



GEMEENTE
LOPIK

Uitvoeringsprogramma Woonzorgvisie

Onderdeel van het Volkshuisvestingsprogramma Lopik
Woonzorgvisie Lopik | 2024 – 2028

Uitleg over de werkwijze

Woonzorgvisie zet de stippen op de horizon

Met de Woonzorgvisie Lopik 2024 – 2029 zijn stevige stippen op de horizon gezet. De visie zit barstensvol ambitie. We weten daarmee precies waar we naartoe willen. Dat geeft alle partijen die een bijdrage willen leveren aan de woonzorgopgave in Lopik een duidelijk beeld.

Uitvoeringsprogramma beschrijft de weg daarnaartoe

De vele ambities maken het noodzakelijk dat inzichtelijk wordt welke stappen er gezet moeten worden om de doelstellingen te behalen. Daar dient dit uitvoeringsprogramma voor. Het omschrijft de weg richting die stippen op de horizon. Die weg bestaat soms uit grote, langdurige projecten die groot effect hebben op de ambtelijke capaciteit. Soms kan het ook een korte, simpele actie zijn die nodig is.

Jaarlijkse actielijst volgt uit dit keuzemenu

Alle acties en projecten zijn in dit uitvoeringsprogramma opgenoemd. Het vormt een keuzemenu van alles wat er nodig is. Dat kan vanzelfsprekend niet allemaal tegelijkertijd. Elk jaar stelt het college een lijst samen van de acties waaraan het opvolgende jaar invulling wordt gegeven. Dat gebeurt in overleg met de betrokken partijen die we voor de acties nodig hebben. Soms zijn dit acties die meerdere jaren doorlopen en daarmee jaarlijks op de actielijst terugkomen. De acties die in 2024 en 2025 worden opgepakt hebben al een planning.

Managementteam heeft grote rol in bewaken totaalpakket

Medewerkers die aan die acties werken, worden hiervoor vrijgemaakt. Dat vraagt soms om keuzes in het takenpakket. Daarom wordt het managementteam in de voorbereiding van deze jaarlijkse cyclus goed meegenomen. Integraliteit en beschikbare capaciteit is hiermee geborgd. Het benodigde budget wordt in de begroting opgenomen.

Acties die niet in de actielijst staan worden nog niet uitgevoerd

Deze werkwijze betekent ook dat inzichtelijk is welke acties we nog niet uitvoeren. Die staan opgenomen in dit uitvoeringsprogramma, maar hebben nog geen plek gekregen in de jaarlijkse actielijst. Dat betekent dat de actie wel in beeld is bij het college, maar dat die oordeelt dat andere acties op dat moment meer prioriteit hebben. Hierdoor is het voor iedereen duidelijk waar wel en niet aan gewerkt wordt.

Zicht op vooruitgang; ambities komen dichterbij

Op deze manier werken we met elkaar gestaag aan de stippen op de horizon. Met vooruitziende blik, binnen de mogelijkheden die we hebben en de bestaande kaders waar we rekening mee moeten houden.

Inhoudsopgave

Thema 1: Een passend en betaalbaar huis	5
1. Betaalbare woningvoorraad	6
1.1 Eerste stap op de koopwoningmarkt faciliteren.....	6
1.2 Slim faseren van de bouwstroom	7
1.3 Kosten van de ontwikkelaar uit de koopprijs halen.....	8
1.4 Beschermende juridische maatregelen voor betaalbare nieuwbouw.....	8
1.5 De starterslening strategischer inzetten.....	9
1.6 Convenant vroegsignalering en aanpak schulden	10
1.7 Onderzoek naar inzetten verzilverlening door (groot-) ouders.....	10
2. Passende woningvoorraad.....	12
2.8 Nieuwbouw prioriteren en spreiden over alle kernen.....	12
2.9 Oplossingsrichtingen huisvesting statushouders.....	12
2.10 Definities en indicatoren afstemmen.....	13
2.11 Vroegtijdig betrekken van potentiële of toekomstige bewoners van nieuwbouw	14
2.12 Bottom-up initiatieven ondersteunen en stimuleren	14
2.13 Aanpak huisvesting arbeidsmigranten.....	15
2.14 Implementatie Wet betaalbare huur	16
3. Beschikbare woningvoorraad.....	17
3.15 Huisvestingsverordening en beleidsregels.....	17
3.16 Betere koppelingen contingent MOBW	18
3.17 Opkoopbescherming opvolgen	18
3.18 Tijdelijke woningen ontwikkelen	19
3.19 Aanpak woonfraude.....	20
4. Duidelijke en haalbare kaders.....	21
4.20 Inzicht en monitoring van de woningbouw organiseren	21
4.21 Volkshuisvestelijk kader ontwikkelen	21
4.22 Format anterieure overeenkomst opstellen.....	23
4.23 Meerjarige prestatieafspraken met een bredere groep stakeholders	23
4.24 Haalbare doelstellingen op de regionale schaarsteverdeling.....	24
4.25 Doelgroepenbeleid opnemen in het omgevingplan	24
4.26 Subsidiescan	24

Thema 2: Prettig oud worden in Lopik.....	25
5. Geschikte woning en leefomgeving.....	26
5.27	Beleid voor (pre-) mantelzorgwoningen evalueren en doorontwikkelen 26
5.28	Bewustwording rondom zelfstandig thuis wonen creëren..... 27
5.29	Tussenwoonvormen in kaart brengen en stimuleren..... 27
5.30	De doorstroming naar een meer passende woning bevorderen..... 28
5.31	Onderzoek naar mogelijkheden groot onderhoud De Woningraat..... 29
5.32	Beleid voor een levensloopbestendige openbare ruimte opstellen..... 29
5.33	Convenant woningaanpassingen vaststellen 30
6. Passende zorg en ondersteuning.....	31
6.34	Impuls op dagbesteding met passende ondersteuning..... 31
6.35	Respijtzorg..... 31
6.36	Sociale netwerkversterking en krachtgericht werken 32
6.37	Verankering WMO beleid in een Integraal beleidsplan sociaal domein..... 33
6.38	Ambulante wijkverpleging 34
6.39	Samenwerkende ouderencommités als adviesorgaan 34
Thema 3: Iedereen kan prettig wonen in Lopik.....	36
7. Leefbare en fijne wijken.....	37
7.40	Aanpak leefbaarheid in wijken en verbeteren uitstraling sociale huurwoningen 37
7.41	Sociale cohesie in buurten en wijken stimuleren en versterken 38
7.42	Evaluatie buurtbemiddeling door Pulse..... 39
7.43	Hittestress voorkomen – en breder toevoegen van kwaliteit aan de leefomgeving..... 39
7.44	Integrale benadering van woonoverlast 40
7.45	Implementeren Wet goed verhuurderschap in organisatie 41
8. Sterke schouders maken sterke dorpen.....	43
8.46	Aanbod aan vrijwilligers op peil houden..... 43
8.47	Vroegsignalering en preventie eenzaamheid en zelfredzaamheid..... 43
8.48	Reablement draagt bij aan langer zelfstandig thuis wonen 44
8.49	Herhuisvesting van Oekraïense vluchtelingen 45
9. Kansen in bestaande structuren.....	47
9.50	Transformatie van camping Lekdijk West 24 47
9.51	Wonen in bijgebouwen op particuliere gronden 47
9.52	Onder de Pannen 48
9.53	Sleutelplaats..... 49
9.54	(Tuin)kamers met aandacht 50

Thema 1:

Een passend en betaalbaar huis

1. Betaalbare woningvoorraad

We willen dat alle inwoners van onze gemeente gedurende hun leven passen in een woning die bij de verschillende levensfasen past. 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. Met een groter aandeel sociale huurwoningen zorgen we dat de wachttijden op termijn korter worden.

1.1 Eerste stap op de koopwoningmarkt faciliteren

Om de woonpositie van al onze inwoners met een koopambitie voor de langere tijd te borgen, moet het mogelijk zijn om een passende wooncarrière te doorlopen. Die start idealiter – vanaf het moment van de eerste koopwoning – bij een kleine, goedkope woning. Een woning, waarbij de bewoner na enige tijd de woning ontgroeit. Bijvoorbeeld door gezinsuitbreiding, of toename in de eigen financiële middelen. Er ontstaat door die verandering in de persoonlijke levenssfeer van de bewoner een natuurlijke behoefte aan een betere match; een grotere of ‘betere’ woning.

Eerste stappen in de wooncarrière (voorbeeld)



Voor dure koopwoningen is er meer aanbod dan dat er lokaal vraag naar is. Die worden daarom vaak verkocht aan mensen van buiten de dorpen. Daarmee stopt de doorstroming op onze woningmarkt. Op dit moment verlaten jongeren soms noodgedwongen de gemeente of blijven bij hun ouders wonen, terwijl er veel gezinnen van buiten het dure segment instromen. Hiermee versterkt het probleem.

Als de eerste stap op de koopwoningmarkt niet beschikbaar is, dan werkt het doorstromingsprincipe niet. Dat principe gaat ervan uit dat met een nieuwbouwwoning in het hogere prijssegment en drie tot vier verhuisstromen op gang komen in de prijssegmenten daaronder. Maar momenteel is het gat tot dat onderste prijssegment van die verhuisstroom en wat onze koopstarters in gemeente Lopik kunnen betalen te groot. Door dit gat te vullen met een extra segment koopwoningen faciliteren we op de langere termijn het doorstromingsprincipe.

Betrokkenen

Gemeente Lopik

Gemeente Lopik

Gemeente Lopik

Gemeente Lopik

Gemeente Lopik

Dit wordt later bepaald - extern

Omgevingsjurist

Beleidsadviseur wonen

Stedenbouwkundige

Projectmanager

Communicatie

Vormgever

In deze openbare versie van het uitvoeringsprogramma zijn de namen van de betrokkenen bij de acties weggelaten.

Doelstelling

Het gat tussen thuis bij de ouders of verzorgers en de eerste eigen koopwoning wordt kleiner. Koopstarters kunnen hierdoor eenvoudiger de eerste stap maken op de koopwoningmarkt. Op termijn worden meer koopwoningen in het duurdere segment – die nu relatief vaak naar kopers van buiten Lopik gaan – aan inwoners van gemeente Lopik verkocht.

Aanpak

We dagen initiatiefnemers van woningbouwprojecten uit meer te bouwen in de categorie één- à tweepersoonswoningen (sociale koop). Beneden-bovenwoningen, rug-aan-rugwoningen, goedkope studio's. etcetera. Producten waar een natuurlijk prijsplafond aan zit. Daarmee blijft de betaalbaarheid meerdere generaties geborgd. Door de beperkingen van het woonproduct ontstaat een natuurlijke behoefte aan doorstroming. Dit leggen we vast in een volkshuisvestelijk kader (actie 4.21) en in de anterieure overeenkomst (actie 4.22).

