

### 3e Gesprek De Woningraat & bewonerscommissie centrumplan

**Datum:** 29 april 2025

**Locatie:** De Schouw, Lopik

#### 1. Presentatie woonwensenonderzoek door USP Marketing Consultancy

Gerwin Sjollema van USP Marketing Consultancy licht het onderzoek en de resultaten toe.

In totaal zijn 44 huishoudens benaderd om mee te doen aan het onderzoek. Uiteindelijk is door 37 huishoudens de vragenlijst ingevuld. Van de deelnemende bewoners wonen de meesten al lange tijd in hun huidige woning, velen zijn 50-plus, veel huishoudens zijn met 3 of meer personen, en de meesten hebben een auto. Bijna iedereen is bekend met de plannen sloop en nieuwbouw.

De belangrijkste uitkomsten:

- 4 op de 10 huurders negatief over sloopplannen. Groot deel (43%) van de bewoners staat negatief tegenover de plannen voor sloop en nieuwbouw, 22% is positief, 27% neutraal
- Wanneer verhuisvergoeding en voorrang worden genoemd is er een verdubbeling van het aantal mensen dat positief is. Van 22 % naar 43%, Maar er is nog steeds meer dan een kwart negatief
- Bijna helft van de bewoners vindt planning van 2028 goed
- Meeste bewoners willen in Lopik-dorp of regio blijven wonen
- Onzekerheid over nieuwe woonsituatie is grootste zorgpunt
- Meeste bewoners (80%) wil een eengezinswoning, vooral gezinnen.
- Supermarkt en zorg in de nabije omgeving is voor veel huishoudens noodzakelijk
- Parkeren is het meest genoemd als verbeterpunt voor openbare ruimte
- Wat communicatie en participatie betreft: Bewoners willen op de hoogte blijven door brieven en e-mails. Daarnaast vinden zij persoonlijk contact, bijvoorbeeld bij bijeenkomsten, belangrijk. 6 van de 37 bewoners geven aan dat zij ook willen meedenken met de plannen.

Slechts 22% staat positief tegenover de plannen en de onzekerheid bij bewoners is groot. De onderzoeker adviseert om goed in te zetten op een intensief contact met bewoners om vertrouwen te krijgen en onzekerheid weg te nemen. Betrek bewoners bij de plannen, zodat zij weten wat ze verwachten kunnen. En geef bewoners de kans, waar mogelijk, om mee te denken.

*Wat vinden de leden van de bewonerscommissie van deze uitkomsten?*

De commissieleden zijn niet verbaasd dat een groot deel van de bewoners negatief is over de plannen. Zij hadden eigenlijk verwacht dat nog meer bewoners negatief zouden reageren. De commissieleden begrijpen de grote onzekerheid van de bewoners. Ook was het te verwachten dat de meeste bewoners weer een eengezinswoning willen, want er wonen veel gezinnen. Maar terugkeren naar een eengezinswoning, kan dat wel? Dat is een grote zorg voor velen. Er komen maar weinig woningen vrij in Lopik. Hoe gaat de Woningraat hier voor zorgen?

De bewonerscommissie zou graag een soort infopunt of open huis in de buurt zien, waar je kunt binnenlopen met vragen. Laagdrempelig. *Actie De Woningraat*: zoekt uit wat mogelijk is en komt hier de volgende keer op terug.

*Reactie van de Woningraat op deze onderzoeksresultaten. Hoe nu verder?*

De Woningraat begrijpt de onzekerheid van de bewoners. De Woningraat wil de individuele rapporten afwachten en gaat aan de slag met het Sociaal Plan. De vervangende woningen zijn hier onderdeel van.

Presentatie met de resultaten wordt gedeeld met het verslag. *Actie De Woningraat*

## **2. Verslag bijeenkomst 25 maart 2025**

Een commissielid merkt op dat de verslagen van deze gesprekken niet goed weergeven wat echt besproken is en welke discussies er waren. “De kritiek die wij uiten zie ik niet terug in het verslag, alles wordt veel mooier voorgesteld. Ook kloppen de feiten soms niet en staan gemaakte afspraken er regelmatig niet goed in. Zo stond in het verslag dat de Woningraat de aangepaste versie van het Sociaal Statuut zou delen op 15 april. Dit moet zijn 9 april. Het is storend dat de afspraken met de Woningraat vaak niet worden nagekomen”.

