

5e Gesprek De Woningraat & bewonerscommissie centrumplan

Datum: 9 juli 2025

Locatie: De Schouw

1. Concept verslag 4^e gesprek De Woningraat en bewonerscommissie

Linda start het gesprek en vraagt of er opmerkingen of vragen zijn over het verslag van 27 mei 2025. Slechts een kleine opmerking: in de begeleidende mail staat nog een datum van het vorige overleg.

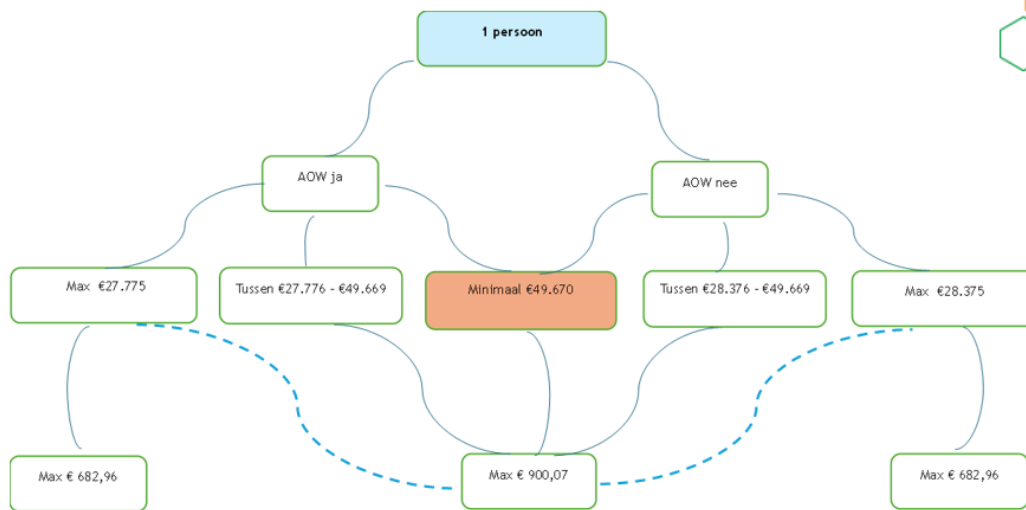
Het verslag is daarmee vastgesteld.

2. Actiepunten

De actiepunten worden doorgenomen. Zie de actiepunten in dit verslag.

Eén van de actiepunten is het opstellen van een stroomschema dat duidelijk maakt hoe de toewijzing verloopt. Jacolien heeft enkele stroomschema's gemaakt.

Ze vertelt dat het bijna onmogelijk is om het hele toewijzingsproces in één schema te voegen. Je hebt te maken met regels als passend toewijzen en voor toewijzing voor midden en hogere inkomens die net boven de grens voor een sociale huurwoning vallen. Het lukt niet om dit allemaal overzichtelijk in één schema te passen. Ze heeft nu enkele schema's gemaakt en licht het schema voor 1-persoonshuishoudens toe.



De aanwezige commissieleden vinden het stroomschema wel verhelderd, maar wel wordt opgemerkt dat de stappen vanzelf worden doorgenomen als je je inschrijft bij Woningnet. Dan moet je opgeven wat je inkomen is, je leeftijd, je huishoudsituatie etc. En dan rollen de beschikbare woningen er gelijk uit.

Toch geeft dit schema wel inzicht in het proces, vinden de leden. Wel zal het nog lastig zijn om het goed uit te leggen aan bewoners. Niet iedereen zal het begrijpen. Ook vindt één van de leden dat dit schema niet helemaal is wat is gevraagd. Hij ziet liever een schema of infographic dat toelicht hoe de urgentieregels werken en dat een antwoord geeft op vragen zoals: Kom je daarvoor nog in aanmerking als je inkomen wat hoger ligt dat de grens? En kun je dan in de hele regio's reageren, of alleen in de gemeente? De bewonerscommissie geeft aan dat het nu duidelijk geformuleerd is in het concept Sociaal Plan.

