



GEMEENTE
LOPIK

COMPANEN

Woonzorgvisie Lopik 2024 - 2029

Onderdeel van het Volkshuisvestingsprogramma Lopik

Maart 2024

A street scene in Lopik, Netherlands, featuring a bus on the left, a sidewalk with several bicycles parked on the right, and trees in the background. The entire image is overlaid with a yellow filter. The text "Woonzorgvisie Lopik 2024 - 2029" is centered over the image.

Woonzorgvisie Lopik 2024 - 2029

Voorwoord

In onze gemeente is het fijn wonen.

Dat is de grote rode lijn die we het afgelopen jaar in voorbereiding op deze woonzorgvisie hebben opgehaald. Tijdens de 'bakkies in de buurt', stakeholderbijeenkomsten, één op één gesprekken, bewonersavonden en inloopsessies.

Mensen delen ook hun zorgen met ons. Zorgen over hun kinderen, of er voor hen een passende woning is. Of over hun ouders, hoelang zij nog op een fijne manier zelfstandig kunnen blijven wonen. Mensen delen dan ook hun opvatting dat ze niet snappen dat het niet allemaal veel sneller en eenvoudiger kan worden opgelost. "Waarom bouwen we niet gewoon een wijk erbij?" Of ze willen gewoon een extra woning op het eigen erf voor hun ouders of hun kinderen.

Het tekort aan woningen neemt ook in onze gemeente toe en zorg wordt steeds vaker in de eigen woning geleverd, in plaats van dat mensen naar een verpleeghuis verhuizen. Vooral voor onze inwoners die wat minder te besteden hebben, of die behoefte hebben aan een woning met bijzondere kenmerken is het lastig. En ook voor hen die zorg of ondersteuning nodig hebben.

We luisteren als gemeente naar de ervaringen die we hebben gehoord. En doen recht aan de harde cijfers die we met onze woonzorganalyse inzichtelijk hebben gekregen. Dat doen we binnen de kaders die het Rijk ons heeft gegeven. We staan daarmee voor een flinke opgave. Die we als gemeente Lopik met beide handen aanpakken.

Dat doen we niet alleen. In dit traject is ons duidelijk geworden dat we samen met onze partners sterk staan. Onze woningcorporatie, De Woningraat, toont zich een betrouwbare partner. Projectontwikkelaars sluiten steeds beter aan bij ons volkshuisvestelijke kader. Zorgaanbieders behartigen de belangen van hun cliënten en benadrukken het belang van fijn kunnen wonen in het kader van herstel. Werkgevers en huisvesters van arbeidsmigranten denken graag mee over oplossingen en hoe we daaraan gezamenlijk kunnen bijdragen. En ook inwoners zien veel kansen die we als gemeente nog niet gezien hadden en die een deel vormen van de oplossing.

Als gemeente pakken we de regie op deze opgave. Deze woonzorgvisie vormt daarin een eerste stap. Je leest wat wij en onze stakeholders belangrijk vinden en hoe we daarbij willen samenwerken. Zodat iedereen die in Lopik een bijdrage wil leveren aan de woonzorgopgave dat op de juiste manier kan doen.

Belangrijk uitgangspunt is dat we niet meer bouwen om te bouwen. We bouwen de woningen, zodat onze inwoners daarin kunnen wonen. Dat is een wezenlijk verschil. Want dat maakt dat we moeten weten voor wie we bouwen. En waar zij behoefte aan hebben. Qua prijs en inhoudelijke kenmerken. En dat de zorg en ondersteuning, zowel professioneel als informeel, op orde en beschikbaar moet zijn. Onze dorpen hebben zoveel kwaliteiten en bijzondere kenmerken. Zoals het zelforganiserende vermogen van onze samenleving, dat mensen naar elkaar omzien en er voor elkaar zijn. Met deze visie zetten we in op het versterken van die kracht vanuit de maatschappij.

Met deze visie lossen we niet even snel alle problemen rond wonen en zorg op. De regels om te bouwen knellen. Gemeente en partners hebben onvoldoende gekwalificeerd personeel. Maar problemen en zorgen moeten ons niet belemmeren om aan te pakken.

Daarom, nu we weten wat er van ons verwacht wordt, gaan we samen deze complexe puzzel leggen. Tot een mooi, samenhangend geheel. Met onze inwoners voorop!



Jan Vente

*Wethouder
Volkshuisvesting
en Ruimtelijke
ontwikkeling*



Gerrit Spelt

*Wethouder Welzijn,
Jeugd en Zorg*

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
2	Het verhaal van Lopik	10
	Thema 1: Een passend en betaalbaar huis	18
3.1	Woningbouw spreiden over de kernen	20
3.2	Passende woningen aansluiten bij de kwalitatieve behoefte	21
3.3	Inzetten op betaalbare koop, sociale huurwoningen, en middeldure huur	21
3.4	Kansen in bestaande structuren	21
3.5	Doorstroming op gang helpen	24
3.6	Kernbinding en behoud van sociale cohesie in de dorpen	24
3.7	Woningen betaalbaar houden	25
	Thema 2: Prettig oud worden in Lopik	27
4.1	Welzijn, preventie en positieve gezondheid	28
4.2	Ontmoeten, omzien naar elkaar	28
4.3	De woning en woonomgeving levensloopgeschikt	30
4.4	Inzetten seniorencoach	30
4.5	Behoefte aan zware zorg	31
	Thema 3: Iedereen kan prettig wonen in Lopik	33
5.1	De regionale woonzorgvisie	36
5.2	Toevoegen van geschikte woonplekken	36
5.3	Betere spreiding van sociale huur over de gemeente	40
5.4	Gerichte leefbaarheidsaanpak	40
5.5	Brede integrale afweging over ruimtelijke keuzes	41
	Thema 4: Een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad	43
6.1	Stimuleren van verduurzaming	45
6.2	Benutten logische momenten	46
6.3	Sloop-nieuwbouw	46
6.4	Transitievisie Warmte	46
6.5	Klimaatadaptief en natuurinclusief	48



1. Inleiding

1.

Inleiding

Aanleiding nieuwe Woonzorgvisie

Voor u ligt de nieuwe Woonzorgvisie van de gemeente Lopik. Hiermee zetten we de koers uit voor de ontwikkeling van het wonen, welzijn en zorg in alle kernen van onze gemeente. Want wonen is een groot maatschappelijk vraagstuk. En zonder voldoende sociale voorzieningen en zorgaanbod kunnen veel inwoners niet goed wonen. We zien de spanningen op de woningmarkt oplopen, vanuit onze eigen familie en kennissen, en vanuit de reacties van inwoners. Dan valt vooral op hoe moeilijk het is voor starters en mensen met een bescheiden inkomen om toegang te krijgen tot de woningmarkt. En ook hoe moeilijk het is voor senioren om binnen de eigen woonomgeving te kunnen verhuizen naar een geschiktere woning.

De Rijksoverheid is inmiddels duidelijk in een meer regisserende rol gekomen. In de aanstaande Wet versterken regie volkshuisvesting wordt van gemeenten gevraagd om in samenwerking met lokale partners en regiogemeenten een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Belangrijk onderdeel daarvan is deze woonzorgvisie. Het gaat daarbij niet alleen om wonen, maar ook om de relatie met welzijn, zorg, leefbaarheid en duurzaamheid.

Volkshuisvestelijk programma van de Omgevingsvisie en relatie met andere thema's

Wonen heeft veel raakvlakken met andere thema's binnen het fysieke domein. Het toevoegen van extra woningen zorgt op een locatie bijvoorbeeld ook voor meer verkeer, wat een uitdaging is voor het ontsluiten van wijken en het opvangen van het verkeer op de hoofdwegen. In de Omgevingswet is vastgelegd dat iedere gemeente over een Omgevingsvisie moet beschikken. In die visie geeft de gemeente haar koers aan over alle ruimtelijke opgaven, waaronder het wonen. Deze Woonzorgvisie moet gezien worden als nadere uitwerking van de Omgevingsvisie, gericht op de thema's 'wonen' en 'wonen met zorg'.

Regionale huisvestingsopgave

In het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen'¹ is opgenomen dat iedere gemeente haar huisvestingsopgave voor alle aandachtsgroepen opneemt in haar volkshuisvestingsprogramma. Het gaat in onze gemeente onder andere om starters, ouderen, dak- en thuislozen, uitstromers van beschermd wonen en maatschappelijke opvang, uitstromers van intramurale ((jeugd-) zorg) instellingen, vergunninghouders², arbeidsmigranten en woonwagenbewoners. Een deel van deze aandachtsgroepen zal ook tot de verplichte urgentiecategorieën bij de toewijzing van sociale huur behoren. Dit wordt in de urgentieverordening geregeld.

Door de provincie Utrecht wordt de inventarisatie van de woonzorgvraag van bijzondere aandachtsgroepen voor alle gemeenten gezamenlijk opgepakt. De resultaten van de regionale inventarisatie worden halverwege 2024 verwacht.

De inventarisatie zal meer zicht geven op de kwantitatieve opgave en de afspraken voor de lokale opgave in de gemeente Lopik. Deze woonzorgvisie geeft de kwalitatieve invulling hiervan en onze brede visie op het thema 'wonen met zorg' weer.

Samenwerking en participatie

Het realiseren van onze ambities op het wonen met zorg kunnen we alleen samen met onze betrokken lokale partners, zoals De Woningraat, ontwikkelaars, makelaars, inwoners, zorg- en welzijnspartijen. Deze visie hebben we daarom samen met hen vormgegeven.

- In september 2023 is er een bijeenkomst met inwoners georganiseerd. Onder alle inwoners is er een willekeurige steekproef getrokken, waarna een aantal inwoners een uitnodiging heeft ontvangen om mee te denken over het wonen in de gemeente Lopik. Er hebben bijna 100 inwoners die avond meegepraat over de nieuwe woonzorgvisie.
- Daarnaast is er een openbare inloopavond voor inwoners georganiseerd.
- Er is een bijeenkomst geweest met onze professionele samenwerkingspartners waarbij we de uitdagingen voor het wonen (met zorg) hebben besproken. Makelaars, ontwikkelaars, zorgpartijen en de Woningraat namen hieraan deel.
- Daarnaast is er een losse bijeenkomst geweest met De Woningraat.
- We hebben een groep lokale huisvesters en werkgevers van arbeidsmigranten gesproken over hoe we voor die specifieke doelgroep beter kunnen samenwerken.
- Tot slot heeft de gemeenteraad aan de voorkant van het proces input gegeven voor de inhoudelijke koers van de woonzorgvisie.

¹ Onderliggend programma van de Nationale Woon- en Bouwagenda

² Vergunninghouders worden ook vaak statushouders genoemd.

Het gaat hierbij om mensen die een verblijfsvergunning hebben gekregen en daardoor een legale verblijfsstatus voor de langere termijn hebben.

Samenhang fysiek en sociaal domein

Bij deze woonzorgvisie zijn we op zoek gegaan naar de kracht van gemeente Lopik. Groot kenmerk van onze gemeente is de sterke sociale structuur; inwoners zijn betrokken bij hun omgeving en bij elkaar. Met deze woonzorgvisie willen we die lokale, sociale kracht ondersteunen. Daarvoor moeten we de 'hardware', de fysieke omgeving en woningen, op orde brengen. Zonder passende woning en woonomgeving kunnen mensen zichzelf niet redden. We moeten zorgen dat mensen in hun eigen sociale structuur kunnen blijven wonen en niet noodgedwongen hoeven te vertrekken. En dat de inrichting van openbare ruimte en bebouwing ontmoeting en informele steun faciliteert. Als de hardware op orde wordt gebracht, biedt dat de juiste voorwaarden om in te kunnen zetten op de 'software': zorg en welzijn. Beide onderdelen zijn nodig en kunnen niet zonder elkaar. De inzet die wordt gepleegd om de software op orde te krijgen wordt verder uitgewerkt in een sociaal beleidsplan.



2. Het verhaal van Lopik

2.

Het verhaal van Lopik

Speerpunten

De gemeente Lopik is een bijzondere gemeente met verschillende aantrekkelijke dorpen met een rijke historie. Lopik is een agrarische gemeente met een levendige gemeenschap. Verspreide dorpskernen met lange lintbebouwing bepalen het landschappelijk karakter. De grotere kernen Lopik en Benschop zijn dorps en hebben de nodige fysieke voorzieningen. De kleinere kernen hebben geen fysieke voorzieningen maar wel een sterk zelf organiserend vermogen, met sociale voorzieningen (zoals verenigingen) die daaraan bijdragen. Dit maakt het ook in de kleinste kernen prettig wonen. Want het belang van sociale voorzieningen en contacten neemt alleen maar toe met de vergrijzing van onze bevolking. De linten van de gemeente worden gekenmerkt door grote vrijstaande woningen met ruime kavels afgewisseld met boerenbedrijven. De ligging in het Groene Hart en aan de Lek, de ruimte, de saamhorigheid, met tegelijkertijd grote steden om de hoek, maken dat het aantrekkelijk wonen is in onze gemeente.

Dit betekent niet dat de woningmarkt in Lopik af is. Als landelijke gemeente in de buurt van twee stedelijke regio's (Utrecht en Gouda) zijn de opgaven voor de komende jaren groot. De koop- en huurprijzen zijn hoog in de dorpen, waardoor jonge mensen en mensen met een lager- of middeninkomen moeilijk aan een woning kunnen komen. Mensen die zich wel sterk verbonden voelen aan onze dorpen zijn daardoor soms genoodzaakt te vertrekken. Mensen worden in de toekomst ouder en blijven langer zelfstandig wonen. Woningen, zorg en voorzieningen moeten worden aangepast zodat deze steeds groter wordende groep prettig kan wonen. En er zijn meer mensen met een kwetsbare positie die ook in onze gemeente een thuis moeten kunnen krijgen. Ten slotte merken we dat de stijgende energieprijzen een extra druk leggen op de betaalbaarheid van het wonen.

Op basis van een woningmarktanalyse, het coalitieprogramma van Lopik, de input van inwoners, de gemeenteraad en betrokken woon-, zorg- en welzijnspartijen komen we op de volgende vier thema's voor de komende jaren:



Een passend en betaalbaar huis



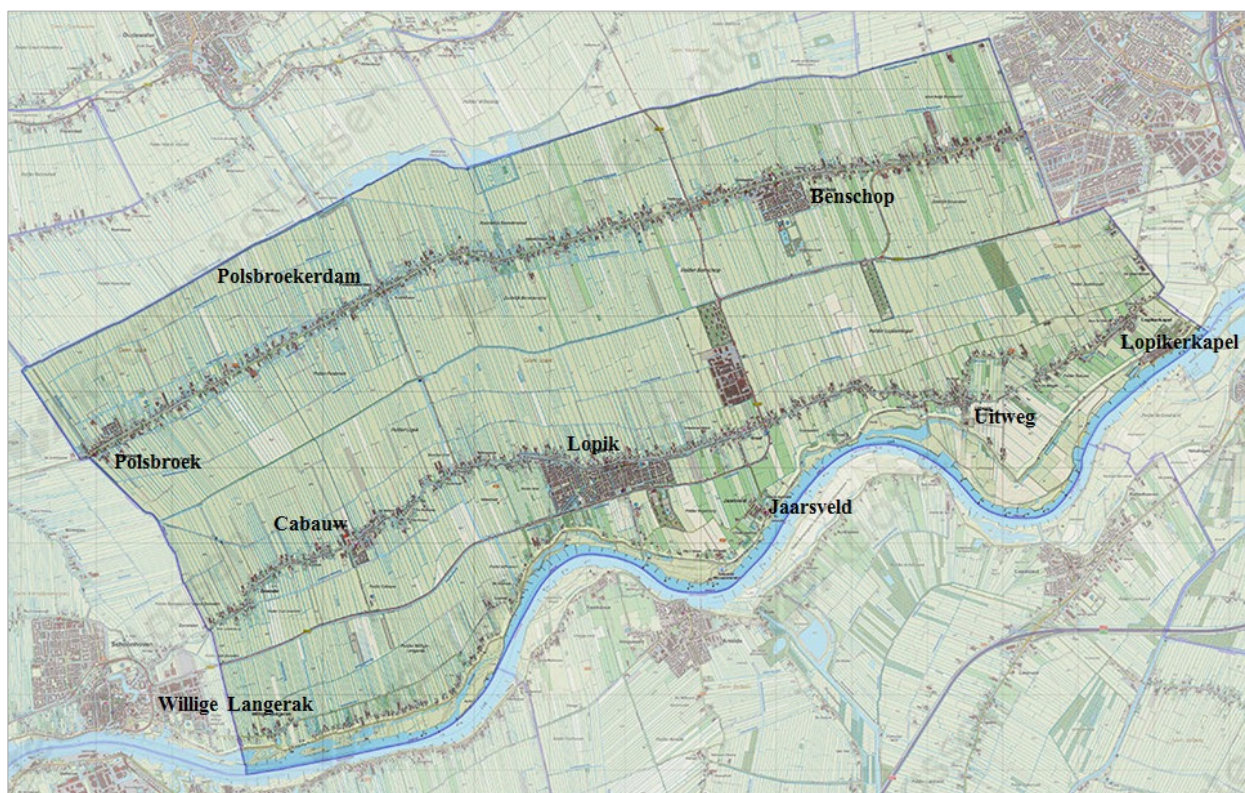
Prettig oud worden in Lopik



Iedereen kan prettig wonen in Lopik



Een toekomstbestendige woningvoorraad



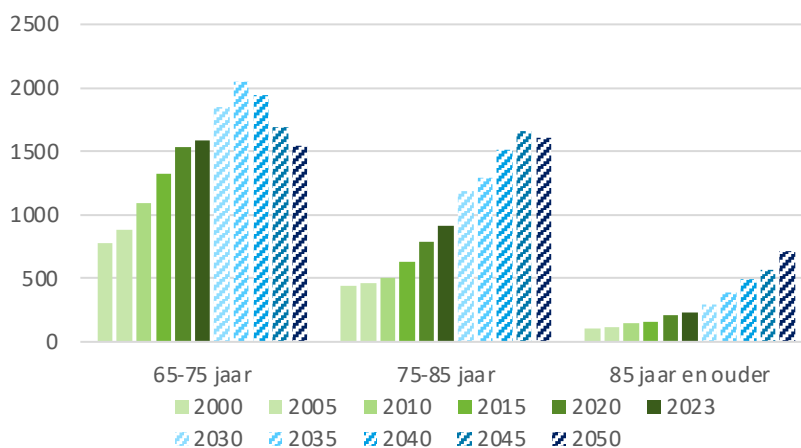
Huishoudensgroei- en samenstelling

Momenteel telt onze gemeente ongeveer 5.750 huishoudens. In de periode tot 2040 komen daar ongeveer 1.010 huishoudens bij. Dit is een prognose: als er geen woningen worden toegevoegd kunnen de dorpen niet verder groeien. Het betekent wél dat de druk op de woningmarkt verder toe zal nemen wanneer er geen woningen bijkomen. Dit komt doordat voor veel jongeren uit onze dorpen de bestaande gezinswoningen te duur zijn. Maar ten opzichte van andere gemeenten zijn de prijzen hier nog wel iets lager. Dit maakt dat mensen uit bijvoorbeeld Utrecht, Nieuwegein, IJsselstein of Woerden naar Lopik toe trekken. Daar zit een uitdaging: voor onze inwoners is er behoefte aan meer betaalbare woningen, maar tegelijkertijd is er weinig ruimte – ook volgens provinciale regels - om woningen te bouwen.