Linda merkt op dat vooraf was afgesproken is dat het verslag een beknopte samenvatting is met actielijst en geen woordelijk verslag. Afgesproken wordt dat dit zo blijft maar dat er meer aandacht is voor een juiste weergave van de feiten en de sfeer. Het verslag is pas vastgesteld als de aanwezigen in het volgende overleg hun akkoord hebben gegeven.

Het vaststellen van het verslag van 25 maart volgt tijdens het volgende overleg. Nadat er een check is gedaan op de afgesproken datum voor het delen van het aangepaste Sociaal Statuut.

## **3. Concept nieuwsbrief**

*Nieuwsbrief*

Enkele commissieleden merken op dat in de nieuwsbrief bij de veel gestelde vragen een bedrag wordt genoemd als verhuiskostenvergoeding. Daarover zijn nog geen afspraken gemaakt. Jennifer legt uit dat het genoemde bedrag het wettelijk minimum is en dat dit genoemd wordt omdat hierdoor bewoners een indruk krijgen van het bedrag. Het klopt dat het bedrag nog niet is vastgesteld.

Afgesproken wordt dat de tekst wordt aangepast: De hoogte van de verhuiskostenvergoeding is nog niet bepaald, maar zal minimaal 7673,- bedragen. Dat is het wettelijk minimum. *Actie tekst aanpassen De Woningraat*

In de nieuwsbrief wordt wisselend gesproken over het moment waarop de sloop begint: begin 2028 en half 2028. *Actie de Woningraat*: check op eenduidigheid.

Enkele commissieleden merken op dat in de Huurderspost vorige keer op de voorpagina een bericht stond over de sloop en nieuwbouw. Dit verscheen eerder dan de nieuwsbrief aan de bewoners. Bovendien stond erin dat de bewonerscommissie uit 4 personen bestaat en dat klopt niet, want het zijn er 6. Jennifer legt uit dat de teksten voor de Huurderspost al eerder in maart aangeleverd moesten worden. Afgesproken wordt dat er meer aandacht voor de juiste timing in de communicatie zal zijn en afstemming vooraf van middelen met de commissie. *Actie De Woningraat*.

In de nieuwsbrief is ruimte voor de commissieleden om zich voor te stellen. Willen zij dat? De commissieleden denken hier verschillend over. Besloten wordt geen namen te noemen. Alleen het emailadres voor contact met commissieleden wordt vermeld. *Actie: De Woningraat*

De Woningraat verwerkt de aanpassingen en de nieuwe versie gaat nog een keer naar de commissieleden voor akkoord. *Actie De Woningraat*

### 3. Participatieplan

Er is een voorstel voor de participatie gemaakt. Wat vinden de commissieleden hiervan?

De leden van de bewonerscommissie vinden het plan op zich duidelijk en goed. Zij hebben echter twijfels of alles wat er in staat ook echt zo gedaan wordt. “Het lijkt of we veel inspraak hebben maar in de praktijk wordt weinig tot niets gedaan met wat wij inbrengen. Wat is onze zeggenschap?”. Ook vinden de leden dat het vaak onduidelijk is wat hun rol is. Meedenken, advies, beslissen?

Jennifer legt uit dat de Bewonerscommissie een adviesrecht heeft op het sociaal plan. De Woningraat neemt dit advies mee en moet een goede reden hebben om het niet over te nemen. De Woningraat wil graag horen hoe bewoners denken over de plannen om zo tot een breed gedragen plan te komen.

De leden van de Bewonerscommissie vinden dat zij voor het blok zijn gesteld. “Ons is medegedeeld dat woningen worden gesloopt, zonder goed uit te leggen waarom dit moet. We zijn er te laat bij betrokken.”

