENDRECHT)

Leeftijdsgroep	Aandeel (%)			Inwoners Barendrecht	
	Barendrecht	Nederland	Vershil	Huidig aantal	Vershil
90 jaar of ouder	1	1	0	317	-49
80 tot 90 jaar	4	4	0	1.827	-170
70 tot 80 jaar	9	9	-1	4.238	-341
60 tot 70 jaar	12	12	-1	5.724	-292
50 tot 60 jaar	17	15	2	8.087	1.023
40 tot 50 jaar	14	12	2	6.698	779
30 tot 40 jaar	10	13	-2	5.066	-1.072
20 tot 30 jaar	10	13	-3	4.774	-1.510
10 tot 20 jaar	14	11	3	6.747	1.267
0 tot 10 jaar	11	10	1	5.261	390
	100	100		48.714	

TABEL: LEEFTIJDOPBOUW BARENDRECHT VERGELEKEN MET NEDERLAND IN 2022 (CBS, BARENDRECHT)

Leeftijdsgroep	Aandeel (%)			Inwoners Barendrecht	
	Barendrecht	Nederland	Vershil	Huidig aantal	Vershil
90 jaar of ouder	1	1	0	317	-49
80 tot 90 jaar	4	4	0	1.827	-170
70 tot 80 jaar	9	9	-1	4.238	-341
60 tot 70 jaar	12	12	-1	5.724	-292
50 tot 60 jaar	17	15	2	8.087	1.023
40 tot 50 jaar	14	12	2	6.698	779
30 tot 40 jaar	10	13	-2	5.066	-1.072
20 tot 30 jaar	10	13	-3	4.774	-1.510
10 tot 20 jaar	14	11	3	6.747	1.267
0 tot 10 jaar	11	10	1	5.261	390
-	100	100	-	48.714	-

Voorgaande tabellen geven een indruk van de omvang van de ondervertegenwoordiging in Barendrecht van mensen in de leeftijd dat ze een gezin stichten of een jong gezin hebben (tussen de 20 en 40 jaar), ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde.

De volgende benadering geeft ons een idee van de omvang van het aantal jonge gezinnen met een on-
vervulde behoefte om in Barendrecht te wonen:

- De ondervertegenwoordiging in de leeftijd van 20 tot 30 jaar is afgerond 1.500 mensen. Als we conservatief aannemen dat 50% hiervan starters betreft, is deze doelgroep 750 (aspirant) jonge ouders groot.
- In de leeftijd van 30 tot 40 jaar is de ondervertegenwoordiging afgerond 1.100 mensen. Volgens het CBS is 25% van deze groep alleenstaand of een stel zonder kinderen. De doelgroep in deze leeftijd omvat daarmee 825 (aspirant) jonge ouders.

- Samen zijn dit 1.625 mensen in de leeftijd dat ze een gezin stichten of een jong gezin hebben. Naar beneden afgerond: 800 jonge gezinnen.

De inschatting van de potentiële onvervulde woonbehoefte is waarschijnlijk conservatief. Van de jonge gezinnen van morgen -de nu nog thuiswonende jongvolwassen Barendrechtse- is het aannemelijk dat een serieus aantal in Barendrecht wil blijven wonen.

Barendrecht is ontworpen voor gezinnen en kent historisch een oververtegenwoordiging van gezinnen. Vanuit de aantrekkelijkheid en ligging van Barendrecht zijn er geen redenen om aan te nemen dat Barendrecht een economisch krimpgebied is. Barendrecht is volwaardig onderdeel van het dagelijkse stedelijk systeem van de Zuidvleugel (zuidelijke Randstad), een van de motoren van de Nederlandse economie.

Het Nederlands gemiddelde is daarmee een bescheiden uitgangspunt. De beschikbaarheid van passende woningen lijkt het grootste knelpunt.

3.2.3 55 tot 65-jarigen en 65+

Volgens de gemeentelijke basisadministratie zijn er nu ongeveer 20.000 Barendrechtse tussen de 40 en 70 jaar. Dit zijn meer dan 10.000 huishoudens waarvan hun woon(zorg)- behoeften in de komende twee decennia flink zullen veranderen. Voor meer dan de helft van de huidige Barendrechtse huishoudens (!), ontstaat een mogelijke mismatch met de huidige woning. Vooral bij senioren ontstaat de mismatch vanuit een grotere zorgbehoefte.

De omvang van de onvervulde behoefte aan 24-uurs zorgwoningen voor ouderen is goed te becijferen en reeds in 2022 in de Woonzorganalyse gemeente Barendrecht geraamd op drie- tot vierhonderd huishoudens tot 2040 (bron: Woonzorganalyse gemeente Barendrecht 2022).

De omvang van de doelgroep met minder dwingende verhuismotieven is lastiger te kwantificeren. De aanleidingen zijn best voor te stellen, denk aan:

- Verminderde lichamelijke mobiliteit;
- Meer aanspraak willen hebben;
- De huidige woning te groot vinden;
- Het woningonderhoud niet meer willen doen.

De Woonzorganalyse beschrijft een tekort tot 2040 van achthonderd tot dertienhonderd geclusterde woningen voor 65-plussers met een oplopende zorgvraag, maar de onvervulde behoeften zijn breder.

Om woningbouwprojecten goed te laten aansluiten op de opgave, zal binnen projecten nauwkeurig onderzoek nodig zijn om de onvervulde behoefte kwalitatief en kwantitatief beter te leren kennen (bijkomsten, gerichte interviews, enquêtes, data-analyse van gemeente, corporaties en markt), en te segmenteren binnen de totale doelgroep van 10.000+ huishoudens. De initiatiefnemers van projecten (corporaties en markt) spelen hierin een belangrijke rol.

Vervolgens kunnen goede alternatieven worden ontwikkeld, waaronder naar verwachting veel levensloopbestendige woningen. Hierbij zal naar verwachting ook aandacht nodig zijn voor ontzorgen bij de verhuizing zelf. De meerwaarde van alternatieven ten opzichte van de huidige woning moet evident zijn, Barendrechtse zijn over het algemeen bijzonder content met hun huidige woningen en leefomgeving.

Vooruitkijkend naar de oplossing: Bij De Stationstuinen wordt aangestuurd op het toevoegen van woonproposities specifiek voor 55 tot 65-jarigen en senioren uit Barendrecht. Gezien de omvang van deze toevoeging (orde grootte: honderden woningen), wordt hiermee niet de volledige Barendrechtse woonopgave voor 55 tot 65-jarigen en senioren opgelost. Ook moet rekening worden gehouden met een sterke voorkeur van mensen om in hun buurt te blijven wonen. Verhuizen naar De Stationstuinen zal mensen aanspreken. Maar voor veel 55 tot 65-jarigen en senioren moet de oplossing binnen de bestaande buurten worden gezocht. De intuïtie is dat dit gaat over vele duizenden huishoudens in de periode tot 2040.

3.2.4 Langdurige zorg en beschermd wonen

Op basis van de Woonzorganalyse gemeente Barendrecht, kent Barendrecht tot 2040 een tekort van (orde grootte) honderd plekken voor mensen met verschillende indicaties. Denk hierbij aan mensen met een lichamelijke beperking, verstandelijke beperking of psychiatrische aandoening. De oplossing voor deze tekorten wordt grotendeels gerealiseerd met het project Zuidpolder Fase 2.

3.2.5 Spoedzoekers

De doelgroep van spoedzoekers is divers, en slechts ten dele in omvang bekend. Met name over het sociale segment van deze doelgroep is relevante data beschikbaar: Op navraag bij de woningcorporaties in Barendrecht bedraagt het aantal urgentie aanvragen in de afgelopen drie jaar zo'n tachtig tot negentig per jaar. Elk jaar worden er ongeveer tien aanvragen weer ingetrokken, en tussen de vijftientig en veertig aanvragen toegekend. De redenen voor toekenning zijn breed: woonlasten, medische noodzaak, doorstroming uit opvanginstellingen, uitstroom uit beschermd wonen, geweld en bedreiging, mantelzorg en bij hoge uitzondering 'hardheid'.

