

## **Gesprek De Woningraat & bewonerscommissie centrumplan**

**Datum:** 27 mei 2025

**Locatie:** De Schouw, Lopik

### **1. Verslag bijeenkomst 29 april 2025**

Linda Troost vraagt de bewonerscommissie of het verslag nu beter aansluit bij de gemaakte afspraken (zie verslag 29 april). De commissie laat weten dat het verslag een goede reflectie is van het gesprek. Graag deze vorm van verslaglegging doorzetten.

Tijdens de vorige bijeenkomst werd opgemerkt dat er een verkeerde datum stond in het verslag van 25 maart over het delen van het aangepaste sociaal statuut. Linda geeft aan dat dit verkeerd is overgenomen: in het verslag werd 15 april genoemd als datum voor het delen, terwijl dit 9 april had moeten zijn. Het plan is uiteindelijk op 15 april gedeeld. De commissie is blij dat dit is uitgezocht. Hiermee is het verslag van 25 maart akkoord.

Linda Troost neemt verslag van 29 april pagina voor pagina door. Er zijn geen wijzigingen op het verslag. Het verslag van 29 april is daarmee vastgesteld.

Beide verslagen worden geanonimiseerd en op de projectpagina geplaatst.

### **2. Antwoorden op gestelde vragen tijdens derde gesprek (actiepunten)**

#### *Infopunt in de buurt*

Er wordt gesproken over het instellen van een laagdrempelig infopunt voor bewoners. Dit kan in een leegstaande woning, waarschijnlijk de Berkehof 11. De voorkeur gaat uit naar een locatie op de begane grond vanwege betere toegankelijkheid voor bewoners met beperkte mobiliteit.

Er is gekozen voor bezoek op afspraak. Een bezoek kan in de woning, op kantoor of op verzoek op een andere locatie zoals Berkehof 11. Het maken van een afspraak wordt zo eenvoudig mogelijk gemaakt en duidelijk gecommuniceerd.

De leden van de bewonerscommissie hebben twijfels of alle bewoners alle informatie wel goed begrijpen. Ze noemen een aantal voorbeelden. De bewonerscommissie blijft in gesprek met bewoners om vragen te beantwoorden. De commissie kan bewoners ook doorverwijzen naar De Woningraat (Carina).

Afgesproken is ook dat Carina alvast contact opneemt met een bewoner op de President Kennedylaan voor een afspraak op maat.

#### *Nieuwsbrief en FAQ*

De nieuwsbrief en FAQ zijn aangepast en op de website geplaatst.

#### *Keuze voor sloop*

De leden van de bewonerscommissie vinden dat zij zijn geconfronteerd met de keuze voor sloop. De plannen zijn nooit vooraf met hen besproken. Pas na het sloopbesluit, zijn zij

geïnformeerd en erbij betrokken. Ook begrijpen zij niet waarom de woningen gesloopt worden terwijl in Lopik-Oost lege velden zijn waar je nieuwe woningen kunt bouwen. Daar zijn ook weinig sociale woningen. In de woonvisie van Lopik staat dat minimaal 30% sociale huurwoningen gebouwd moet worden, wat niet terug te zien is in Lopik-Oost. De bewonerscommissie vraagt daarom waarom er niet gebouwd wordt in Lopik-Oost, in plaats van in het centrum van Lopik.

Ook geloven de commissieleden niet dat er straks voldoende corporatiewoningen zijn voor alle bewoners die in Lopik-dorp willen blijven.

De Woningraat geeft aan dat besloten is om in het centrum woningen te slopen en nieuw te bouwen om zo aan de bouwopgave te voldoen. Hoewel De Woningraat bekend is met de plannen voor nieuwbouw in Lopik-Oost, is niet duidelijk hoeveel sociale huurwoningen daar gebouwd worden. Maar dit zal niet voldoende zijn om te voldoen aan de gestelde bouwopgave. De bouw sociale huur van Lopik-Oost zoekt de Woningraat uit aan de hand van woonvisie Lopik.

De Huurdersraat merkt op dat de keuze voor locaties deels politiek wordt bepaald en adviseert de bewonerscommissie om dit ook bij de gemeente aan te kaarten.

De bewonerscommissie is het niet eens met de onderbouwing van het sloopbesluit. De leden vinden de argumenten niet overtuigend. Zij menen dat het vooral economische redenen waren die bepalend waren. Het is immers goedkoper om de 48 woningen te slopen en nieuwe woningen te bouwen dan extra sociale huurwoningen te bouwen in Lopik-Oost, waar de grond nog aangekocht moet worden.