De Huurdersraat is wel eerder bij de plannen betrokken, maar ook deze leden vinden dat zij alleen geïnformeerd zijn. “We wilden ook eerst weten hoe de bewoners erover dachten.” Het woonwensenonderzoek geeft daar nu duidelijkheid over. Zowel de leden van de Bewonerscommissie als de Huurdersraat vinden dat dit onderzoek veel te laat kwam.

De leden van de Bewonerscommissie willen weten waarom gekozen is voor sloop? Zijn ook andere locaties onderzocht? Is er een technische onderbouwing voor sloop? En geldt de 70%-instemmingsverplichting hier niet? Afsproken wordt dat de Woningraat komt met een antwoord op deze vragen en een onderbouwing van het plan voor sloop en nieuwbouw. *Actie: de Woningraat*

### 4. Concept aanpak koffiekar

Eén van de eerste, voorgestelde participatiemomenten is in mei. Het idee is om met een mobiele koffiekar de wijk in te gaan en dan met mensen in gesprek te gaan. Doel is om informatie op te halen bij bewoners, omwonenden en ondernemers over het nieuwe appartementengebouw voor de wijk. Wat vinden zij ervan en wat willen zij? Ook over de openbare ruimte. De Woningraat wil ook omwonenden en ondernemers zo vroeg mogelijk bij de plannen betrekken.

De leden van de bewonerscommissie vinden dat het voor de bewoners niet veel zin heeft. De meeste bewoners willen een eengezinswoning en die komen daar straks niet, dus die zullen de wijk verlaten. Waarom zou je hen vragen wat ze willen?

Afgesproken wordt dit plan voor de koffiekar intern te bespreken en de reactie van de commissie op het voorstel hierin mee te nemen. De Woningraat zal de commissie informeren over het besluit rondom de koffiekar. Actie: De Woningraat

## 5. Sociaal Plan

De Woningraat heeft het sociaal statuut aangepast tot een sociaal plan voor de sloop-nieuwbouw van het Centrumplan. Alle verwijzingen naar renovatie zijn eruit gehaald. Deze aangepaste versie wordt besproken.

Vragen en opmerkingen:

*Pagina 7*

Hoofdstuk 4, paragraaf 4.1 draagvlak

Er staat wetboek 7, 2.20. Gaat dit ook over sloop? Volgens de adviseur van de Huurdersraat wel  
Actie: Woningraat zoekt dit uit

Huisbezoeken: Worden die ook uitbesteed, net zoals bij het woningonderzoek?

Antwoord Woningraat: nee, die doen we zelf

*Pagina 8*

4.3 Er staat nu dat de zoekperiode start 9 maanden voor de start van de sloop. Dat is aangepast naar 12 maanden, met 6 maanden verlenging. In totaal dus 18 maanden. Maar wat als je dan nog niets hebt gevonden, wat best denkbaar is gezien de schaarste. Vervalt de urgentie dan?

Actie: de Woningraat overlegt met de gemeente of er mogelijkheden zijn om dit op te schalen of te faseren. Volgende overleg of zoveel eerder volgt hier antwoord hierop.

Vraag: Kan Woningraat ook woningen vasthouden voor huurders en die rechtsreeks bemiddelen? Antwoord: Ja dat kan alleen voor eigen woningen. De woning gaat dan naar de huurder met de langste woonduur.

Er staat dat de huurder geen huisvuil en huisraad mag achterlaten. Maar dat is niet altijd mogelijk als je huis wordt gesloopt. Hoe zit het met grofvuil ophalen en de kosten daarvan? Actie Woningraat: gaat in gesprek met gemeente en komt bij het volgende overleg met voorstel.

De nieuwe woning

Er staat nu dat je binnen een maand moet verhuizen, maar dat is vaak veel te kort. Veel woningen worden kaal opgeleverd en er moet dan veel gebeuren. De commissie stelt voor hier een tekst op te nemen waarbij met 'bewijs' een bewoner meer tijd krijgt om te verhuizen. Actie Woningraat: kijkt hierna en komt met voorstel.