Huishoudens met een toegekende urgentie worden geplaatst in de reguliere woningvoorraad van de woningcorporaties. Er is geen specifiek woonprogramma aangewezen voor spoedzoekers, maar er zitten genoeg mensen in de knel, niet alleen in het sociale segment. Meer zicht op deze doelgroep is de start van een oplossing.

3.2.6 Statushouders

De Nederlandse bevolkingsgroei van de komende decennia ontstaat voor een groot deel door de instroom van nieuwe Nederlanders bij bestendig Rijksbeleid. Vanuit deze instroom hebben Barendrecht en de Barendrechtse woningcorporaties de opgave om jaarlijks tussen de tientallen en meer dan honderd statushouders te huisvesten. De toekomstige huisvestingsopgave is niet bekend, maar zal naar verwachting toenemen.

Op dit moment doen statushouders vrijwel volledig een beroep op de sociale huur. Dit is altijd een puzzel en gaat ten koste van de prioriteit voor andere doelgroepen van de sociale woningvoorraad.

De onvervulde woonbehoefte van statushouders is onderdeel van de woonopgave zoals beschreven voor de starters en jonge gezinnen, maar vraagt meer dan huisvesting. Mensen

met een permanente verblijfsstatus, veelal jongvolwassenen en jonge gezinnen, hebben naast een huisvestingsbehoefte vooral de wens om een bestaan op te bouwen. Voor henzelf, maar ook in het belang van de samenleving als geheel, ligt er daarmee een uitdaging die veel groter is dan een huisvestingsvraag: Het versnellen van hun maatschappelijke en economische ontwikkeling. Deze opgave valt buiten dit woonprogramma.

3.2.7 Werknemers van de Dutch Fresh Port

Gemeenten Barendrecht, Ridderkerk en Rotterdam en belanghebbenden werken aan de uitvoering van hun visie op alle bedrijventerreinen op de Dutch Fresh Port.

Onderdeel van de toekomstige opgave in deze gebieden is de huisvesting van werknemers in de buurt van de werkgelegenheid. De huisvestingsbehoefte betreft enerzijds woonruimte in de permanente sfeer met name voor starters en jonge gezinnen, zie hiervoor de betreffende paragrafen. Anderzijds betreft dit tijdelijke logies voor EU-arbeidsmigranten. De omvang van deze onvervulde huisvestingsbehoefte moet nader worden bepaald.

Anders dan voor andere doelgroepen, hebben werkgevers een belang bij de huisvesting van hun werknemers. De omvang van het aantal onbediende woningzoekenden in beide doelgroepen werknemers is onbekend, en hangt af van de verdere samenwerking en inzichten vanuit de werkgevers.

3.2.8 Asielzoekers

Conform de Spreidingswet dient Barendrecht in 2025 tenminste 316 opvangplaatsen te hebben. Barendrecht heeft momenteel (tijdelijke) 48 plaatsen, en kent daarmee een tekort van tenminste 268 opvangplaatsen. De Spreidingswet kijkt slechts enkele jaren vooruit. De behoefte voor de periode na 2025 is niet bekend.

3.3 Betaalbaar wonen

3.3.1 Woningprijscategorieën

In lijn met de categorieën die de Rijksoverheid hanteert, en nader onderverdeeld binnen de lokale beleidsvrijheid, hanteert de gemeente Barendrecht de volgende categorieën voor woningprijzen. De bedragen zijn prijspeil 2024 en worden geïndexeerd conform wet- en regelgeving.

TABEL: WONINGPRIJSCATEGORIEËN

Huur of koop	Omschrijving	Woningprijs	Sociaal, Midden of Duur
Huur	Sociale huur	< € 879,66	Sociaal
	Middeldure huur	€ 879,66 tot € 1.123,13	Midden
	Dure huur	> € 1.123,13	Duur
Koop	Sociale koop (SvWrR)	< € 219.000	Sociaal
	Betaalbare koop (lokale bovengrens)	€ 219.000 tot 390.000	Midden
	Dure koop 1 (tot NHG)	€ 390.000 tot 435.000	Duur
	Dure koop 2 (boven NHG)	> € 435.000	Duur

3.3.2 Verdeling

Op 27 januari 2023 kwam het 'Geactualiseerde Regioakkoord 2022 Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2021-2030' tot stand. Als onderdeel van deze afspraken heeft Barendrecht zich gecommitteerd aan de realisatie van 3.600 woningen tot en met 2030, waarvan 1.100 sociale huurwoningen, 1.100 middeldure en 1.400 dure woningen.

Met de realisatie van 3.500 woningen in De Stationstuinen nagenoeg het volledige aantal woningen gerealiseerd, en geheel conform de overeengekomen verdeling over woningprijs categorieën (30% sociaal, 30% middelduur, 40% duur).

Voor toevoeging van woningen bovenop de in het Regioakkoord overeengekomen woningen, hanteert de gemeente Barendrecht de volgende uitgangspunten om meer betaalbare woonruimte te realiseren:

- Streven naar 30% sociaal op de totale voorraad;
- Van alle nieuwbouw is het streven dat 2/3 betaalbaar is;
- Van alle nieuwbouw is tenminste 30% sociaal.

Conform de 'Regionale realisatieagenda wonen' van 7 maart 2023 is '2/3 betaalbaar' een uitgangspunt onder voorwaarde dat er een oplossing komt voor meerdere 'kritische succesfactoren', waaronder middelen voor meer sociale en betaalbare woningen, en mobiliteit en infrastructuur.

TABEL: BEOOGDE VERDELING VAN NETTO NIEUWBOUW OVER WONINGPRIJSCATEGORIEËN

Woningprijs categorie	Aandeel	Woningprijs categorie	Aandeel %
Betaalbaar	2/3	Sociale woningen	30
		Midden segment	36 2/3
Duur	1/3	Duur	33 1/3
Totaal	3/3	-	100

De toevoeging van dure woningen is geen onderdeel van de taakstelling, en daarmee volgens de beleidskaders van de Rijksoverheid (2/3 betaalbaar, 30% sociaal) een afgeleide van de aantallen betaalbare woningen. In de praktijk is dit eerder omgekeerd, en bepaalt het verdienvermogen van locatieontwikkeling de bekostiging van allerlei onrendabele uitgaven om sociale en middeldure woningen mogelijk te maken: Financiële haalbaarheid is doorslaggevend.

Geen gemeente wordt aan het onmogelijke gehouden. Bij elke herziening van het regioakkoord, lokale prestatieafspraken en alle andere onderhandelingen met medeoverheden en semioverheden, zullen de tekorten aan betaalbare woningen een rol spelen. Barendrecht zal naar vermogen een bijdrage moeten leveren aan het oplossen van de landelijke en regionale woningtekorten.

3.3.3 Betaalbaarheid bestaande bouw

Naast de nieuwbouwproductie, moet Barendrecht bovendien duidelijke keuzes maken om de bestaande voorraad structureel betaalbaar te houden. Zo zijn individuele wensen voor grote uitbreiding van woningen

begrijpelijk. Wanneer hier uitvoering aan wordt gegeven, ontstaan echter sterke precedents waardoor significante aantallen woningen kunnen verschuiven van het betaalbare naar het dure segment. Hier ligt eveneens een opgave.

3.4 Vitaal dorp

Nederland vergrijsst, maar Barendrecht vergrijsst bovengemiddeld als geen actie wordt ondernomen. Dit komt door de wijze waarop het dorp is gegroeid en voor welke doelgroepen destijds is gebouwd.

Vanaf de jaren '70 van de vorige eeuw tot de jaren '00 zijn in weilanden dicht bij de stad met duizenden tegelijk vooral grondgebonden eengezinswoningen gebouwd. De naoorlogse generatie was groot, kreeg kinderen en kon in de stad niks vinden. Binnen een paar decennia kregen de nieuwe inwoners van deze stadsuitleg (meer) kinderen, en ontstond een bruisend maatschappelijk leven met bijpassende voorzieningen. Zo ook in Barendrecht.