3. Presentatie data-analyse en mutaties Lopik

In de vorige gesprekken is vaak gevraagd: zijn er straks genoeg woningen voor bewoners die willen terugkeren naar Lopik?

Jacolien is daarvoor in de cijfers van de afgelopen jaren gedoken en heeft deze data geanalyseerd. Ze heeft gekeken naar verhuizingen tussen 2020-2024, de herkomst van bewoners die een woning betrokken en het woonwensenonderzoek. In Lopik-dorp zijn 549 woningen, waarvan 409 eengezinswoningen en 140 appartementen. Per jaar verhuizen er

ongeveer 18-20 per jaar naar een eengezinswoning en ongeveer 10 naar een appartement. Dat is een mutatie van 5,8 en 6,8. Dat is een redelijke doorstroming. Van de bewoners die een huis betrekken, woonde 43% al in Lopik.

Als je dan kijkt naar het woonwensenonderzoek dan blijkt dat van de 38 die meededen er 20 in dezelfde wijk willen blijven. 18 zoeken liever buiten Lopik. En van de 20 die in dezelfde wijk willen blijven, willen er 10 een eengezinswoning.

Op basis van deze cijfers is Jacobien 'voorzichtig optimistisch'.

Eén van de commissieleden vraagt hoe het zit met de toewijzing van statushouders. In de tweede helft van 2025 gaat men uit van 17 statushouders. Dat zijn behoorlijke aantallen die ook een woning moeten krijgen en dat geeft druk. Jennifer erkent dat ook statushouders in de gemeente gehuisvest moeten worden maar nog niet duidelijk is waar dat gaat gebeuren. "Dat is een discussie die we nog voeren met de gemeente."

Het commissielid vraagt ook waarom de Woningraat geen terugkeergarantie geeft. "Als jullie verwachten dat bewoners wel terug kunnen keren, waarom krijgen we dan geen garantie daarop?" Jennifer legt uit dat er een terugkeergarantie geldt voor de nieuwbouw. Het commissielid vindt dit niet bevredigend. "Dat betekent dat je twee keer moet verhuizen. Er zijn bewoners, die net als ik, willen verhuizen naar een bestaande woning in Lopik-dorp. En terugkeergarantie staat in 5.3 van het Sociaal Statuut. De WR draait steeds om dit onderwerp heen. Als BC willen we dat terugkeergarantie naar Lopik-dorp is opgenomen in het sociaal plan". De Woningraat noteert deze wens en zegt toe het intern te bespreken.

4. Concept Sociaal Plan, vragen en opmerkingen van bewonerscommissie

Jennifer licht toe wat er aan het Concept Sociaal plan voorafging. In juni 2024 zijn we van start gegaan met de communicatie naar de bewoners. De bewoners hebben toen een brief ontvangen en er waren bijeenkomsten en huisbezoeken. We hebben geluisterd en verzameld welke zorgen en wensen er waren. In december 2024 is het besluit genomen om woningen te slopen en te kiezen voor nieuwbouw. Er waren toen ook inloopspreekuren. We hebben toen ook een oproep gedaan aan bewoners die willen deelnemen in een bewonerscommissie. We zijn heel blij dat jullie je beschikbaar hebben gesteld. In maart 2025 is de bewonerscommissie van start gegaan. We hebben toen samengewerkt aan de vragen voor het woonwensenonderzoek. Vervolgens zijn we met het Sociaal Plan aan de slag gegaan. De basis daarvoor vormt het Sociaal Statuut. Het was een pittig proces om de bepalingen in het statuut om te zetten naar de huidige regelgeving in het Sociaal Plan. Bewonerscommissie heeft de vragen, zorgen en wensen opgehaald bij hun achterban. Deze informatie is meegenomen en verwerkt in het concept Sociaal Plan.