*Pagina 10*

Stadsvernieuwingsurgent. Wat als het niet lukt om een nieuwe woning te vinden in Lopik-dorp. Zijn er dan mogelijkheden om je urgentie in een andere gemeente in te zetten?

Actie de Woningraat: dat zoeken we uit en komen er de volgende keer op terug.

*Pagina 11*

Wat zijn precies de toewijzingsregels bij stadsvernieuwing? Geldt de woonduur of ook passend toewijzen? Actie Woningraat: dat zetten we op een rij. En we komen met overzicht toewijzingsregels.

#### *Pagina 12*

Hoe zit het met toewijzen van woningen aan huurders met een middeninkomens? Woningraat wijst 7,5% van de woningen aan die groep toe. De leden Bewonerscommissie vinden dit erg weinig. Kan dit meer?

Actie Woningraat: bekijkt of verruiming mogelijk is bij volgende prestatieafspraken.

Komen mensen, van wie het inkomen boven de grens voor sociale huur uitkomt, nog in aanmerking voor een sociale woning als hun huis wordt gesloopt?

Actie woningraat: wordt uitgezocht

#### *Pagina 13*

Huurgewenning 7.1.

Als je verhuist naar een vergelijkbaar huis krijgt je dan toch een hogere huur en huurgewenning?

Als de nieuwe huurprijs hoger uitvalt, kan de huurder mogelijk in aanmerking komen voor huurgewenning.

Het gesprek wordt hierna afgerond. Verdere bespreking van het sociaal plan in het volgende overleg op 27 mei, 19.30 uur bij de Schouw.

## 6. Volgend overleg

Volgend overleg is op 27 mei 19:30 uur in De Schouw. De stukken worden twee weken van tevoren (13 mei) gestuurd.

### Acties

Onderwerp	Actie	Wie	Datum bespreking
Infopunt in de buurt	Is het mogelijk om een inloop- of infopunt in de buurt in te zetten? Waar bewoners terecht kunnen met vragen.	De Woningraat	27 mei
Nieuwsbrief	Aanpassen/optellen: <ul style="list-style-type: none"> <li>Zin over verhuiskostenvergoeding</li> <li>Start sloop (half, begin 2028)</li> <li>Geen voorstelrondje BC, alleen contact mailadres</li> </ul> <p>Concept nog een keer toesturen naar BC</p>	Woningraat	Voor verzending
Juiste timing communicatiemiddelen	Opletten dat de Huurderspost niet eerder uitkomt dan nieuwsbrief of andere berichten aan bewoners	De woningraat	Voortdurend
Onderbouwing van de keuze voor sloop	Uitleggen waarom gekozen is voor sloop: technisch? Andere locatie onderzocht? 70% instemming nodig?	De Woningraat	27 mei
Koffiekar	Voorstel opnieuw overwegen	Beaumont en De Woningraat	ASAP
Sociaal plan	Uitzoeken en beantwoorden: <ul style="list-style-type: none"> <li>Geldt wetboek 7, 2.20 ook voor sloop?</li> <li>Vervalt urgentie als huurder niet lukt om binnen 18 maanden een passende andere woning te vinden? Is opschaling mogelijk?</li> <li>Hoe zit het met grofvuil ophalen en kosten daarvan?</li> <li>Is langere termijn voor verhuizen mogelijk? (Langer dan 1 maand).</li> <li>Als het niet lukt om in Lopik-dorp passende woning te vinden, mag urgentie dan</li> </ul>	De Woningraat	27 mei

	<p>ook voor andere gemeenten?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Overzicht toewijzingsregels. (woonduur, inschrijvingsduur, passend toewijzen, etc.)</li> <li>• Is verruiming mogelijk van toewijzen aan huurders met middeninkomens?</li> <li>• Kunnen mensen met inkomen boven de grens voor sociale huurwoning verhuizen naar sociale woning als hun woning wordt gesloopt?</li> </ul>		
--	---	--	--