We sturen ook indirect op programma. Door in plannen bijvoorbeeld bouwvlak, bouwhoogtes en uitbreidingsmogelijkheden te beperken kunnen goedkope, vaak kleinere woningen, niet groeien tot grote, dure woningen.

Van belang is dat we woonproducten bouwen die voor een starter aantrekkelijk zijn, maar voor een doorstromer niet. Deze producten zijn minder gevoelig voor sterke prijsstijgingen. De kans dat die woningen meerdere generaties voor het sociale koopsegment behouden blijven, is groter dan bij reguliere eengezinswoningen die met een financieringsinstrument verkocht worden.

Planning

Q3 2024	Borgen van de doelstelling in actie 4.20
Q3 2024	Doelstelling meegeven aan acties 4.21 en 4.22
Q4 2024	Inspiratieboek maken met voorbeelden, partijen en richtprijzen

Resultaat

In 2030 hebben we 48 woningen in het sociale koopsegment.

1.2 Slim faseren van de bouwstroom

Bij de fasering van projecten wordt met veel factoren rekening gehouden, maar nog niet met de urgentie in de behoefte aan het soort product. We willen voorkomen dat de meest urgente producten als laatste gebouwd worden. We onderzoeken in gesprekken met initiatiefnemers de mogelijkheid om de betaalbare segmenten vooraan in het bouwproces te plaatsen. Bij kleinere initiatieven zorgen we dat projecten die goed aansluiten bij onze volkshuisvestelijke ambities met voorrang worden behandeld (zie actie 4.21).

Betrokkenen

Gemeente Lopik	Team Fysieke Leefomgeving
Gemeente Lopik	Team Civiel
Gemeente Lopik	Team Vergunningen
Gemeente Lopik	Jurist Anterieure overeenkomsten
<u>Gemeente Lopik</u>	<u>Beleidsadviseur wonen</u>

Doelstelling

De bouwstroom in de gemeente Lopik levert als eerste de woonproducten op waaraan de meeste behoefte is.

Aanpak

Na het maken van afspraken met de initiatiefnemers leggen we de gewenste fasering vast in de anterieure overeenkomsten.

Planning

Q4 2024	Analyse huidige projecten: waar is nog ruimte om te faseren?
Q1 2025	Gesprekken initiatiefnemers en afspraken vastleggen
Doorlopend	Bij nieuwe projecten deze werkwijze toepassen

Resultaat

Bij grote woningbouwprojecten worden de woonproducten waar de meeste behoefte aan is als eerste gebouwd. Kleine initiatieven met een groot aandeel van deze woonproducten worden met voorrang en behandeld en de voortgang wordt gemonitord.

1.3 Kosten van de ontwikkelaar uit de koopprijs halen

We ontwikkelen een aantal prijsvragen (tenders) op eigen grondposities, waaronder Lopik Oost 2, voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en/ of medeopdrachtgeverschap (MO) projecten. Het rendement dat normaal gesproken naar de projectontwikkelaar gaat houden de kopers bij een CPO project in eigen zak. Dit scheelt al gauw tien duizenden euro's per woning. MO is er voor mensen die de opdrachtgeverrol voor zichzelf te groot vinden, maar wel behoefte hebben aan een bijzondere woonvorm die niet door 'de markt' – de reguliere projectontwikkelaars – opgepakt wordt. Zoals een voor hen betaalbare woning. Daarbij neemt een groep particulieren samen met een professionele organisatie het voortouw om woningen te ontwikkelen. Stichting Knarrenhof en Steenvlinder zijn bekende voorbeelden van MO.

Betrokkenen

<u>Gemeente Lopik</u>	<u>Projectmanager Lopik Oost 2</u>
<u>Gemeente Lopik</u>	<u>Beleidsadviseur wonen</u>
Gemeente Lopik	Jurist aanbesteding/ tenders
Gemeente Lopik	Adviseur civiel
Gemeente Lopik	Stedenbouwkundige
Gemeente Lopik	RO'er

Doelstelling

10% van de nieuwbouwopgave komt via een bijzondere woon- of ontwikkelvorm tot stand.

Aanpak

We inventariseren welke eigen grondposities geschikt zouden kunnen zijn voor een CPO- of MO-project. We schrijven een tender met een vaste of margeprijs en zetten deze uit. Alleen CPO's of MO's mogen inschrijven. We organiseren informatiebijeenkomsten om hierover te informeren.

Planning

Q4 2024	Doelstelling vastleggen in DIWI
Q4 2024	Onderzoek geschikte eigen grondposities & locatie eerste tender
Q4 2024	Start participatietraject met raad, omwonenden, waterschap, provincie, etc.
Q2 2025	Vaststellen stedenbouwkundig pve + beeldkwaliteitsplan
Q4 2025	Afronden eerste tender
Q4 2025	Besluit college inzetten tender
Q4 2025	Uitzetten eerste tender en informatiebijeenkomsten voor geïnteresseerden
Q1 2026	Start inschrijving
Q2 2026	Loting/ toewijzing en gunning

Resultaat

In 2026 hebben we ons eerste CPO project gegund, waarna voor hen de bouwvoorbereiding kan starten. De start van de bouw is gepland in 2027.

1.4 Beschermende juridische maatregelen voor betaalbare nieuwbouw

We zorgen ervoor dat de producten die voor een bepaalde doelgroep – het betaalbare en middeldure segment – ontwikkeld zijn ook bij hen terecht komen. We passen standaard bepalingen toe in de anterieure overeenkomst en exploitatieafspraken. Zowel bij eigen gronduitgifte als op gronden van derden. Een zelfbewoningsplicht voor een aantal jaar en een antispeculatiebeding zijn reguliere maatregelen om speculatie tegen te gaan. Belangrijk hierbij is de opvolging (controle).

Betrokkenen

<u>Gemeente Lopik</u>	<u>Beleidsadviseur wonen</u>
Gemeente Lopik	Jurist Anterieure overeenkomsten
Makelaars werkzaam in Lopik	Dit wordt later bepaald.

Doelstelling

Nieuwbouwwoningen worden door de doelgroep gekocht waar ze voor bedoeld zijn en blijven langer behouden voor deze doelgroep.

Aanpak

We vragen verkopers van nieuwbouwwoningen in het betaalbare koopsegment een zelfbewoningsplicht (bijvoorbeeld 5 jaar) en antispesulatiebeding op te nemen. Hiervoor ontwikkelen we een standaardartikel in de anterieure overeenkomst en standaardteksten die verkopers in hun koopovereenkomst kunnen opnemen.

Planning

Q4 2024	Opvragen anterieure overeenkomsten bij VNG en buurgemeenten
Q4 2024	Vergelijken verschillende artikelen
Q4 2024	Opstellen standaardartikel voor anterieure overeenkomst Lopik
Q4 2024	Toetsen van de teksten bij Lopikse makelaars

Resultaat

Bij elk nieuwbouwproject waarin betaalbare koop wordt geprogrammeerd worden artikelen over duurzame beschikbaarheid voor de doelgroep opgenomen, inclusief artikelen die de initiatiefnemers in de koopovereenkomsten opneemt.

1.5 De starterslening strategischer inzetten

Gemeente Lopik heeft de starterslening al enkele jaren ingevoerd. Er wordt echter nog niet op gemonitord. We gaan bijhouden hoeveel startersleningen er aangevraagd worden, hoeveel er daadwerkelijk verstrekt worden, ten behoeve van welke soort woningen, etc. Door hier meer grip op te krijgen, kunnen we gericht sturen, het gebruik ervan stimuleren en eventueel nieuw budget tijdig aanvragen.

De behandeling van aanvragen van de starterslening is in gemeente Lopik momenteel belegd bij de beleidsadviseur wonen. Deze taak is in veel gemeenten belegd bij een ondersteuner of bij burgerzaken. Daarnaast is het belangrijk dat aanvragen snel behandeld worden. Deze taak beleggen bij één persoon is daardoor kwetsbaar. We beleggen de taak bij een uitvoerende functie en maken de beleidsadviseur wonen hierdoor vrij voor andere strategische dossiers. Ontwikkeling van beleid rondom de starterslening blijft bij de functie van de beleidsadviseur wonen. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) blijft de starterslening uitvoeren.

Betrokkenen

<u>Gemeente Lopik</u>	<u>Beleidsadviseur wonen</u>
Gemeente Lopik	Communicatieadviseur
Gemeente Lopik	Teamleider service en ondersteuning
Gemeente Lopik	Teamleider fysieke leefomgeving
SvN	Relatiemanager
SvN	Relatiemanager

Doelstelling

Meer grip op het gebruik van de starterslening. Indien nodig een campagne starten om het gebruik te stimuleren.

Aanpak

Een goed hanteerbaar stappenplan schrijven voor het behandelen van startersleningaansvragen. Uitleg bij de uitvoerende partij. Een systeem voor sturing op het gebruik van de lening opzetten. Indien nodig een campagne starten bij de gebruikersdoelgroep en financieel adviseurs in de regio om het gebruik te bevorderen.

Planning

Q4 2024	Besluit MT uitvoerende afdeling/functie
Q4 2024	Stappenplan schrijven

Q4 2024	Implementeren bij uitvoerende afdeling/functie
Q1 2025	Start bijhouden gebruik lening
Q1 2025	Eventuele start campagne bevorderen gebruik

Resultaat

De behandeling van de starterslening is belegd bij een uitvoerende functie. Gebruik van de starterslening loopt op door meer bekendheid binnen onze gemeente.

1.6 Convenant vroegsignalering en aanpak schulden

Er bestaat al een nauwe samenwerking tussen de gemeente en De Woningraat, zowel op bestuurlijk, ambtelijk als uitvoeringsniveau. Op uitvoeringsniveau worden binnen het professionalsoverleg en door korte lijnen overlastsituaties en zorgmeldingen vroegtijdig gedeeld en opgevolgd. Hierdoor kan het Sociaal Team in een vroeg stadium huurders naar de juiste ondersteuning leiden. Onze ambitie is om deze vroegsignalering ook toe te passen op het gebied van financiële problemen. Hiervoor maken we goede afspraken en leggen we deze vast in een convenant. Door huurders in een vroeg stadium de juiste financiële ondersteuning te bieden, willen we toekomstige huisuitzettingen door huurschuld voorkomen.

Betrokkenen

De Woningraat	Manager wonen
Gemeente Lopik	Teamleider Sociaal Team
<u>Gemeente Lopik</u>	<u>Beleidsadviseur sociaal</u>
Gemeente Lopik	Juridische zaken
De Huurdersraat	

Doelstelling

Intensiveren van de samenwerking tussen De Woningraat en de gemeente Lopik door een convenant met daarin een concrete aanpak op te stellen en werkafspraken te maken.