Vergrijzing

Het overgrote deel van de huishoudens in onze dorpen bestaat uit gezinnen en senioren. Alleenstaanden en stellen die jonger zijn dan 55, en specifiek jonger dan 35 zijn er minder. De komende jaren gaan onze dorpen vergrijzen. De groep ouderen wordt groter én ouder (zie figuur 2.1). De verwachting is dat landelijk de vergrijzing in 2040 zijn piek bereikt (maar nooit meer terug zal keren op het huidige niveau). De druk in de zorg is al hoog. Door de vergrijzing neemt dit in de toekomst toe. Er zal in aanvullende mate een beroep worden gedaan op het 'zelf doen' met behulp van mensen uit hun sociale netwerk, (technologische) hulpmiddelen en waar nodig aangevuld met zorg. Zorgen dat iedereen prettig oud kan worden in onze dorpen vraagt inzet van de gehele gemeenschap.

Naarmate mensen ouder worden neemt de kans op gezondheidsklachten toe. Als die groep groter wordt, moeten er meer woningen zijn die gelijkvloers en/of levensloopgeschikt zijn. En deze woningen zijn nu al weinig in de gemeente aanwezig. De toenemende vergrijzing matcht slecht met de samenstelling van de woningvoorraad.



Figuur 2.1: Ontwikkeling van het aantal ouderen in Lopik 200-2050 (CBS & Primos, 2023).

De verwachting is dat er tot 2030 minimaal 185 gelijkvloerse woningen voor ouderen in de gemeente bij moeten komen (zie bijlage 1). Er is daarbij behoefte aan geclusterde woonvormen (+110) en zorggeschikte woningen voor ouderen met een zwaardere zorgvraag (+25). In de periode tot en met 2040 zijn er nog meer gelijkvloerse woningen voor ouderen in de gemeente nodig, naar verwachting gaat het om 370 tot 510 woningen.

Andere groepen met een specifieke woonbehoefte

Naast de grote opgave die de vergrijzing met zich meebrengt merken we steeds meer dat het tekort aan (passende) woningen voor verschillende inwoners problemen oplevert. Vaak zijn dat de meest kwetsbare inwoners, of inwoners die zich op een kwetsbaar moment in hun leven bevinden.

Om te zorgen dat kwetsbare inwoners bij de verdeling van het woningtekort niet worden vergeten, heeft het Rijk woonregio's de opdracht gegeven om samen tot een schaarsteverdeling te komen. Deze kwantitatieve verdeling van de huisvesting van aandachtsgroepen over de regio vindt de komende maanden plaats. Een aantal van die aandachtsgroepen worden volgens nieuwe wetgeving verplicht als urgentiecategorie opgenomen.

Bovenop de huisvesting van aandachtsgroepen is onlangs de Spreidingswet aangenomen en krijgen we ook te maken met een herhuisvestingsvraag voor de opvang van Oekraïners. Deze twee groepen mensen vragen niet om een 'woning', maar om 'opvangplaatsen'. Dat is technisch gezien wat anders, maar doet net zoals reguliere woningen die we moeten bouwen een beslag op beschikbare ruimte. Ruimte die we in onze gemeente veel hebben, maar bebouwbare ruimte is zeer schaars. De verdeling – wat gaan we bouwen en voor wie – wordt met elke keuze die we uitstellen lastiger te maken.

Woningvoorraad

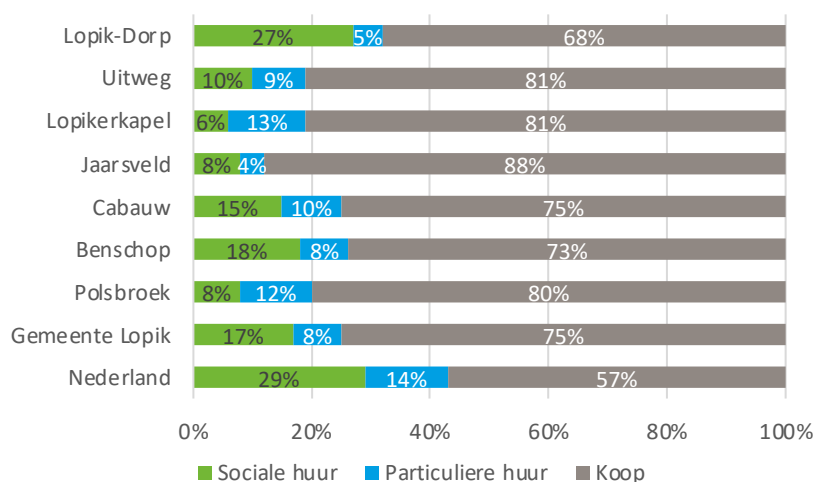
De vraag of de huidige woningvoorraad passend en toekomstbestendig is heeft meerdere aspecten. Allereerst: zijn er voldoende woningen, voor nu en voor later? Daarop is het antwoord 'nee': veel mensen willen in onze dorpen wonen. Dit geldt voor mensen die hier nu al wonen maar ook voor mensen uit bijvoorbeeld Utrecht of Nieuwegein. Het tekort aan woningen is op dit moment al zichtbaar. Veel starters kunnen geen huis vinden. Dat probleem wordt niet vanzelf beter: de verwachting is dat het aantal huishoudens tussen 2023 en 2040 fors groeit, door vergrijzing en huishoudensverdunning in Lopik zelf en door vestigers uit de regio. Ten tweede gaat het over welke woningen er zijn. De prijzen van koopwoningen in de gemeente Lopik liggen voor veel mensen te hoog. De gemiddelde transactieprijs van bestaande koopwoningen is de afgelopen jaren sterk gestegen tot ruim €430.000. Voor starters is het hierdoor lastiger geworden om een huis te kunnen kopen in onze dorpen.

Het percentage sociale huurwoningen ligt in Lopik met 17% laag, zie figuur 2.2. Er komen weinig betaalbare sociale huurwoningen vrij (gemiddeld ongeveer 50 per jaar). De verwachting is dat er hiervan de komende tijd ongeveer 10 per jaar nodig zijn voor vergunninghouders en nog eens 10 per jaar voor andere urgente groepen.

Er blijven hierdoor weinig beschikbare woningen over voor 'reguliere' woningzoekenden. Dat blijkt ook uit regionale cijfers over de sociale huursector. Zo kwamen er in 2022 in onze gemeente op iedere beschikbare woning gemiddeld 158 reacties binnen. Woningzoekenden zijn hier gemiddeld 2,7 jaar

(doorstromers) tot 4,7 jaar (starters) actief op zoek naar een sociale huurwoning. Dit knelt voor iedereen die op zoek is naar een sociale huurwoning in onze dorpen: voor doorstromers, lokale jongeren en starters, en voor anderen met een laag- of middeninkomen. En ook in de middeldure huur zijn er in Lopik weinig woningen om de doelgroep te bedienen die te veel verdient voor een sociale huurwoning, maar te weinig voor een koopwoning.

De disbalans op de woningmarkt zien we terug in de woningmarktanalyses (zie bijlage 1). Er is veel behoefte aan betaalbare woningen in de huur- en koopsector onder onze inwoners. Voor dure koopwoningen is er meer aanbod dan dat er lokaal vraag naar is. Die worden meestal verkocht aan mensen van buiten de dorpen. Daarmee stopt de doorstroming op onze woningmarkt. Op dit moment verlaten jongeren de gemeente of blijven ze bij hun ouders wonen, terwijl er veel gezinnen van buiten het dure segment in trekken.



Figuur 2.2: Woningvoorraad, uitgesplitst naar koop, corporatie- en particuliere huur. (CBS, 2023).

Bewoning van 'andere ruimten': een verborgen woningnood?

Door de woningnood en het gebrek aan beschikbare sociale huurwoningen kunnen er schrijnende situaties ontstaan. Het aantal mensen dat met spoed op zoek is naar een woning is ook in onze gemeente de afgelopen jaren fors toegenomen. Een steeds grotere groep kan niet meer wachten op een toewijzing aan de hand van zijn inschrijfduur en krijgt ook geen voorrang op basis van een regeling. Het gaat om een zeer diverse groep mensen. Het betreft bijvoorbeeld jongeren die niet in hun thuissituatie kunnen blijven wonen, mensen die na een relatiebreuk een nieuwe woning nodig hebben, economisch daklozen die hun woning zijn kwijtgeraakt, maar ook dak- en thuislozen die deels op straat en in de opvang leven. Zij vinden op een andere wijze onderdak, en komen bijvoorbeeld terecht in:

- 'Informele' woonplekken, diverse campings en recreatieparken
- In een caravan of woonwagen achter op een erf
- Zelf omgebouwde schuren, of agrarische gebouwen etc.

Duurzaamheid

Om klimaatverandering tegen te gaan en de doelstellingen van het Verdrag van Parijs en de Klimaatwet te halen is de afspraak dat er in 2030 55% minder CO₂ uitgestoten wordt, en in 2050 moet er 95% minder CO₂ uitgestoten worden dan in 1990. Elke gemeente moet daaraan haar steentje bijdragen, en de woningvoorraad verduurzamen is daarin een belangrijke factor.

Figuur 2.3 toont de verdeling van energielabels in onze gemeente. Hoewel we de afgelopen jaren samen met De Woningraat al veel woningen hebben verduurzaamd, staan we voor een forse uitdaging. Met name in de particuliere sector. De stijgende energieprijzen betekenen dat de energiekosten enorm oplopen in woningen met een slecht energielabel, met het risico op het ontstaan van energiearmoede. Ook inwoners geven aan dat zij de verduurzaming van de woningvoorraad een belangrijk thema vinden.



Figuur 2.3: Vastgestelde energielabels, 2022.

Er staan in onze gemeente veel ruime, oudere woningen, vooral in de linten van het buitengebied. Dit zijn woningen die moeilijk te verduurzamen zijn. De Woningraat heeft al meer woningen verduurzaamd. In de Nationale Prestatieafspraken zijn daar afspraken over gemaakt, waarbij de corporaties hebben afgesproken dat er uiterlijk eind 2028 geen woningen meer zijn met een energielabel E, F of G.

Leefbaarheid

Wonen gaat over meer dan alleen de woning. De woonomgeving en de algehele leefbaarheid spelen een belangrijke rol in hoe prettig het is om in een kern te wonen. In algemene zin is de leefbaarheid in alle kernen goed op orde. Bewoners beschrijven het wonen in hun kern als gezellig, gemoedelijk, rustig, prettig, veilig en groen. Tegelijkertijd zien we uit verhuisbewegingen met name jongeren vaak wegtrekken uit de gemeente. Deels is dit logisch omdat veel jongeren gaan studeren in een andere stad of provincie. Toch geven bewoners aan dat er ook veel jongeren zijn die wegtrekken naar omliggende gemeenten die juist in het dorp hadden willen blijven wonen. Dit zet met name in kleinere kernen de vitaliteit onder druk. Denk aan de basis voor voorzieningen of het verenigingsleven, en ook voor mantelzorg in de toekomst is het wenselijk dat jongeren die dat willen in de buurt van hun familie kunnen blijven wonen.

Daarnaast geven bewoners aan dat de bereikbaarheid en (beperkte) toegang tot openbaar vervoer belangrijk zijn voor de leefbaarheid en vitaliteit. Dit speelt met name in de kleinere dorpen, die nu eigenlijk alleen met de auto goed bereikbaar zijn. Een gebrek aan efficiënt openbaar vervoer kan leiden tot sociale isolatie, vooral voor ouderen, mensen met beperkte mobiliteit en mensen zonder eigen vervoer.

Als we kijken naar de verdeling van de betaalbare woningvoorraad over de kernen valt direct op dat het corporatiebezit geconcentreerd is in enkele buurten in Lopik en Benschop. Uit gesprekken met inwoners merken we dat de sociale huursector in Lopik een slecht imago heeft, ook in vergelijking tot andere gemeenten in Nederland. Veel jongeren geven aan dat ze een sociale huurwoning geen aantrekkelijk alternatief vinden en liever nog wat langer bij hun ouders wonen tot het moment dat ze eventueel een woning kunnen kopen.

Landelijk is sinds de invoering van passend toewijzen een trend zichtbaar dat kwetsbare groepen een steeds groter aandeel vormt van buurten met hoge percentages corporatiewoningen. In de gemeente Lopik is deze trend sterker, vanwege het geringe aantal sociale huurwoningen. Met de beweging naar langer- en weer zelfstandig wonen wordt hier steeds meer gevraagd van de draagkracht en draaglast. Van de ongeveer 50 mutaties per jaar gaan er zo'n 20 naar allerlei categorieën urgenten en directe bemiddeling. Hierdoor concentreren zich steeds meer kwetsbare aandachtsgroepen in een beperkt aantal straten, hetgeen het imago van de sociale sector weer niet ten goede komt. Het is daarom van belang het aantal sociale huurwoningen snel uit te breiden en ook beter te spreiden over de gemeente.



Figuur 2.4: Leefbaarheidsscore 2021 in Lopik (kern). Bron: Leefbaarometer.



3.

Thema 1:

Een passend en
betaalbaar huis

3.

Thema 1:

Een passend en betaalbaar huis

Doel:



We willen dat alle inwoners van onze gemeente een passende wooncarrière kunnen doorlopen. Daarvoor bouwen we voldoende woningen die matchen met de woonbehoefte en financiële mogelijkheden van onze inwoners. Dat betekent dat we voor meer betaalbare koop- en huurwoningen moeten zorgen. En dat we toewerken naar een groeiend aanbod levensloopgeschikte woningen, ook in de bestaande woningvoorraad. Met een groter aandeel sociale huurwoningen zorgen we dat de wachttijden op termijn korter worden.

Er is druk op de woningmarkt: te veel vraag naar bepaalde woningen, en te weinig aanbod. Met name betaalbare woningen, zoals sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop zijn schaars in Lopik. Dat heeft gevolgen voor de woonkansen van lokale jongeren en starters, doorstromers, en andere mensen die behoren tot één van de aandachtsgroepen.

We vinden het belangrijk dat er plek is voor iederéén in de gemeente, en willen het noodgedwongen vertrek terugdringen. En dat mensen die een binding hebben met hun dorp en er hun hele leven willen (blijven) wonen hier kans toe krijgen. Maar we hebben niet de ruimte om heel veel nieuwe woningen te realiseren, dus niet alles kan. Binnen de ruimte die we hebben gaan we aan de slag om vooral meer betaalbare woningen toe te voegen en woningen die goed passen bij de kwalitatieve woonvraag van onze inwoners, zoals voor mensen met een (toekomstige) beperking.

Hoe gaan we dat bereiken?

- We verdelen de nieuwbouwopgave over alle kernen.
- We stimuleren de ontwikkeling van bijzondere woonvormen en bottom-up opdrachtgeverschap. Daarom willen we dat 10% van de nieuwbouw middels een bijzondere woon- of ontwikkelvorm tot stand komt.
- Bij reguliere woningbouwprojecten betrekken we de potentiële of toekomstige bewoners bij de planontwikkeling om goed aan sluiten bij de woonwensen van onze inwoners.
- We zetten in de nieuwbouw in op betaalbare woningen:
Twee derde betaalbaar : 30% sociale huur, 10% sociale koop en 26% betaalbare koop of middenhuur. Bij de woningen in het middenhuursegment mag maximaal 75% van die woningen in de bovenste helft van het segment gebouwd worden.
- We bouwen gericht op wensen starters en senioren. Hiermee vullen we onze huidige woningvoorraad aan. Minstens twee derde van de nieuwbouw is (ook) geschikt voor ouderen. De definitie van een voor ouderen geschikte woning werken we nader uit in het uitvoeringsprogramma.
- We ontwikkelen beleid om creatief om te gaan met de beperkte ruimte die er is, met behoud van de karakteristieke uitstraling van onze dorpen. We onderzoeken kansen om binnen bestaande gebouwen en structuren woningen toe te voegen (splitsen van woningen, splitsen van kavels, ombouwen leegstaande schuren, faciliteren mantelzorgwoningen, etc.)
- Bij sloop/ nieuwbouw, bouwen we met minimaal factor 1,2 terug.
- We zetten extra instrumenten en ondersteuning in om doorstroming op gang te helpen. Zowel voor starters als voor ouderen.
- We zorgen ervoor dat mensen die verbonden zijn aan een kern in Lopik hier met voorrang een plek kunnen vinden om te wonen. Zo versterken we de sociale cohesie en binding in onze dorpen.
- We willen betaalbare nieuwbouwwoningen ook zo lang mogelijk betaalbaar houden.
- We nemen standaardartikelen op in onze anterieure overeenkomsten om de doelstellingen te verankeren.

Prijssegmenten

2/3 betaalbaar ³			1/3 vrij in te vullen
30% sociale huur ⁴	10% sociale koop ⁵	26% midden-segment ⁶	

Kwalitatieve kenmerken aan de woning

2/3 woningen 'ook geschikt voor ouderen' ⁷	10% koopstarters	Vrij in te vullen
verdeeld over alle prijssegmenten	met natuurlijk prijsplafond	

Woon- en ontwikkelvormen van de nieuwbouwopgave

Minimaal 10% bijzondere woon- of ontwikkelvorm	Maximaal 90% regulier
--	-----------------------

3. met antispeculatiemaatregelen duurzaam beschikbaar gemaakt in dit segment.

4. geëxploiteerd door toegelaten instelling, liefst lokale. Verdeeld over de verschillende aftoppingsgrenzen.

5. met natuurlijk prijsplafond t.b.v. doorstroming en behouden product in prijssegment.

6. Indien sprake van middenhuurwoningen mag maximaal 75% van die woningen in de bovenste helft van het prijssegment gebouwd worden.

7. met toetsbare definitie vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

3.1 Passende woningbouw spreiden over de kernen

In lijn met de Woondeal-afspraken streven we naar de bouw van minstens 290 woningen tot en met 2030, wat neerkomt op een gemiddelde van 36 woningen per jaar. Gezien de groeiende behoefte aan huisvesting, gaan we op zoek naar mogelijkheden om dit aantal op te schroeven naar 480 woningen (60 woningen per jaar). Na 2030 voorzien we een verdere groei van de behoefte aan woningen, waarbij er ook sprake is van huishoudensverdunning. We gaan voor deze periode uit van de realisatie van 55 woningen per jaar.

Met behulp van de mogelijkheden die de provincie Utrecht biedt, willen we 50 woningen per dorp toe te voegen in de kleine kernen, terwijl we de overige toevoegingen evenredig verdelen over de grotere kernen zoals Lopik en Benschop, die meer voorzieningen hebben. Deze verdeling stelt ons in staat om het karakter en de dorpse kwaliteit van de kleine kernen te behouden, terwijl we toch tegemoetkomen aan de groeiende behoefte aan huisvesting. Wel houden daarnaast ook ruimte voor lokale initiatieven (<10 woningen) in alle kernen.

3.2 Passende woningen aansluiten bij de kwalitatieve behoefte

Om meer tegemoet te komen aan de lokale behoefte vragen we initiatiefnemers van woningbouw in een vroegtijdig stadium de (potentiële) toekomstige bewoners bij de ontwikkeling te betrekken. Met deze input moet rekening gehouden worden, zodat initiatieven zoveel mogelijk aansluiten bij de woonwensen van onze inwoners.