Jennifer vertelt dat aan de bewonerscommissie een advies gevraagd wordt over het Sociaal Plan. Gevraagd wordt om een advies op inhoud, op uitvoering en op redelijkheid.

Normaal gesproken krijgt een bewonerscommissie daar 6 weken de tijd voor, maar vanwege de vakantieperiode heeft de commissie nu 9 weken de tijd. Gevraagd wordt om een gekwalificeerd advies als bewonerscommissie, dus niet individueel. Een commissie baseert haar advies meestal op een raadpleging van de achterban.

Vragen en opmerkingen over het concept Sociaal Plan.

- Een lid van de commissie vraagt hoe het nu zit met de 70% instemmingsregeling. Dat geldt bij renovatie, maar hoe zit dat met sloop-nieuwbouw? Aan de bewoners is nooit gevraagd of ze instemmen met de sloop en nieuwbouwplannen. Ze zijn voor een voldongen feit gesteld. Jennifer vertelt dat 70% instemming geldt bij renovatie. In het woonwensenonderzoek is wel gevraagd naar hoe huurders denken over de sloopplannen als ze in aanmerking komen voor een urgentie en een verhuiskostenvergoeding. 27% was daar negatief over.

De vraag is nu: waarover moet de bewonerscommissie nu advies over uitbrengen? En waarover moet de commissie de achterban raadplegen? Een vertegenwoordiger van de Huurdersraad vertelt dat de raadpleging van de achterban nu gaat over het concept Sociaal Plan. Kunnen bewoners hiermee instemmen? Het gaat dan over o.a. de herhuisvesting, de kosten, de regelingen.

- Linda vraagt wat er gebeurt als de bewonerscommissie een negatief advies uitbrengt over het concept Sociaal Plan. Jennifer vertelt dat dit advies altijd onderbouwd moet zijn: Wat is er mis? Waarin schiet het tekort? Dit advies zullen we dan intern bespreken. Het sloopbesluit is genomen. De raadpleging gaat over het concept Sociaal Plan niet over het sloopbesluit.
- Een lid van de bewonerscommissie zegt dat er nu een redelijk plan ligt. De eerste versie was heel slecht, een kladje. Dankzij inbreng van de bewonerscommissie ligt er nu een beter plan waarmee bewoners wel zullen instemmen. In feite komt het erop neer dat je door mee te werken in het participatieproces je daarmee wel de kans kleiner maakt dat het hele plan nog wordt afgeschoten.
- Het is niet duidelijk wat je nu allemaal uit je huis moet halen en wat moet blijven. Hoe zit dat met vloerdelen? Zie, pagina 7, 3.2. De vloerdelen die constructief zijn, dus onderdeel van de woning, moeten blijven. De niet constructieve delen (laminaat, vloerbedekking, etc.) moet eruit. Woningraat gaat dit in plan duidelijker neerzetten,
- Ook over de overname van spullen is onduidelijkheid (pagina 7). Jennifer legt uit dat de bewoners geen goederen kunnen overdragen aan nieuwe huurders. Zijzelf kunnen van huurders van hun toekomstige huis wel goederen overnemen.
- Ophalen grofvuil. Woningraat wil betalen, maar moeten de bewoners dat voorschieten? Vaak moet je gelijk betalen. Jennifer: we gaan regelen dat bewoners niet hoeven voor te schieten. Hoe dit praktisch gaat, wordt nog later medegedeeld.
- Bladzijde 9, 4.2. Garantie op herhuisvesting. Als je wilt terugkeren naar de vervangende nieuwbouw zet de Woningraat zich maximaal in voor een gelijkwaardige woning bij verhuizing in de kern. Wat houdt *maximale inzet* in? Kan de terugkeergarantie naar Lopik-dorp hier ook voor gelden? Jennifer gaat dit opnemen en komt er later op terug.
- Hoe zit het met de verhuiskostenvergoeding. Wordt de prijs jaarlijks aangepast? Jennifer vertelt dat de prijs jaarlijks wordt geïndexeerd. Bewonerscommissie wil meer duidelijkheid hierover in Sociaal Plan. Jennifer pakt dit op.
- Bewonerscommissie: Als je verhuist naar de nieuwbouw krijg je 1000 extra verhuiskostenvergoeding. Waarom krijgen bewoners die naar een bestaande woning verhuizen dat niet? Jennifer legt uit dat bewoners die naar de nieuwbouw gaan 2x