In het Barendrecht van nu is deze geschiedenis af te lezen aan de bouwjaren van de bebouwing en aan de leeftijdsopbouw van haar inwoners. Vooral relevant zijn de oververtegenwoordiging in de leeftijdsgroep van 40 tot 60 jaar, en de ondervertegenwoordiging van inwoners in de leeftijd van 20 tot 40 jaar.

De geschiedenis gaat verder. Ondertussen zijn de kinderen volwassen en gaan ze het huis uit. In Barendrecht Centrum (Woongebied Oost) is dit reeds gaande, in Carnisselande (Woongebied West) wordt dit het komende decennium zichtbaar. De huidige krapte in het woningaanbod voor starters vertraagt dit proces enigszins, maar de trend is robuust.

De oorspronkelijke bewoners blijven wonen waar ze wonen, want er is veel hechting aan woning, buurt en dorp. Veel alternatieven zijn er niet; van de woningvoorraad in Barendrecht Centrum en Carnisselande (ongeveer 19.700 woningen) is slechts een kwart iets anders dan een grondgebonden eengezinswoning.

Bovendien ontstaat veel concurrentie van leeftijdgenoten (en jongere doelgroepen!) om de woningen die wel aansluiten bij veranderende behoeften die horen bij het ouder worden (kleinere appartementen).

De naoorlogse generaties zijn groot, en leven langer dan hun voorgangers. Met een groter dan gemiddeld aandeel ouderen, en een kleiner dan gemiddeld aanbod aan alternatieve woningen, hebben de Barendrechtse ouderen van nu en morgen weinig andere opties dan in hun huidige woning te blijven, of te verhuizen naar een andere woonplaats.

Met de uitstroom van kinderen naar studie of werk elders, maar zonder de nieuwe instroom van starters en jonge gezinnen in de eengezinswoningen, vergrijsst de bevolking en is er een goede kans dat het aantal inwoners in de bestaande woongebieden de komende drie decennia krimpt.

Naast een onopgeloste mismatch van veel inwoners met hun huidige woning, leidt bovengemiddelde vergrijzing tot vermindering van draagvlak voor maatschappelijke activiteiten, detailhandel, horeca en andere voorzieningen. En door toename van het aantal ouderen zullen voorzieningen en activiteiten veranderen in aansluiting op hun behoeften.

Toch bestaat in Barendrecht logischerwijs een duidelijke wens voor instandhouding van een divers en hoogwaardig aanbod van voorzieningen en veel maatschappelijke activiteit voor jong en oud. In brede zin staat de vitaliteit van Barendrecht onder druk. De oplossing hiervoor wordt gezocht bij het behoud en nieuwe instroom van jonge doelgroepen in Woongebied Oost en Woongebied West.

AFBEELDING: BOUWJAREN VAN PANDEN (WWW.ATLASLEEFOMGEVING.NL/BOUWJAAR-PANDEN)



LEGENDA BIJ AFBEELDING: BOUWJAREN VAN PANDEN (WWW.ATLASLEEFOMGEVING.NL/BOUWJAAR-PANDEN)

Legenda:

Bouwjaar panden

-  tot 1800
-  1800 t/m 1850
-  1850 t/m 1900
-  1900 t/m 1930
-  1930 t/m 1945
-  1945 t/m 1960
-  1960 t/m 1975
-  1975 t/m 1985
-  1985 t/m 1995
-  1995 t/m 2005
-  2005 en later

TABEL: LEEFTIJDOPBOUW BARENDRECHT TOV. NEDERLAND IN 2023 (CBS, BARENDRECHT)

TABEL: LEEFTIJDOPBOUW BARENDRECHT TOV. NEDERLAND IN 2023 (CBS, BARENDRECHT)

Leeftijdsgroep	Inwoners Barendrecht	Vershil t.o.v. Nederland
90 jaar of ouder	342	-49
80 tot 90 jaar	1.879	-122
70 tot 80 jaar	4.417	-220
60 tot 70 jaar	5.833	-244
50 tot 60 jaar	8.103	1.123
40 tot 50 jaar	6.468	635
30 tot 40 jaar	5.101	-1.171
20 tot 30 jaar	4.906	-1.464
10 tot 20 jaar	6.663	1.220
0 tot 10 jaar	5.101	268

Leeftijdsgroep	Inwoners Barendrecht	Vershil t.o.v. Nederland
90 jaar of ouder	342	-49
80 tot 90 jaar	1.879	-122
70 tot 80 jaar	4.417	-220
60 tot 70 jaar	5.833	-244
50 tot 60 jaar	8.103	1.123
40 tot 50 jaar	6.468	635
30 tot 40 jaar	5.101	-1.171
20 tot 30 jaar	4.906	-1.464
10 tot 20 jaar	6.663	1.220
0 tot 10 jaar	5.101	268

Er zijn geen wetmatigheden die nauwkeurig voorschrijven wat voor leeftijdsopbouw leidt tot een vitaal dorp, en dus wat voor kwantitatieve woonopgave daarbij hoort. Toch vinden we houvast in de data. Een mogelijke benadering is om de bovengemiddelde vergrijzing terug te brengen naar verhoudingen in lijn met het Nederlands gemiddelde. De behoefte aan voorzieningen (en daarmee het aanbod) volgt dan de landelijke trend, en blijft relatief divers. Met dat als 'doel' zal Barendrecht ongeveer 2.000 jonge huishoudens moeten toevoegen aan Woongebied Oost en Woongebied West.

Zie bovenstaande tabel over de leeftijdsopbouw in Barendrecht en Nederland:

- De ondervertegenwoordiging van 20 tot 40-jarigen in Barendrecht is nu ongeveer 2.600 personen. Dit is omgerekend tenminste 1.300 huishoudens.
- Barendrecht heeft tegelijk ook een oververtegenwoordiging in de leeftijd van 40-60 jaar, de senioren van 'morgen'. Dit gaat om 1.700 mensen, tenminste 850 huishoudens.
- De totale scheefte is daarmee +/- 2.150 huishoudens, naar beneden afgerond op 2.000 toe te voegen jonge huishoudens om in de buurt te komen van het Nederlands gemiddelde.

Barendrecht heeft veel te bieden en ligt midden in het dagelijks stedelijke systeem van de Zuidvleugel. De vraagzijde zal niet het probleem zijn. Zonder interventie in het woningaanbod blijven de meeste huidige bewoners echter op hun plek.

Met uitzondering van vrijkomende woningen door overlijden en een beperkt verloop, komt het grote contingent eengezinswoningen de komende dertig jaar verminderd op de markt. De instroom van jonge huishoudens is beperkt. Het aandeel jonge inwoners neemt verder af, de scheefte neemt toe. De beperkte doorstroom is een voorname woonopgave.

3.5 Toekomstbestendige woningvoorraad en leefomgeving

3.5.1 Bijdragen aan toekomstbestendige leefomgeving

Vanuit bestaande en (naar verwachting) steeds strengere wetgeving en vanuit lokale doelstellingen, zal Barendrecht in het bestaande dorp oplossingen moeten vinden voor steeds meer ruimteclaims. Denk hierbij onder meer aan klimaatadaptatie, verduurzaming van de woningvoorraad en energievoorziening, het waarborgen en verduurzamen van bereikbaarheid, het vergroten van de biodiversiteit, en het verbeteren van omgevingskwaliteiten als luchtkwaliteit en geluid.

Voor nieuwe projecten zal de brede bijdrage aan de toekomstbestendigheid van de leefomgeving steeds sterker als dwingende randvoorwaarde gelden.

De uitvoerbaarheid en betaalbaarheid van deze stapeling hangt nauw samen met de mate waarin werk met werk gemaakt wordt. Er zijn simpelweg te veel ruimteclaims om deze allemaal naast elkaar een plek te geven en af te handelen. Integratie planvorming en nieuwe samenwerkingen zijn noodzakelijk. Het aanpakken van de tekorten op de woningmarkt kan daardoor niet los gezien worden van de brede aanpak voor verbetering en een toekomstbestendige leefomgeving.