Aanpak

We brengen in kaart hoeveel huurders de afgelopen jaren hun woning zijn uitgezet op basis van een huurachterstand. Samen zoeken we naar goede voorbeelden in het land om onze doelstelling te behalen. We schrijven een SMART geformuleerd plan van aanpak, met daarin onder andere taken en verantwoordelijkheden. Na vaststelling daarvan wordt door De Woningraat en de gemeente een convenant ondertekend dat deze samenwerking bekrachtigd.

Planning

Q4 2024	Vaststelling convenant
---------	------------------------

Resultaat

Eind 2024 sluiten de gemeente Lopik en De Woningraat een convenant, met daarin werkafspraken en een plan van aanpak rondom de vroegsignalering van en omgang met schulden. Er worden na ondertekening van het convenant geen huurders meer uit hun woning gezet op basis van een huurachterstand als zij meewerken aan een betalingsregeling.

1.7 Onderzoek naar inzetten verzilverlening door (groot-) ouders

De verzilverlening maakt het mogelijk overwaarde op de eigen woning op te nemen, onder de voorwaarde het vrijkomende bedrag in te brengen ten behoeve van een beleidsdoel. Op de klassieke manier wordt de verzilverlening nu door gemeenten alleen nog gebruikt om het voor diezelfde woning in te zetten voor duurzaamheids- en levensloopbestendige maatregelen. (Groot-) ouders kunnen de verzilverlening ook inzetten voor starters. Voordeel van deze lening is dat veel maatregelen niet specifiek worden ingezet voor de eigen bevolking. Dit middel wel. Het geldt enkel voor de (klein-) kinderen van inwoners van gemeente Lopik.

Betrokkenen

<u>Gemeente Lopik</u>	<u>Beleidsadviseur wonen</u>
Gemeente Lopik	Financieel adviseur
Gemeente Lopik	Communicatieadviseur

SvN
SvN

Relatiemanager
Relatiemanager

Doelstelling

De financiële mogelijkheden voor starters in de gemeente Lopik worden verruimd door een pallet aan drempelverlagende maatregelen.

Aanpak

We onderzoeken de mogelijkheden met het SVn. Als de uitkomst hiervan positief is, bespreken we deze met het college. Indien gewenst stellen we een adviesnota voor besluitvorming op, met een conceptverordening. Na vaststelling in het college, kan vaststelling in de raad plaatsvinden. Communicatie rondom de Verzilverlening is noodzakelijk om de lening succesvol in te kunnen zetten.

Planning

Q2 2025	Start onderzoek naar mogelijkheden, voor- en nadelen
Q2 2025	Opstellen adviesnota voor college met de mogelijkheden
Q2 2025	Indien positief besluit college: besluitvormingsproces gemeenteraad
Q3 2025	Publiceren verordening zilverlening en beschikbaar stellen budget
Q3 2025	Webpagina gemeentewebsite met informatie en aanvraagformulier
Q3 2025	Nieuwbericht en e-mail naar financieel adviseurs in de gemeente

Resultaat

Indien de Verzilverlening als wenselijk wordt beschouwd kan eind 2025 de eerste jongere een eerste koopwoning kopen met financiële ondersteuning van ouders of grootouders, die daarbij gebruik hebben gemaakt van de Verzilverlening.

2. Passende woningvoorraad

We hebben niet de ruimte om heel veel nieuwe woningen te bouwen, wat betekent dat we keuzes moeten maken. Binnen de ruimte die we hebben gaan we, naast het toevoegen van betaalbare woningen, aan de slag om vooral meer woningen te bouwen die goed passen bij de kwalitatieve woonvraag van onze inwoners. Hiermee wordt bedoeld dat de kenmerken van de woning passen bij de doelgroep die we bij de bouw van de woning voor ogen hebben. Zo zijn de inhoudelijke kenmerken van een woning bedoeld voor arbeidsmigranten anders dan een woning voor een gezin. Ook werken we toe naar een groeiend aanbod levensloopgeschikte woningen, ook in de bestaande woningvoorraad.

2.8 Nieuwbouw prioriteren en spreiden over alle kernen

De gemeente Lopik heeft een groot grondgebied, met negen kernen. Het is belangrijk dat mensen in hun eigen dorp kunnen blijven wonen als ze dat willen. Voldoende passend aanbod aan woningen is daar de basis voor. De beperkte capaciteit vraagt ons om de woningbouwprojecten te prioriteren, zodat we met focus de projecten verder kunnen brengen.

Betrokkenen

Gemeente Lopik	Team Fysieke Leefomgeving
Gemeente Lopik	Team Civiel
<u>Gemeente Lopik</u>	<u>Beleidsadviseur wonen</u>

Doelstelling

We bouwen tot 2030 minstens 55 woningen per jaar, verspreid over de gemeente en passend bij de woonbehoefte van onze inwoners.

Aanpak

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 huishoudensverduunning.

Met behulp van de mogelijkheden die de provincie Utrecht biedt, willen we 50 woningen per dorp toevoegen 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 dorpsse kwaliteit van de kleine kernen te behouden, terwijl we toch tegemoetkomen aan de groeiende behoefte aan huisvesting. Wel houden we daarnaast ook ruimte voor lokale initiatieven (<10 woningen) in alle kernen.

Met alle bij woningbouw betrokken afdelingen brengen we periodiek prioriteit aan bij de behandeling van woningbouwprojecten. We bespreken de impact van deze prioriteit in relatie tot de beschikbare capaciteit. Dat doen we in samenhang met acties 4.20 en 4.21 en in zorgvuldige afstemming/ communicatie met de initiatiefnemers.

Planning en resultaat

We voldoen aan de woondealafspraken. Periodiek prioriteren we de verschillende woningbouwprojecten en brengen de raad hiervan op de hoogte (actie 4.20).

2.9 Oplossingsrichtingen huisvesting statushouders

De Rijksoverheid bepaalt elk half jaar hoeveel vergunninghouders gemeenten een plaats moeten geven om te wonen. Het Centraal Orgaan Asielzoekers (COA) koppelt individuele vergunninghouders aan onze gemeente. Dat noemen we koppelingen. Na jarenlang deze taakstellingen tijdig gerealiseerd te hebben, kampt Lopik vanaf 2023 met een achterstand. Deze achterstand van negen koppelingen uit 2023 en negen koppelingen uit de eerste helft van 2024, samen met de taakstelling van 14 koppelingen uit de tweede helft van 2024 maakt de totaalopgave in september 2024 van de te huisvesten vergunninghouders 32. Hierbij is het

verzoek om vier 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. De Provincie Utrecht houdt hier toezicht op en werkt met een Interventieladder interbestuurlijk toezicht, waar gemeenten een trede op stijgen als zij hun taakstelling niet halen en dalen als zij de achterstand inlopen. De consequenties van de interventieladder worden met elke trede groter. Van een toezichtgesprek op de eerste trede, tot een indeplaatsstelling bij trede zes. Een indeplaatsstelling is een juridische interventie, waarbij een proactieve aanwijzing wordt gegeven die de gemeenteraad moet opvolgen. Om te voorkomen dat we stijgen op de interventieladder, is het belangrijk dat we de achterstand inhalen en niet opnieuw laten oplopen. Dat vraagt om het inzetten van nieuwe oplossingsrichtingen.

Betrokkenen

<u>Gemeente Lopik</u>	<u>Beleidsadviseur sociaal</u>
De Woningraat	Manager wonen
De Woningraat	Verhuurconsulent
Gemeente Lopik	Beleidsadviseur wonen

Doelstelling

Voldoen aan de taakstelling voor huisvesten van vergunninghouders, zonder dat dat ten koste gaat van andere woningzoekenden.

Aanpak

Over de huisvesting van vergunninghouders maken we afspraken met De Woningraat. Het huidige aanbod van eengezinswoningen 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 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. Ook zetten we in op hervestigers, waardoor we ineens een heel gezin kunnen plaatsen. Hervestigers verblijven niet eerst in een asielzoekerscentrum. Zij komen in gezinsverband direct vanuit het land van herkomst naar hun woning in de gemeente toe. Dit vraagt om extra begeleiding in de beginperiode. Daarnaast bekijken we of we 4 opvangplekken kunnen realiseren voor amv'ers.

Planning

2024, 2025	Inzetten op het huisvesten van hervestigers
Q4 2024	Onderzoeken of tijdelijke huisvesting voor alleenstaande volwassen statushouders die wachten op gezinshereniging gecreëerd kan worden; deze huisvesting realiseren
Q4 2024:	Onderzoeken of 4 opvangplekken voor amv'ers gecreëerd kunnen worden; deze huisvesting realiseren
Q1 2025	Uitkomsten uit bovenstaande twee onderzoeken in plan van aanpak omzetten
Q1 2025	Besluitvorming plan van aanpak
Q2 2025	Start uitvoering plan van aanpak

Resultaat

We dalen elk halfjaar minstens een trede op de interventieladder, waarna we de achterstand niet meer laten oplopen. In 2025 ligt er een plan van aanpak voor de huisvesting alleenstaande statushouders en amv'ers.

2.10 Definities en indicatoren afstemmen

De verschillende criteria rondom geschikte woningen vragen om duidelijke en uniforme definities. Op die manier kunnen woningen toetsbaar gebouwd worden, matchend met de woonbehoeften van de verschillende aandachtsgroepen.

Betrokkenen

Gemeente Lopik
Gemeente Lopik
De Woningraat
De Woningraat
Woonregio U16
Provincie Utrecht

Beleidsadviseur wonen
Beleidsadviseur sociaal
Manager beleid en communicatie
Projectmanager
Beleidsadviseurs wonen
Team wonen en zorg

Doelstelling

Uniforme (regionaal) afgestemde definities rondom specifieke woonproducten en -kenmerken van woningen, die bouwkundig toetsbaar zijn.

Aanpak

We inventariseren de huidige definities, bijvoorbeeld uit het regionale toewijzingssysteem en de interbestuurlijk vastgestelde definities. Daar waar nog geen uniformiteit is, wordt regionale afstemming gezocht. Als dat niets oplevert, stellen we zelf definities vast, zodat we op lokaal niveau spraakverwarring voorkomen en afspraken met ontwikkelaars toetsbaar kunnen maken.

Planning

Q2 2025 Inventarisatie huidige definities
Q3 2025 Afstemming regio
Q4 2025 Vaststellen uniforme definities

Resultaat

Zoveel mogelijk uniformiteit rondom definities en indicatoren van woonproducten en -kenmerken voor specifieke doelgroepen.

2.11 Vroegtijdig betrekken van potentiële of toekomstige bewoners van nieuwbouw

Vanuit de doelstelling dat mensen in hun eigen dorp kunnen blijven wonen, is het belangrijk dat nieuwbouwwoningen perfect aansluiten bij de behoefte van die inwoners. Om dat optimaal te kunnen doen, vragen we ontwikkelaars van woningen om zo vroeg mogelijk in het ontwikkelproces de lokale behoefte te peilen en bij de uitwerking van het plan deze lokale behoefte op te nemen.