Daarnaast willen we dat 10% van de totale nieuwbouwopgave wordt gerealiseerd in een bijzondere woonvorm en/ of bijzondere ontwikkelvorm:

1. Particulier opdrachtgeverschap (PO). Dit zijn vaak losse kavels, waarbij een particulier zelf opdrachtgever is voor de eigen woning. Diegene stuurt hierbij zelf de architect en aannemer aan.
2. Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Dit is PO, maar dan in een groep. Deze groep bepaalt gezamenlijk welke woningen er gebouwd worden en kunnen hierbij op elkaars expertise bouwen.
3. Mede-opdrachtgeverschap (MO). Een bekend voorbeeld zijn de Knarrenhofjes, waarbij Stichting Knarrenhof samen met een groep toekomstige bewoners woningbouw ontwikkelt. Professionele ontwikkelaar en particulieren werken hier samen, wat verder gaat dan het eenmalig ophalen van de woonwensen.

Door ruimte te maken voor bottom-up initiatieven zorgen we dat lokale behoefte aan niche producten meer kans krijgt. Die lokale behoefte kan divers zijn en leggen we niet op voorhand vast. Gedacht kan worden aan natuurinclusieve, biotopische of autarkische woonproducten die aansluiten bij de ligging van onze gemeente in het Groene Hart. Of bijvoorbeeld woonvormen waarbij doelgroepen meer nadrukkelijk samenwonen volgens het twentse noaberschap, zoals seniorenhofjes of gemengde woongroepen. Ook meergeneratiewoningen zoals kangaroewonen kan daaronder vallen.

3.3 Inzetten op betaalbare koop, sociale huurwoningen, en middeldure huur

We voegen meer betaalbare woningen aan onze gemeente toe. Dit doen we enerzijds door invulling te geven aan de ondertekende afspraken uit de woondeal.

Dit betekent dat we bij woningbouwprojecten minimaal de volgende betaalbaarheidsnormen hanteren:

- 30% sociale huur (verdeeld over de verschillende aftoppingsgrenzen)
- 36% betaalbare koop <€390.000* of middenhuur



Woondeal regio U10:

- Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave. We maken daarom afspraken over de (minimale) opgave per gemeente. Voor Lopik zijn dit ruim 290 woningen.
- Voor de korte termijn (2030) sturen we op 30% over-programmering voor de realisatie van de woningbouwopgave in de regio.
- Vanaf 2025 valt twee derde van de nieuwe woningen binnen het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en koop <€390.000). Het streven van twee derde betaalbare nieuwbouwwoningen geldt op gemeente- en regionaal niveau, dus niet bij elk afzonderlijk plan en wordt op regionaal niveau gemonitord.
- Alle gemeenten in de U10 dragen bij aan het streven toe te groeien naar 30% sociale huur in de voorraad.

Voor veel woningzoekenden is deze (landelijke) prijsgrens niet betaalbaar genoeg. Daarom hanteren we binnen het betaalbare koopsegment een extra prijsgrens van (< €250.000*), zodat er ook voldoende woningbouw in dit segment gerealiseerd wordt. We streven ernaar dat minimaal 10% van onze nieuwbouwopgave in dit sociale koopsegment valt. Ook vinden we het wel belangrijk dat de betaalbaarheid van deze woningen langdurig geborgd blijft, waardoor meerdere generaties bewoners ervan profiteren. Dit kan bijvoorbeeld door te werken met koopconstructies (zoals KoopStart, Koopgarant of Erfpacht), eventueel in samenwerking met De Woningraat. In het uitvoeringsprogramma werken we verder uit hoe we dit willen regelen.

We vragen initiatiefnemers om bij deze woningen voor een 'natuurlijk prijsplafond' te zorgen. Dat betekent bijvoorbeeld dat ze geschikt zijn voor kleine 1 of 2-persoons huishoudens, maar dat zodra het gezin groeit de bewoners natuurlijke behoefte voelen om door te stromen. Door de omvang en gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden van de woning liggen grote prijsstijgingen niet voor de hand.

Om woningen betaalbaar te kunnen bouwen, zal er in ieder geval een reële prijs-kwaliteit verhouding geboden moeten worden. Dit betekent dat we kleinere woningen bouwen ten opzichte van wat er in het verleden is gebouwd (kleiner woonoppervlak, meer de nadruk op rijwoningen met smalle beukmaat, appartementen). En betaalbaar betekent niet eenvormig. We willen ontwikkelaars uitdagen om binnen de financiële kaders waar betaalbare woningbouw mee te maken heeft, te streven naar een aantrekkelijke vormgeving en woonomgeving.

Onze eigen grondposities bieden meer mogelijkheid om onze ambities waar te maken. Daarom dragen we hiermee ons eigen steentje bij aan de grote opgave waar we voor staan. Met actief grondbeleid, aansluitend bij de doelstellingen uit de woonzorgvisie zorgen we dat we beter resultaat halen. Indien nodig verwerven we hiervoor nieuwe posities.

3.4 Kansen in bestaande structuren

Er is niet zoveel bouwruimte binnen onze dorpen: door het restrictief Groene Hart-beleid is er al relatief veel verdicht. Het wordt daardoor vermoedelijk lastig om de hele uitbreidingsbehoefte te realiseren via nieuwbouw alleen. Dat schept de noodzaak om te kijken of we in de bestaande woningvoorraad ook een deel van de opgave kunnen realiseren. We willen de mogelijkheden die daar zijn maximaal benutten. Ook inwoners zelf zien allerlei kansen om binnen bestaande structuren woonruimte toe te voegen. Er staan relatief veel ruime woningen met veel grond in onze kernen, zeker in de linten. Dit kunnen we inzetten om meerdere huishoudens woonruimte te bieden. Zoveel mogelijk werken met wat er al is biedt tegelijk ook kansen om de ruimtelijke kwaliteit van onze dorpen zoveel mogelijk te behouden. Daarbij benutten we ruimte zo goed mogelijk en leidt het tot meer kleinere woningen.

Splitsen van woningen: We verruimen splitsingsmogelijkheden en -criteria. Hierdoor kunnen grote woningen worden gesplitst in een bovenwoning en een benedenwoning of in meerdere kleinere appartementen. De benedenwoning is dan geschikt voor bijvoorbeeld senioren en de bovenwoning(en) voor starters.

Erfdelen in het buitengebied: Het toevoegen van woningen in het buitengebied is lastig en vaak ook ongewenst. Maar er liggen wel kansen door bestaande woningen of gebouwen beter/anders te benutten. Als boeren stoppen met hun bedrijfsvoering komen er ruime boerderijen en erven beschikbaar. Hier kunnen we mogelijk toestaan dat meerdere huishoudens een woning bewonen. Dit vraagt wel goede afstemming met de provincie over provinciale regelingen die er zijn.

Splitsen van kavels: We onderzoeken of we kavelsplitsing onder bepaalde voorwaarden kunnen en willen toestaan. Zo kunnen er één of meer extra woningen op een bestaande kavel bijgebouwd worden.

Hospitaverhuur: Bij hospitaverhuur verhuurt de huidige bewoner een deel van zijn zelfstandige woning waar hij zelf zijn hoofdverblijf heeft aan een ander huishouden. Deze kamerhuurder woont in dat geval onzelfstandig met een huurcontract. We kunnen daarbij aansluiten op landelijk bestaande initiatieven, zoals “Onder de Pannen”, waarin geregeld wordt dat hoofdbewoner en onderhuurder niet als één huishouden beschouwd worden en daardoor niet volgens de kostendelersnorm worden gekort op hun AOW of uitkering.

Meergeneratie, kangoeroe- en mantelzorgwoningen: We maken het huisvesten van meerdere generaties op één erf eenvoudiger, door regelgeving rond kangoeroe-, mantelzorg- en meergeneratiewoningen waar mogelijk te versoepelen. We zetten daarbij ook in op toekomstige preventie (pré-mantelzorg).

Om te zorgen dat we de bestaande woningvoorraad beter benutten, zetten we ook in op de aanpak van leegstand. Waar nodig benaderen we eigenaren om in overleg te komen tot (een betere) invulling van hun pand.

3.5 Doorstroming op gang helpen

Bouwen voor ouderen geschikte woningen

Niet iedereen zal oud willen en kunnen worden in de woning waar ze woonden toen ze vijftig waren. Dit betekent dat er meer woningen geschikt voor ouderen (qua oppervlakte en gebruiksmogelijkheden) bij moeten komen. Dit kan deels door het aanpassen van de huidige woningen en zal deels door het realiseren van nieuwe woningen moeten gebeuren.

Bij nieuwe projecten is minstens twee derde van onze nieuwbouwwoningen ook geschikt voor ouderen, verdeeld over de verschillende prijssegmenten. Ons uitgangspunt is dat deze woningen voor meerdere doelgroepen inzetbaar zijn. Het gaat bijvoorbeeld om gelijkvloerse woningen die relatief eenvoudig zorggeschikt te maken zijn. Deze woningen zijn gezien de kleinere oppervlakte ook prima geschikt voor starters of kleine huishoudens. In het uitvoeringsprogramma werken we verder uit wat de eisen hiervoor zijn en hoe we dit willen uitwerken in anterieure afspraken. Dit betekent wel een koerswijziging ten opzichte van de huidige situatie, omdat we nu nog niet sturen op het aandeel voor ouderen geschikte woningen binnen nieuwbouwprojecten.

Binnen de bestaande woningvoorraad kan het horizontaal splitsen van grote panden bijdragen aan de toename van gelijkvloerse (beneden)woningen. We bieden ruimte om bestaande voorraad om te vormen naar geclusterde woonzorgvormen en hofjeswoningen, en kijken waar kansen zich voordoen.

Vorrang in de sociale huur voor ouderen die willen doorstromen

Om doorstroming te bevorderen werkt De Woningraat met de voorrangsregeling Van Groot naar Beter. Deze regeling is bedoeld voor ouderen die een sociale huurwoning achterlaten en willen doorstromen naar een kleinere woning. Ouderen die via WoningNet een andere woning zoeken krijgen hiermee voorrang. De Woningraat doet daar op eigen initiatief nog een schepje bovenop door deze huurders maximaal € 50,- per maand meer te laten betalen dan nu (ook als de huurprijs van de kleinere woning hoger is). In overleg met De Woningraat zorgen we dat deze regeling nog beter en ook gericht kan worden ingezet.

3.6 Kernbinding en behoud van sociale cohesie in de dorpen

Het zelforganiserende vermogen van onze samenleving is goed ontwikkeld, vooral in de kleine kernen. We vinden het belangrijk dat mensen met binding aan het dorp de gemeente niet (ongewenst) hoeven te verlaten. Voor de sociale cohesie en binding in onze dorpen is het belangrijk dat bewoners kunnen blijven wonen in het dorp waar zij familie, vrienden en kennissen hebben. In de sociale huursector werd de afgelopen jaren ongeveer 50% van de vrijkomende huurwoningen (met en zonder voorrang) toegewezen aan woningzoekenden uit de gemeente.

Onlangs is de Huisvestingswet aangepast. Er komt meer ruimte om sociale huurwoningen en betaalbare nieuwbouw koopwoningen met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden uit de eigen gemeente (tot maximaal 50% van de jaarlijks toe te wijzen woningen per segment). Daarmee kunnen we nóg beter sturen op de toewijzing van woningen. Voorwaarde is wel dat er sprake moet zijn van schaarste aan betaalbare woningen, waarbij ook verdringingseffecten ontstaan. We zoeken in de nieuwe huisvestingsverordening deze ruimte om met voorrang te kunnen toewijzen op.

Onze woningbouwopgave laat zien dat er behoefte is aan betaalbare huur- en koopwoningen. De oplopende reactiegraad, zoektijden (sociale huur) en transactieprijzen (koop) onderschrijven dit beeld. Maar om met voorrang te mogen toewijzen aan eigen bewoners is meer onderzoek nodig naar schaarste en moet worden aangetoond dat dit leidt tot verdringing. Dit willen we gaan onderzoeken. We willen daarbij onderzoeken of het mogelijk is om gelijkvloerse nieuwbouw met voorrang toe te wijzen aan lokale kleine huishoudens. Daarbij willen we specifiek kijken of de minimale bezettingsnorm in de sociale huursector voor bepaalde groepen effect heeft op de slaagkans in Lopik. Als dit geen mogelijkheid is kunnen we via instrumenten zoals loting meer kans bieden aan mensen met weinig inschrijftijd (jongeren/ spoedzoekers). Hierover gaan we in gesprek met De Woningraat. Ook willen we onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om binnen een urgentie- of huisvestingsverordening hierover nadere afspraken te gaan maken met gemeenten en woningcorporaties in de regio.

De Woningraat gebruikt de maatwerkruimte van 25% (na aanpassing van de Huisvestingsverordening straks 50%) in de komende jaren zoveel mogelijk voor kernbinding. Hiermee borgen we dat mensen die verbonden zijn aan de kern hier een plek kunnen vinden, en daarmee dus sociale vitaliteit van onze kernen wordt behouden.

3.7 Woningen betaalbaar houden

We vinden het belangrijk dat woningen die we betaalbaar bouwen, ook voor langere tijd behouden blijven voor het betaalbare segment (niet alleen voor de eerste koper). Dat kan met het opleggen van een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding, maar ook door de mogelijkheden van uitbouw te beperken (via kleinere kavels, een smalle beukmaat of specifieke woonvormen, zoals rug-aan-rugwoningen, boven- en benedenwoningen). We kunnen aansturen op de bouw van betaalbare woningen door middel van het bestemmen van locaties in het omgevingsplan. We hebben de bevoegdheid om in het omgevingsplan expliciet te sturen op de gewenste woningbouwcategorieën (in percentages), waaronder sociale koop. Daarnaast is het mogelijk om via het omgevingsplan regels op te nemen over:

- Het aandeel betaalbare woningen
- De beoogde doelgroep
- De minimale instandhoudingstermijn
- Kwaliteit/ minimale oppervlakte (specifiekere producten bouwen)





4.

Thema 2:

Prettig oud worden in
Lopik



4.

Thema 2: Prettig oud worden in Lopik

Doel:



We zorgen dat iedereen fijn oud kan worden in de gemeente Lopik. We creëren een omgeving waar jong en oud naast elkaar wonen. Jongeren kunnen bouwen aan hun toekomst, en senioren hebben ‘hulp’ in de buurt voor taken die zij zelf niet meer kunnen uitvoeren.

De dubbele vergrijzing, het personeelstekort in de zorg en het feit dat mensen vaker zelfstandig blijven wonen betekent dat we anders moeten denken over zorg in de toekomst. We moeten toe naar een situatie waar het motto is ‘thuis als het kan, zelf als het kan, digitaal als het kan’. Veel meer inzetten op preventie en welzijn, om afhankelijkheid van de zorg te voorkomen. Jong en oud zullen meer voor elkaar moeten zorgen. We zullen de woningvoorraad moeten voorbereiden op de toekomst, door meer gelijkvloerse woningen toe te voegen en voldoende woonvormen voor ouderen te realiseren.

Soms zullen we moeten kijken naar de financiële stromen in de zorg; waar de één investeert, ontvangt een andere partij de baten. Die zijn niet altijd goed zichtbaar te maken, maar een kloppend plaatje draagt wel bij aan de totaaloplossing waar we naar moeten zoeken.

Hoe gaan we dat bereiken?

- We richten ons op preventie en welzijn, en het versterken van de samenwerking met de corporatie en zorg- en welzijnsorganisaties.
- Daarbij richten we ons ook op het particuliere woningbezit en andere inwoners. We werken aan bewustwording, enthousiasmeren en ondersteunen hen om op tijd aan de slag te gaan met het voorbereiden op thuis oud worden.
- We stimuleren en ondersteunen (inwoners)initiatieven gericht op ontmoeting.
- We werken toe naar een levensloopbestendige openbare ruimte die rolstoeltoegankelijk en dementievriendelijk is. En waar ook een ouder met een kindwagen of iemand in een rolstoel de basisvoorzieningen en het ov goed kunnen bereiken.
- We ondersteunen senioren om op een prettige manier te kunnen blijven wonen.
- Bij nieuwe projecten streven we ernaar dat een groot deel van de woningen (ook) geschikt is voor ouderen met een zorgvraag. Waar mogelijk in een geclusterde woonvorm. Dit zou kunnen in de vorm van een zorgbuurthuis, zoals verwoord in bijlage 2.
- We vergroten kansen voor informele signalering van bewoners die te maken hebben met eenzaamheid en dementie. Dat doen we door kennis te delen en bewustwording te creëren.



Financiering van de zorg

De toenemende vraag naar zorg en ondersteuning in de komende jaren legt grote druk op de betaalbaarheid en beschikbaarheid daarvan. Daarom kijken we bij een vraag naar ondersteuning altijd eerst naar de mogelijkheden van informele ondersteuning. Dat wil zeggen binnen de sociale omgeving van een inwoner en de sociale basis in de wijk. Pas daarna gaan we op zoek naar oplossingen in de professionele ondersteuning.

Drie wetten bieden de basis voor verdeling van de financieringsvraag rondom de professionele zorg aan onze inwoners over gemeente, zorgverzekeraars en zorgkantoor:

1. De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) is bedoeld voor ondersteuning thuis, zodat mensen weer zelfredzaam zijn en mee kunnen doen in de maatschappij.
2. Wanneer er zorg nodig is bij mensen thuis, via wijkverpleging, wordt dit vergoed via de Zorgverzekeringswet (Zvw), voornamelijk betaald door de zorgverzekeraar.
3. Pas bij een opname in de verpleeghuiszorg of bij volledige zorg thuis (VPT), komt de Wet langdurige zorg (Wlz) in zicht, wat wordt vergoed door de zorgkantoren.

Deze ‘financieringsschotten’ maken samenwerking tussen deze partijen in de uitvoering essentieel. Inzet (investering) op een bepaalde uitdaging kan (financieel) ten goede komen bij een andere partij. In de woonzorgwereld wordt daarom gesproken over het ‘ontschotten van de zorg’; verder kijken dan je eigen belang.

4.1 Welzijn, preventie en positieve gezondheid

Om ervoor te zorgen dat iedereen op een prettige manier kan wonen gaan we sterker inzetten op preventie en welzijn. We focussen op wat mensen wél kunnen, in plaats van de dingen die niet meer gaan door een beperking of ouder worden. Zo houden we onze inwoners langer gezond en gelukkig en beperken we de afhankelijkheid van professionele zorg. Het sociaal team kijkt integraal naar de vraag van de inwoner en maakt de verbinding naar activiteiten, voorzieningen en clubs in onze dorpen. Om dat te bereiken gaan we de samenwerking met de corporatie en zorg- en welzijnsorganisaties zoveel mogelijk versterken. Daarnaast zorgen we dat er in iedere kern een ontmoetingspunt is (formeel of informeel), om de sociale cohesie te versterken en eenzaamheid tegen te gaan. Ook zorgen we dat de leefomgeving toegankelijk en dementievriendelijk wordt.

4.2 Ontmoeten, omzien naar elkaar

De sterke vergrijzing trekt een sterke wissel op de capaciteit in de zorg. Nu al kampt de zorgsector met sterke personeelstekorten. Voor toekomstige generaties ouderen zal er daardoor minder zorg beschikbaar zijn, niet alleen minder verpleeghuiszorg maar ook minder thuiszorg. Met zorgaanbieders willen we het gesprek aangaan in hoeverre zij kunnen garanderen dat in alle negen dorpen van onze gemeente in de toekomst nog thuiszorg geleverd kan worden. Wellicht kan er efficiency gevonden worden in clustering van de zorg, zodat er niet dagelijks autootjes van zeven verschillende zorgaanbieders tussen de kernen heen en weer rijden. In het uitvoeringsprogramma zoeken we samen naar oplossingen.