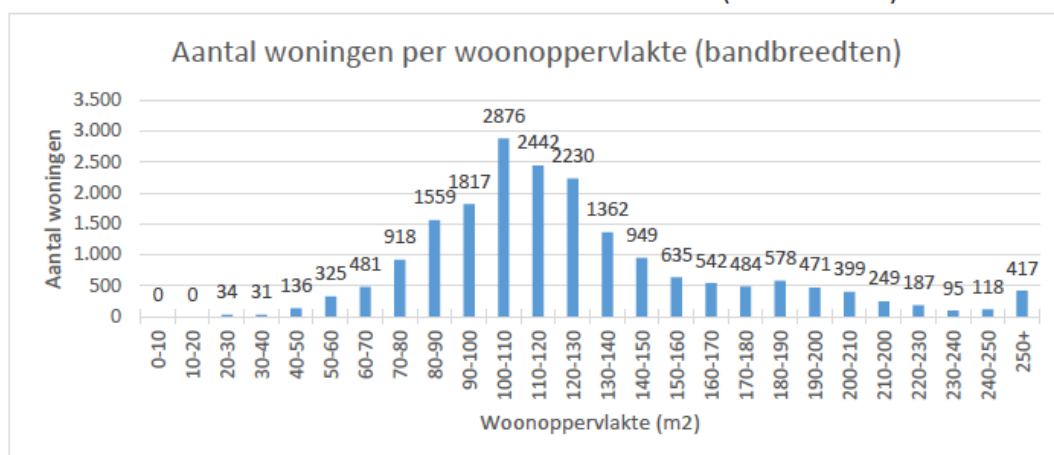
Deze opgave, bijbehorende ruimteclaims en ruimtelijke keuzes worden in de nog op te stellen Omgevingsvisie en op projectniveau uitgewerkt.

3.5.2 Diverse woningvoorraad

Er staan ongeveer 19.750 woningen in Barendrecht. Hiervan is 73% een grondgebonden eengezinswoning. Dat is aanzienlijk meer dan het aandeel grondgebonden woningen in Nederland als geheel (64%). Woningen in Barendrecht zijn gemiddeld groter dan gemiddeld in Nederland: 127 m² versus 120 m² gebruiksoppervlak. Het aanbod is echter ook relatief eenzijdig. Zo is de bestaande voorraad onvoldoende levensloopbestendig of zodanig om te vormen.

GRAFIEK: AANTAL WONINGEN PER WOONOPPERVLAKTE IN BARENDRECHT (BRON: BAG 2023)

GRAFIEK: AANTAL WONINGEN PER WOONOPPERVLAKTE IN BARENDRECHT (BRON: BAG 2023)



TABEL: AANTAL WONINGEN, WONINGTYPE EN OPPERVLAKE

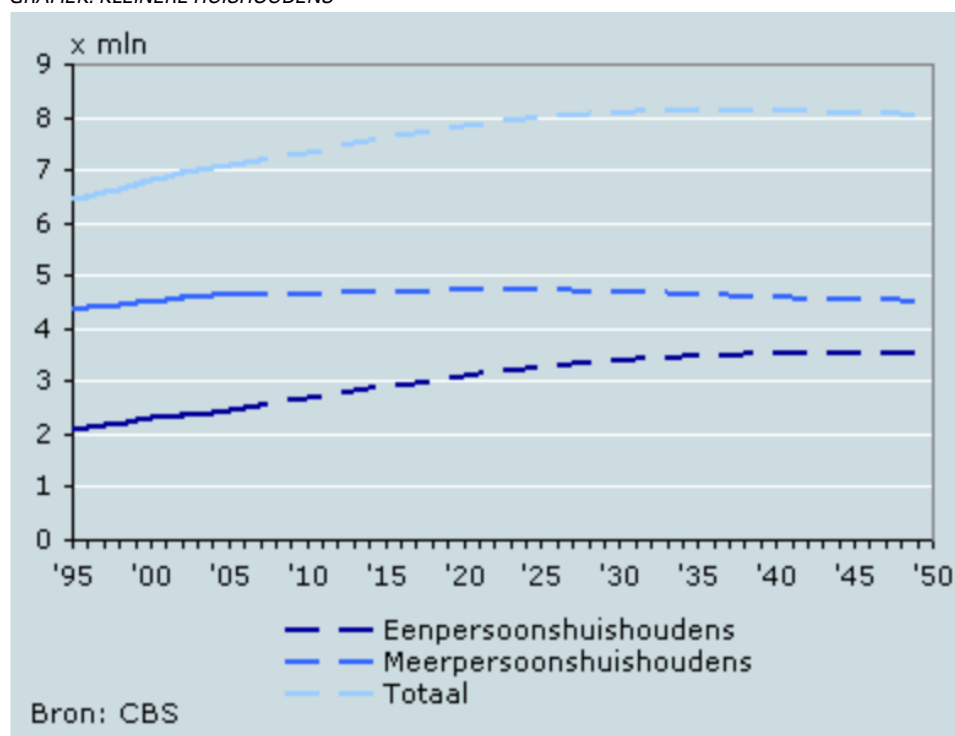
-	Nederland	Barendrecht
Totaal woningen	8.125.229	19.750

-	Nederland	Barendrecht
Meergezinswoningen	2.965.440	5.390
Eengezinswoningen	5.159.789	14.360
Aandeel meergezinswoningen	36%	27%
Aandeel eengezinswoningen	64%	73%
Gemiddelde gebruiksoppervlakte	120 m ²	127 m ²

Bronnen:

- Voorraad woningen; gemiddeld oppervlak; woningtype, bouwjaarklasse, regio (cbs.nl)
- Woningvoorraad; woningtype op 1 januari, regio (cbs.nl)

GRAFIEK: KLEINERE HUISHOUDENS



Bron: In 2050 meer en kleinere huishoudens | CBS

In het perspectief van de schaarste aan woonruimte voor jongeren die het huis uit willen, de vergrijzing en de groei van het aantal kleine huishoudens in algemene zin, is het vooral verstandig om in Barendrecht meer kleinere woningen toe te voegen. Ook gegeven onzekerheid over de toekomstige demografische ontwikkeling, is in alle scenario's waarbij de bevolking in Nederland toeneemt of gelijk blijft sprake van een groeiende druk op ruimte. Er zal dus kleiner en gestapeld gebouwd moeten worden.

Parallel aan de opgave om gevarieerd kleiner te bouwen, bieden ook bijzondere grotere woonvormen een kans om te voorzien in on vervulde behoeften van bijvoorbeeld mantelzorgers, grotere gezinnen, meer-generatiegezinnen en of collectieven. Bij dergelijke concepten moet gezegd worden dat het vinden van aansluiting bij de vraag nauw luistert; om de haalbaarheid te bepalen is veel marktinzicht nodig.

Voor bepaling van toe te voegen aantallen, woonoppervlakte en typologie moet meer onderzoek plaatsvinden op het niveau van projecten.

3.6 Maatschappelijk nut van gemeentelijke inspanningen en per m² ruimte

3.6.1 Meer impact, met minder middelen

De maatschappij (de kiezer) stelt steeds hogere eisen aan de leefomgeving. Ruimte moet een steeds hogere maatschappelijke baat opleveren. De toename van eisen leidt bij gemeenten echter niet direct tot

een toename van middelen om die baten te realiseren. Sterker, gemeentebegrotingen worden komende jaren eerder krapper dan ruimer.

Met dezelfde of minder middelen en mensen, zullen gemeenten voor elke vierkante meter ruimte meer impact moeten realiseren. 'Meer met minder' is een grote uitdaging, geldt ook als woonopgave.

3.6.2 Verdunning

Zonder interventie zal Barendrecht vergrijzen en daarmee krimpen qua inwoneraantal. De exacte vergrijzing in het nul-scenario is moeilijk te becijferen en vraagt om een nader onderzoek. De intuïtie is dat de bestaande woongebieden in Barendrecht gauw duizenden inwoners kleiner worden als geen actie wordt ondernomen: alle inwonende kinderen zijn over drie decennia naar elders verhuisd (nu 11.500 kinderen en jongeren tot 20 jaar). Mondjesmaat komen woningen vrij door overlijdens en een beperkte uitstroom.