Betrokkenen

Dit wordt later bepaald.

Doelstelling

Nieuwbouw woonproducten sluiten beter aan bij de lokale behoefte. Zowel qua prijs als kenmerken van de woning.

Aanpak

In september vindt er een eerste sessie plaats met collega's vanuit verschillende teams om te komen tot een aanpak.

Planning

Dit wordt later bepaald.

Resultaat

Het programma van nieuwe woningbouwontwikkelingen wordt volgens de richtlijnen van de gemeente samen met toekomstige of potentiële bewoners vormgegeven.

2.12 Bottom-up initiatieven ondersteunen en stimuleren

Om de betaalbaarheid van woningen te ondersteunen is al gesteld dat PO, MO en CPO geschikte ontwikkelvormen zijn om de kosten van nieuwbouwwoningen te verlagen. Deze ontwikkelvormen dragen ook bij aan een toename van bijzondere woonvormen. Dat zijn woningen die meer bieden dan enkel een woning. Zoals een opzet die nabuurschap bevordert. Of complexen waar meerdere generaties wonen. Of woningen in het buitengebied die

biodiversiteit ondersteunen. Er is veel meer mogelijk dan de reguliere woningen die projectmatig gebouwd worden.

Betrokkenen

Dit wordt later bepaald.

Doelstelling

Er ontstaan meer woningen die bedacht zijn door de eindgebruiker, vanuit hun specifieke behoefte en woonwens. Initiatiefnemers voelen de ruimte en ondersteuning om hun initiatief in te dienen.

Aanpak

In het woningbouwprogramma wordt ruimte gemaakt voor bijzondere woonvormen, zoals kangarowoningen en andere meergeneratiewoningen, seniorenhofjes en woningen die het zelfstandig thuis wonen ondersteunen. Bottom-up initiatieven worden gefaciliteerd met kennis vanuit de gemeentelijke organisatie, zodat zij meer kans maken hun initiatief daadwerkelijk te realiseren.

Planning

Dit wordt later bepaald.

Resultaat

Bottom-up woningbouwinitiatieven krijgen voet aan de grond; in 2026 lopen er twee kansrijke initiatieven.

2.13 Aanpak huisvesting arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten 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 en werkgevers die ze vervolgens kamergewijs laten bewonen door arbeidsmigranten. Dit geeft een prijsopdrijvend effect op de woningmarkt, wat met name starters kan verdringen en kan leiden tot risico's in de leefbaarheid, maar ook tot onwenselijke huisvestingssituaties voor de betreffende arbeidsmigranten zelf.

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.

Betrokkenen

Gemeente Lopik

Gemeente Lopik

Westfort

Kafra Housing

GPI tanks

Fruithandel & tuinbouw

AB midden Nederland

SRS personeel

DVO

Beleidsadviseur economie

Beleidsadviseur wonen

Doelstelling

Arbeidsmigranten wonen in huisvestingsoplossingen die goed passen bij hun behoeften, zonder dat dat extra druk geeft op de reguliere woningvoorraad.

Aanpak

In overleg met professionele stakeholders, de doelgroep en/of doelgroepvertegenwoordiging te bepalen.

Planning

Dit wordt later bepaald.

Resultaat

Het aantal reguliere woningen dat kamergewijs aan arbeidsmigranten wordt verhuurd of in gebruik wordt gegeven neemt af. Er komt een betere match tussen de woonbehoeften van arbeidsmigranten en het (groeierende) aanbod daarvan in de gemeente Lopik.

2.14 Implementatie Wet betaalbare huur

De Wet betaalbare huur (Wbh) is op 1 juli 2024 ingegaan. Het kabinet wil met de wet huren weer betaalbaar maken. De wet zorgt ervoor dat verhuurders een huur vragen die past bij de kwaliteit van de woning. Zo regelt de wet dat het gemoderniseerde woningwaarderingstelsel (WWS) geldt voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten. Ook hebben huurders door de wet betere huurbescherming. Eerder moesten zij zelf een maximale huurprijs afdwingen bij hun verhuurder, maar niet alle huurders waren daartoe in staat. Gemeenten kunnen vanaf 1 januari 2025 ingrijpen als verhuurders te veel huur vragen.

Betrokkenen

Dit wordt later bepaald. In ieder geval de beleidsadviseur wonen.

Doelstelling

Implementatie van de verplichte onderdelen van het gemeentelijke takenpakket dat voortkomt uit de Wet betaalbare huur.

Aanpak

In november 2024 vindt er een informatiebijeenkomst plaats van de het rijk, de Vng en Platform 31. Daar wordt informatie gedeeld over het gemeentelijke takenpakket rondom de Wbh. Op basis daarvan wordt een plan van aanpak opgesteld, dat wordt aangeboden aan het MT en het college.

Planning

Dit wordt later bepaald.

Resultaat

Dit wordt later bepaald.

3. Beschikbare woningvoorraad

We vinden het belangrijk dat er plaats 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. Daarom is het belangrijk dat theorie en praktijk overeenkomen; dat mensen wonen in de woning die voor hen bedoeld is. Dat sociale koopwoningen niet worden gekocht door een investeerder, maar door een lokale woonstarter. En dat arbeidsmigranten wonen in woningen die voor hen zijn gebouwd en geen eengezinswoning bewonen. Met verschillende sturingsinstrumenten kunnen we sturen op de juiste invulling van onze woningvoorraad. Zodat de woningen beschikbaar zijn voor de doelgroep waarvoor ze bedoeld zijn.

3.15 Huisvestingsverordening en beleidsregels

Voor veel jongeren uit onze dorpen zijn de bestaande woningen te duur. 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 om woningen te bouwen. In de huisvestingsverordening leggen we daarom vast dat nieuwbouwwoningen in het betaalbare en sociale koopsegment met voorrang kunnen worden gekocht door mensen met lokale binding. Ook houden we de mogelijkheid tot loting, zodat De Woningraat haar ambitie voor jongeren op dit vlak (bod 2025) kan waarmaken.

In regionaal verband is al gewerkt aan een regionaal afgestemde huisvestingsverordening, waarin ook is gekeken naar de verplichte urgentie categorieën en lokale binding bij sociale huur. Deze regionale verordening passen we indien nodig naar de lokale context aan en werken we verder uit in beleidsregels. Daarna houden we vinger aan de pols, om nieuwe wetgeving en relevante ontwikkelingen tijdig te kunnen doorvoeren.

Betrokkenen

<u>Gemeente Lopik</u>	<u>Beleidsadviseur wonen</u>
Gemeente Lopik	Beleidsadviseur sociaal
De Woningraat	Manager wonen
De Huurdersraat	Gehele commissie
Provincie Utrecht	Beleidsadviseur wonen

Doelstelling

Met een nieuwe huisvestingsverordening kunnen we gericht sturen op de beschikbaarheid van schaarse koop- en huurwoningen voor de doelgroepen die wij voorrang willen geven. Daarnaast borgen we het Rijksbeleid. Lokale initiatieven krijgen een juridische basis om met maatwerk een bijdrage te leveren aan toewijzing van woonruimte.

Aanpak

De huisvestingsverordening is een complex, maar nuttig sturingsinstrument. Om daar optimaal gebruik van te maken worden keuzes inzichtelijk gemaakt. Initiatieven als Kamers met aandacht, Onder de pannen en Sleutelplaats (acties 9.53, 9.54 en 9.55) worden indien mogelijk meegenomen in het keuzepallet: welke doelgroepen komen op welke plek in de ranglijst? Ook wordt de VGNB-regeling (actie 5.30) gericht vormgegeven.

Planning

Q2 2024	Vertaling regionale basis naar lokale huisvestingsverordening
Q3 2024	Ophalen lokale toevoegingen en begrijpelijk maken van de keuzes
Q3 2024	Besluitvorming college (17 september)
23-09-2024	Aanleveren stukken raad
08-10-2024	Commissievergadering
22-10-2024	Besluitvorming in de raad
Q4 2024	Start implementatie vergunningverlening in organisatie + mandaat

Resultaat

In januari 2025 start uitvoering van de nieuwe huisvestingsverordening in de praktijk.

3.16 Betere koppelingen contingent MOBW

Om ervoor te zorgen dat inwoners die tijdelijk in een instelling voor maatschappelijke opvang (MO) of beschermd wonen (BW) (samen MOBW) gewoond hebben tijdig kunnen doorstromen naar een zelfstandige woning zijn op U16-niveau afspraken gemaakt over de verdeling van het contingent. Voor Lopik geldt een jaarlijkse taakstelling van vier woningen. In de afgelopen jaren is gebleken dat het niet lukt aan deze taakstelling te voldoen. Enerzijds komt dit door het geringe aanbod aan passende huurwoningen, anderzijds doordat Lopik niet als wensgemeente wordt opgegeven door uitstromers. Dit gaat de laatste tijd beter, maar vraagt er wel om goed vinger aan de pols te houden.

Betrokkenen

Gemeente Lopik
De Woningraat
Lekstroom Regio

Beleidsadviseur sociaal
Manager wonen
Coördinator Wonen en Zorg

Doelstelling

Voldoen aan de taakstelling door een betere koppeling van vraag en aanbod.

Aanpak

Er worden op U16-niveau nieuwe afspraken gemaakt over de fair share in het kader van de regionale woonzorgvisie. De afspraken met betrekking tot fairshare gaan ook over hoe de verschillende taakstellingen op het gebied van wonen voor verschillende aandachtsgroepen zich tot elkaar verhouden. Daarnaast zorgt de coördinator Wonen en Zorg voor een betere match van de inwoners op de wachtlijst voor een contingentwoning en het beschikbare aanbod vanuit De Woningraat. We evalueren jaarlijks hoe dit gaat.

Planning

Q3 2024 Start werving regionale coördinator wonen en zorg
Q1 2025 Sturing geven aan betere koppeling bij woningcorporaties en het Vierde Huis

Resultaat

Lopik draagt bij aan de regionale opgave voor uitstromers MOBW. Hierdoor blijven inwoners niet onnodig lang wonen op een dure instellingsplek en kunnen inwoners die wachten op een plek eerder instromen.

3.17 Opkoopbescherming opvolgen

De gemeente Lopik heeft de Opkoopbescherming al geïmplementeerd. Er wordt nog niet bijgehouden in hoeverre dit effect heeft op de beschikbaarheid van koopwoningen in het betaalbare segment voor starters. Het is belangrijk om hierbij vinger aan de pols te houden.