Er zal in de toekomst hoe dan ook een sterker beroep worden gedaan op zelfredzaamheid, op mantelzorg en op 'samenredzaamheid': het meer naar elkaar omzien vanuit de samenleving. In de nieuwbouw van woningen kunnen we hier een stimulerende rol spelen, door minder solitair staande woningen te bouwen en meer in te zetten op 'samen wonen': wel in een eigen, zelfstandige woning maar geclusterd, bijvoorbeeld in hofjes. Door woningen meer op elkaar te richten stimuleer je het onderlinge contact, wat belangrijk is voor de zelfredzame samenleving: hoe beter je je burens kent, hoe eerder je hulp zult aanbieden of een hulpvraag zult herkennen. Ook de inrichting van de woonomgeving kan bijdragen aan ontmoeting en het tegengaan van eenzaamheid: bankjes, parkjes, rustplekken, aantrekkelijke verblijfplekken in de openbare ruimte.

Ontmoetingsplekken spelen een belangrijke rol in een zorgzame samenleving. Er zijn momenteel zelfs subsidiemogelijkheden voor het toevoegen van ontmoetingsruimten aan bestaande woongebouwen. Maar alleen fysieke ruimte is niet voldoende. Er moeten ook actief dingen georganiseerd worden (zoals in het atrium in de Lentehof). Dit gaat niet vanzelf. Er zijn bestaande ontmoetingsruimten waarbij we het gesprek kunnen aangaan om te zien of het mogelijk is om ontmoetingsplekken breder te benutten (voor meer doelgroepen, en mogelijk ook voor omwonenden). Veel zorginstellingen denken hier momenteel over na ("gooi de deuren open"). Het langer zelfstandig wonen wordt voor ouderen vaak beter haalbaar als er een voorziening of ontmoetingsruimte in de buurt is waar men laagdrempelig gebruik van kan maken.

4.3 De woning en woonomgeving levensloopgeschikt

Belangrijk bij het zo lang mogelijk zelfstandig wonen is passende huisvesting. Maar net zo belangrijk daarbij is dat er voorzieningen voor ontmoeting in en rond woonplekken voor ouderen worden gerealiseerd, en voldoende veilige scootmobielstallingen. Daarnaast zorgen we ook dat mensen in hun huidige woning noodzakelijke aanpassingen kunnen doen, zoals het inzetten van domotica. Daarbij kijken we wel samen kritisch wanneer het beter is om te verhuizen dan de woning aan te passen.

4.4 Inzetten seniorencoach

Om mensen op tijd bewust te laten worden van de gevolgen van ouder worden voor het wonen, gaan we voorlichting geven. Hiervoor willen we een wooncoach inzetten. Zij helpen ouderen keuzes te maken en kunnen hen ontzorgen bij een verhuizing. Door informatievoorziening bewustwording te creëren en hulp te bieden kunnen we meerdere senioren helpen. We streven naar een brede inzet van de senioren verhuiscoach, zowel in de sociale huur als ook in de particuliere koopvoorraad om nog meer mensen te kunnen helpen.

De inzet van een seniorencoach willen we daarbij koppelen aan preventieve huisbezoeken voor (kwetsbare) ouderen. Dit zijn bezoeken bij ouderen in hun eigen huis met als doel om onvoorziene zorgbehoeften op te sporen zodat mensen lang zelfstandig, gezond en onafhankelijk kunnen blijven.

4.5 Behoeftte aan zware zorg

Het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder neemt tussen 2020 en 2030 toe met ongeveer 465 huishoudens. Niet alle ouderen hebben behoefte aan zware zorg wanneer zij oud worden, maar voor een steeds groter groep geldt dit wel. Volgens onderzoek van IVVU (2022) neemt het aantal benodigde plaatsen in verpleeg(huis)zorg tussen 2020 - 2030 toe met 50 tot bijna 150 plekken. Tot 2040 neemt deze behoefte volgens dit onderzoek zelf toe tot 225 plekken. Het regionale onderzoek dat momenteel uitgevoerd wordt hanteert andere definities, waardoor deze cijfers licht zullen afwijken. We nemen beide cijfers als bandbreedte en doen waar nodig extra onderzoek naar de specifieke behoefte op lokaal niveau.

Vanuit het Rijk is landelijk slechts een tijdelijke uitbreiding van het aantal verpleeghuisplaatsen mogelijk gemaakt voor ca. 5.000 plekken. Dit betekent dat we deze behoefte zullen moeten opvangen in geclusterde zorggeschikte woningen (nultredenwoningen gecreëerd in een samenhangend project, aangepast zodat Wlz-zorg standaard kan worden geleverd). Volgens het Rijk zal 50% van deze plaatsen gecreëerd moeten worden in het sociale huursegment, waarbij woningcorporaties een belangrijke rol vervullen. Ons regionale onderzoek laat zien dat in gemeente Lopik 25% van de vraag naar geclusterd wonen een sociale huurwoning betreft. Hierin wijken we af van de Rijksprognose.

Voor de bouw van geclusterde verpleegzorgwoningen loopt een stimuleringsregeling voor zorggeschikte woningen. Deze regeling is geldig tot en met 2026. We zoeken de komende jaren als gemeente actief naar stimuleringsgelden vanuit het Rijk, provincie en eventuele andere bronnen.



5.

Thema 3: Iedereen kan prettig wonen in Lopik

5.

Thema 3: Iedereen kan prettig wonen in Lopik

Doel:



We willen een inclusieve gemeente zijn waar ook plaats is voor kwetsbare groepen. We willen een thuis bieden voor iedereen. Samen met partners en bewoners werken we aan veerkrachtige kernen en buurten met mensen die samen leven, elkaar ontmoeten en naar elkaar omkijken. Er zijn geen wijken of kernen waar de leefbaarheid onder druk staat.

Het Rijk heeft in het programma 'Een thuis voor iedereen' doelgroepen geformuleerd, waarbij de woningnood op dit moment onevenredig hard terecht komt. Het zijn vaak onze meest kwetsbare inwoners, waarbij het Rijk stelt dat de verschillende overheden de afgelopen decennia te weinig aandacht hadden voor hun huisvestingsbehoefte. Voor deze aandachtsgroepen gelden verplichte kaders vanuit het Rijk.





Aandachtsgroepen vanuit het Rijk

- Mensen die verhuizen uit intramurale instellingen. Met een intramurale instelling wordt 'zorg binnen muren' bedoeld. Het gaat dan om uitstroom uit vrouwenopvang, beschermd wonen, jeugdzorg, ggz-domein, instelling voor gehandicapten, tbs-instelling of overige klinische forensische zorg. Dit is een grote en de meest gedifferentieerde groep mensen.
- Dak- en thuisloze jongeren en volwassenen
- Mensen met een sociale urgentie, zoals stoppende sexwerkers, mensen in acute noodsituaties en dakloze remigrantengezinnen
- Mensen met een medische urgentie, zoals rolstoelafhankelijke mensen en mantelzorgontvangers en -gevers
- Vergunninghouders; vluchtelingen die een verblijfsvergunning hebben gekregen. Via een verdeelsleutel ontvangen gemeenten tweemaal per jaar een taakstelling voor de huisvesting van deze mensen.
- Ouderen
- Studenten op het mbo, hbo en wo.
- Arbeidsmigranten
- Woonwagenbewoners⁸

Een aantal van deze groepen heeft zo'n dringende huisvestingsvraag, dat de wetgever hen als verplichte urgentiecategorie heeft opgenomen, ongeacht de mate van schaarste. Daarmee krijgen zij voorrang op een sociale huurwoning. Het gaat daarbij om dakloze personen, uitstromers uit instellingen (zoals GGZ en detentie), stoppende sekswerkers, ernstig chronisch zieken en mantelzorgontvangers/verleners.

In regioverband maken we - zoals de Wet versterking regie volkshuisvesting ons voorschrijft - met de U16 gemeenten afspraken over de verdeling van de huisvesting van deze aandachtsgroepen. Deze afspraken zullen worden verankerd in onze Lopikse huisvestingsverordening, op basis van een regionaal afgestemd fundament.

Aandachtsgroepen vanuit de lokale context

- Starters op de woningmarkt
Vanuit lokaal perspectief is het wenselijk om extra aandacht te besteden aan de huisvestingsvraag voor onze starters op de woningmarkt. Voor hen is er momenteel onvoldoende aanbod beschikbaar, waardoor zij hun wooncarrière niet kunnen starten.
- Mantelzorg, niet vanuit de vergrijzingsopgave.
We zien een toenemende behoefte aan 'wonen in de wijk' voor mensen met een (verstandelijke) beperking, dicht bij het ouderlijk huis en het sociale netwerk. Op regionaal niveau moeten we met zorgverleners en zorgkantoor onderzoeken hoe we de professionele zorg voor verschillende doelgroepen op de langere termijn kunnen garanderen. Ook gelet op deze specifieke behoefte.
Thema 1 biedt ruimte voor deze behoefte, bijvoorbeeld middels kangoeroe-, of mantelzorgwoningen in bestaande structuren of een bijzondere woonvorm bij nieuwbouw.

⁸In gemeente Lopik zijn geen woonwagenparken. Die zijn er in het verleden ook niet geweest. Van uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen is daarmee geen sprake.

Een deel van deze mensen heeft niet alleen een dak boven hun hoofd nodig, maar ook behoefte aan zorg of ondersteuning. Bij arbeidsmigranten, vergunninghouders, studenten en woonwagenbewoners is de behoefte aan woonruimte niet direct gekoppeld aan een zorgvraag, maar het zijn wel kwetsbare groepen met een bijzondere positie op de woningmarkt. Veel van hen zijn vanwege een zeer laag inkomen aangewezen op het goedkoopste deel van de sociale huurwoningvoorraad, de woningen met een huurprijs onder de 1e aftoppingsgrens (€ 650,43, prijspeil 2024). Jaarlijks komen in totaal maar rond de 50 sociale huurwoningen in onze gemeente vrij. Dit zijn grotendeels eengezinswoningen. De hier beschreven doelgroep is vaak aangewezen op kleinere woningen (= kwalitatieve mismatch).

De omvang van een aantal van deze groepen groeit. Omdat er zo weinig (betaalbare) sociale huurwoningen vrijkomen verdringen deze groepen elkaar. Ook concurreren ze met regulier woningzoekenden die zijn aangewezen op betaalbare woningen. Daarnaast gaat wonen over meer dan alleen de woning. De woonomgeving en de algehele leefbaarheid spelen een belangrijke rol in hoe prettig het is om in een kern te wonen. Veel mensen die in Lopik wonen, werken ergens anders. Bijvoorbeeld in Utrecht of Gouda. Dit zorgt in de spits voor het nodige verkeer van en naar onze dorpen toe. Tegelijk zijn inwoners van de kleinere dorpen aangewezen op voorzieningen in omliggende kernen. Ook dit zorgt voor verkeer op onze wegen. Bewoners geven aan dat zij de bereikbaarheid en de toegang tot openbaar vervoer belangrijk vinden voor de leefbaarheid en vitaliteit.

Hoe gaan we dat bereiken?

- De nog vast te stellen regionale woonzorgvisie bepaalt onze inzet de komende jaren in aantallen. In deze visie beschrijven we de kwalitatieve invulling hiervan. We zetten de karakteristieke kenmerken van onze gemeente (onze kracht) in ten behoeve van de regionale opgave.
- We maken goede afspraken over huisvesting voor aandachtsgroepen in de huisvestingsverordening en de prestatieafspraken.
- We stimuleren het toevoegen van woonruimte voor aandachtsgroepen binnen de bestaande en de nieuwbouwvoorraad. Voor de uitstroom uit intramurale setting werken we als gemeente samen met zorgaanbieders en De Woningraat om de uitstroom en doorstroom soepel te laten verlopen.
- We communiceren de kaders voor tijdelijke woningen actief aan de markt en nodigen ontwikkelaars uit hieraan bij te dragen.
- Sociale huurwoningen zullen we beter verspreiden over én binnen onze kernen.
- In enkele buurten en straten zullen we gebiedsgericht inzetten op verbetering van de leefbaarheid en uitstraling van private en openbare ruimte.
- We werken een brede integrale afweging over ruimtelijke keuzes verder uit in onze Omgevingsvisie.
- We stimuleren en versterken de sociale cohesie binnen buurten en wijken.

5.1 De regionale woonzorgvisie

Door de provincie Utrecht wordt de inventarisatie van de woonzorgvraag van de aandachtsgroepen vanuit het Rijk voor alle gemeenten gezamenlijk opgepakt. Het is logisch om dit regionaal te doen, omdat een aantal opvangvoorzieningen in de 'centrumgemeenten' zijn geconcentreerd, zoals voor de opvang van dak- en thuislozen. Ook opereren veel zorginstellingen voor deze doelgroepen op regionale schaal. De resultaten van de regionale inventarisatie worden halverwege 2024 verwacht.

We wachten de uitkomsten van de regionale inventarisatie en de beleidsmatige afspraken die over de opvang van deze groepen gemaakt gaan worden af. De inventarisatie zal meer zicht geven om de kwantitatieve opgave en de afspraken geven richting voor de lokale opgave in de gemeente Lopik. Als gemeente zetten we hierbij in op een logische verdeling, niet enkel gebaseerd op kwantiteit, maar ook op kwalitatieve matching. Dat houdt in dat we pleiten niet altijd met een verdeelsleutel te werken, maar ook goed aan te sluiten bij de kracht van onze gemeente.

5.2 Toevoegen van geschikte woonplekken

Bestaande woningvoorraad

In thema 1 hebben we gesproken over het toevoegen van woonruimten binnen de bestaande woningvoorraad. Dit kan zowel door het splitsen van woningen als via het stimuleren van kamerverhuur en onderverhuur, bijvoorbeeld via projecten als Onder de Pannen, Kamers met Aandacht en hospita-verhuurconstructies. Het valt te verwachten dat juist bijzondere aandachtsgroepen kunnen profiteren van het toevoegen van dergelijk aanbod. Zij hebben vaak namelijk behoefte aan betaalbare en kleine huurwoningen. Ook kunnen deze oplossingen bijdragen aan het beter spreiden van bijzondere aandachtsgroepen over de hele gemeente.

Als maatschappij gaan we er vaak vanuit dat mensen in hun wooncarrière steeds een stapje vooruitgaan. Als gemeente willen we dat met onze woningvoorraad faciliteren. Daar zijn de acties uit thema 1 op gericht. Tegelijkertijd zien we ook een beweging de andere kant op, waar ook de samenhang tussen het fysieke en sociale domein weer goed zichtbaar wordt. Het is goed te bedenken dat er ook 'negatieve woonpromotie' bestaat; dat ook dat gefaciliteerd wordt. Verschillende aanleidingen in iemands leven, zoals inkomensverlies, hebben effect op de woonbehoefte, waar dan regelmatig een stapje terug nodig is. De statische woningmarkt is niet altijd een goede match met de dynamiek van een mensenleven.

Tijdelijke woningen

We ervaren dat steeds meer inwoners die met spoed op zoek zijn naar een woning in de knel komen. Bijvoorbeeld mensen die in scheiding liggen, of die door verlies van werk hun huidige woning niet goed meer kunnen betalen. Deze mensen hebben

behoefte aan een woning die op korte termijn beschikbaar is. We zetten daarom in op een flexibele schil aan woningen rondom de bestaande woningvoorraad. Dat doen we met tijdelijke woningen, ook wel flexwoningen genoemd. Het zijn kleine, zelfstandige woningen, beschikbaar voor bepaalde doelgroepen. We hebben specifiek beleid voor tijdelijke woningen opgesteld waarin is bepaald wat de regels zijn die gemeente Lopik aan tijdelijke woningen stelt. Ook wordt hierin beschreven voor welke doelgroepen we tijdelijke woningen bouwen en is er aandacht voor de samenstelling van deze doelgroepen binnen één woonconcept; de zogenoemde 'magic mix'.

Transformatie Camping aan de Lekdijk-West 24

In december 2023 heeft de gemeente Lopik de camping aan de Lekdijk-West 24 gekocht. Op deze camping wordt momenteel permanent gewoond, ondanks de recreatieve bestemming van het terrein. We onderzoeken hoe we dit terrein als locatie voor gemengd wonen kunnen gebruiken, waarbij ook de brede doelgroep beschermd wonen en de doelgroep spoedzoekers een plek kunnen krijgen. Binnen die doelgroepen richten we ons specifiek op hen die behoefte hebben aan een prikkelarme woonomgeving. Zo voorkomen we dat de huidige bewoners ineens dakloos worden en we zorgen voor meer (regionaal) aanbod rondom de uitstroom van maatschappelijke opvang en beschermd wonen in een prikkelarme omgeving.

Arbeidsmigranten

De Nederlandse economie bloeit en heeft een grote behoefte aan extra arbeidskrachten. Inwoners van EU-lidstaten hebben het recht om zich in Nederland vrij te vestigen en hier te werken. Met name voor inwoners van EU-lidstaten waar de lonen fors lager liggen, zoals Hongarije, Roemenië en Bulgarije, is het aantrekkelijk om tijdelijk in Nederland aan het werk te gaan.

Ook in Lopik zijn deze 'arbeidsmigranten' werkzaam. Zij geven een extra druk op de woningmarkt. In het verleden heeft de gemeente hier niet actief op gestuurd, en zag zij huisvesting primair als verantwoordelijkheid van de betreffende werkgevers. In de praktijk kunnen er dan echter situaties ontstaan die niet altijd wenselijk zijn, zoals het opkopen van woningen in de dorpen door uitzendbureaus die ze vervolgens kamergewijs laten bewonen door arbeidsmigranten. Dit geeft een prijsopdrijvend effect op de woningmarkt, wat met name starters kan verdringen, kan leiden tot risico's in de leefbaarheid, maar ook tot onwenselijke huisvestingssituaties voor de betreffende arbeidsmigranten zelf.

Het past bij de nieuwe visie op een sterkere overheidssturing in het wonen om ook op dit thema meer actief beleid te formuleren. De komst van deze arbeidskrachten is van groot belang voor de economische sector en fatsoenlijke huisvesting hoort daarbij. Daarom maken we in Lopik de omslag van alleen handhaven van ongewenste situaties naar het actief faciliteren van woonsituaties die wel wenselijk zijn. Als gemeente willen we onderscheid maken tussen twee groepen:

1. Productiemedewerkers

Het gaat hier om laaggeschoold werk, bijvoorbeeld in de agrarische sector of in industriële bedrijven als de vleesverwerkende industrie. Dit trekt arbeidskrachten aan uit Oost-Europa die hier substantieel meer geld kunnen verdienen dan thuis. Zij komen vaak voor enkele maanden, met puur het oogmerk om geld te verdienen en te sparen voor thuis. Zij zijn niet gericht op integratie of het leren van de taal en stellen weinig eisen aan hun huisvesting, behalve dat het goedkoop is, en wonen daardoor vaak met meerderen in een huis of soms zelfs met meer mensen per kamer. Je zou kunnen zeggen dat zij niet in Nederland wonen maar alleen in Nederland verblijven.

2. Specialistisch werk

Daarnaast is er een groep arbeidskrachten die hierheen komt voor meer gespecialiseerd, complexer werk waarvoor meer opleiding nodig is en beheersing van de Engelse taal. Ook voor dit soort functies bestaan er in de Nederlandse economie veel vacatures. Deze groep arbeidsmigranten komt soms voor een langere tijd (eerder jaren dan maanden), laten vaker hun familie overkomen en zijn daardoor ook meer gericht op integratie in de samenleving en het leren van de Nederlandse taal. Zij stellen meer eisen aan hun huisvesting, willen bijvoorbeeld minder vaak een woning delen met anderen.