verhuizen en daardoor meer kosten maken. Ook is het pakket aan vergoedingen nu al best uitgebreid. Jennifer wil nu niet gaan onderhandelen over uitbreiding van vergoedingen. Als de bewonerscommissie hier meer wil, is dat iets om mee te nemen in het advies.

- In Oudewater krijgen bewoners bij een verhuizing een huurprijs die maximaal 50 euro hoger ligt ten opzichte van hun huidige huurprijs. Waarom is dat niet in Lopik? Jennifer legt uit dat dit alleen gold voor de Van Groot naar Beter regeling in Oudewater.
- De commissieleden vinden dat in het concept Sociaal Plan nog steeds niet duidelijk is hoe het nu zit met de urgentie. Beter aangeven dat je gebruik kunt maken van zowel de regio- als gemeente-urgentie. En dat dit ook geldt voor hogere en midden inkomensgroepen. En ook voor andere gemeenten (5.1). Jennifer pakt dit op.
- Ook zien de bewonerscommissieleden graag een bijlage met wetsartikelen. Wordt opgepakt door Woningraat.
- Pagina 9. Er staat dat de urgentie niet geldt voor appartementen op de begane grond. Klopt dat? Jennifer vertelt dat dit klopt. Bewoners komen wel in aanmerking voor een eengezinswoning, omdat ze die verlaten. En het is mogelijk dat je op basis van je woonduur wel in aanmerking komt voor een appartement op de begane grond. Of via 'Van groot naar beter'.

In zijn totaliteit vinden de commissieleden dat het huidige concept nog niet voldoende is. Zij hebben nog veel vragen en willen deze versie nog niet aan de achterban voorleggen. Afgesproken wordt dat De Woningraat nog één keer de opmerkingen verwerkt en dat er een nieuwe versie komt. Voor de volgende versie kan De Woningraat dan advies aanvragen en deze nieuwe versie zal de bewonerscommissie voorleggen aan de achterban.

5. Achterbanraadpleging bewonerscommissie

De commissieleden hebben een notitie ontvangen met handvatten voor een achterbanraadpleging. Maar, vinden de leden, het concept-Sociaal Plan is nog niet goed genoeg om voor te leggen. Moet eerst nog een keer aangepast worden.

Een lid van de Huurdersraad vertelt dat het ook goed kan werken als de Woningraat eerst huiskamergesprekken gaat doen, waarin zij huurders vertellen over de rechten, inschrijven bij Woningnet, zelfstandig zoeken, etc. Daarna volgt dan de achterbanraadpleging door de bewonerscommissie. Je draait het proces dus om. Zowel de commissieleden als de vertegenwoordigers van de Woningraat vinden dit een goed idee. De Woningraat zal een planning maken en een voorstel doen voor de huiskamergesprekken.

De commissieleden merken verder op dat ze graag gebruik willen maken van enkele diensten van De Woningraat bij de achterbanraadpleging. Zoals het verzorgen van drukwerk.

6. Toelichting op participatieproces nieuwbouw

Martin Schrijver, projectmanager, licht het Centrumplan toe. Na de zomervakantie wordt er een inloopbijeenkomst voor geïnteresseerde bewoners en omwonenden georganiseerd. Doel is vooral om op te halen wat de buurt belangrijk vindt. Denk aan groen, parkeren, type woningen.