Betrokkenen

Gemeente Lopik
Kadaster

Beleidsadviseur wonen
Onderzoeker

Doelstelling

Betaalbare koopwoningen zijn zeer schaars. We willen dat deze woningen in het segment 'betaalbare koop' behouden blijven. Voor nieuwbouwwoningen regelen we dat met de huisvestingsverordening. Voor de bestaande woningen kan dat met de Opkoopbescherming. We krijgen grip op de resultaten van dit instrument en kunnen indien nodig actief bijsturen.

Aanpak

Met Kadasteronderzoek kunnen we jaarlijks meten in hoeverre beleggers actief zijn op onze koopwoningmarkt.

Planning

Q1 2025	Onderzoeksopzet bepalen en offerte opvragen
Q2 2025	Uitzetten opdracht Kadaster
Q2 2025	Analyse onderzoeksresultaten
Q3 2025	Raadsinformatiebrief 'Stand van zaken Opkoopbescherming'

Resultaat

We hebben grip op de aanwezigheid van beleggers in de Lopikse koopwoningmarkt.

3.18 Tijdelijke woningen ontwikkelen

Gemeente Lopik zet in op een flexibele schil aan woningen rondom de bestaande woningvoorraad. Dat doen we met tijdelijke woningen, ook wel flexwoningen genoemd. Tijdelijke woningen kunnen iemand die met spoed een woning zoekt tijdelijk wat rust geven. Het zijn kleine, zelfstandige woningen, beschikbaar voor bepaalde doelgroepen. Het is de bedoeling dat de bewoner van een tijdelijke woning blijft zoeken naar een woning voor de lange termijn. Zodat de tijdelijke woning weer beschikbaar komt voor een andere inwoner die met spoed een woning nodig heeft. Hiermee creëren we op korte termijn een grotere beschikbaarheid van woningen in het sociale en middeldure huursegment.

Betrokkenen

<u>Gemeente Lopik</u>	<u>Projectleider flexwonen</u>
De Woningraat	Projectmanager
Gemeente Lopik	Projectmanager Lopik Oost 2
Gemeente Lopik	Stedenbouwkundige
Gemeente Lopik	Adviseur civiel
Gemeente Lopik	Beleidsadviseur Sociaal

Doelstelling

We hanteren en communiceren duidelijk en transparant beleid voor de ontwikkeling van tijdelijke woningen. Binnen die kaders ontwikkelen we ons eigen flexwonenproject. Daarnaast onderzoeken we of De Woningraat flexwoningen kan plaatsen op gronden van (particuliere) derden. Projectmatige flexwoneninitiatieven van derden omarmen we.

Aanpak

We schreven een beleidskader voor ontwikkelingen van tijdelijke woningen. Alle initiatieven die vallen binnen de definitie moeten hieraan voldoen. Dit geeft initiatiefnemers van tijdelijke woningen in een vroegtijdig stadium duidelijkheid over de mogelijkheden in onze gemeente.

Tegelijkertijd stimuleren we de ontwikkeling van tijdelijke woningen door hier meer bekendheid over te geven, bijvoorbeeld op de gemeentelijke website. Ook ontwikkelt de gemeente in samenwerking met De Woningraat een eigen project voor tijdelijke woningen. Dat project kan als voorbeeld dienen voor anderen.

Planning

Q4 2024	Vaststelling locatie voor eigen initiatief
Q1 2025	Start vergunningaanvraag
Q2 2025	Vorbereiding bouw
Q2 2025	Aanbesteding Aedes voor de woningen
Q4 2025	Start bouw
0Q2 2026	Oplevering van de woningen

Resultaat

We vergroten het aanbod aan woningen in het sociale en middeldure huursegment met minstens 50 tijdelijke woningen in 2026.

3.19 Aanpak woonfraude

De Woningraat heeft de wens voor een gezamenlijke aanpak van woonfraude. Daarbij kan gedacht worden aan langdurige leegstand van sociale huurwoningen door de huurders, of het in onderhuur geven van sociale huurwoningen door huurders. Gemeente Lopik krijgt signalen dat dit in de gemeente voorkomt – al zij het sporadisch. Elke casus van woonfraude is ongewenst en zeker in deze tijd van woningnood.

Betrokkenen

Gemeente Lopik
De Woningraat
Gemeente Lopik

Beleidsadviseur wonen
Manager beleid
Jurist

Doelstelling

We onderzoeken in hoeverre woonfraude voorkomt en of en zo ja, hoe we dat gezamenlijk aan kunnen pakken. In eerste instantie is dat een beperkte actie. Wellicht leidt dit vervolgens tot een langduriger aanpak met meer betrokkenen.

Aanpak

Dit wordt later bepaald.

Planning

Dit wordt later bepaald.

Resultaat

Dit wordt later bepaald.

4. Duidelijke en haalbare kaders

Gemeente Lopik heeft te maken met een groot tekort aan uitvoeringskracht op de projecten in de fysieke leefomgeving. Er is te weinig ambtelijke capaciteit om alle initiatieven te behandelen en daarnaast het reguliere werk en beleidsontwikkeling te blijven uitvoeren. Standaardisering in werkwijzen, vastleggen en verankeren van beleid en de beperkte capaciteit gericht inzetten draagt bij aan een efficiëntere en effectievere invulling van de woonopgave.

4.20 Inzicht en monitoring van de woningbouw organiseren

Om gericht te kunnen sturen en tijdig in te kunnen grijpen, is een actueel en compleet inzicht nodig in de woningbouwopgave en de voortgang daarvan. Op dit moment ontbreekt het voor veel partijen nog aan dit inzicht, zowel intern als buiten de gemeentelijke organisatie. We ontwikkelen daarom een monitor over de voortgang op de woningbouw voor interne medewerkers, college en raad. Ook ontwikkelen we een openbare versie met informatie voor onze inwoners en andere belanghebbenden. Elke partij ontvangt informatie op een gepast aggregatieniveau dat hoort bij hun rol en/of taak. Daarnaast houden we vinger aan de pols op de inzet die we plegen. Zo monitoren we de aanwezigheid van beleggers op onze woningmarkt met Kadasteronderzoek.

Betrokkenen

Gemeente Lopik
VNG
Kadaster

Beleidsadviseur wonen
Adviseur monitoring DIWI
Onderzoeker

Doelstelling

We brengen college en raad in positie om hun taak gericht op te kunnen pakken door hen proactief inzicht te bieden in de voortgang van de woningbouw. Inwoners en andere belanghebbenden zijn beter op de hoogte van wat er in hun omgeving gebouwd wordt.

Aanpak

Tweemaal per jaar brengen we de gemeenteraad op de hoogte van de stand van zaken van de nieuwbouwopgave. Daarnaast kunnen raadsleden zichzelf op de hoogte houden met hun eigen dashboard op maat.

Voor het openbare dashboard voegen we, naast de cijfers uit het dashboard, informatie toe met uitleg, interpretatie van de cijfers, doelstellingen en andere relevante informatie. Op deze manier blijven inwoners op de hoogte van belangrijke ontwikkelingen rondom woningbouw en leren ze ook meer over de argumenten achter keuzes en oorzaken van vertragingen.

Planning

Q3 2024	Aanmaken dashboards voor college, raad en een openbaar dashboard
Q4 2024	Uitlegbijeenkomst raad over gebruik van het dashboard
Halfjaarlijks	Raadsinformatiebrief met stand van zaken woningbouwprojecten

Resultaat

Betrokkenen bij en belanghebbenden van woningbouwprojecten zijn in staat zichzelf op de hoogte te houden van de woningbouw in gemeente Lopik.

4.21 Volkshuisvestelijk kader ontwikkelen

De woonzorgvisie stelt ambitieuze doelen. Tegelijkertijd is dat slechts één van de gemeentelijke visiedocumenten en zijn er ook nog andere beleidsregels en doelstellingen waar woningbouw aan moet voldoen. Zoals de wens meer natuurinclusief en biotopisch te bouwen, in relatie tot de SMP's die ontwikkeld worden en de isolatie-opgave waarbij vervangende woonruimte nodig is voor bijvoorbeeld vleermuizen. Of de wens om stedenbouwkundig goed aan te sluiten bij de dorpse karakteristiek van onze kernen. Deze regels zijn er niet voor niets; ze dragen allemaal bij aan een beter doordachte en duurzame gebouwde omgeving.

Toch kan deze stapeling van eisen een belemmering vormen voor de haalbaarheid van het economische model van een initiatief. Het project kan onrendabel worden, waardoor een initiatiefnemer ervoor kan kiezen de woningen niet te bouwen. Daar is niemand bij gebaat. Daarom dient er een afwegingskader te komen, dat duidelijk en transparant aangeeft welke eisen 'harde eisen' zijn, en welke als wens kunnen worden opgevat. En voor die wensen is het goed om aan te geven welke onderdelen zwaarder wegen dan andere. Op die manier kunnen initiatiefnemers van woningbouwprojecten zo optimaal mogelijk aansluiten bij de gemeentelijke doelstellingen, zonder dat de haalbaarheid van woningbouw te veel onder druk komt te staan.

Betrokkenen

Gemeente Lopik	Beleidsadviseur wonen
Gemeente Lopik	Adviseur duurzaamheid
Gemeente Lopik	Adviseur civiel
Gemeente Lopik	Stedenbouwkundig
Gemeente Lopik	Beheerder Groen & Water
Gemeente Lopik	Wegbeheerder
Gemeente Lopik	Openbare orde en veiligheid
Woningraat	Projectmanager

Doelstelling

Het kader geeft initiatiefnemers van woningbouwontwikkelingen bij het innemen van hun grondpositie een duidelijk beeld van de volkshuisvestelijke kaders, waar zij hun grondaankoop op kunnen baseren. Het zorgt voor een gelijk speelveld voor alle partijen in onderhandelingen. De gemeente gebruikt het kader om inactieven te beoordelen. De initiatieven die het meest aansluiten bij de gemeentelijke doelstellingen worden als eerste behandeld.

Aanpak

De kaders en beleidsdoelen vormen samen een volkshuisvestelijk kader. Op basis daarvan beoordelen we de woningbouwinitiatieven. De beleidskaders en -wensen zijn vertaald naar punten. Hoe meer punten een bouwplan scoort, des te meer dit plan aansluit op de gemeentelijke visie. Na puntentoekenning bepaalt een volgschema het vervolg. Projecten met een hoge score kunnen bij beperkte ambtelijke capaciteit eerder behandeld worden.

We zouden vervolgens kunnen inzetten op versnellen van de bouw van ambitieuze woningbouwprojecten. Initiatiefnemers die met ons meebewegen kunnen we belonen. Zo kunnen we een 100-dagen initiatieffase introduceren (als de gemeentelijke capaciteit op orde is), waarbij initiatiefnemers een beperkte tijd beschikbaar krijgen om hun project op te starten. Daarbij krijgen ze met prioriteit de volledige medewerking van de gemeentelijke afdelingen (een integraal dedicated team). Ligt er na 100 dagen geen concreet resultaat, dan verplaatst de gemeentelijke capaciteit zich naar een ander project en komt het betreffende initiatief 'op de stapel' voor reguliere behandeling.