Terwijl het inwoneraantal van Nederland komende decennia blijft groeien en de druk op de woningmarkt hoog blijft, krimpen Carnisselande en Barendrecht Centrum. Tegen de trend in ontstaat in 'bestaand Barendrecht' een verdunning van het ruimtegebruik, en dat terwijl Barendrecht niet bepaald in een economisch krimpgebied ligt.

Verdunning van ruimtegebruik betekent dat de totale stapeling van ruimteclaims elders ingewikkelder wordt. Een voorbeeld: Zolang jonge gezinnen niet kunnen instromen in bestaande eengezinswoningen moeten op andere plekken relatief grote woningen worden gebouwd. Daarmee wordt de druk op andere waardevolle ruimtelijke functies hoger, denk aan het buitengebied, bedrijventerreinen en de cultuurhistorische dijken.

Het huidige inefficiënte ruimtegebruik is een probleem voor nieuwe ruimteclaims, en daarom onderdeel van de woonopgave.

4 Doelen en resultaten tot 2040

4.1 Inleiding

Doelen en resultaten waar de gemeente op stuur om de woonopgave op te lossen.

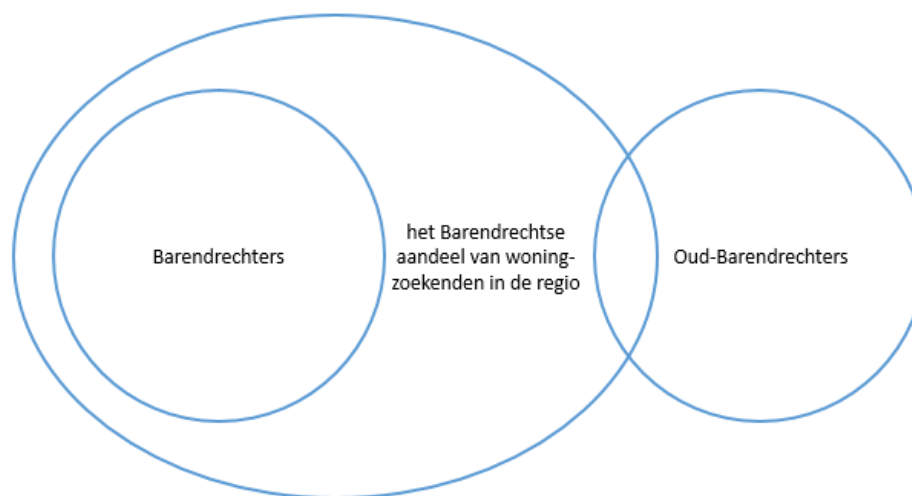
4.2 Toetsingskader

Activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, dienen bij te dragen aan de in dit hoofdstuk beschreven doelen en beoogde resultaten. De gemeente gebruikt dit hoofdstuk daartoe als toetsingskader; paragraaf 3.3 en 3.4 betreffen beleidsregels zoals bedoeld in Algemene wet bestuursrecht artikel 1:3 lid 4.

4.3 Voor wie

Het woonprogramma is het plan van de gemeente Barendrecht om beter te voorzien in de woonbehoeften van:

- 1 . Barendrechtse;
- 2 . Oud-Barendrechtse;
- 3 . Het Barendrechtse aandeel van woningzoekenden in de regio (overlapt met 1 en 2), ofwel niet-Barendrechtse die wel in Barendrecht willen wonen.



4.4 Doelen

Voor deze doelgroepen streeft de gemeente Barendrecht naar de volgende doelen:

#	Doel
I	Bedienen van dringende woonbehoeften: 1. Huishoudens naar leeftijd, met name: Starters: (studenten, jong werkenden), Jonge gezinnen, 55 tot 65-jarigen, 65+ (waaronder met zorgbehoefte), Spoedzoekers in bovenstaande; 2. Mensen met een lichamelijke beperking, verstandelijke beperking of psychiatrische aandoening; 3. Werknemers van de Dutch Fresh Port: Starters, Jonge gezinnen (overlap met 1), EU-arbeidsmigranten; 4. Statushouders (veelal starters en jonge gezinnen); 5. Asielzoekers
II	Betaalbaar wonen
III	Vitaal dorp
IV	Toekomstbestendige woningvoorraad en leefomgeving
V	Meer maatschappelijk nut van gemeentelijke inspanningen en per m2 ruimte

4.5 Beoogde resultaten

Aan de hand van onderstaande beoogde resultaten wordt geverifieerd of de doelen worden gerealiseerd.

#	Doel	Verifieerbaar resultaat tot 2040
I	Bedienen van dringende woonbehoeften	Toevoeging van 3.500 woningen in De Stationstuinen, waarbij in de eerste fase de nadruk ligt op het oplossen van de grote urgentie onder jonge doelgroepen, en daarna meer woonruimte beschikbaar komt voor oudere, doorstromende één- en tweepersoons huishoudens. Toevoeging van (indicatief) tenminste 1.000 woningen aan Barendrecht Centrum:

#	Doel	Verifieerbaar resultaat tot 2040
		- Primair voor doorstroom van 55 tot 65-jarigen en 65+ huishoudens (al dan niet met zorgbehoefte conform Woon-Zorg Analyse Barendrecht) vanuit hun huidige grondgebonden eengezinswoning in Woongebieden Oost en West, naar alternatieven in hun buurt. Wanneer focus op doorstroom voor oudere doelgroepen niet haalbaar of wenselijk blijkt: focus op starters en jonge gezinnen; - Rond de Middenbaan primair focus op starters: studenten, jong werkenden. Toevoeging van (indicatief) tenminste 1.000 woningen aan Carnisselande. (na 2040) Als onderdeel van de diverse toevoegingen, meer mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting van diverse soorten speedzoekers. Conform Woon-Zorg Analyse Barendrecht 2022, toevoeging van woon-zorgeenheden in Borgstede en voor mensen met een lichamelijke beperking, verstandelijke beperking of psychiatrische aandoening in Zuidpolder Fase 2. Aanvullend monitoring van specifieke woonzorgbehoeften. Voorrang voor Barendrechters en Oud-Barendrechters bij toewijzing van nieuwbouwwoningen en vrijkomende bestaande woningen. Hiertoe alle instrumenten inzetten: publiek- en privaatrechtelijk. Aantoonbare aansluiting van de totaalpropositie van nieuwbouw woning, woonconcept en leefomgeving bij behoeften van de doelgroepen en specifieke segmenten. Conform de Spreidingswet, toevoeging van huisvesting van 300+ asielzoekers. Op initiatief van werkgevers, toevoeging van huisvesting voor EU-Arbeidsmigranten in en rond Dutch Fresh Port. Uitwerking hiervan in de visieontwikkeling voor dit gebied.
II	Betaalbaar wonen	Streven naar een aandeel van 30% sociale huurwoningen op de totale woningvoorraad van Barendrecht. 1-op-1 compensatie van sloop en andere onttrekking van sociale woningen, met nieuwe sociale woningen. Geen afname van huidige sociale woningvoorraad. De netto toevoeging van woningen is tenminste: 30% sociaal; - Streven naar 2/3 betaalbaar (mits kritische succesfactoren worden opgelost conform Regio). Uitzonderingen op de verdeling zijn mogelijk, zoals:

#	Doel	Verifieerbaar resultaat tot 2040
		• Bij realisatie van kleine aantallen woningen; • Bij ontwikkelingen rond de dijken en andere cultuurhistorisch belangrijke locaties, omdat daar primair wordt gestuurd op ruimtelijke kwaliteit; • Wanneer het bestaande aandeel sociale woningen in een buurt reeds groot is; • In het buitengebied, omdat hier primair wordt gestuurd op natuur- en recreatieve waarden. Bij uitzondering op de genoemde verdeling, wordt op een andere wijze (financieel) bijgedragen aan het doel (betaalbaar wonen) en/of andere gemeentelijke doelen. (Zo veel mogelijk) in stand houden van de betaalbaarheid van de bestaande woningvoorraad.
III	Vitaal dorp	Behoud van starters en jonge gezinnen in Barendrecht. Instroom van starters en jonge gezinnen: • Indicatief tenminste 1.000 jonge huishoudens in Barendrecht Centrum; • Indicatief tenminste 1.000 jonge huishoudens in Carnisselande, deels ook na 2040. Bij nieuwbouw rond de Middenbaan wordt de meerderheid van de woningen voor jonge doelgroepen. Behoud van bestaande, oudere huishoudens: Barendrecht blijft ook een thuis voor hen. (zie ook Doel I)
IV	Toekomstbestendige woningvoorraad en leefomgeving	Nieuwbouw woningen zijn in meerderheid klein en voor één of twee personen (ook studio's). De variatie in woonconcepten en -milieus wordt vergroot. Investerings in het oplossen van de woonopgave worden zo veel mogelijk gekoppeld aan onderhoud en verbeter- investeringen in de leefomgeving (o.a. klimaatadaptatie, duurzame energie, biodiversiteit en bereikbaarheid). In principe worden geen woningen toegevoegd aan het buitengebied, behoudens de ontwikkeling van Zuidpolder Fase 2 en mogelijk de ontwikkeling van Koedood. Hierop wordt alleen uitgezonderd indien wordt bijgedragen aan behoud en versterking van natuurwaarden, biodiversiteit klimaatadaptatie en recreatiewaarde van de leefomgeving. In principe vindt verder geen transformatie plaats van bedrijventerreinen naar wonen. Dit dient voor het behoud van economische waarde van de leefomgeving. Uitzondering is de ontwikkeling van De Stations- tuinen.

#	Doel	Verifieerbaar resultaat tot 2040
		De duurzame warmtevoorziening van bestaande en nieuwe woningen in Barendrecht Centrum en Carnisselande wordt uitgewerkt in de Transitie Visie Warmte.
V	Meer maatschappelijk nut van gemeentelijke inspanningen en per m2	Verdichting in de bestaande woongebieden. Grotere projecten (in aantal woningen) krijgen voorrang boven kleinere projecten. In principe worden alle toe te voegen woningen gestapeld gebouwd (appartementen), en worden er geen nieuwe grondgebonden eengezinswoningen gebouwd. Uitzonderingen hierop zijn bijvoorbeeld kleinschalige inbreidingen met een omvang van één of enkele woningen waar stapeling niet ruimtelijk mogelijk of passend is. Zie ook Doel I: Doorstroom van 55 tot 65-jarigen en 65+ huishoudens (ook met zorgbehoefte) uit hun huidige grondgebonden eengezinswoning naar elders binnen Barendrecht, wordt gestimuleerd op een wijze die zo goed mogelijk aansluit bij deze doelgroep. Tegelijk wordt de instroom van jonge doelgroepen in bestaande eengezinswoningen gestimuleerd. Wettelijke mogelijkheden voor voorrang wordt grotendeels ingezet om te doorstroom te stimuleren: • Voorrang voor Barendrechters (oudere doelgroepen, dus 55 tot 65-jarigen en 65+) bij toewijzing van woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens; • In de centrumontwikkeling ook voor voorrang voor jonge doelgroepen.

5 Uitvoering 2024-2025

5.1 Inleiding

De acties en instrumenten van de gemeente om de in het kader beschreven doelen en resultaten te realiseren.

5.2 Bevolkingsprognoses

Als onderdeel van behoeftenonderzoek voor De Stationstuinen, wordt een gemeente Barendrecht-breed te gebruiken nul-variant prognose opgesteld voor het inwoneraantal, huishoudensomvang en leeftijdsopbouw voor 10, 20 en 30 jaar vooruit. Hierin worden de woningbouwprognoses meegenomen.

5.3 Ruimtelijke keuzes

Binnen het traject voor de Omgevingsvisie wordt met prioriteit gewerkt aan de ontwikkeling van (ruimtelijke) varianten en herbruikbare randvoorwaarden voor het oplossen van de woonopgaven. Per variant wordt geïdentificeerd welke dilemma's ontstaan, onder meer door tweede orde ruimteclaims zoals behoefte aan parkeerplek, toename van verkeersbewegingen, en behoefte aan nieuwe voorzieningen. Per variant wordt het oplossend vermogen voor de woonopgave gemodelleerd, waaronder de impact op de bevolkingssamenstelling (het tegengaan van vergrijzing).

Voor het oplossen van de woonopgave worden in elk geval uitspraken gedaan over:

- De mate van verdichting: aantallen woningen, hoogte, beeldkwaliteit, voorzieningen;
- De mate van verdichting van de Middenbaan en omgeving;

- Bereikbaarheid van Woongebieden Oost en West: voorzetting van het huidige parkeerbeleid en ruimteclaims voor de auto, of overstappen naar een alternatief;
- (Mitigatie) van de effecten en tweede orde ruimteclaims van verdichting;
- Idem voor bestaande milieueffecten op nieuwe woningen.

Omdat de oplossing van de woonopgave met name gerealiseerd moet worden in bestaand stedelijk gebied, staat de manier van verdichten centraal bij de uitwerking van de Omgevingsvisie. Hierbij is niet alleen aandacht voor ruimtelijke afwegingen, maar ook voor wat dit vraagt van belanghebbenden en de betrokken organisaties: verdichting van bestaande woongebieden is onbekend terrein voor Barendrecht.

5.4 Samenwerking met woningcorporaties

5.4.1 Herhaalbare aanpak voor verdichting

Met Patrimonium, Havensteder, Wooncompas en andere woonpartners waaronder Woonzorg en Maaswonen wordt samengewerkt aan een nieuwe generatie projecten om meer betaalbare woningen toe te voegen aan bestaand stedelijk gebied, in hoofdzaak verdichting door sloop/nieuwbouw van corporatiebezit, en in beginsel om doorstroom uit bestaande grondgebonden woningen mogelijk te maken. De keuze voor verdichting is hierbij uit noodzaak: vrije ruimte in Barendrecht bestaat niet meer, de bestaande ruimte moet intensiever worden gebruikt.

Vanuit deze samenwerking start op korte termijn de planontwikkeling voor tenminste twee projecten. Parallel ontwikkelen de gemeenten en corporaties een gezamenlijke kijk op de financiële haalbaarheid, ruimtelijke en andere randvoorwaarden voor een herhaalbare aanpak voor de langere termijn, en met betrekking op zo veel mogelijk van het huidige corporatiebezit. Hierbij is veel aandacht voor beeldvorming en wordt geen oplossing op voorhand uitgesloten.

Als onderdeel van dit proces zal de gemeente haar volledige publiek- en privaatrechtelijke instrumentarium moeten beoordelen om bij te dragen aan de haalbaarheid van projecten. Hiertoe behoort tenminste het overwegen van de grondprijs van gemeentelijke gronden aanpalend aan betaalbare woningbouwprojecten op eigen grond van de corporaties.

De planontwikkeling voor locaties wordt uitgevoerd in nauwe samenwerking met de buurt, met zoveel mogelijk activering van particuliere initiatieven voor omliggende locaties. De koppeling van projecten en werk-met-werk maken zijn hierbij een uitgangspunt.

5.4.2 Doorstroom

Een belangrijk doel van de buurtgerichte benadering is het stimuleren van doorstroom van oudere doelgroepen. Als onderdeel van de buurtgerichte aanpak wordt daarom een zo persoonlijke mogelijke ondersteuning voor doorstroom onderzocht en opgezet.

Naast de samenwerking aan nieuwe projecten, werken gemeente en corporaties de inzet van een doorstroommakelaar uit. Bewoners worden actief benaderd om veel beter zicht te krijgen op behoeften en om beter te begrijpen wat er nodig is om doorstroom te realiseren.

Denk hierbij aan de eigenschappen en prijzen van alternatief woningaanbod, informatievoorziening, voorrang voor specifieke doelgroepen, persoonlijke benadering en hulp bij verhuizing. Gemeente en corporaties maken vervolgens afspraken hoe met prioriteit aan deze randvoorwaarden voldaan wordt. De voorrang van senioren op levensloopbestendige sociale woningen blijft van kracht.

