

2° Gesprek De Woningraat & bewonerscommissie centrumplan

Datum: 25 maart 2025

Locatie: De Schouw

1. Kennismakin Gapph en bewonerscommissie

Gapph licht toe hoe zij de woningen beheren zodra deze leeg komen te staan in aanloop naar de sloop. De aanpak bestaat uit verschillende fases:

Tijdelijke verhuur (leegstandswet): Nieuwe bewoners huren tijdelijk tegen relatief lage huurprijzen.

Bruikleencontracten (antikraak): Naarmate het project vordert, worden de huurcontracten omgezet in bruikleen om de woningen tot het laatste moment bewoond te houden.

Gapph zorgt ervoor dat leegstaande woningen tijdelijk bewoond blijven. Zodra een woning vrijkomt in aanloop naar de sloop, verhuurt Gapph deze tijdelijk. Gapph zorgt voor bewoonde en onderhouden woningen en maakt hier afspraken over met tijdelijke bewoners en controleert actief op naleving.

Lisan is de vastgoedbeheerder van Gapph. Ze is het directe aanspreekpunt voor bewoners met vragen of voor ondersteuning.

Ook stimuleert Gapph contact tussen nieuwe bewoners en de buurt. Via het programma Gapph Together ondersteunt Gapph activiteiten die zorgen voor ontmoeting, betrokkenheid en een fijne leefomgeving.

2. Voorstellen bewonerscommissie

Lid bewonerscommissie wil graag anoniem blijven. En heeft de voorkeur dat vragen die binnenkomen van andere bewoners eerst via De Woningraat worden ingediend en daarna worden besproken in de bewonerscommissie.

Martijn en Sabrina staan open voor contact met andere bewoners en willen vragen beantwoorden. Beide willen graag andere huurders te helpen, ook in verschillende talen en zorgen dat de informatie goed wordt begrepen en bewoners betrokken blijven.

Martijn en Sabrina maken een apart e-mailadres voor de bewonerscommissie.

3. Verslag vorige bijeenkomst

Er zijn geen opmerkingen op het vorige verslag.

4. Woonwensenonderzoek

Onderzoeksbureau USP heeft de enquête voor het woonwensenonderzoek verstuurd. Tot nu toe is de enquête 18 keer ingevuld, waarvan 9 keer via de schriftelijke versie. De deadline voor het invullen is 1 april.

De Woningraat benadert bewoners die nog niet hebben gereageerd actief: zij krijgen persoonlijke aandacht. Het doel is om alle 48 huishoudens te spreken en hun woonwensen in kaart te brengen.

5. Sociaal plan

Het sociaal statuut vormt de basis en wordt samen met de huurdersraad opgesteld en omgezet in een sociaal plan. Het statuut wordt elke twee jaar herzien met juridische ondersteuning van Aedes en de Woonbond.

Een lid van de bewonerscommissie geeft aan het sociaal statuut lastig juridisch te kunnen beoordelen. De Woningraat geeft aan dat de commissie vrij staat om juridisch advies in te winnen. Ook deelt De Woningraat het participatieplan met de commissie. Hierin wordt onder andere beschreven wat de rol is van de commissie, hoe er onderling wordt samengewerkt en welke hulp ze krijgen.

Carina is het vaste aanspreekpunt namens De Woningraat. De communicatie naar de buurt verloopt via een geplande nieuwsbrief. Daarnaast is er een projectpagina op de website, waarop onder andere notulen en het e-mailadres van de bewonerscommissie worden geplaatst.

Besproken uit het sociaal statuut:

1. Communicatie met de huurder, draagvlak en procedure huisvesting
 - a. Draagvlak en communicatie
 - b. Vervolg communicatie en procedure bij een nieuwe woning

2. Verbetering en vernieuwing
 - a. Verhuizen binnen de buurt
 - b. Tijdelijke huisvesting en terugkeer in de buurt
 - c. Verhuizen uit de buurt

3. Herhuisvesting algemeen
 - a. Passende woning
 - b. Behoud inschrijfduur
 - c. Tijdelijke verhuur in het vernieuwingsgebied

De zoekperiode naar een nieuwe woning start 18 maanden voor de sloop vanaf het moment dat iemand urgentie krijgt. Urgentie blijft dus 18 maanden geldig. Tijdens deze periode is het mogelijk om drie keer een woning af te wijzen zonder gevolgen voor de urgentie. Als bewoners na 18 maanden nog geen woning hebben, neemt de corporatie het traject over. Vanaf het moment van urgentie worden woningen gereserveerd; daarvoor nog niet.