Vanuit het uitgangspunt dat we leefbare en veilige dorpen en buurten nastreven vindt er bij elke ontwikkeling ook een check plaats vanuit dat perspectief op het bouwprogramma. Er wordt daarbij bijvoorbeeld gekeken naar huidige wijkproblematiek in relatie tot doelgroepen.

Planning

Q3 2024	Sessies beleidsafwegingen
Q4 2024	Schrijven volkshuisvestelijk kader
Q1 2025	Opstellen volgschema
Q1 2025	Besluitvorming college
Q1 2025	Besluitvorming raad

Resultaat

Vanaf april 2025 worden grondposities realistisch ingenomen, wat op termijn beter haalbare businesscases oplevert. Vanaf april 2025 worden woningbouwinitiatieven die het meest aansluiten bij de gemeentelijke doelstellingen als eerste behandeld. De beperkte gemeentelijke capaciteit wordt hiermee gericht ingezet.

4.22 Format anterieure overeenkomst opstellen

In de gesprekken met ontwikkelaars worden belangrijke zaken besproken waar de woningbouwontwikkelingen aan moeten voldoen. Het is belangrijk dat die afspraken worden vastgelegd in anterieure overeenkomsten. Liefst op uniforme en herkenbare wijze. Het helpt als we eenmalig met een breed team een goed format opstellen, dat ook juridisch goed in elkaar steekt. Vanuit projecten kunnen, conform gemaakte afspraken met ontwikkelaars, artikelen worden 'aan- of uitgezet'. De projectleider hoeft over de formulering en inhoud dan niet meer na te denken. Ook kan een format helpen om tot volledige overeenkomsten te komen.

Betrokkenen

Gemeente Lopik	Beleidsadviseur wonen
Gemeente Lopik	Jurist Anterieure overeenkomsten
Gemeente Lopik	Adviseur RO
Gemeente Lopik	Adviseur civiel
Gemeente Lopik	Adviseur fysiek domein
Woonregio Utrecht	Dit wordt later bepaald.

Doelstelling

Het kwaliteitsniveau van de anterieure overeenkomsten wordt hoger. Ook worden ze completer, beter te begrijpen en hebben ze een herkenbare opbouw.

Aanpak

We vragen regiogemeenten naar hun formats en leren van gemeenten die vooruitlopen op dit gebied. Vanuit verschillende afdelingen halen we wensen op rondom de woningbouw. We komen tot een format met een vaste basis en optionele artikelen. Vanuit team juridische zaken wordt de samenhang en juridische haalbaarheid bewaakt. We nemen hierin ook de recente ontwikkelingen rondom de nota kostenverhaal op. Op de website informeren we duidelijk over wat we als gemeente van ontwikkelaars vragen.

Planning

Q4 2024	Verzamelen en analyse regionale anterieure overeenkomsten
Q1 2025	Sessies voor- en nadelen, prioriteiten artikelen
Q2 2025	Eerste concept juridische check en controle volledigheid
Q2 2025	Vaststellen format anterieure overeenkomst

Resultaat

Vanaf medio 2025 worden alle anterieure overeenkomsten volgens het nieuwe format opgesteld.

4.23 Meerjarige prestatieafspraken met een bredere groep stakeholders

Nu er op het woondossier steeds meer vanuit de samenhang met flankerende beleidsterreinen wordt gewerkt, ontstaat er een behoefte om dit weerspiegeld te zien in de prestatieafspraken. Waar deze voorheen met De Woningraat en huurdersvereniging De Huurdersraat tot stand kwamen, wil de gemeente hier voortaan ook zorg- en welzijnspartijen bij betrekken. Zodat er integraliteit ontstaat in de acties en optimale samenwerking tussen partijen. Daarnaast helpt het om eenmaal per drie à vier jaar afspraken te maken en daar vervolgens jaarlijks op te monitoren.

Doelstelling

Integrale aanpak van de bredere woonzorgopgave, zonder dat dit extra tijd kost.

Aanpak

We bepalen welke partijen bij de prestatieafspraken betrokken moeten worden en nodigen hen uit voor een startbijeenkomst. We stellen een raamwerk op met afspraken en monitoren goed op de voortgang hiervan. Om de samenwerking te verbeteren organiseren we periodiek themabijeenkomsten voor medewerkers van de betrokken organisaties. Dit draagt bij aan meer kennis, wederzijds begrip en inzicht in elkaars taken.

Planning

In overleg met De Woningraat bepalen wat een goed startmoment hiervoor is.

4.24 Haalbare doelstellingen op de regionale schaarsteverdeling

In woonregioverband wordt de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen verdeeld over de gemeenten. Dat heeft effect op de opgave in onze gemeente. Zolang er onvoldoende aanbod is, moet ook binnen de gemeente de schaarste zorgvuldig verdeeld worden. Op basis van de regionale uitkomsten worden doelstellingen gesteld voor de woningbouwprojecten.

Doelstelling

We komen afspraken met de woonregio na omtrent de huisvesting van aandachtsgroepen.

Aanpak

De uitkomst van de regionale schaarsteverdeling wordt vertaald in het volkshuisvestelijk kader en het woningbouwprogramma. In advisering op projecten wordt dit meegenomen.

Planning

Dit wordt later bepaald.

4.25 Doelgroepenbeleid opnemen in het omgevingplan

We konden voorheen aansturen op betaalbare woningen/woningbouw door middel van het bestemmingsplan voor locaties. We hadden de bevoegdheid om in het bestemmingsplan expliciet te sturen op de gewenste woningbouwcategorieën (in percentages), waaronder sociale koop. Er worden categorieën vastgelegd die interessant zijn, zoals sociale koop, middenhuur, etc. In een exploitatieplan kan daarnaast het aantal en de situering van het desbetreffende woningtype worden vastgelegd. In een doelgroepenverordening lieer je aan het bestemmingsplan. In de doelgroepenverordening worden de categorieën gekoppeld aan doelgroepen (inkomensgroepen). Onder de Omgevingswet bestaat zo'n mogelijkheid nog steeds.

Doelstelling

De juridische verankering van doelstellingen rondom de nieuwbouwopgave is verstevigd.

Aanpak

We onderzoeken hoe we in de omgevingsplannen doelgroepenbeleid kunnen opnemen, zodat we eenzelfde uitwerking hebben als voorheen in de doelgroepenverordening mogelijk was.

Planning

Dit wordt later bepaald.

4.26 Subsidiescan

Voor grotere landelijke en provinciale opgaven zijn er vanuit verschillende partijen vaak subsidies beschikbaar. Die worden op dit moment nog niet altijd benut. Het is belangrijk dat we alert zijn op welke subsidies er beschikbaar zijn en dat we deze tijdig aanvragen. Soms betekent dat, dat we onze projecten daarop moeten aanpassen.

Doelstelling

We ondersteunen onze doelstellingen met financiering van medeoverheden en andere partijen.

Aanpak

Eén persoon krijgt de taak om te zorgen dat het krijgen van subsidies beter landt binnen de hele organisatie. Daarmee krijgen verschillende teams betere alertheid om hierop voor hun eigen vakgebied te scannen. Er wordt één of tweemaal per jaar een lijst samengevoegd met de beschikbare of komende subsidiemogelijkheden. Projecten worden hierop indien mogelijk en gewenst aangepast en subsidie wordt tijdig en strategisch aangevraagd.

Planning

Dit wordt later bepaald.

Thema 2:

Prettig oud worden in Lopik

5. Geschikte woning en leefomgeving

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. De verwachting is dat er tot 2030 minimaal 400 woningen in de gemeente bij moeten komen die geschikt zijn voor mensen met een fysieke beperking. Daarnaast hebben ook andere inwoners behoefte aan een woning met specifieke kenmerken. Zoals woningen in een prikkelarme omgeving, geclusterde zorg-geschikte woningen zoals Knarrenhofjes en het zorgbuurthuis.

Naast een passende woning hebben onze inwoners ook behoefte aan een passende leefomgeving. Zodat voorzieningen voor iedereen bereikbaar zijn, met voldoende rustpunten en schaduwplekken op de weg daarnaartoe. En goed onderhouden straten en stoepen, zodat inwoners niet struikelen of op een schuin verzakt wegdek met de rollator richting de berm rollen. We streven naar een fijne en bruikbare leefomgeving, die ruimte biedt aan het toekomstige klimaat.

5.27 **Beleid voor (pre-) mantelzorgwoningen evalueren en doorontwikkelen**

Door de (dubbele) vergrijzing groeit in de gemeente Lopik de behoefte aan (pre-) mantelzorgwoningen sterk. Het huidige beleid voor mantelzorgwoningen moet worden geëvalueerd en uitgebreid met beleid voor premantelzorgwoningen. Deze aanpassing is essentieel om tijdig passende woonoplossingen te bieden en om de zorg voor senioren beter te kunnen organiseren. Hierdoor kunnen ouderen langer zelfstandig blijven wonen met de nodige ondersteuning in de nabijheid van hun mantelzorgers.

Betrokkenen

<u>Gemeente Lopik</u>	<u>VTH</u>
Gemeente Lopik	Beleidsadviseur Sociaal
Gemeente Lopik	Beleidsadviseur Wonen

Doelstelling

We stellen eenduidig beleid op voor (pre-) mantelzorgwoningen, zodat senioren en hun mantelzorgers kunnen anticiperen op de in de toekomst toenemende zorgbehoefte.

Aanpak

In onze gemeente is het al mogelijk om mantelzorgwoningen te plaatsen. Vanuit de extramuralisatie van de zorg is het wenselijk dat onze inwoners zich tijdig voorbereiden op het ouder worden in een eigen, zelfstandige woonomgeving. Het kan daarom wenselijk zijn dat mantelzorgwoningen al geplaatst worden voordat de mantelzorgsituatie zich aandient. Daarvoor moeten regels opgesteld worden om te bepalen wat wel en niet wenselijk is. Zodat het voor alle inwoners duidelijk is wat de mogelijkheden zijn en zij daarop kunnen handelen.

We leren van andere gemeenten door hun beleid te analyseren. Verder bestuderen we de wenselijkheid om af te wijken van het huidige beleid op basis van casussen die het afgelopen jaar (2023, 2024) behandeld zijn.

Planning

Q4 2024	In kaart brengen casussen die niet binnen beleid pasten
Q4 2024	Start evaluatie huidige beleid
2025	Opstellen nieuw beleid/ aanpassen huidige beleid

Resultaat

Er komen regels waarmee inwoners (pre-) mantelzorgwoningen kunnen plaatsen. Enerzijds zorgt het realiseren van (pre-) mantelzorgwoningen voor een verlichting van de druk op de woningmarkt. Anderzijds voor het ontlasten van de professionele ondersteuning.