5.4.3 Flexwonen

Om de meest acute lokale woonbehoeften op te lossen op een tijdelijke manier (10-15 jaar), of om tijdelijk bewoners te huisvesten van wie hun wooncomplex wordt verbouwd of gesloopt, kan gekozen worden voor inpassing van tijdelijke flexwonen projecten. Flexwonen is een oplossing voor het tijdelijk benutten van een locatie voor invullen van een urgente woonbehoefte. De uitdaging van flexwonen is dat de ruimtelijke afwegingen, ruimtelijke inpassing en afstemming op belangen in de buurt even ingewikkeld is als permanente bouw.

5.5 Vlekkenkaart

Voor het oplossen van de woonopgave is ruimte nodig. De gemeente inventariseert hiertoe de timing en randvoorwaarden aan beschikbaarheid van de volgende typen locaties:

- Gemeentelijk vastgoed, accommodaties, percelen en onderbenutte openbare ruimte;
- Corporatiebezit: grond, complexen en ander vastgoed dan wonen;

- Particulier eigendom van appartementengebouwen met een plat dak (Verenigingen van Eigenaars, beleggers);
- Andere typen particuliere initiatieven, zoals langs de dijken, complexen optoppen met extra woningen, functiewijzigingen.

De vlekkenkaart bestaat uit een lijst en kaart. Deze informatie is in beginsel vertrouwelijk en wordt als zodanig alleen in beslotenheid met de raad besproken en niet gepubliceerd.

5.6 Financiële verevening

Gezien de omvang van de woonopgave moet alle woningbouw in Barendrecht bijdragen aan het realiseren van betaalbare woningen. Soms is er een reden waarom dit binnen een project niet kan of niet wenselijk is. In dat geval wordt financieel bijgedragen aan een gemeentelijk vereveningsfonds, of aan andere gemeentelijke doelen in een gebied.

De werking en onderbouwing voor bijdragen aan het vereveningsfonds wordt geregeld als onderdeel van het (nog vast te stellen) Omgevingsprogramma Kostenverhaal. Een belangrijk onderdeel van de onderbouwing is de aanduiding van het gebied wat ontwikkeld wordt (de bestaande woongebieden), het verband tussen de activiteit en de ontwikkeling waaraan wordt bijgedragen (zie motivatie in bovenstaande alinea), de financiering van de beoogde ontwikkeling, een indicatie van de gewenste bijdrage, en ingaan op de planning en realisatie van de ontwikkeling.

De wettelijke grondslag voor de verevening via een bijdrage ligt in artikel 13.22 van de Omgevingswet. De bijdrage wordt overeengekomen in privaatrechtelijke overeenkomsten.

De gemeente kan overwegen om meer publiekrechtelijk te regelen voor het zeker stellen van bijdragen aan sociale woningbouw (dus niet middelduur). Hiertoe biedt Omgevingswet artikel 13.23 de mogelijkheden. Door in het omgevingsplan bepaalde activiteiten verplicht te stellen, zoals bijdragen aan het realiseren van een bepaald aandeel betaalbare woningen, kan een financiële bijdrage worden afgedwongen bijvoorbeeld in situaties waarbij de gemeente een omgevingsplan wijzigt voor een locatie waar geen overeenkomst is met de grondeigenaar.

Voorlopig volstaat het regelen van de bijdrage conform artikel 13.22 van de Omgevingswet. Parallel aan de totstandkoming van het nieuwe Omgevingsplan voor Barendrecht kunnen tevens de voorwaarden voor publiekrechtelijk afdwingbare bijdragen worden ingevuld.

Het vereveningsfonds wordt in 2024 uitgewerkt als onderdeel van het Omgevings- programma Kostenverhaal. Afdrachten en bijdragen worden onderbouwd met een externe adviseur, en gecommuniceerd via een fondsbrief met daarin de hoogte van afdrachten.

Bijdragen van het vereveningsfonds dienen bijvoorbeeld voor bekostiging van tekorten bij grondverwerving (wanneer de gemeente kiest voor actief grondbeleid), negatieve grondexploitaties en andere tekorten bij de realisatie van de benodigde betaalbare woningaantallen.

Belangrijk is dat afdrachten binnen nog te bepalen termijn daadwerkelijk worden omgezet in bijdragen aan betaalbaar wonen. Hiertoe wordt doorlopend een lijst bijgehouden van mogelijke bestedingsbestemmingen.

De feitelijke verrekening van bijdragen vindt plaats via een gemeentelijke (bestemmings)- reserve. Reguliere verantwoording vindt plaats als onderdeel van het Meerjarenprogramma Grondbedrijf. Het fonds wordt gevuld door bijdragen vanuit locatieontwikkelingen. De gemeente doet zelf geen stortingen in het vereveningsfonds.

5.7 Voorrang bij toewijzing

De nieuwe Huisvestingswet staat toe om bij ten hoogste 50% van aangewezen categorieën woonruimte voorrang te geven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente. Hieronder vallen ook vitale beroepsgroepen.

'Aangewezen categorieën woonruimte' betreft categorieën binnen bestaande en nieuwe huurwoningen, maar ook nieuwbouw koopwoningen tot de NHG-grens. De gemeente moet de schaarste aan woonruimte onderbouwen en afstemmen met de provincie.

De wettelijke mogelijkheden worden in beginsel gebruikt om de nijpende behoefte onder Barendrechtse starters en jonge gezinnen op te lossen, en om zo snel mogelijk de doorstroom van Barendrechtse 55 tot 65-jarigen en senioren op gang te brengen.

In 2024 wordt op basis van een woningbouwprognose de inzet van de "50%" nauwkeurig geoptimaliseerd om zo veel mogelijk impact te hebben, en de woonopgave op te lossen. De wettelijke mogelijkheden om publiekrechtelijk de voorrang voor Barendrechters en andere specifieke doelgroepen te regelen worden hiertoe maximaal benut.

In de tijdelijke verlenging van de huidige regionale huisvestingsverordening wordt hier reeds op voorge-sorteerd en krijgen gemeenten per 1 januari 2025 de handvatten om tot 50% voorrang te geven. Om de nieuwe wetgeving maximaal te benutten is mogelijk een aanvullende uitwerking nodig (in de 'permanente' regionale verordening), en eventueel een regeling in een gemeentelijke verordening en/of het Omgevingsplan.

Tegelijk zal er privaatrechtelijk, met name via standaard clausules in anterieure overeenkomsten, maximaal gestuurd worden op voorrang bij toewijzing van woningbouwsegmenten die buiten de wettelijke regelingen vallen. Afhankelijk van de ervaring die momenteel in projecten wordt opgedaan, zullen de clausules deze strekking kennen:

- De voorrang voor Barendrechters geldt voor een periode van 10 weken voor alle woningen, niet alleen binnen de betaalbare segmenten.
- Binnen de voorrang voor Barendrechters wordt -afhankelijk van de doelgroep van een project- gestuurd op voorrang voor mensen die een grondgebonden eengezinswoning in Barendrecht achterlaten (doelgroep 55 tot 65-jarigen, senioren) of juist mensen die het ouderlijk huis in Barendrecht verlaten (doelgroep starters).
- Verder wordt anterieur geregeld dat de ontwikkelaar voor de gemeente en gegadigden transparant maakt welke toewijzingscriteria voor Barendrechters en andere gegadigden verder van toepassing zijn. Indien daar aanleiding voor is dient de gemeente onafhankelijk te kunnen verifiëren dat inderdaad volgens deze criteria is toegewezen.

5.8 Advisering bij lopende projecten, nieuwe initiatieven en beleidsvorming

Om op zo kort mogelijke termijn bij te dragen aan het oplossen van de verschillende woonopgaven wordt bij lopende projecten actief bijgedragen aan de uitwerking van de woonpropositie, de inventarisatie van woonbehoeften en aansluiting daarop, het publiekrechtelijk specificeren van doelen en beoogde resultaten, en het maken van privaatrechtelijke afspraken.

Dit betreft tenminste de volgende lopende projecten:

- Zuidpolder Fase 2: Afronding van privaatrechtelijke afspraken over voorrang.
- De Stationstuinen: Nauwkeurige aansluiting van totale (woon)propositie op Barendrechtse woonbehoeften.
- Middenbaan en omgeving: Zorgen voor sterke verankering van de doelen en beoogde resultaten van dit woonprogramma in de visievorming voor het gehele centrum als ook (deel)projecten die daaruit voortvloeien.