De gemeente Lopik wil voor de eerste groep in overleg treden met werkgevers om te kijken hoe hiervoor kwalitatief goede huisvesting te reguleren valt. Te denken valt aan flexibele units waar mensen tijdelijk kunnen verblijven (conform de 'Roemer-normen', die een minimaal aantal vierkante meters en voorzieningen per persoon garanderen), bijvoorbeeld te plaatsen op of nabij het terrein van de werkgevers zelf, of op locaties op/nabij bedrijventerreinen, omdat deze groep toch niet erg gericht is op integratie in de samenleving. Dit speelt woningen in de dorpen vrij voor starters en jongeren. We willen gaan verkennen of er binnen de gemeente voor deze groep ruimte is om woonoplossingen te bieden.

Voor de tweede groep is het wél wenselijk dat zij de kans krijgen zich in de reguliere woningvoorraad te vestigen, bijvoorbeeld in woningen van De Woningraat als zij daar binnen het passend toewijzen aanspraak op kunnen maken. Zodat zij in een gewone gezinssituatie kunnen wonen en kunnen integreren met burens en dorp. Dit betekent dat zij dan ook meetellen in de vraag. We gaan in overleg om de omvang van deze groep beter vast te kunnen stellen.

Vergunninghouders

De Rijksoverheid bepaalt elk half jaar hoeveel vergunninghouders gemeenten een plaats moeten geven om te wonen. De verdeling over gemeenten hangt af van de bevolkingsomvang. Grotere gemeenten moeten meer vergunninghouders woonruimte bieden dan kleinere gemeenten. Het COA (Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers) koppelt de vergunninghouders aan de gemeente Lopik. Na jarenlang deze taakstellingen tijdig gerealiseerd te hebben, kampt Lopik vanaf 2023 met een achterstand in realisatie. Deze achterstand van 9 koppelingen uit 2023 en de taakstelling van 17 voor de eerste helft van 2024 maakt dat het totale aantal te huisvesten vergunninghouders op 26 komt.

Hierbij is het verzoek om 4 opvangplekken van deze taakstelling te realiseren voor alleenstaande minderjarige vreemdelingen (amv'ers), de zogenaamde 'Nidosplekken'.

We verwachten dat de taakstelling de komende jaren niet af zal nemen en wellicht op zal lopen. Over de huisvesting van vergunninghouders maken we afspraken met De Woningraat. Het huidige aanbod van eensgezinswoningen uit de sociale woningvoorraad matcht niet goed met de huisvesting van veelal alleenstaande volwassen statushouders, die gekoppeld worden aan Lopik. We willen op zoek naar manieren om de huidige achterstand in te halen en die niet meer te laten oplopen. Bijvoorbeeld door het COA te vragen om meer koppelingen van gezinnen die beter

matchen met onze woningvoorraad. Of door bestaande eengezinswoningen te splitsen/ delen of te vergroten. Daarmee kunnen alleenstaande statushouders die wachten op gezinshereniging tijdelijk een woning delen, tot het moment dat de nareizigers zich bij hen voegen.

Gemeenten zijn vanuit de Wet Inburgering verantwoordelijk voor de begeleiding en ondersteuning van volwassen statushouders gedurende hun inburgering. Het doel is dat inburgeraars snel en volwaardig kunnen deelnemen aan de samenleving, het liefst door middel van betaald werk.

Spreidingswet

Recent heeft de Eerste Kamer ingestemd met de invoering van de 'Wet gemeentelijke taken mogelijk maken asielopvangvoorzieningen', ook wel de spreidingswet genoemd. Er zullen de komende tijd fors meer opvangplekken voor asielzoekers moeten komen. In totaal gaat het om bijna 35.000 extra plekken, waarvan er ruim 8.000 in de provincie Utrecht moeten komen. Voor Lopik is de (indicatieve) opgave vastgesteld op 93 opvangplaatsen, waarvan 8 geschikt ten behoeve van de opvang van amv's.

Herhuisvesting Oekraïners

Daarnaast krijgen nagenoeg alle gemeenten te maken met een herhuisvestingsvraag van Oekraïners. Deze groep valt niet onder de spreidingswet, hoewel die opvang wel voor druk op gemeenten zorgt. Op dit moment verblijft het merendeel in tijdelijke opvanglocaties. Nu de oorlog voortduurt en van snelle terugkeer geen sprake is, zijn er extra opvanglocaties nodig waar Oekraïense inwoners langer kunnen verblijven. In de gemeente Lopik gaat het naar inschatting om 15 tot 30 mensen die nu particulier worden opgevangen. Dit staat nog los van een eventuele extra vraag vanuit de veiligheidsregio.

Regioplan Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang

De 16 Utrechtse (U16) gemeenten zetten zich samen in voor de ontwikkeling beschermd wonen. De U16-gemeenten hebben daartoe een Regionale koers Maatschappelijke opvang en Beschermd wonen vastgesteld. Kern van deze koers is dat beschermd wonen veel meer lokaal 'in de wijk of in het dorp' wordt georganiseerd. Daarmee vergroten we de mogelijkheden voor herstel voor onze inwoners met een psychische kwetsbaarheid. Door ondersteuning, bescherming en behandeling zo veel mogelijk in de thuissituatie in te zetten, stijgt de kwaliteit van leven. Kwetsbare inwoners kunnen zo zelfstandig wonen en onderdeel zijn van de samenleving.

Aanleiding voor het opstellen van dit Regioplan is de doordecentralisatie van Beschermd Wonen. Per 2024 is het woonplaatsbeginsel ingevoerd. Dit betekent dat taken, verantwoordelijkheden en budget gefaseerd overgaan van centrumgemeente Utrecht naar alle U16 gemeenten. De doordecentralisatie van de Maatschappelijke Opvang (MO) voor 1 januari 2026 gepland. Voor die doelgroep zal nog een aanvullend Regioplan worden uitgewerkt.

Verborgen behoefte vanuit ambulantisering

Naast de kwantitatieve opgave die voor de aandachtsgroepen op regionaal niveau in beeld wordt gebracht is er in onze gemeente een 'verborgen' behoefte die ontstaat vanuit succesvolle preventieve maatregelen in het sociale domein. Vanuit de ambulantiseringsopgave wordt ingezet op het voorkomen van instroom in intramurale instellingen. Maar zonder instroom is er ook geen uitstroom en daarmee komen deze mensen niet terug in de cijfers van de regionale opgave. Toch hebben deze inwoners, die eigenlijk tot de aandachtsgroepen zou moeten behoren, een specifieke woonbehoefte, die ook redelijk urgent is. Zo kunnen jongeren die voorheen uit huis geplaatst zouden worden, soms met intensieve begeleiding toch thuis blijven wonen. Die situatie is fragiel en kan niet jarenlang voortduren.

We brengen deze verborgen behoefte in kaart die ontstaat door succesvolle preventie vanuit het sociale domein. Na kwantitatieve benadering van deze opgave gaan we met onze professionele stakeholders op zoek naar oplossingen.

5.3 Betere spreiding van sociale huur over de gemeente

Het beter spreiden van sociale huur over én binnen onze kernen is belangrijk om te voorkomen dat bijzondere aandachtsgroepen zich steeds verder concentreren in een beperkt aantal buurtjes en straten. Een groter aantal sociale huurwoningen en een betere spreiding daarvan over de gemeente kan ervoor zorgen dat de gemeente Lopik inclusiever wordt, kwetsbare doelgroepen meer geïntegreerd wonen en het imago van de sociale huur verbetert. Mogelijk kan verkoop van sociale huurwoningen op kleine schaal en in specifieke buurten ook een instrument zijn om leefbaarheid te vergroten en betere spreiding te realiseren. Mits dit samen gaat met de voldoende nieuwbouwmogelijkheden. Hierbij kan een link gelegd worden met het sociale koopsegment, door deze woningen bijvoorbeeld via Koopgarant aan de sociale koopdoelgroep aan te bieden.

5.4 Gerichte leefbaarheidsaanpak

Sociale huurwoningen hebben bij sommigen van onze inwoners een slecht imago. Dat is onnodig, omdat je in een sociale huurwoning veel woning krijgt voor je geld. Het is ook onwenselijk, omdat sommige mensen afhankelijk zijn van het sociale huuraanbod. Schaamte kan ervoor zorgen dat iemand desondanks geen gebruik maakt van het aanbod en zichzelf probeert te redden in de verhitte woningmarkt, wat niet altijd lukt.

Een instrument om de leefbaarheid in een gebied te meten is de Leefbaarometer. De Leefbaarometer geeft een voorspelling van de mate waarin de woonomgeving in een gebied wordt gewaardeerd door bewoners. De score daarbij is voor onze gemeente een ruime voldoende.

Daarnaast maken we in Lopik ook gebruik van de gezondheidsmonitor van de GGD. Hierin wordt een breed scala aan vragen gesteld om te kunnen meten hoe het met de inwoners gesteld is. Leefbaarheid is ook een van de thema's.

Binnen het thema leefbaarheid scoort de gemeente Lopik iets lager dan gemiddeld op de scores voor de fysieke leefomgeving en aanwezigheid van voorzieningen. Op de score voor sociale samenhang scoort onze gemeente juist hoger dan gemiddeld in Nederland.



Maar een eendimensionale score zoals de Leefbaarometer gaat voorbij aan het minder leefbare situaties op een lager schaalniveau, zoals losse buurten of straten. Er is daarom behoefte aan beter inzicht, zodat we gericht kunnen sturen op onwenselijke situaties. Samen met de Woningraat willen we daarom een gebiedsgerichte leefbaarheidsaanpak gaan opstellen. Als startpunt willen we samen met De Woningraat definiëren wat het begrip leefbaar voor ons betekent, en stellen we indicatoren op die bijdragen aan een leefbare buurt/straat. Zo kunnen we gezamenlijk een plan maken om de leefbaarheid waar nodig te verbeteren. De Huurdersraat zal ook ruimte krijgen om hierin mee te denken.

5.5 Brede integrale afweging over ruimtelijke keuzes

In deze woonzorgvisie geven we aan hoe we invulling geven aan de toekomstige woningbouwopgave, geredeneerd vanuit de behoefte van woningzoekenden en de kaders in de Regionale Woondeal.

De ruimtelijke visie voor de lange termijn (2040) wordt gemaakt in onze Omgevingsvisie. Bij de locatiekeuze(s) voor deze woningbouwopgave wordt naast de woningbehoefte ook gekeken naar ruimtelijke invloeden. Zoals de nabijheid/ bereikbaarheid van voorzieningen en de mate waarin water en bodem sturend worden bij de locaties voor woningbouw. Dit laatste aspect is nodig om de gevolgen van intensief gebruik en klimaatverandering te ondervangen. Dit kan betekenen dat er op termijn niet meer gebouwd wordt op plaatsen die later nodig zijn voor het bergen en afvoeren van water, zoals in de diepste delen van diepe polders. We maken in 2024 een start met het opstellen van onze nieuwe Omgevingsvisie.



6.

Thema 4:

Een duurzame en
toekomstbestendige
woningvoorraad

6.

Thema 4:

Een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad

Doel:



Onze woningvoorraad en woonomgeving zijn duurzaam volgens het Nationaal Klimaatakkoord. Dit betekent energieneutraal in 2050. Daarnaast zetten we in op een woonomgeving die duurzaam en toekomstbestendig is. Dit betekent zoveel mogelijk klimaatadaptief, natuurinclusief en circulair.

Hoewel we de afgelopen jaren samen met De Woningraat al veel woningen hebben verduurzaamd, staan we voor een forse uitdaging. Met name in de particuliere (koop)sector zijn er veel grote en oude woningen die nog niet goed verduurzaamd zijn. Dit zien we veel terug in de linten van het buitengebied. Dit zijn woningen die moeilijk te verduurzamen zijn. De stijgende energieprijzen betekenen dat de energiekosten hier enorm kunnen oplopen, met het risico op het ontstaan van energiearmoede.

De gevolgen van klimaatverandering worden steeds merkbaarder. Zomers worden heter en droger, en regenbuien heftiger – terwijl het water minder makkelijk wegloopt door verstening van de omgeving of verdroging van de natuur. Dit beïnvloedt het leefklimaat, ook in onze dorpen. Daarbij zijn mensen met een zwakkere gezondheid extra kwetsbaar voor bijvoorbeeld oververhitting tijdens een hittegolf.

Inwoners benoemen het groene karakter als een belangrijk positief punt van onze gemeente. Maar we weten tegelijkertijd dat door klimaatverandering de biodiversiteit onder druk staat. Om de natuur en haar inwoners te beschermen, stimuleren we zoveel mogelijk natuurinclusief (ver)bouwen.

Duurzame energie ambitie

Volgens de vastgelegde landelijke doelen zal de gemeente Lopik in 2050 een vrijwel energie- en klimaatneutrale gemeente zijn.

Opgave CO ² reductie gemeente Lopik in 2030 t.o.v. referentiejaar 1990	Opgave CO ² reductie gemeente Lopik in 2050 t.o.v. referentiejaar 1990
55%	95%

Onze ambitie is om in 2030 55 GWh duurzame energie op te wekken in de gemeente (Industriegebied De Copen). Dit komt neer op 100% van het huidige energieverbruik in onze gemeente. De doelstelling voor de provincie Utrecht om in 2050 50% duurzame energie op te wekken wordt hiermee ruimschoots gehaald.

Aardgasreductie ambitie

Daarnaast stellen we ons als doel om in navolging van het Nationaal Klimaatakkoord in 2030 20% aardgasreductie te bereiken. Voor onze gemeente betekent dit dat tot 2030 ongeveer 1.480 woningequivalenten (WEQ²) aardgasvrij gemaakt moeten worden. In de meeste dorpen is op dit moment nog onvoldoende handelingsperspectief om de laatste stap naar aardgasvrij te maken. Wij vertalen de doelstelling daarom naar een meer realistische en haalbare ambitie voor 2030: we reduceren net zoveel aardgas als 1.480 woningen gebruiken. Dit komt neer op een aardgasbesparing van ongeveer 2.273.000 m³ (een besparing van ongeveer 4.064.000 kg CO²-uitstoot per jaar). Met deze ambitie realiseren we dezelfde CO²-besparing, maar leggen we de focus op besparing en niet op aardgasvrij. Hoewel de opgave tot 2030 groot is, moeten we na 2030 versnellen om in 2050 een volledig aardgasvrije gebouwde omgeving te hebben.



Hoe gaan we dat bereiken?

- We reduceren in 2030 net zoveel aardgas als 1.480 woningen gebruiken.
- We zetten in op het verminderen van fossiel energiegebruik door o.a. isolatie en besparing door gedragsverandering en efficiëntieverhoging (overstappen op energiezuinige apparatuur, zoals LED-verlichting).
- Daarnaast werken we naar het zoveel mogelijk opwekken van en overstappen op duurzame energie, waarmee we in 2030 55 GWh duurzame energie opwekken in de gemeente (Industriegebied De Copen).
- Stimuleren van het verduurzamen van de woningvoorraad door:
 - Vergroten bewustzijn en informatievoorziening regelen voor huiseigenaren.
 - Energielabels inventariseren om de volledige opgave in beeld te krijgen
 - We hebben verschillende subsidies aangevraagd voor het isoleren van woningen
- Logische momenten benutten voor (extra) verduurzaming
- Waar nodig sloop-nieuwbouw
- We geven invulling aan de Transitievisie Warmte
- We geven invulling aan het Duurzaamheidsplan
- We starten een pilot met klimaatadaptie
- We stimuleren natuurinclusief (ver)bouwen

6.1 Stimuleren van verduurzaming

We willen de verduurzaming van de woningvoorraad stimuleren, met name in de particuliere sector (huur en koop). Daarbij is het vooral belangrijk dat het bewustzijn van onze inwoners rondom duurzaamheid vergroot wordt en dat zij inzicht verkrijgen in de mogelijkheden en regelingen die er zijn rondom verduurzaming. Het zelforganiserend vermogen van onze dorpen willen we omarmen en waar nodig ondersteunen. Stichting Duurzaam Lopikerwaard (SDL) gaat hier namens de gemeente intensief mee aan de slag. De gemeente en het provinciale Energie Diensten Centrum (EDC) zullen de stichting hierbij ondersteunen. Onze inwoners kunnen en willen heel veel zelf.

Voor het kunnen uitvoeren van muur- en dakisolatie laten we een Soorten Management Plan (SMP) uitvoeren, zodat individuele burgers bij dit soort isolatiewerken geen aparte vergunning meer hoeven aan te vragen. Dit doen we voor het natuurvriendelijk isoleren, om vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen te beschermen.

Om een goed beeld te krijgen van de verduurzamingsopgave gaan we in 2024 een actuele inventarisatie maken van de energielabels van onze woningvoorraad. Zo kunnen we een gebiedsgerichte aanpak gaan uitwerken.

6.2 Benutten logische momenten

Een deel van de woningen zal door verhuizing vrijkomen. Dat soort momenten bieden natuurlijke kansen om woningen te verduurzamen, en die willen we zoveel mogelijk benutten. Daarnaast willen we de koppeling leggen tussen projecten waarbij sociale huurwoningen worden verduurzaamd en de particuliere voorraad, om zo efficiënt mogelijk te werk te gaan.

6.3 Sloop-nieuwbouw

Er is ook een deel van de woningvoorraad die zó moeilijk te verduurzamen is dat het beter is om over te gaan op sloop-nieuwbouw. Daarbij willen we wel zo circulair mogelijk te werk gaan en waar het kan bouwmaterialen hergebruiken. Bij sloop-nieuwbouw stimuleren we zoveel mogelijk dat wat er nieuw gebouwd wordt bijdraagt aan de beleidsdoelen in deze woonzorgvisie.

6.4 Transitievisie Warmte

In het Nederlandse Klimaatakkoord is afgesproken dat we duurzame energiebronnen gaan gebruiken voor verwarming, warm water en koken. Uiterlijk in 2050 moeten woningen op een duurzame manier worden verwarmd. Net als andere gemeenten werkt ook Lopik aan deze energietransitie. Hiervoor worden nu de eerste stappen gezet en deze zijn uitgewerkt in een transitievisie warmte.

Duurzame warmte- en koudebronnen in gemeente Lopik

In de gemeente Lopik zijn meerdere warmtetechnieken mogelijk, die in de toekomst als duurzaam alternatief voor aardgas kunnen dienen: individuele alternatieven in de vorm van (hybride) warmtepompen, en hernieuwbaar gas in de vorm van groen gas en/of waterstof. Voor alle technieken geldt dat een belangrijke eerste stap het isoleren van de gebouwen is. De focus van de warmtetransitie ligt daarom tot 2030 ook op het besparen van energie.

Warmtenetten: In de gemeente Lopik is er mogelijk potentie om energie uit de Lek te halen (TEO, Thermische Energie Oppervlaktewater) en afvalwater (TEA, Thermische energie afvalwater). De gemeente Lopik sluit de eventuele inzet van warmtenetten echter uit

vanwege de volgende overwegingen: de kern is te klein met weinig hoogbouw om een warmtenet vanuit aquathermie rendabel te krijgen en het dorp licht niet direct aan de Lek waardoor de infrastructuur duur uitvalt. Op basis hiervan lijkt een rendabele businesscase voor Lopik zeer onwaarschijnlijk.