5.28 Bewustwording rondom zelfstandig thuis wonen creëren

De toenemende vergrijzing, de ambulantisering van de ouderenzorg, en het beleid om ouderen langer thuis te laten wonen, versterken elkaar en zetten druk op een al bestaand woningtekort. Dit maakt zorg onbetaalbaar en leidt tot een tekort aan arbeidskrachten binnen de zorg. Als er niets verandert, moet in 2040 één op de vier mensen in de beroepsbevolking in de zorg werken, wat niet realistisch is. Inwoners moeten zelf verantwoordelijkheid nemen door zich voor te bereiden op het ouder worden en zorg te organiseren vanuit hun eigen netwerk.

De gemeente werkt samen met belangrijke stakeholders aan de bewustwording onder senioren over hun toekomstige woonbehoefte, zodat zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Het is de eigen verantwoordelijkheid van inwoners om hierop tijdig voor te sorteren.

Betrokkenen

Gemeente Lopik	Teamleider Sociaal Team
Axioncontinu	Bestuurder
Huisartsen	Huisartsen
<u>Gemeente Lopik</u>	<u>Beleidsadviseur Sociaal</u>
Woningraat	

Doelstelling

Inwoners nemen zelf verantwoordelijkheid voor hun toekomstige woonbehoeften, door tijdig te verhuizen naar een meer passende woning. Dit voorkomt urgente situaties en onnodige kosten voor het geschikt maken van de huidige woning.

Aanpak

We vertellen inwoners 'Het eerlijke verhaal'. Dit wordt afgetrapt met een bijeenkomst in Dorpshuis De Schouw waarbij alle inwoners uitgenodigd zijn. De bijeenkomst wordt ingeleid door een drietal inleidingen; een vanuit huisartsenperspectief, een vanuit verpleeghuisperspectief (Axioncontinu) en een vanuit gemeentelijk perspectief. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden om het preventief huisbezoek langdurig te beleggen. Dit doen we in samenspraak met de huisartsen (preventief huisartsenbezoek) en De Woningraat (senioren wooncoach). Dit sluit aan bij de doelstellingen uit het Integraal Zorg Akkoord.

Planning

Q3 2024	De bijeenkomst 'Het eerlijke verhaal' vindt dit najaar plaats en markeert de start van het werken aan bewustwording.
2025	We onderzoeken de mogelijkheden van preventief huisbezoek

Resultaat

Inwoners nemen preventief maatregelen om te voorkomen dat er urgente situaties ontstaan doordat de huidige woning niet meer geschikt is. Door het tekort aan woningen en personeel kunnen schrijnende situaties ontstaan. Deze voorkomen we zoveel als mogelijk als inwoners tijdig zelf verantwoordelijkheid nemen.

5.29 Tussenwoonvormen in kaart brengen en stimuleren

Met de toename van het aantal ouderenhuishoudens groeit ook de behoefte aan geschikte woningen voor ouderen. Eerste gedachte is vaak om 'seniorenwoningen' te bouwen. Maar de woonwensen van ouderen zijn divers. De één woont het liefst met gelijkgestemden, volgens goed nabuurschap. Iemand anders woont liever in een reguliere woning. In sommige culturen wonen ouderen (na-)bij hun kinderen, in zogenoemde meergeneratiewoningen of kangarowoningen. Er zijn veel mooie voorbeelden in de regio, de rest van ons land en zelfs in het buitenland waar we ons door kunnen laten inspireren.

Betrokkenen

Dit wordt later bepaald.

Doelstelling

We verlagen de drempel voor initiatiefnemers van woningbouwprojecten om meer diversiteit in het aanbod aan seniorenwoningen aan te brengen. Met voorbeelden kunnen ouderen beter richting geven aan hun woonwensen in hun gesprekken met ontwikkelaars.

Aanpak

We brengen de mogelijkheden tussen 'gewoon thuis' en verpleeghuis in kaart. Welke voorbeelden passen bij onze inwoners? Kunnen we de woonvormen plaatsen in de woonpromotielijn? En is die te matchen met de behoefte aan deze tussenvormen? Door dit aantrekkelijk inzichtelijk te maken inspireren we ontwikkelaars en andere initiatiefnemers om meer diversiteit in het woningaanbod voor ouderen aan te brengen. Ook kan het gebruikt worden om de lokale behoefte van onze inwoners vroeg in het ontwikkelproces te peilen en daar optimaal bij aan te sluiten. We nemen hierbij nadrukkelijk ook het concept 'Zorgbuurthuis' mee.

Planning

Dit wordt later bepaald.

Resultaat

Meer diversiteit in het aanbod ouderenwoningen, waaronder ten minste meergeneratiewoningen en woningen volgens het concept 'Zorgbuurthuis' (bijlage 2 bij de Woonzorgvisie Lopik 2024 – 2029).

5.30 De doorstroming naar een meer passende woning bevorderen

Het is voor iedereen fijn om in een woning te wonen die goed matcht met de woonbehoefte. Dat geldt extra voor mensen met een (fysieke) kwetsbaarheid. Voor hen is het noodzaak om in een passende woning te wonen. Bijvoorbeeld zonder tuin, omdat het tuinonderhoud te veel wordt. Of met een woning met ruimte voor een rolstoel. Soms is een levensloopbestendige woning nodig, als mensen een beperking krijgen of er op korte termijn een beperking wordt voorzien.

Toch zijn er redenen voor mensen om deze stap niet tijdig te zetten. Mensen zijn vaak emotioneel verbonden met hun woning waar zij jarenlang lief en leed hebben gedeeld. Ook wonen sommige seniorenhuishoudens al lang in hun (te grote) sociale huurwoning. Daardoor betalen zij een lage huurprijs. Als zij verhuizen, krijgen zij een kleinere of passender woning (wat ze dus wel zouden willen), maar moeten daar dan meer voor betalen. Want dan gelden de huurprijzen van deze tijd. Die liggen nu hoger. Dit vormt voor deze mensen een drempel, waardoor zij niet de stap tot verhuizen zetten. Een andere reden kan zijn dat het aanbod aan seniorenwoningen te eenzijdig is. Of omdat mensen een verhuizing niet goed overzien. Zowel qua administratie als de verhuizing zelf: het inpakken, ontspullen en inrichten van de nieuwe woning. Het kan dan helpen om mensen hierbij te ondersteunen, zodat de doorstroming toch op gang komt.

Als mensen niet wonen in een woning die qua kenmerken van de woning bij hun behoefte past, dan noemen we dat kwalitatieve scheefwoners.

Doelstelling

We verminderen met actieve ondersteuning en regelingen het aantal kwalitatieve scheefwoners. Seniorenhuishoudens wonen in een voor hen passende woning.

Aanpak, planning en resultaat

Om doorstroming te bevorderen werkt De Woningraat met de voorrangsregeling Van Groot naar Beter (VGNB). Deze regeling neemt de drempel voor een hogere huurprijs weg. Mensen krijgen daarmee bovendien voorrang op een woning die beter bij hun huishoudenssamenstelling past. Iemand die in een grote woning woont, kan met behoudt van de huidige huurprijs + maximaal € 50,- per maand verhuizen naar kleinere woning. Hiermee komt de grotere woning beschikbaar voor een groter huishouden. Beide huishoudens wonen dan in een woning die beter past. Samen met De Woningraat zorgen we dat deze regeling nog beter en ook gericht kan worden ingezet.

Voor een deel van de scheefwonende ouderenhuishoudens is de VGNB-regeling niet van toepassing. Bijvoorbeeld als hun inkomen gestegen is en zij bij verhuizing niet meer voor een sociale huurwoning in aanmerking komen. Voor hen bedenken we een andere oplossing.

Ook kan een seniorencoach of doorstroomcoach ondersteunen bij het wegnemen van drempels. Sommige gemeenten ondersteunen met verhuisregelingen of administratieve ondersteuning. Er wordt voor deze actie te zijner tijd een plan van aanpak opgesteld.

5.31 Onderzoek naar mogelijkheden groot onderhoud De Woningraat

Het helpt de woonzorgopgave als we beetje bij beetje toegroeien naar een levensloopbestendige woningvoorraad. Daarbij zetten we in op woningen die voor meerdere doelgroepen bruikbaar zijn. Idealiter voeren we aanpassingen aan de bestaande woningvoorraad in combinatie met andere aanpassingen uit. Zo kan het opportuun zijn om groot onderhoud of verduurzamingsacties te combineren met aanpassingen in het kader van het zelfstandig thuis (blijven) wonen.

Doelstelling

We groeien naar een meer levensloopbestendige woningvoorraad, waardoor deze flexibeler inzetbaar is voor meerdere doelgroepen.

Aanpak, planning en resultaat

Met De Woningraat onderzoeken we of bij het groot onderhoud energiemaatregelen (isolatie en dergelijke) én levensloopbestendige maatregelen meteen kunnen worden meegenomen. Daarbij brengen we gezamenlijk in kaart welke levensloopbestendige maatregelen wenselijk zijn. Uitvoering van deze aanpassingen ligt en blijft bij De Woningraat. Deze actie wordt in het traject van de prestatieafspraken verder opgepakt.

5.32 Beleid voor een levensloopbestendige openbare ruimte opstellen

Vanuit de extramuralisatie van de zorg wonen steeds meer kwetsbare inwoners in hun eigen huis. Zij ontvangen zorg in hun woning. Vaak hebben deze mensen een fysieke beperking. Veel acties zijn erop gericht dat mensen zich in hun woning zelfstandig kunnen redden. Belangrijk is om verder te kijken dan alleen de woning. Zodat mensen ook zelfstandig naar de supermarkt kunnen, het openbaar vervoer kunnen gebruiken en andere basisvoorzieningen kunnen bereiken. En dat mensen zich veilig voelen in hun omgeving.

Betrokkenen

Gemeente Lopik	Beleidsadviseur wonen
Gemeente Lopik	Adviseur duurzaamheid
Gemeente Lopik	Adviseur civiel
Gemeente Lopik	Stedenbouwkundig
Gemeente Lopik	Beheerder Groen & Water
Gemeente Lopik	Wegbeheerder

Doelstelling

We werken toe naar een levensloopbestendige openbare ruimte die rollator toegankelijk en dementievriendelijk is. En waar ook een ouder met een kinderwagen of iemand in een rolstoel de basisvoorzieningen en het ov goed kunnen bereiken.

Aanpak

De aanpak om te komen tot een levensloopbestendige buitenruimte is complex. Het lijkt een actie die jarenlang zal doorlopen. Keuzes in dit beleid hebben een sterke relatie met andere ambities (en beleidsstukken). Daarnaast is de grote vraag of dit een apart beleidsstuk moet zijn of dat dit al verweven is in de bestaande stukken; met name de integrale beheervisie (die zegt iets over de staat van onderhoud) en het programma van eisen voor de inrichting van de openbare ruimte. Toch moeten we ergens beginnen, om stapje voor stapje toe te werken naar een openbare ruimte die voor iedereen bereikbaar en beschikbaar is.