Er wordt nu een studie gedaan naar het inpassen van twee appartementsblokken met groene binnentuinen. De woningen zijn naar buiten gericht.

Waarschijnlijk komen er drie participatiebijeenkomsten. De eerste na de zomervakantie over de studie, de tweede over het Voorlopig Ontwerp (waarschijnlijk eind 2025) en een derde over het bestemmingsplan.

Bewoners en andere belangstellenden kunnen meedenken en hun mening en inbreng geven. We kijken wat haalbaar is en proberen een goed programma op te zetten.

Martin vertelt dat er veel behoefte is aan appartementen. Dit komt o.a. door de vergrijzing. Appartementen waar ouderen langer zelfstandig kunnen wonen, in combinatie met een wijkverplegingspunt, kan in een behoefte voorzien. Ook zien we dat gezinnen steeds kleiner worden. Dat vraagt ook om een ander type woning.

Martin vertelt dat de bewonerscommissie de stukken (zoals de studie, VO) krijgt te zien voordat ze voor het brede publiek worden geopenbaard.

Eén commissielid vraagt waarom in Lopik-oost niet meer sociale huurwoningen worden gebouwd. De richtlijn is toch minimaal 30% en dat wordt daar niet gehaald. Martin vertelt dat deze regel de laatste jaren wordt gehanteerd. Bij de ontwikkeling van Lopik Oost is vastgelegd dat 30% van de woningen sociaal, dus huur en koop, dient te zijn

7. Hoe nu verder? Procesplanning

Afgesproken wordt dat:

- Woningraat gaat concept Sociaal Plan opnieuw aanpassen en verwerkt de opmerkingen die in dit overleg zijn gemaakt.
- De punten die daarna volgens de bewonerscommissie nog steeds niet voldoende zijn, kan de commissie opnemen in haar advies
- Woningraat komt ook met voorstel voor planning huisbezoeken.
- De Bewonerscommissie gaan nadenken over de vragen die zij wil stellen aan bewoners.

Er wordt uitgegaan van een peildatum in het vierde kwartaal van 2025 of het eerste kwartaal van 2026. De planning verandert door de keuze om eerst huiskamergesprekken te doen. Dan zal de achterbanraadpleging grotendeels na de zomervakantie plaatsvinden. De commissieleden verwachten dat ze dan geen 9 weken nodig hebben voor het advies.

8. Vragen, afsluiting en volgend gesprek

We maken nu geen nieuwe afspraak voor een volgend gesprek. Dat doen we weer nadat de huisbezoeken hebben plaatsgevonden, en de achterbanraadpleging is geweest.

Acties

Bespreking	Onderwerp	Actie	Wie	Status
			WR	
10-7	Sociaal Plan – concept	Aanpassen – verwerken <ul style="list-style-type: none"> • Verduidelijken welke delen in woning moeten blijven: constructieve vloerdelen • Opnemen: WR schiet kosten grofvuil voor en laat nog weten hoe dit praktisch gaat • Verduidelijken: maximale inzet voor terugkeergarantie vervangende woningbouw • Intern overleggen over terugkeergarantie naar Lopik-dorp onderdeel is van het sociaal plan • Verduidelijken: vergoedingen verhuizen, indexering • Verduidelijken urgentieregels • Opnemen: bijlage met wetsartikelen 	WR	
10-7	Planning van proces	Maakt voorstel voor planning met o.a. huiskamerbezoeken	WR	
10-7	Studie, VO voor participatie Centrumplan	Stukken naar BC sturen voordat het openbaar wordt	WR	
10-7	Vragen voor achterban	Stelt vragen op voor achterban	BC	
27-5	Afmelding	<ul style="list-style-type: none"> • Navragen afmelding bij Job 	WR	Nagevraagd: Job doet niet meer mee.
27-5	Passende woning	<ul style="list-style-type: none"> • De Woningraat brengt eenduidigheid in het sociaal plan tussen de termen passende en vergelijkbare woning • Nagaan of afwijking op passendheid (bijvoorbeeld 	WR	9 juli Is verwerkt