Individuele alternatieven: De gemeente voorziet voor het grootste deel van Lopik een individuele warmteoplossing als beste alternatief. Met de huidige stand van de techniek moet voornamelijk gedacht worden aan elektrische lucht-, bodem- of zonthermie-warmtepompen. (Voor bodemwarmtepompen is in sommige gevallen een vergunning nodig en in bepaalde gebieden mag helemaal niet geboord worden). Een mogelijke tussenstap is een hybride warmtepomp. Hiermee kan het aardgasverbruik met 70-80% worden verminderd. In een aantal gevallen kan de hybride warmtepomp ook een eindoplossing zijn, zoals in de oude lintbebouwing. (Deze gebouwen kunnen waarschijnlijk onvoldoende geïsoleerd worden om volledig elektrisch te gaan verwarmen. Met name in deze gebieden zijn mogelijke toekomstige innovaties van belang. We houden daarom de ontwikkelingen op het gebied van technieken goed in de gaten.

Groen gas: De potentie van groen gas (bijvoorbeeld uit de vergisting van mest) is in de gemeente Lopik groot: een equivalent van ongeveer 19.400.000 m³ aardgas. In Nederland zal groen gas naar verwachting voornamelijk worden ingezet in de industrie., waar hoge temperaturen nodig zijn, en in de mobiliteitssector (bijv. voor zware voertuigen en schepen). Als groen gas beschikbaar komt voor de gebouwde omgeving, is het waarschijnlijk voor de gebouwen waar geen andere oplossingen mogelijk zijn. Te denken valt aan het op kleine schaal inzetten hiervan in delen van de linten. Na voldoende isolatie van lintwoningen zou groen gas bijvoorbeeld kunnen worden toegepast in hybride warmtepompen. Op korte termijn verwachten we echter nog geen grootschalige toepassing van groen gas. We houden de ontwikkelingen wel goed in de gaten.

Collectieve en individuele oplossingen

De gemeente zet in eerste instantie met name in op isoleren. De gemeente ontwikkelt een collectieve aanpak voor alle woningen en gebouwen in de gemeente. Hierbij richt de gemeente zich met name op 'geen-spijt-maatregelen'. In eerste instantie concentreert de gemeente zich op het creëren van een handelingsperspectief voor alle bewoners van Lopik. Hierbij wordt ingezet op goede informatievoorziening, ontzorging van inwoners en ondernemers bij verduurzamen van hun pand en de uitvoering van collectieve inkoopacties.

Kansrijke dorpen

Op basis van een Multicriteria Analyse (MCA) is samen met belanghebbenden gekeken waar de kansrijke dorpen en/of clusters in Lopik liggen om te starten met de warmtetransitie. Hierbij zijn de gebieden in 4 categorieën verdeeld:

Kansrijke dorpen vóór 2030: Deze dorpen zijn het meest kansrijk om mee aan de slag te gaan vóór 2030; uit de MCA komt naar voren dat de zogenaamde kansrijke clusters Lopik centrum (In de CBS buurt Lopik-dorp) en Benschop centrum-west (In de CBS buurt Benschop-dorp) het meest geschikt zijn om de warmtetransitie te starten. Dit komt voornamelijk door de hoge energiebesparingspotentie, relatief lage eindgebruikerskosten, relatief hoger verwacht draagvlak en de aanwezigheid van koppelkansen.

Lintbebouwing: Lintbebouwing is kenmerkend voor de gemeente Lopik. De linten worden gevormd door grote, vaak oude panden (<1920, soms met een monumentale status), (voormalige) boerderijen en andere bedrijvigheid. Door de uitgestrektheid van deze linten is een warmtenet niet kansrijk en bestaat het alternatief voor aardgas voornamelijk uit individuele (hybride) warmtepompen, met een mogelijke

inzet van groen gas. Door de specifieke bebouwing vragen de linten een (deels) andere aanpak.

Kansrijke dorpen ná 2030: Dit zijn gebieden die net als de kansrijke dorpen aan de slag kunnen gaan, maar die uit de MCA als minder kansrijk voor de korte termijn naar voren komen. Dit komt met name door een lage besparingspotentie, relatief hoge energiegebruikerskosten, minder koppelkansen en een relatief lager verwacht draagvlak. Het betreft de dorpen Polsbroek, Cabauw, Lopikerkapel, Uitweg en Jaarsveld. In deze gebieden leent de woningdichtheid en het type woningen zich voor een collectieve aanpak. Inwoners kunnen alvast op eigen tempo 'geen spijt maatregelen' nemen en/of overstappen op een alternatieve individuele warmteoplossing.

Bedrijventerreinen: De bedrijven op De Copen en langs het Zuiderpark worden met individuele oplossingen aardgasvrij. De uitvoering van de benodigde (isolatie) maatregelen valt veelal samen met natuurlijke momenten zoals ver- of nieuwbouw. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om de energiebalans op De Copen te optimaliseren.

6.5 Klimaatadaptief en natuurinclusief

Om onze dorpen ook in extreem warme zomers en natte winters leefbaar te houden is klimaatadaptatie belangrijk. We zullen onze omgeving hier meer op moeten inrichten. Dat betekent meer ruimte voor groen en water en minder stenige straten. Het klimaatadaptief maken van onze dorpen biedt kans om in de slipstream van klimaatadaptatie te werken aan een groene, aantrekkelijke, inclusieve en goed ontworpen leefomgeving.

Bij het beheer van de openbare ruimte hebben we aandacht voor het plaatsen van vleermuiskasten en eventueel zorgen voor juiste begroeiing voor insecten (voedsel vleermuizen).

A blue-tinted photograph of a tree-lined sidewalk. The sidewalk is paved with dark stones and runs straight into the distance, flanked by green grass and large, leafy trees. In the background, a street with parked cars and a few people walking is visible. The title text is overlaid on the left side of the image.

Bijlage 1. Woningmarktanalyses

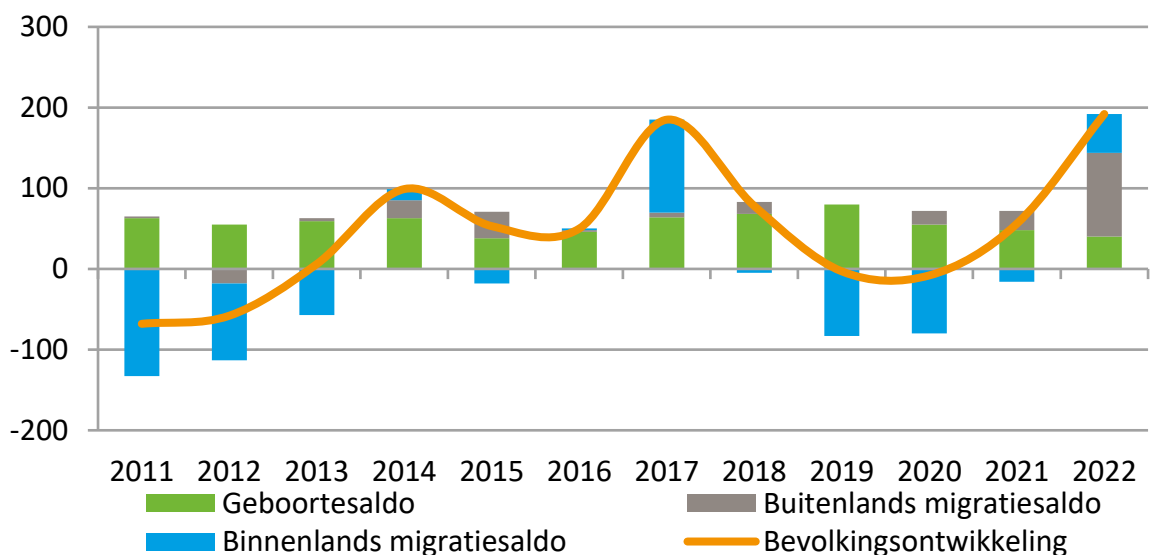
Bijlage 1: Woningmarktanalyses

Lopik groeit door vestiging uit andere gemeenten

De groei van de bevolking in Lopik fluctueerde in de afgelopen jaren; het ene jaar nam de bevolking toe, het andere jaar juist wat af. Dit was het gevolg van:

- Een positief geboortesaldo: er worden meer kinderen geboren dan er mensen overlijden.
- Verhuizingen van/naar Lopik toe. In jaren dat Lopik mensen van buiten trekt groeit de gemeente, en in andere jaren niet.
- Oplevering nieuwbouwprojecten.

Figuur 1: Gemeente Lopik. Bevolkingsontwikkeling 2011-2022.

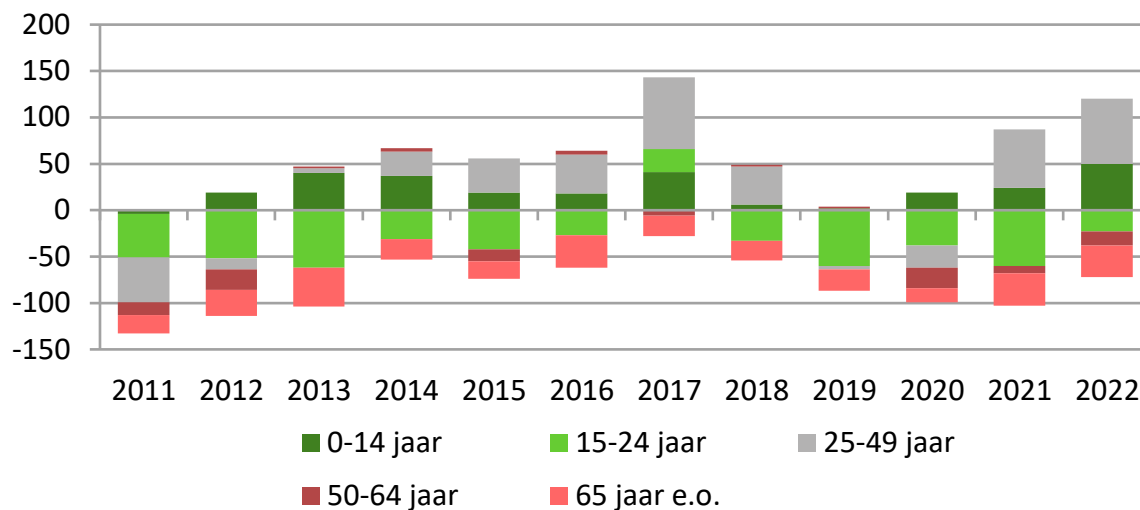


Bron: CBS Statline.

Lopik trekt veel gezinnen en mensen uit Utrecht, Nieuwegein en IJsselstein aan

Als we kijken naar de leeftijd van vestigers in Lopik dan valt op dat Lopik per saldo vooral gezinnen aantrekt (0-14 jarigen en 25-49 jarigen). Jongeren verlaten Lopik per saldo juist het meest. Dit is een landelijk beeld: jongeren vertrekken voor studie of werk en komen op latere leeftijd vaak weer terug. Ook ouderen verlaten de gemeente vaker dan er zich ouderen in Lopik vestigen.

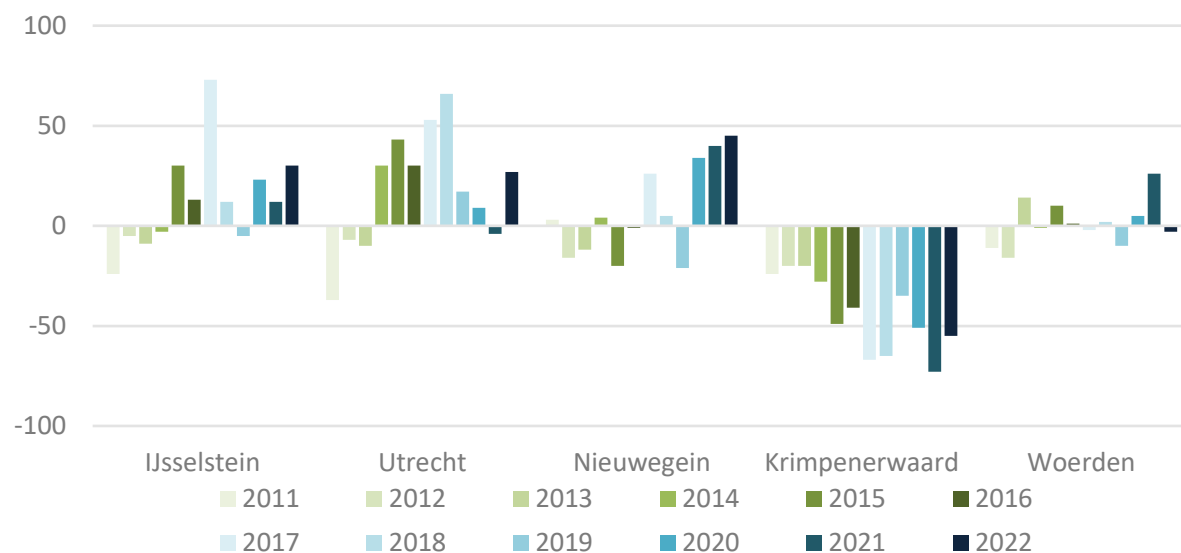
Figuur 2: Gemeente Lopik. Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd, 2011-2022.



Bron: CBS Statline.

Per saldo trekt de gemeente Lopik vooral mensen uit Utrecht, IJsselstein en Woerden aan. Dit zijn veel gezinnen en jonge huishoudens. Voor hen is Lopik een aantrekkelijke vestigingsplek, bijvoorbeeld door de gunstige prijs-kwaliteit verhouding of de groene omgeving. Vanuit Lopik verhuist men het vaakst naar Utrecht (jongeren/ studenten), Oudewater, Schoonhoven en andere kernen in Krimpenerwaard. Uit de gesprekken met inwoners tijdens de participatiemomenten voor de woonzorgvisie bleek dat dit zowel om jongeren als om ouderen gaat die de gemeente verlaten omdat geschikt aanbod ontbreekt.

Figuur 3: Gemeente Lopik. Ontwikkeling van het vestigingssaldo naar herkomstgemeente.



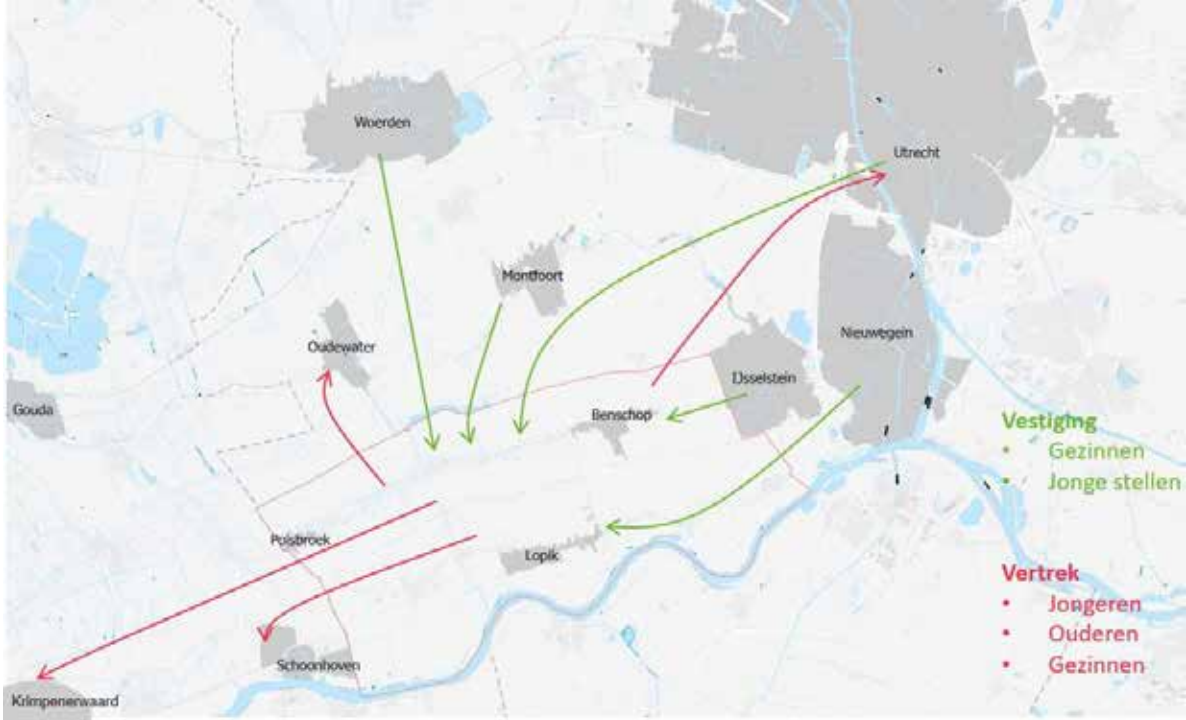
2011-2022	Vestiging	Vertrek	Saldo
IJsselstein	1.069	922	147
Utrecht	962	745	217
Nieuwegein	611	524	87
Krimpenerwaard	589	1.117	-528
Woerden	215	200	15

Bron: CBS Statline.

In kleinere kernen bijna geen appartementen gebouwd

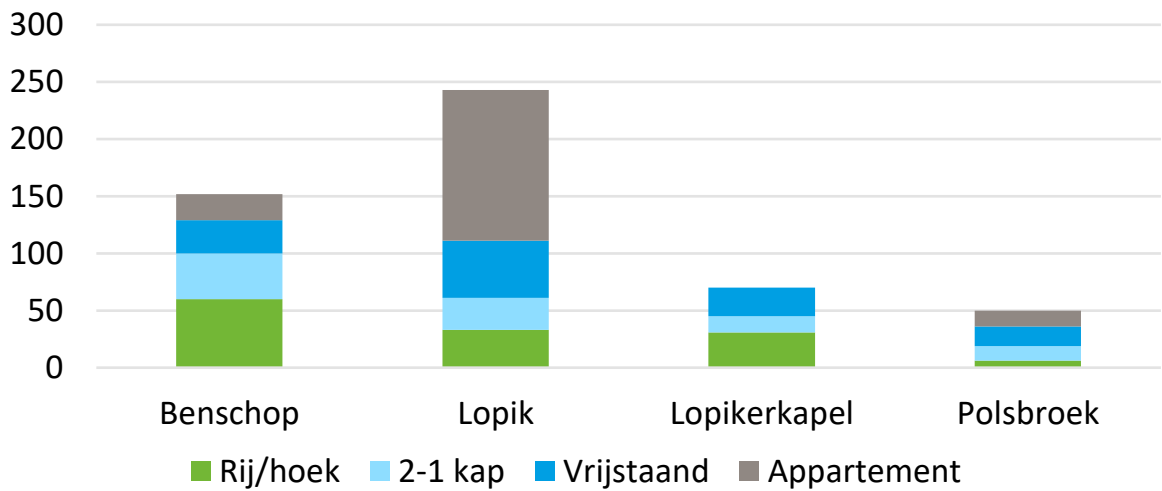
Tussen 2012 en 2022 zijn er in de gemeente 518 woningen gebouwd (gemiddeld 47 per jaar). Vooral in de kernen Lopik en Benschop zijn woningen toegevoegd. In Polsbroek en Lopikerkapel is minder gebouwd. In Lopik zijn naar verhouding veel appartementen toegevoegd, en in de overige kernen vooral grondgebonden woningen.

Figuur 4: Illustratie van verschuilsbewegingen van/naar Lopik, 2012-2021.



Bron: CBS Microdata.

Figuur 5: Gemeente Lopik. Woningbouw in de periode 2012-2022 naar woningtypen, per dorp.