De commissieleden vinden ook de hele aanpak van het proces niet goed. Zij vinden dat de bewoners weinig inbreng hebben en de commissie heeft slechts een adviserende rol. De bewonerscommissie vindt ook dat er te weinig gekeken is naar alternatieven.

Daarbij geeft één lid van de bewonerscommissie aan dat hij de FAO en het Sociaal Statuut slordig en onprofessioneel vindt. Ook vindt de bewonerscommissie dat er geen realistische alternatieven zijn voor woningzoekenden in Lopik, ook niet voor de groep van circa 25 huishoudens die willen blijven. De Huurdersraat raadt aan om concrete wensen schriftelijk aan te geven en deze met De Woningraat te bespreken.

De bewonerscommissie is van mening dat er weinig gebeurt met hun inbreng. Het leidt alleen maar tot tekstuele aanpassingen. Van echte participatie is volgens hen geen sprake. Inhoudelijk verandert er niets, omdat de basis een vastgesteld sociaal statuut is, waar ook nog eens fouten in staan.

Jennifer en Carina van de Woningraat leggen uit dat participeren op het sociaal plan juist is wat er de vergaderingen al wordt gedaan. De wijzigingen die de commissie heeft doorgegeven, zijn verwerkt.

#### *Sociaal Statuut artikel 7.2 en de 70%-regeling*

De bewonerscommissie wijst op artikel 7.2 uit het sociaal statuut. Hier staat dat de huurprijs wordt bevroren voor woningen (die hiervoor in aanmerking komen volgens BW 7:207) die ingrijpend gerenoveerd of gesloopt worden op het moment van de peildatum. Dit geldt volgens de bewonerscommissie dus ook voor Centrumplan Lopik

De Woningraat geeft aan dat artikel 7.2 uit het sociaal statuut ook geldt bij sloop, maar alleen wanneer het huurcontract niet wordt ontbonden. Dit is wel het geval bij Centrumplan Lopik.

De Huurdersraat stelt dat dit in het sociaal statuut niet duidelijk wordt omschreven. Een jurist heeft eerder aangegeven dat er een nieuwe versie moet komen. De Huurdersraat interpreteert de regels zo dat alsnog gestreefd kan worden naar 70% instemming, ook voor sloop-nieuwbouw. Hierover bestaat verschil van inzicht tussen De Woningraat en de Huurdersraat. Deze kwestie wordt vervolgd in een ander overleg tussen de Woningraat en de Huurdersraat.

De Huurdersraat geeft aan dat de bewonerscommissie hierin ook een rol heeft. Bijvoorbeeld bij het betrekken van de achterban en het eventueel ophalen van de 70% instemming.

### *Verhuizen met urgentie*

De zoektermijn voor een nieuwe woning is verlengd naar 12 maanden, met de mogelijkheid tot verlenging met nog eens 6 maanden. Als de huurder dan nog geen passende woning heeft gevonden, wordt gezocht binnen de eigen woningvoorraad van De Woningraat. Daarbij wordt gekeken naar voorkeuren die bewoners hebben aangegeven in het woonwensenonderzoek. De urgentie geldt voor de gehele DAK-regio.

De Huurdersraat benadrukt dat in het sociaal plan duidelijke afspraken moeten komen over de urgentielooptijd, de termijn van 12 maanden plus 6 maanden en wat hierna gebeurt. De bewonerscommissie vraagt of bewoners buiten Lopik geplaatst kunnen worden, en geeft aan dat deze vraag actueel blijft. De Woningraat antwoordt dat bewoners zich met urgentie inschrijven bij Woningnet voor de gehele regio. Deze termijn loopt 18 maanden. Als de huurder geen passende woning vindt, gaat De Woningraat actief bemiddelen op basis van woonwensen.

De bewonerscommissie vraagt wat er gebeurt als een huurder na 18 maanden nog steeds geen woning heeft gevonden. Dan gaat De Woningraat éénmalig bemiddelen voor een woning op basis van het zoekprofiel. De commissie vraagt door: betekent dit dat bewoners mogelijk Lopik moeten verlaten?

### *Grofvuil*

De Bewonerscommissie wil weten hoe het zit met grofvuil en de mogelijke kosten. De Woningraat zoekt uit met de gemeente Lopik of er kosten zijn verbonden aan mogelijk grofvuil en doet een voorstel.

### *Verhuistermijn*

Verhuizing binnen een maand blijft het uitgangspunt, maar verlenging met een extra maand is mogelijk bij gegronde redenen. Volgens De Woningraat is op verzoek ook een termijn van twee maanden mogelijk, als daar toestemming voor wordt gegeven.

### *Infographic/stroomschema*

De bewonerscommissie geeft aan dat bewoners behoefte hebben aan duidelijkheid over de stadsvernieuwingsurgentie en welke regelingen voor hen gelden.