		toewijzing eengezinswoning) mogelijk is binnen het Centrumplan.		
27-5	Onduidelijkheid regio- en stadsvernieuwingsurgentie	<ul style="list-style-type: none"> De Woningraat legt uit dat “vergelijkbaar” te maken heeft met vergelijkbaar woningtype en komt uit de urgentie op volkshuisvestelijke gronden. “Passend” betekent wettelijk passend bij huishoudgrootte, inkomen en leeftijd. De Woningraat verduidelijkt dit in de communicatie en wordt opgenomen in de FAQ. 	WR	Meer eenduidigheid aangebracht 9 juli
27-5	Keuze voor sloop	<ul style="list-style-type: none"> Uitzoeken bouw sociale huur Lopik-Oost aan de hand van woonvisie van Lopik. 	WR	Martin Schrijver heeft dit verduidelijkt. Zo snel mogelijk
27-5	Sociaal plan	<p>De Woningraat:</p> <ul style="list-style-type: none"> Legt in het sociaal plan vast dat De Woningraat zelf het huurcontract opzegt (in plaats van de huurder). Brengt in kaart wat wel en niet onder ‘originele staat’ valt bij oplevering van de woning. Past het prijspeil in het sociaal plan aan naar het huidige jaar. Maakt de tekst in hoofdstuk 7 geschikt voor sloop-nieuwbouw. Indexeert de verhuisvergoeding naar het prijsniveau van 2025. Neemt de opmerkingen over de hoogte van de vergoeding mee in de bredere beoordeling van het sociaal plan. Legt afspraken over overname in de nieuwe woning duidelijk vast in het sociaal plan. Verwijdert foutieve indexeringspercentages die 	WR	9 juli Meegenomen in concept Jennifer heeft verduidelijkt Gedaan Gedaan Meegenomen Meegenomen Aanvulling voor gemaakt Meegenomen

		<p>betrekking hebben op renovatie.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neemt een terugkeergarantie op in het sociaal plan, inclusief bijbehorende kosten. • Onderzoekt of een staffelregeling of afschrijvingstermijn voor ZAV's kan worden toegepast. • Verheldert in het sociaal plan of de woning volledig in oude staat moet worden teruggebracht bij vertrek. • Beschrijft duidelijk dat sociaal wijkbeheer alleen kleine werkzaamheden uitvoert, en alleen voor woningen in eigendom van De Woningraat. • Werkt het sociaal plan bij en stelt een nieuwe versie op. Het sociaal plan wordt voorafgaand aan de volgende bijeenkomst gedeeld en gezamenlijk besproken. 		<p>Meegenomen</p> <p>Opgenomen</p> <p>Zie opmerking verslag, bij Sociaal plan</p> <p>Opgenomen</p> <p>Gedaan</p>
29-4	Verhuizen met urgentie	<ul style="list-style-type: none"> • De Woningraat neem de zoektermijn op in het sociaal plan, en wat er gebeurt wanneer de termijn wordt overschreden. • De Woningraat zoekt uit of er garantie kan worden gegeven dat bewoners niet uit Lopik hoeven te vertrekken. 	WR	<p>9 juli</p> <p>Opgenomen</p> <p>Uitgezocht.</p> <p>Terugkeergarantie is niet opgenomen.</p>
29-4	Grofvuil	<ul style="list-style-type: none"> • De Woningraat zoekt uit met de gemeente Lopik of er kosten zijn verbonden aan mogelijk grofvuil en doet een voorstel. 	WR	Meegenomen
29-4	Infographic/stroomschema	<ul style="list-style-type: none"> • De Woningraat doet een voorstel voor een stroomschema en neemt deze op in de FAQ. 	WR	Gedaan