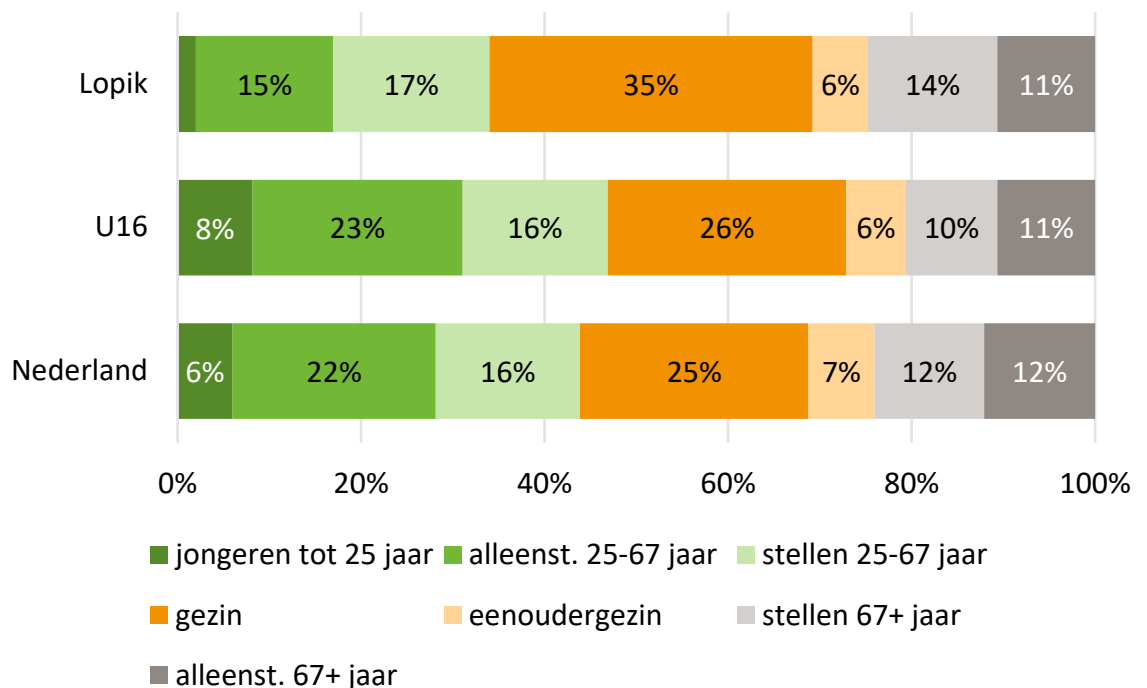
Bron: WOZ-bestand gemeente Lopik, 2023.

Er wonen relatief veel gezinnen in Lopik

De bevolking van de gemeente Lopik is op dit moment iets meer vergrijsd dan gemiddeld in de regio. Daarnaast wonen er veel gezinnen en minder jonge huishoudens. Binnen de gemeente Lopik valt op dat:

- Er in de grotere kernen Benschop en Lopik meer alleenstaanden wonen (meer kleine woningen). Ook wonen er meer ouderen in Benschop en Lopik (meer voorzieningen)
- Er in de kleinere kernen meer gezinnen wonen.

Figuur 6: Gemeente Lopik. Huishoudenssamenstelling in de gemeente vergeleken met U16 en Nederland, 2021.



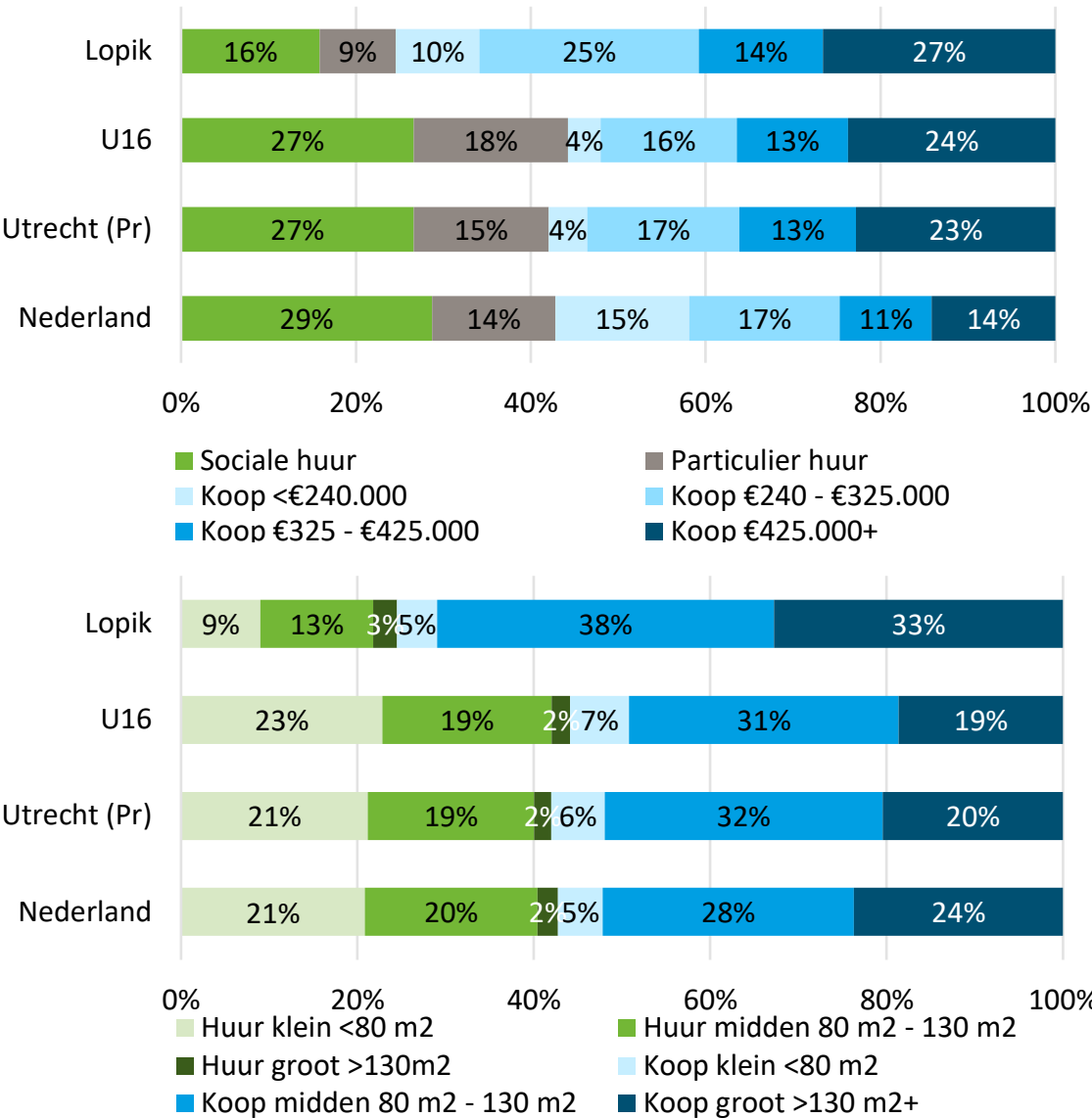
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2023.

Aanbod sociale huurwoningen en kleine/betaalbare koopwoningen beperkt

In vergelijking met het gemiddelde van de regio en provincie, staan er in Lopik weinig sociale huurwoningen. Het aandeel middeldure koopwoningen ligt in Lopik juist hoger. Het valt daarbij ook op dat de woningvoorraad in Lopik gemiddeld wat

ruimer is dan in andere gemeenten. Er staan maar weinig woningen met een oppervlakte <80 m2, zowel in de huur als in de koopsector.

Figuur 7: Gemeente Lopik. Samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met U16, provincie en Nederland, 2021.



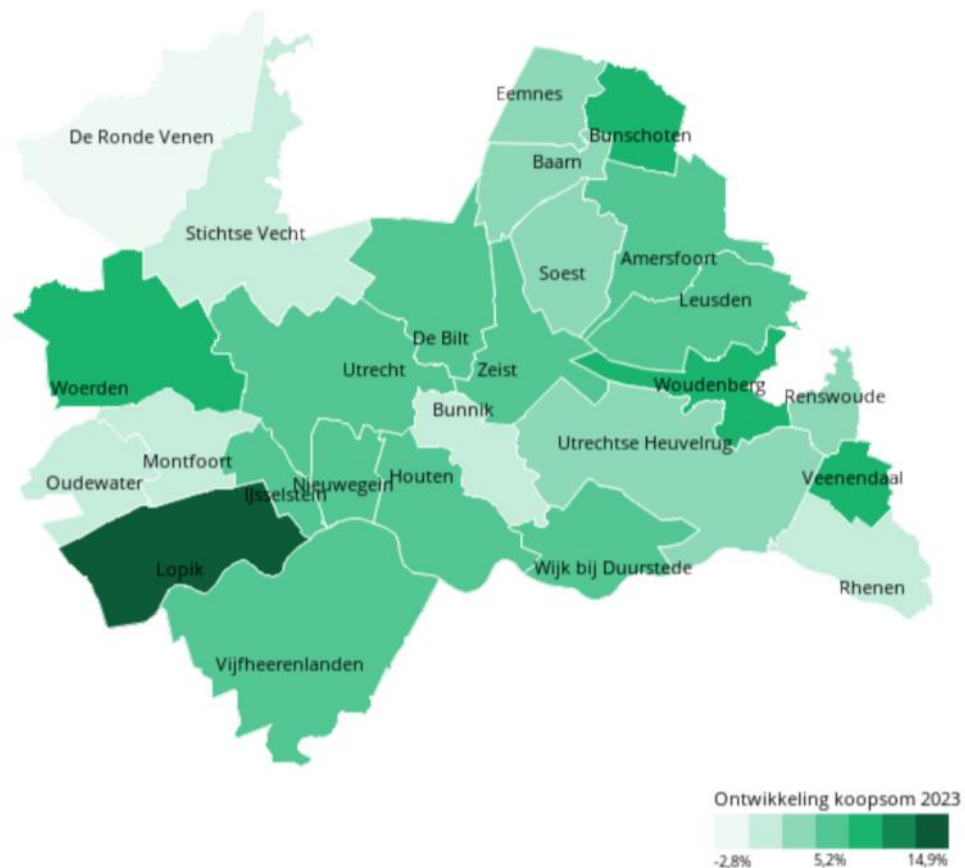
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2023.

Druk op de koopmarkt in Lopik fors toegenomen

De afgelopen jaren is de druk op de koopmarkt in de hele provincie flink toegenomen. De gemiddelde transactieprijzen stegen in de gemeente Lopik tussen 2022-2023 zelfs sterker dan elders in de provincie. Eind 2023 waren dit de gemiddelde transactieprijzen voor verschillende woningtypen in de gemeente:

- Appartement: €402.000
- Tussenwoning: €402.000
- Hoekwoning: €425.000
- 2-1kap: €527.000
- Vrijstaand: €624.000
-

Figuur 9: Ontwikkeling van de gemiddelde koopsom in de provincie, 2022-2023.



Bron: Woningmarktcijfers, 2023.

Voor een gemiddelde tussenwoning in Lopik is op dit moment een inkomen van ruim €85.000 nodig. Dit is voor veel starters niet betaalbaar. Tussen 2022 en 2023 was slechts 10% tot 15% van het koop aanbod (bestaande voorraad) bereikbaar voor middeninkomens (met inkomen van ca. €50.000 tot €65.000 per jaar)

Naar verhouding kwamen er in Lopik meer woningen op de markt met een prijs tussen de €300.000 en €400.00. Het aanbod met een prijs <€300.000 en meer dan €400.000 bleef de afgelopen jaren wat achter. Hierdoor waren er zowel voor gezinnen met een bestaande (kleinere) koopwoningen als voor starters weinig doorstroommogelijkheden in de gemeente.

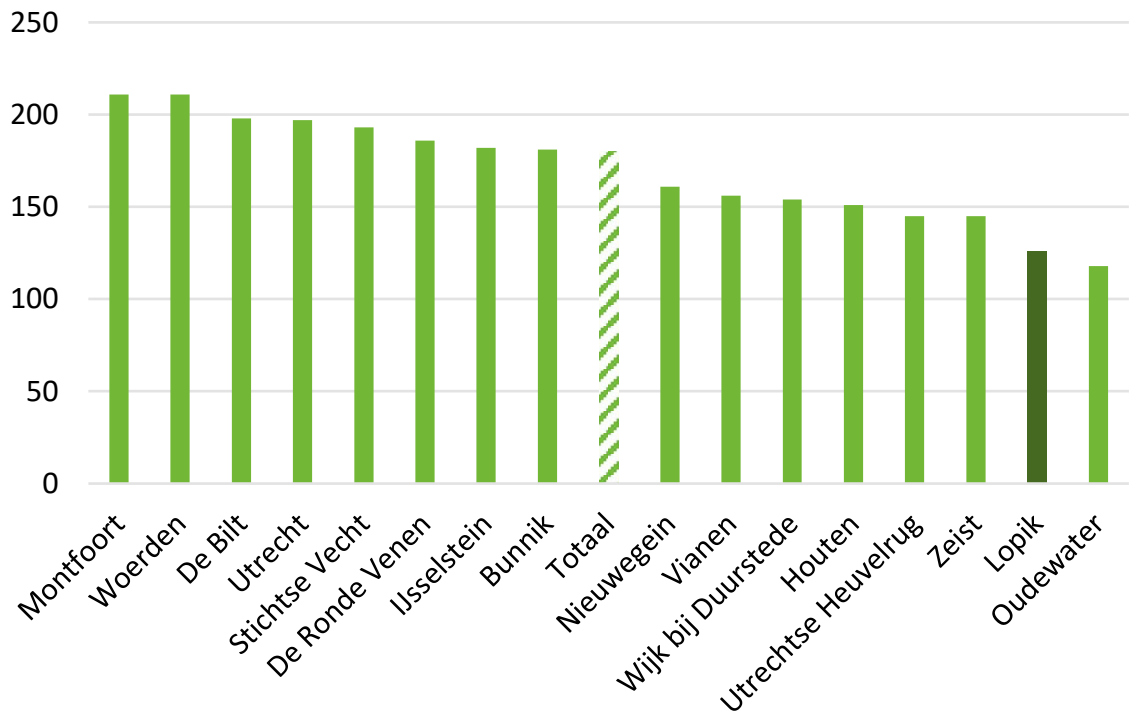
Figuur 8: Gemeente Lopik. Vergelijking ontwikkeling transactiepreizen met andere gebieden, 2015-2023.



Bron: Woningmarktcijfers, 2023.

Beperkte voorraad zorgt voor extra druk op sociale huursector

Figuur 10: Gemiddelde reactiegraad sociale huurwoningen in de regio, 2022.



Bron: Regionale corporatiemonitor 2022, RWU.

De druk op de sociale huursector lijkt in Lopik iets minder groot dan in andere gemeenten (lagere reactiegraad). Maar ook hier zijn wachtlijsten lang en loopt de actieve zoektijd op. Door relatief kleine voorraad sociale huurwoningen komen er jaarlijks maar weinig woningen vrij (lage mutatiegraad). De huisvesting van specifieke aandachtsgroepen is hierdoor belangrijk aandachtspunt. Verwacht is dat door verdere spreiding van wonen met zorg de druk in de sociale huursector in Lopik komende jaren zal oplopen: uitbreiding van de voorraad aan sociale huurwoningen is daarom noodzakelijk.

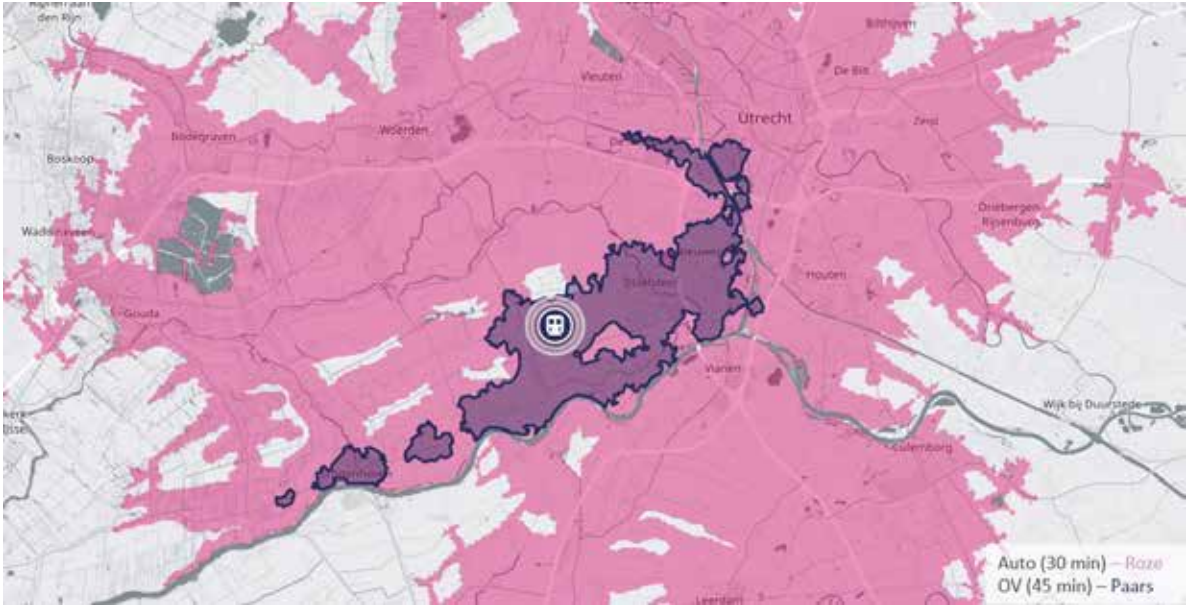
Leefbaarheid en bereikbaarheid

Tijdens de verschillende participatiemomenten is uitgebreid gesproken met inwoners over leefbaarheid in de verschillende kernen van de gemeente. Over het algemeen ervaart men de leefbaarheid als goed. Het landelijke en dorpse karakter, de centrale ligging en het groen wordt door inwoners erg gewaardeerd. Er werden

enkele verbeterpunten genoemd: bijvoorbeeld de bereikbaarheid met het openbaar vervoer, drukte op de wegen in de spits en (ontbreken van) voorzieningen in sommige kernen.



Figuur 11: Locaties vanuit Benschop bereikbaar binnen 30 minuten met de auto (roze) en 45 met ov (paars).

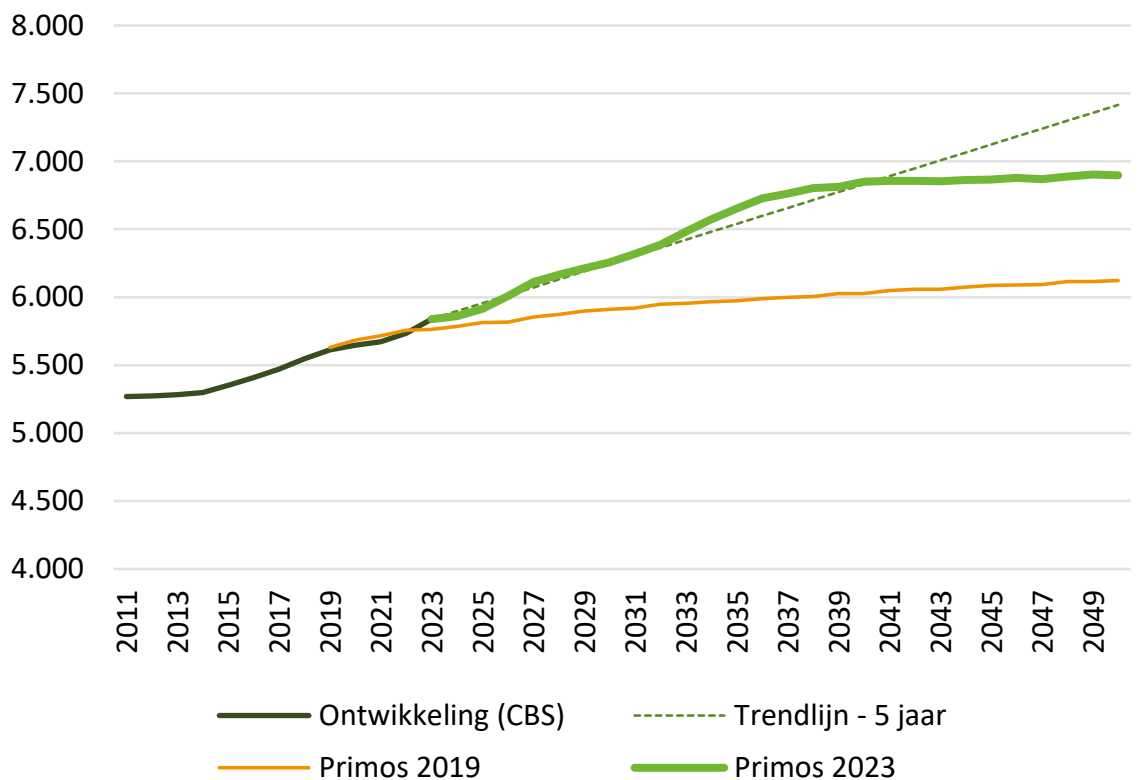


Bron: Google Maps, bewerking Companen.