De Woningraat doet een voorstel voor een stroomschema en neemt deze op in de FAQ.

### *Passende woning*

De bewonerscommissie wijst op onduidelijkheden in het sociaal statuut over wat een passende of vergelijkbare woning is. In het sociaal statuut wordt gesproken over een *vergelijkbaar* woontype bij stadsvernieuwingsurgenties (zie 5.3 en 6.0). In het sociaal plan daarentegen worden '*passend*' en '*vergelijkbaar*' door elkaar gebruikt.

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 geeft aan dat niet iedere bewoner automatisch in aanmerking komt voor een eengezinswoning. Bijvoorbeeld wanneer een alleenstaande huurder niet passend is voor een woning met meerdere kamers. In die gevallen wordt gezocht naar een passende woning volgens de geldende regels. De huurdersraat merkt op dat er een bepaald percentage ruimte is om hiervan af te wijken. De huurdersraat vraagt De Woningraat uit te zoeken of en hoe deze afwijkingsruimte ook van toepassing is binnen het Centrumplan.

### *Toewijzingen aan middeninkomens*

De bewonerscommissie verzoekt om het percentage toewijzing aan middeninkomens te verruimen van 7,5% naar 15%. De Woningraat pleit hier ook voor en dit is conform de prestatieafspraken per volgend jaar mogelijk. De Huurdersraat en de gemeente moeten hier dan ook nog akkoord mee gaan. Dan wordt dit ook aangepast in het sociaal plan. Voor nu staat er 7,5% omdat dit de nu geldende prestatieafspraken zijn.

### *Hogere inkomens*

Voor bewoners met een hoger inkomen, dan de grens voor sociale huur en middeninkomen, geldt dat zij met stadsvernieuwingsurgentiebewijs recht hebben op een woning, ook al vallen ze buiten de reguliere inkomensgrens. Dit valt binnen de 7,5%-regeling en geldt voor de hele regio. De bewonerscommissie vindt het onderscheid tussen regio- en stadsvernieuwingsurgentie niet duidelijk. Is het zo dat wanneer je in Lopik wilt blijven dat je dan de stadsvernieuwingsurgentie kiest. En als je naar IJsselstein wilt de regio-urgentie? De bewonerscommissie vraagt om op de website hierover duidelijk te zijn.

De Woningraat geeft aan dat bewoners gemeente urgentie en regio-urgentie krijgen. Dit is geen keuze tussen beide. Met een gemeente urgentie krijgen bewoners voorrang op woningen in de gemeente ten opzichte van bewoners uit de regio.

## **3. Sociaal Plan**

Een lid van de bewonerscommissie blikt eerst terug op hoofdstuk 4.3 van het sociaal statuut over het opzeggen van het huurcontract. Hierin staat dat bewoners zelf de huur opzeggen, maar in werkelijkheid zegt De Woningraat de huur op. De bewonerscommissie vraagt dit correct vast te leggen in het sociaal plan.

Het lid vraagt daarnaast of de woning volledig in oorspronkelijke staat moet worden teruggebracht bij vertrek. Verzocht wordt om duidelijk te zijn over wat wel en niet onder ‘originele staat’ valt.

De aanwezigen gaan vervolgens door met het doornemen van het Sociaal Statuut en de voorgestelde aanpassingen.

### *Pagina 13*

#### Hoofdstuk 7, betaalbaarheid

- .1 Prijspeil wordt aangepast naar het huidige jaartal.
- .2 Tekst wordt passend gemaakt voor sloop-nieuwbouw.
- .3. Bedrag vergoeding en verhuiskostenvergoeding wordt geïndexeerd naar 2025.

De bewonerscommissie vindt dit bedrag te laag gezien de hoge kosten die komen kijken bij een gedwongen verhuizing. Bewoners hebben vaak veel geïnvesteerd in hun woning.

Volgens de Huurdersraat bedragen de werkelijke kosten vaak het dubbele van de wettelijke vergoeding. De bewonerscommissie benadrukt dat zij niet het idee hebben dat deze kosten zelf betaald moeten worden: het huidige bedrag is financieel niet dekkend. De Woningraat geeft aan dat dit punt wordt meegenomen in de bredere beoordeling van het sociaal plan.

De Woningraat geeft ook aan dat wordt ingezet op het stimuleren van overname: Bewoners kunnen aangeven welke voorzieningen of materialen zij willen overnemen van de vorige huurder.