6. Volgend overleg

Volgend overleg is ingepland op 29 april: 19:30 uur. In De Schouw.

Acties

Onderwerp	Actie	Wie	Datum bespreking
Voorstellen Gapph aan de buurt	Informatie over Gapph wordt gecombineerd met de nieuwsbrief van de Woningraat.	De Woningraat	25 maart 2025

Voorstellen bewonerscommissie aan de buurt	<p>De bewonerscommissie maakt een eigen e-mailadres aan</p> <p>De commissie overlegt onderling via o.a. WhatsApp-groepen.</p> <p>De bewonerscommissie komt voor het volgende overleg weer bijeen.</p> <p>De communicatie over het centrumplan gaat niet via de reguliere huurderspost gaat maar via een aparte nieuwsbrief.</p> <p>De Woningraat informeert bewoners bij volgende nieuwsbrief over de commissie.</p>	Bewonerscommissie, De Woningraat	25 maart 2025
Verlag bijeenkomst	<p>De Woningraat anonimiseert het vorige verslag en publiceert het op projectpagina: https://www.dewoningraat.nl/projecten/centrumplan-lopik/</p> <p>De Woningraat deelt dit verslag op 15 april in concept met de bewonerscommissie</p>		25 maart 2025
Woonwensenonderzoek	Het rapport met de resultaten staat gepland voor 18 april. Het rapport wordt eerst gepresenteerd aan de commissie tijdens het volgende overleg.	De Woningraat	25 maart 2025
Nieuwsbrief	De Woningraat deelt de nieuwsbrief in concept op 15 april met de bewonerscommissie		
Participatieplan	<p>De Woningraat deelt het participatieplan met de commissie: een document met de rechten, plichten en onderlinge afspraken van en met de Bewonerscommissie.</p> <p>Met onder andere beschrijving van wat de rol is van de commissie, hoe er onderling wordt samengewerkt en welke hulp ze krijgen.</p>		
Sociaal plan	<p>De Woningraat past het sociaal statuut volledig aan.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gericht op het Centrumplan sloop-nieuwbouw. • Alle verwijzingen naar renovatie worden eruit gehaald. 	De Woningraat,	25 maart 2025

	<ul style="list-style-type: none"> De Woningraat deelt de aangepaste versie van het sociaal statuut op 15 april (twee weken voor het volgend met) de bewonerscommissie, die controleert en feedback geeft. De Woningraat zal zelf ook aangeven wat eruit gehaald is, ter controle. <p>Aanpassen in sociaal statuut: resterende 5% van de verhuisvergoeding.</p>		
--	---	--	--

Onderwerp	Actie	Wie	Datum Bespreking en status
De bewonerscommissie	<p>De Woningraat informeert huurders over de bewonerscommissie in de volgende nieuwsbrief en publiceert het verslag online (pas nadat het is vastgesteld op 25 maart)</p> <p>De bewonerscommissie ontvangt de stukken vooraf ter voorbereiding twee weken van tevoren. Vijf bijeenkomsten zijn gepland, maar kunnen indien nodig worden aangepast.</p>	De Woningraat	<p>3 maart: Loopt</p> <p>Gedaan</p>
Sociaal statuut	Het sociaal statuut wordt in de komende bijeenkomsten stap voor stap besproken. Er wordt gekeken waar aanpassingen mogelijk zijn en welke onderwerpen belangrijk zijn voor Centrumplan Lopik. Het participatieplan wordt ook behandeld.	De Woningraat, Bewonerscommissie	3 maart Loopt
Woonwensenonderzoek	De Woningraat voert een woonwensenonderzoek uit en deelt de algemene uitkomsten met de bewonerscommissie. Een extern bureau voert het onderzoek uit.	De Woningraat	3 maart Loopt
Vervolgafspraken	De volgende bijeenkomst vindt plaats op 25 maart 2025 en behandelt het	De Woningraat, Bewonerscommissie	3 maart Gedaan

	<p>sociaal plan en leegstandbeheer. Het sociaal statuut wordt vooraf gedeeld en ook per post verzonden aan de bewonerscommissie.</p>		
--	--	--	--