Ruim 1.000 extra woningen nodig t/m 2040

Lopik ligt tussen twee stedelijke regio's waar het woningtekort de afgelopen jaren flink is toegenomen. Door toestroom van mensen uit Utrecht/Nieuwegein en toegenomen buitenlandse migratie, valt de meest recente prognose voor Lopik flink hoger uit dan een aantal jaar geleden. Volgens recente huishoudensprognoses is er in Lopik tot zeker 2040 nog behoefte aan extra woningen toe. In de periode 2023-2040 moeten er minimaal **+1.010 woningen** bijkomen om in de groeiende vraag naar woningen te voorzien. Dit komt neer op 60 woningen per jaar, en ligt hoger dan realisatie in afgelopen jaren (gemiddeld 49 per jaar).

Figuur 12: Gemeente Lopik. Huishoudensprognose volgens Primos 2023 en Primos 2019.



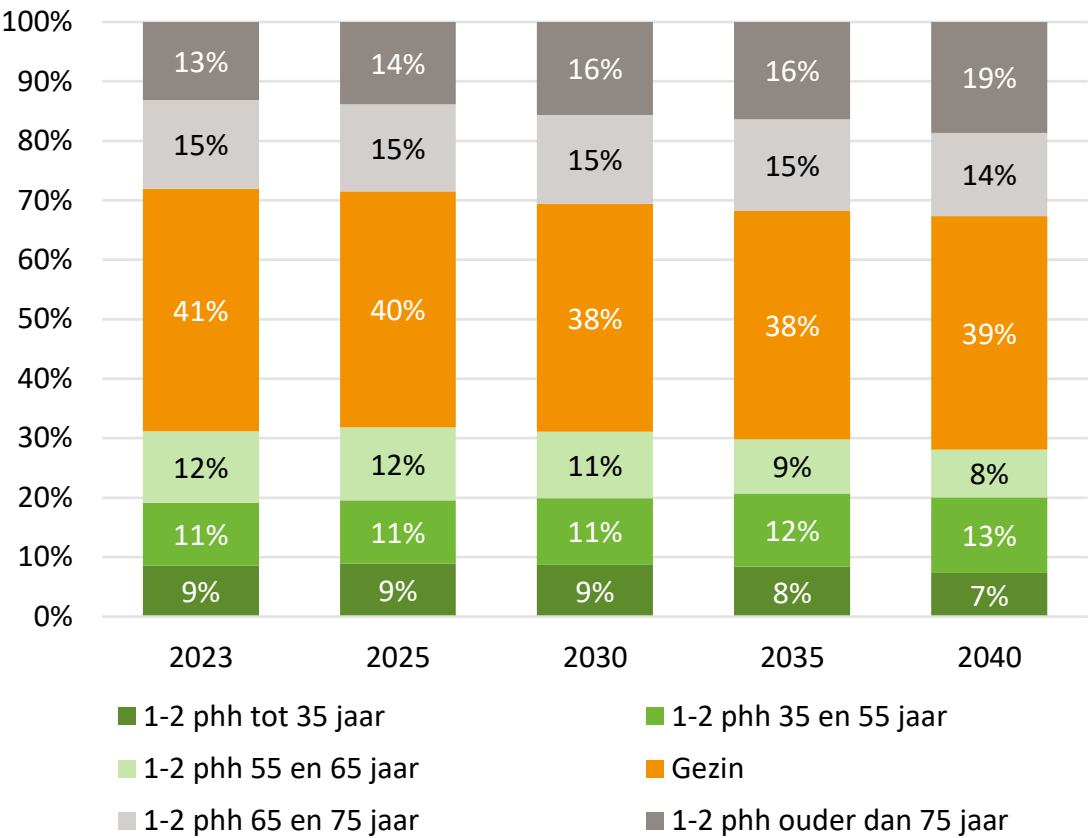
Bron: Primos 2023, Primos 2019, bewerking Companen.

Toename aandeel 75%, afname gezinnen en jongeren

Het aandeel oudere huishoudens in Lopik neemt de komende jaren toe. Op dit moment is 28% van de huishoudens in Lopik 65 jaar of ouder. In 2040 zal het aandeel 65-plussers volgens de prognose oplopen naar afgerond 35%. Daarbij blijft de groep ouderen in de leeftijd van 65 tot 75 jaar naar verhouding ongeveer even

groot, maar is het juist de groep huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder die toeneemt. Deze groep groeit van 13% naar 19%. Het aandeel kleinere huishoudens in de werkzame leeftijd neemt af, net als het aandeel gezinnen.

Figuur 13: Gemeente Lopik. Huishoudensprognose naar type, 2023-2040.



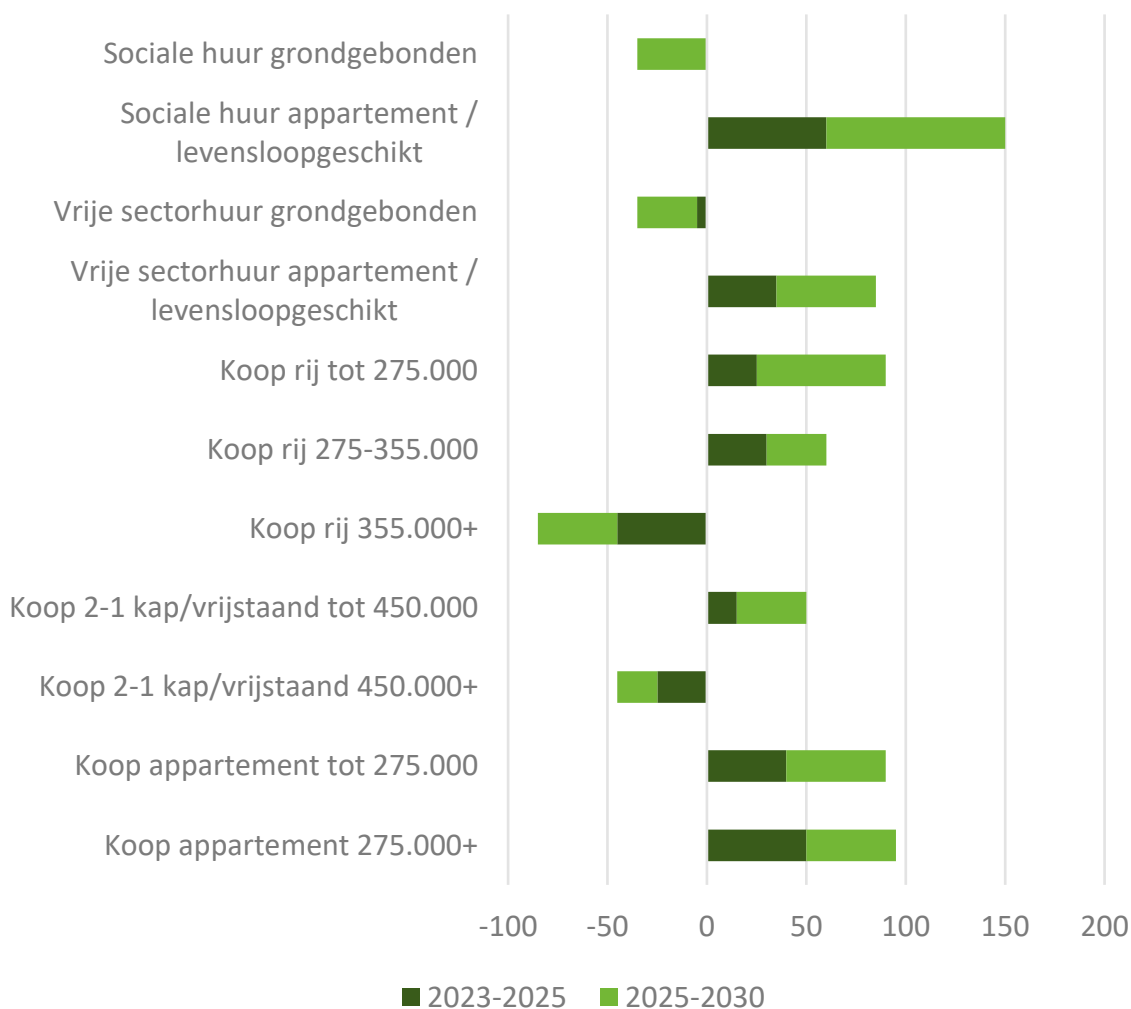
Bron: Primos 2023.

Forse behoefte aan sociale huur- en goedkope koopwoningen

Op basis van voorgaande analyses, landelijk woonwensen onderzoek met representatieve uitkomsten voor de regio (WoON 2021), en cijfers over feitelijk verhuisgedrag van verschillende groepen in de gemeente Lopik (CBS-microdata) is een raming gemaakt van de kwalitatieve woningbehoefte voor de komende jaren. In de analyse is ook rekening gehouden met de financiële mogelijkheden van huishoudens en de prijssegmenten waar zij zich op richten. Hiermee ontstaat zicht

op te verwachte woningvraag, het potentiële aanbod en daarmee de potentiële tekorten of overschotten in de woningvoorraad.

Figuur 14: Gemeente Lopik. Kwalitatieve woningbehoefte 2023-2030.



Bron: Primos 2023, CBS Microdata, woningbehoeftemodel Companen.

In de meeste woningmarktsegmenten zijn extra woningen nodig. In enkele segmenten ontstaat mogelijk juist ruimte. De volgende ontwikkelingen zijn belangrijk om te benoemen:

- In de sociale huursector is behoefte aan extra levensloopgeschikte woningen voor ouderen. Er ontstaat mogelijk een overschot aan

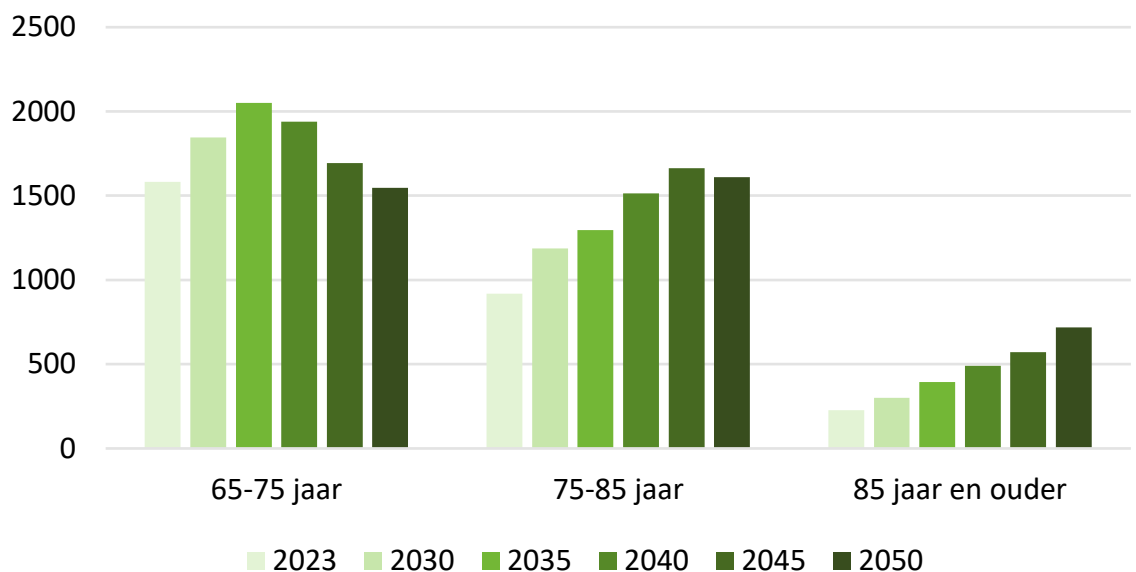
grondgebonden woningen (groeï doelgroep bestaat voornamelijk uit kleine huishoudens).

- Een deel van de ouderen zoekt een middeldure levensloopgeschikte huurwoning (vanuit luxe en comfort) die nu nog weinig in de gemeente aanwezig zijn. Er ontstaat een overschot aan grondgebonden huurwoningen. Voor veel jonge huishoudens is dit een alternatief als een (betaalbare) koopwoning niet beschikbaar is. Maar primaire zijn zij op zoek naar een koopwoning.
- Een aanzienlijk deel van de starters in Lopik is op zoek naar een koopwoning. Voor hen is een woning tot €355.000 en vaak €275.000 betaalbaar. Dit aanbod ontbreekt in de gemeente.
- Rijwoningen met een prijs >€355.000 zijn voor starters in de huidige markt niet betaalbaar. Bovendien geven veel vestigers de voorkeur aan wat ruimere 2-1 kap of vrijstaande woningen. Er staan relatief veel van deze woningen in Lopik, in potentie ontstaat er een overschot.
- Dit segment is vooral in trek bij doorstomende gezinnen en vestigers van buiten de gemeente. Op dit moment woont een groot deel van de ouderen in een ruime gezinswoning. Als zij de komende jaren doorstromen naar een levensloopgeschikte woning komen er veel van deze woningen vrij, waardoor de uitbreidingsbehoefte beperkt is.
- De toekomstige generatie ouderen heeft vaker dan huidige generatie al een koopwoning. Hierdoor hebben zij de afgelopen jaren kunnen profiteren van waardeïstijgingen. Een deel van de ouderen wil graag een levensloopgeschikte woning kopen maar er zijn weinig van dit soort woningen in de dorpen beschikbaar. Om doorstroming op gang te krijgen is uitbreiding van het aantal koopappartementen in Lopik gewenst.

Meer geschikte woningen voor ouderen nodig

In de periode tot 2040 neemt het aantal 75-plussers in Lopik naar verwachting toe met 860 (+75%). Met name het aantal kwetsbare ouderen van 85 jaar of ouder neemt fors toe.

Figuur 15: Gemeente Lopik. Ontwikkeling aantal 65-plussers naar leeftijd, 2023-2050.



Bron: Primos 2023.

Tegelijkertijd zullen de mogelijkheden voor informele hulp, ondersteuning en mantelzorg afnemen. Op dit moment worden deze vormen van ondersteuning voornamelijk verzorgd door vitale ouderen, die de komende jaren zelf ouder en daarmee kwetsbaarder zullen worden. Er is daarom behoefte aan meer woningen zijn die gelijkvloers en/of levensloopgeschikt zijn. En deze woningen zijn nu al weinig in de gemeente aanwezig. De toenemende vergrijzing matcht slecht met de samenstelling van de woningvoorraad. Uit de regionale woonzorganalyse blijkt dat in de jaren t/m 2040 er naar verwachting 370 tot 510 extra woningen voor ouderen in de gemeente nodig zijn.

Geclusterd wonen met zorg nabij is een beschutte woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen en dat zich in de nabijheid van een woonzorgcentrum bevindt. Bewoners kunnen een beroep doen op de medische en sociale voorzieningen van het centrum. De sociale interactie binnen en buiten het cluster staat voorop. De woningen zijn geschikt voor mensen met een lichte of middelzware zorgvraag.

De illustraties hiernaast geven een indruk van de variëteit aan woonvormen weer die vallen onder de noemer 'geclusterd wonen'.



Tekort aan betaalbare huurwoningen voor aandachtsgroepen

Door de een lage mutatiegraad binnen de sociale huursector in Lopik van 5,6% (landelijk gemiddelde 7,6%) komen er jaarlijks ongeveer 50 sociale huurwoningen vrij. De verwachting is dat voor het huisvesten van zogenoemde 'aandachtsgroepen' jaarlijks ca. minimaal 20 betaalbare huurwoningen nodig zijn. Hier wordt in de regionale woonzorganalyse dieper op ingegaan. Dit betekent dat bij een volledige instroom van deze groepen ongeveer 35% tot ruim 40% van de vrijkomende sociale huurvoorraad gereserveerd moet worden voor deze aandachtsgroepen. Om dit niet ten koste te laten gaan van de slaagkansen van 'reguliere' woningzoekenden is uitbreiding van de betaalbare huurvoorraad in de gemeente noodzakelijk.

Bijlage 2.

Op 4 juni 2024 heeft de gemeenteraad besloten het concept 'zorgbuurthuis' mee te nemen in de Woonzorgvisie.

In het amendement wordt een zorgbuurthuis beschreven als een woonlocatie met alarmering en met collectieve voorzieningen (zorg op afroep, dagbesteding, maaltijdvoorziening, fysiotherapie, huisarts, apotheek, etc.). Deze aangepaste woningen zijn bedoeld voor ouderen die nog zelfstandig kunnen wonen maar die wel gebruik kunnen maken van collectieve voorzieningen en faciliteiten die het zorgbuurthuis biedt.

Een zorgbuurthuis staat in verbinding met de buurt. Hierdoor kunnen mantelzorgers blijven zorgen en worden ze tegelijkertijd ontlast door de collectieve voorzieningen en faciliteiten die het zorgbuurthuis biedt.

Bovendien:

- begeleidt het zorgbuurthuis de ouderen om deel te nemen aan activiteiten;
- vervult het zorgbuurthuis een inloofunctie in de buurt;
- levert het zorgbuurthuis een bijdrage aan het voorkomen van eenzaamheid;
- biedt het zorgbuurthuis een belangrijke bijdrage aan het gevoel van veiligheid;
- hoeven partners niet meer gescheiden te worden op oudere leeftijd.

Centrale uitgangspunten voor een zorgbuurthuis zijn:

- geclusterd wonen voor mensen die nog geen (zware) zorgvraag hebben, maar waar wel intensieve zorg geleverd kan worden, zodat men in principe voor de laatste keer verhuist;
- aanbod van diensten nabij, zoals gezonde maaltijden, ruimte voor ontmoeting en activiteiten. Deze diensten en ontmoetingsruimte zijn ook bedoeld voor andere buurtbewoners;
- voor het leveren van zorg en activiteiten zijn afspraken gemaakt met zorgorganisaties, waarbij een onderscheid is tussen formele en informele zorg;
- in de eigen buurt kunnen blijven wonen, samen met de eigen partner en met behoud van het eigen netwerk.

Een zorgbuurthuis biedt zonder twijfel een oplossing voor de uitdagingen zoals benoemd in deze Woonzorgvisie en is daarom een wenselijke ontwikkeling.



GEMEENTE
LOPIK

Raadhuisplein 1
3411 CH Lopik

Telefoon:
0348 - 55 99 55

E-mail:
gemeente@lopik.nl