De Huurdersraat vraagt om duidelijke vastlegging van deze afspraken, met verwijzing naar het voorbeeld in Benschop waar woningen volledig leeg moesten worden opgeleverd. De Woningraat licht toe dat de verhuurconsulenten met de vertrekkende huurder bespreekt wat zij ter overname aan willen bieden. Dit wordt vastgelegd op de overname verklaring.

### *Pagina 14*

#### Hoofdstuk 8, indexering

De bewonerscommissie merkt op dat genoemde indexering niet klopt want gaat om renovatie. Dit wordt aangepast.

De Huurdersraat merkt los van dit hoofdstuk op dat een terugkeergarantie ontbreekt in het sociaal statuut. Deze garantie en de bijbehorende kosten zijn niet opgenomen.

#### Hoofdstuk 9. Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

De bewonerscommissie vraagt of daar een vergoeding tegenover staat. De Woningraat komt met een voorstel in het sociaal plan. De Huurdersraat ziet hier mogelijkheden voor overeenstemming. Bijvoorbeeld bij een geplaatste keuken kan met De Woningraat de afschrijvingswaarde besproken worden. Er wordt voorgesteld te onderzoeken of er een staffel of afschrijvingstermijn voor ZAV's kan komen. De bewonerscommissie vraagt ook of men verplicht is om de woning bij vertrek terug te brengen in oude staat.

## Hoofdstuk 10. Beheer en leefbaarheid

Geen opmerkingen

*Pagina 15*

## Hoofdstuk 11. Dienstverlening ten behoeve van de huurders

Sociaal wijkbeheer kan ondersteuning bieden bij kleine werkzaamheden, maar niet bij grotere klussen zoals het leggen van vloeren.

## Hoofdstuk 12. Tevredenheid huurders

Geen opmerkingen.

## Hoofdstuk 13. Geschillenregeling

De bewonerscommissie vraagt wanneer er sprake is van een geschil en hoe een bewoner zich kan wenden tot de geschillencommissie. De Huurdersraad geeft aan dat de regionale onafhankelijke klachtencommissie (KWRU) hierin een uitspraak kan doen wanneer partijen er onderling niet uitkomen.

*Pagina 16*

## Hoofdstuk 14. Hardheidsclausule

De bewonerscommissie vraagt wanneer sprake is van een situatie waarin iemand harder wordt getroffen dan een ander. Wat wordt hiermee bedoeld? De Woningraat licht toe dat zich situaties kunnen voordoen die niet zijn opgenomen in het sociaal statuut. In zulke gevallen wordt per individuele situatie beoordeeld wat redelijk is.

Het sociaal statuut is nu in zijn geheel doorgenomen.

Voor de volgende bijeenkomst staat op de agenda: hoe de achterban wordt geraadpleegd en hoe het adviesrecht werkt

Het gesprek wordt hierna afgerond.

### 4. Volgend overleg

Volgend overleg is op 9 juli 19:30 uur in De Schouw. De stukken worden twee weken van tevoren (25 juni) gestuurd.

### Acties

Bespreking	Onderwerp	Actie	Wie	Status
27-5	Afmelding	<ul style="list-style-type: none"> <li>Navragen afmelding bij Job</li> </ul>	WR	Zo snel mogelijk
27-5	Passende woning	<ul style="list-style-type: none"> <li>De Woningraat brengt eenduidigheid in het sociaal plan tussen de termen passende en vergelijkbare woning</li> </ul>	WR	9 juli

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Nagaan of afwijking op passendheid (bijvoorbeeld toewijzing eengezinswoning) mogelijk is binnen het Centrumplan.</li> </ul>		
27-5	Onduidelijkheid regio- en stadsvernieuwingsurgentie	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	WR	9 juli
27-5	Keuze voor sloop	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uitzoeken bouw sociale huur Lopik-Oost aan de hand van woonvisie van Lopik.</li> </ul>	WR	Zo snel mogelijk
27-5	Sociaal plan	<p>De Woningraat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Legt in het sociaal plan vast dat De Woningraat zelf het huurcontract opzegt (in plaats van de huurder).</li> <li>Brengt in kaart wat wel en niet onder ‘originele staat’ valt bij oplevering van de woning.</li> <li>Past het prijspeil in het sociaal plan aan naar het huidige jaar.</li> <li>Maakt de tekst in hoofdstuk 7 geschikt voor sloop-nieuwbouw.</li> <li>Indexeert de verhuisvergoeding naar het prijsniveau van 2025.</li> <li>Neemt de opmerkingen over de hoogte van de vergoeding mee in de bredere beoordeling van het sociaal plan.</li> <li>Legt afspraken over overname in de nieuwe woning duidelijk vast in het sociaal plan.</li> <li>Verwijdert foutieve indexeringspercentages die</li> </ul>	WR	9 juli

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