Voorts wordt vanuit dit woonprogramma waar nodig geadviseerd in het conform de Omgevingswet gestructureerde proces voor het faciliteren van nieuwe, ruimtelijke initiatieven. Ook bij beleidsvorming wordt vanuit dit woonprogramma zo veel mogelijk gestuurd op een maximale bijdrage van kaders aan de doelen en beoogde resultaten van dit woonprogramma. Dit betreft onder meer:

- Omgevingsvisie, en de belangrijkste ruimtelijke keuzes om de diverse opgaven voor Barendrecht op te lossen;
- Uitwerking en uitvoering van de visie op de Dutch Fresh Port, en daarbinnen o.a. het vraagstuk voor huisvesting van EU-arbeidsmigranten;
- Detailhandelsvisie (overlap met vitaal dorp doelstelling).

5.9 Huisvesting asielzoekers en statushouders

Om invulling te geven aan de opgaven van asielzoekers volgens de Spreidingswet, werkt gemeente mee aan vestiging van een AZC op de locatie in het Zuidelijk Randpark aan de Kooiwalweg.

Statushouders worden gehuisvest in de reguliere sociale voorraad. Hiervoor worden de huidige afspraken en samenwerking met de woningcorporaties voortgezet. In lijn met de uitvoering van de Spreidingswet is neemt het aantal te huisvesten statushouders in de komende jaren aanzienlijk toe.

5.10 Betaalbaarheid borgen

Gemeente gaat anterieur afspreken en erop toezien dat de (eerste) kopers en huurders van woningen altijd (dus naast eventueel meerwerk) een bouwbesluit-conform-aanbod krijgen wat binnen de afgesproken prijs categorie valt. Alle kosten die voor dit bouwbesluit- conforme aanbod voor rekening komen voor

kopers en huurders, dienen transparant te zijn. De totale kosten dienen (op transparante wijze) vergelijkbaar gemaakt te worden aan de afgesproken woningprijscategorieën. Dit is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

5.11 Actualisatie

Dit woonprogramma wordt permanent actueel gehouden. Zo monitort de gemeente of de beschreven woonopgave in lijn is met de realiteit en of de verwachtingen over de toekomst standhouden. Ook wordt de realisatie van de doelen en beoogde resultaten bijgehouden, en de vordering en effectiviteit van de activiteiten beoordeeld, onder meer via de woningbouwmonitor zoals deze ook met de provincie Zuid-Holland wordt gedeeld. Jaarlijks wordt de raad geïnformeerd over de voortgang.

Gaandeweg 2024 en 2025 wordt de uitvoering van dit woonprogramma voor de jaren 2026 en verder ingericht.

5.12 Geen gemeentelijke prioriteit vanuit de woonopgave

5.12.1 Woningnet Barendrecht

Een Woningnet specifiek voor Barendrechters levert geen meerwaarde op voor Barendrechters ten opzichte van het huidige Woningnet. De gemeente Barendrecht richt daarom geen platform op voor woningtoewijzing in de gemeente Barendrecht.

5.12.2 Faciliteren van kleine, grondgebonden woonconcepten

De inpassing en realisatie van 'tiny houses' en andere vormen van kleine woonconcepten legt per woning een relatief grote claim op de gemeentelijke capaciteit. Tiny houses zijn daarnaast ruimtelijk erg inefficiënt.

Tiny houses en andere vormen van kleine, grondgebonden woonconcepten zijn daarmee geen structurele oplossing voor de uitdagingen waar Barendrecht voor staat. De gemeente kiest ervoor om zo veel mogelijk schaal en sturing te zoeken in oplossingen voor de woonopgave. De gemeente werkt daarom niet mee aan nieuwe tiny houses en vergelijkbare kleinschalige initiatieven, zolang er zicht is op locatieontwikkelingen met meer omvang.

5.12.3 Toevoegen van woningen in bijgebouwen

Ook voor de toevoeging van woningen in bijgebouwen geldt dat de bijdrage aan het oplossen van de woonopgave niet substantieel is, maar om het mogelijk te maken wel een relatief grote claim wordt gedaan op gemeentelijke capaciteit.

Daar komt bij dat de precedentwerking leidt tot ongecontroleerde effecten. Ten eerste op de ruimtelijke beleving van binnenterreinen. En ten tweede op de openbare ruimte, met name vanwege de bijkomende parkeerbehoefte.

Voor de gemeente zijn dit meerdere redenen om in principe niet mee te werken aan de omvorming van bijgebouwen naar woningen.

5.12.4 Levensloopbestendig maken van de bestaande voorraad

De gemeente Barendrecht stuurt komende jaren sterk op doorstroom van oudere doelgroepen vanuit grondgebonden eengezinswoningen in Woongebieden Oost en West, naar (met name) appartementen.

Vanwege de toename van de zorgbehoefte door vergrijzing, stuurt de gemeente op aansluiting van nieuwbouwwoningen op de woonzorg-behoefte van ouderen, en op het geclusterd aanbieden van zorg om deze betaalbaar en uitvoerbaar te houden.

Voor de aanpassing van bestaande bouw zijn Wmo-subsidies beschikbaar. Vanwege de sturing op doorstroom, is er vanuit dit woonprogramma op voorhand geen reden om deze regeling uit te breiden, eerder omgekeerd.

5.12.5 Verruimen van mogelijkheden voor woninguitbreiding

Voor bestaande bouw is het uitgangspunt dat de betaalbaarheid van de totale voorraad zo veel mogelijk gelijk blijft. Hiertoe wil de gemeente waarborgen dat woningen niet onttrokken worden aan de betaalbare voorraad.

Toevoeging van oppervlak aan woningen leidt tot verhoging van de waarde. Het toestaan van grotere woninguitbreidingen zoals optoppen, kent een sterke precedentwerking en leidt daardoor tot significante verslechtering van betaalbaarheid van grote hoeveelheden woningen in de bestaande voorraad. Deze uitkomst is contraproductief voor de intensieve inspanningen van de gemeente om betaalbaar wonen te realiseren.

Voorheen regelde landelijke wetgeving (Bijlage II van Besluit omgevingsrecht) de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen. Per 1 januari 2024 is deze regelgeving overgenomen als 'bruidsschat' in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van Barendrecht. Buiten de mogelijkheden die de bruidsschat biedt, werkt Barendrecht om bovengenoemde reden niet mee aan woninguitbreiding. Barendrecht houdt de bruidsschat op dit punt in tact.

5.13 Te overwegen aanvullende prioriteiten

De volgende activiteiten kan de gemeente overwegen uit te voeren:

- Experimenteren met randvoorwaarden voor het optoppen van appartementengebouwen met nieuwe appartementen. Ruimtelijke kwaliteit en parkeren zijn belangrijke aandachtspunten. Bij positieve uitkomsten van een of meerdere casussen onderzoekt de gemeente brede opschaling en een actieve benadering van VvE's en beleggers met vergelijkbaar bezit in de gemeente. Het betreft hier appartementengebouwen in bezit van een Vereniging van Eigenaar of een (institutioneel) vastgoedbelegger. Het betreft nadrukkelijk niet het door optoppen uitbreiden van grondgebonden woningen in particulier bezit;
- Actief stimuleren van particuliere initiatieven op locaties waar vanwege haalbaarheid (formaat) of ruimtelijke wenselijkheid (dijken, buitengebied) geen sociale woningbouw kan plaatsvinden, om daarmee het vereveningsfonds te versterken;
- Publiekrechtelijk reguleren van uitponden van sociale woningen door woningcorporaties, ter voorkoming van verdere toename van 'gespikkeld bezit' en daardoor verdere afname van ruimtelijke sturingsmogelijkheden;
- Inrichten van een structurele aanpak om kleinschalig, minder courant vastgoed om te zetten naar woonfuncties;
- Mogelijk maken en stimuleren van woningvorming door splitsing bij grotere woningen;
- Proeven doen met 'friends contracten' voor verhuur van woningen aan meerdere jonge Barendrechtse een- of tweepersoonshuishoudens.