We starten daarom met een onderzoek naar de eisen die voor een levensloopbestendige buitenruimte gelden en in hoeverre die eisen al aanwezig zijn in ons huidige beleid. Daarbij wijzen we 'woonzorgzones' aan, bijvoorbeeld rondom zorgwoningen. Die zones worden met extra aandacht bekeken. Vervolgens kunnen we bepalen wat verstandig is om te doen, waarbij we ervoor moeten waken dat beleid teveel stapelt en daarmee onoverzichtelijk wordt. Ook is het belangrijk om de samenhang tussen deze eisen en andere belangen die ruimte vragen vanuit een totaaloverzicht te blijven bekijken. Zoals parkeren, vergroenen, de energietransitie en waterafvoer. Het zou ook kunnen dat deze actie vanuit het traject van de Omgevingsvisie wordt opgepakt.

Planning

Dit wordt later bepaald.

Resultaat

De openbare ruimte wordt steeds beter toegankelijk voor mensen met een (fysieke) beperking.

5.33 Convenant woningaanpassingen vaststellen

In het convenant woningaanpassingen maken gemeente en woningcorporatie afspraken over het beter toegankelijk en geschikt maken van woningen voor inwoners met speciale behoeften, zoals ouderen en mensen met een beperking. Dit convenant legt vast hoe en wanneer aanpassingen, zoals het plaatsen van trapliften, het verbreden van deuropeningen of het aanpassen van sanitair, worden uitgevoerd. Het doel is om de leefbaarheid en zelfstandigheid van de bewoners te vergroten en ervoor te zorgen dat zij langer in hun eigen huis kunnen blijven wonen. Daarnaast omvat het convenant ook afspraken over het toewijzen van deze aangepaste woningen aan nieuwe bewoners met vergelijkbare behoeften.

Betrokkenen

Gemeente Lopik	Beleidsadviseur Sociaal
Gemeente Lopik	Beleidsadviseur Sociaal
Woningraat	Manager Beleid
Gemeente Lopik	Sociaal Team

Doelstelling

Door deze samenwerking worden de middelen en expertise van zowel de gemeente als de woningcorporatie optimaal benut en wordt gewaarborgd dat aangepaste woningen effectief worden ingezet voor diegenen die ze het meest nodig hebben.

Aanpak

Er ligt een concept convenant uit 2022. Deze wordt geactualiseerd en ter vaststelling aangeboden aan het college.

Planning

Q4 2024 Vaststelling convenant door het college

Resultaat

Een convenant tussen gemeente en woningcorporatie waaraan beide partijen zich committeren in het belang van de inwoner.

6. Passende zorg en ondersteuning

De groep ouderen wordt groter én ouder. 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. 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.

6.34 Impuls op dagbesteding met passende ondersteuning

Door de (dubbele) vergrijzing neemt de behoefte aan dagbesteding/daginvulling en respijtzorg aanzienlijk toe, mede door samenhangende problematieken zoals dementie. Daarnaast wonen er door de ambulantisering van de zorg (GGZ, beschermd wonen en Wet Langdurige Zorg) steeds meer aandachtsgroepen in onze wijken. Ook deze aandachtsgroepen zijn gebaat bij een passende daginvulling. Om hierop in te spelen, willen we onderzoek doen naar de huidige en toekomstige behoefte aan dagbesteding binnen onze gemeente. Op basis van de uitkomsten zullen we passend aanbod creëren dat aansluit bij de diverse behoeften van onze inwoners. Dit zorgt er enerzijds voor dat zij actief en betrokken kunnen blijven, wat hun welzijn en kwaliteit van leven bevordert. Anderzijds biedt het aanbod van dagbesteding de mogelijkheid mantelzorgers te ontlasten, zodat zij hun mantelzorgtaken beter vol kunnen houden.

Betrokkenen

Gemeente Lopik	<u>Beleidsadviseur Sociaal</u>
Gemeente Lopik	Beleidsadviseur Sociaal
Regionale Backoffice Lekstroom	n.v.t.
Wmo Zorgaanbieders	
Partners voorliggend veld	Contactpersoon

Doelstelling

We creëren voldoende laagdrempelig aanbod aan dagbesteding/daginvulling binnen onze gemeente.

Aanpak

We doen lokaal onderzoek naar deze behoeften en de mogelijkheden van deze laagdrempelige daginvulling. We nemen de resultaten van dit onderzoek mee om passend aanbod te creëren. De wens is dat dagbesteding geen vastomlijnd programma meer heeft (aanbod leidend), maar dat de deelnemers centraal staan bij het programma dat gevolgd wordt (vraag leidend).

Planning

In heel 2024 worden er gesprekken gevoerd met zowel ouderen, mantelzorgers als partners uit de sociale basis. Er wordt gesproken met zowel deelnemers als vrijwilligers om de behoefte in kaart te brengen. Ook het sociaal team is hierin een belangrijke bron van informatie.

Resultaat

Inwoners kunnen langer zelfstandig blijven wonen zonder te vereenzamen. Ze worden voortdurend gestimuleerd om zo zelfredzaam mogelijk te blijven, wat hun zelfstandigheid bevordert. Daarnaast ontlasten we mantelzorgers door zorgbehoevende inwoners een zinvolle daginvulling buitenshuis te bieden.

6.35 Respijtzorg

Door de (dubbele) vergrijzing neemt de behoefte aan respijtzorg aanzienlijk toe, mede door samenhangende problematieken zoals dementie. Om ervoor te zorgen dat mantelzorgers hun taken langdurig vol kunnen houden is het van belang om passende vormen van respijtzorg te organiseren. Bij de respijtzorg verblijft de zorgbehoevende inwoner buitenshuis en ontvangt hier passende zorg- en ondersteuning. Op deze manier kan de mantelzorger tot rust komen.

Respijtzorg kan geboden worden in de vorm van dagactiviteiten, thuiszorg of door logeren/vakantieopvang.

Betrokkenen

<u>Gemeente Lopik</u>	<u>Beleidsadviseur Sociaal</u>
Gemeente Lopik	Beleidsadviseur Sociaal
Regionale Backoffice Lekstroom	n.v.t.
Wmo Zorgaanbieders	
Partners voorliggend veld	Contactpersoon

Doelstelling

Er is voldoende aanbod om mantelzorgers te ontlasten, zodat zij hun mantelzorgactiviteiten duurzaam kunnen volhouden.

Aanpak

Eind 2024 implementeren we de sociale kaart. De sociale kaart geeft een overzicht van alle voorzieningen binnen de sociale basis. Mantelzorgers kunnen gebruik maken van de sociale kaart om ondersteuningsmogelijkheden te vinden.

Er is behoefte aan praktische informatie rondom ouder worden. We onderzoeken hoe we dit het beste kunnen vormgeven. Ook organiseren we een bijeenkomst '65+ en dan' in samenwerking met netwerkpartners. We stimuleren op deze manier dat zorgprofessionals vanuit de verschillende domeinen elkaar beter leren kennen om zo de samenwerking rondom mensen met dementie en mantelzorgers te verbeteren. Hierdoor ontstaan korte lijnen.

Respijtzorg wordt weinig geboden en is vaak moeilijk te organiseren. Er zijn wachtlijsten en cliënten moeten aan bepaalde voorwaarden voldoen om toegelaten te worden (bijvoorbeeld niet onrustig zijn in de nacht). Niet veel aanbieders nemen mensen met cognitieve klachten op binnen de logeeropvang. We onderzoeken hoe we dit proces kunnen verbeteren.

We onderzoeken de mogelijkheden van de ZonMw-subsidie 'Aan de slag met zinvolle dagactiviteiten voor thuiswonende mensen met dementie in uw gemeente'.

Planning

Q3 2024	Samenwerking met de dementieconsulenten versterken. We zetten een overlegstructuur op, waarbij het Sociaal Team en de dementieconsulenten elkaar twee maal per jaar spreken.
Q4 2024	Met netwerkpartners om tafel om de bijeenkomst 65+ en dan te organiseren.
Q4 2024	De sociale kaart implementeren. De verwachting is dat deze Q1 2025 wordt gelanceerd.
Q4 2024	De mogelijkheden van de ZonMw-subsidie onderzoeken.

Resultaat

Mantelzorgers hebben de mogelijkheid ontlast te worden om hun mantelzorgactiviteiten duurzaam te kunnen volhouden. Doordat mantelzorgers noodzakelijke zorg leveren voor hun naasten wordt het zorgstelsel ontlast en professionele ondersteuning voorkomen.

6.36 Sociale netwerkversterking en krachtgericht werken

Het Sociaal Team van de gemeente Lopik werkt vanuit een krachtgerichte benadering en richt zich op sociale netwerkversterking. Door deze aanpak worden inwoners gestimuleerd om zoveel mogelijk gebruik te maken van hun eigen talenten en vaardigheden. Het team zet zich in om problemen op te lossen binnen het sociale netwerk van de inwoner, waarbij ondersteuning en hulpverlening worden geboden die aansluiten bij individuele behoeften en mogelijkheden. Deze werkwijze bevordert zelfredzaamheid en draagt bij aan een veerkrachtige gemeenschap waarin inwoners elkaar ondersteunen en versterken. In voorkomende situaties wordt de doorbraakmethode toegepast. Door te werken vanuit de doorbraakmethode, worden professionals in staat gesteld om maatwerk makkelijk, beter en goedkoper te maken.

Betrokkenen

Gemeente Lopik
Gemeente Lopik
Gemeente Lopik

Teamleider Sociaal Team
Beleidsadviseur Sociaal
Sociaal Team

Doelstelling

We verankeren de krachtgerichte aanpak en sociale netwerkversterking de komende jaren verder in de werkwijze van het Sociaal Team, zodat inwoners in staat zijn om hun problemen zoveel als mogelijk op te lossen met behulp van hun eigen kracht en sociale netwerk. Daarnaast stimuleren we inwoners om hun eigen talenten in te zetten om anderen te ondersteunen.

Aanpak

Dit najaar herzien we de beleidsregels Wmo en jeugd. Krachtgericht werken wordt hierin één van de leidende principes. Daarnaast faciliteren we het Sociaal Team om zich verder te ontwikkelen op het gebied van krachtgericht werken, benutten van het netwerk en het werken volgens de doorbraakmethode. Met ingang van 2025 wordt de kennis en ervaring op dit gebied geborgd middels een jaarlijkse (opfris)cursus.

Planning

Q4 2024 Vaststellen vernieuwde beleidsregels
Q1 2025 Start deskundighedsbevordering van het Sociaal Team

Resultaat

Inwoners doen zoveel als mogelijk een beroep op de eigen kracht en het eigen netwerk. Daarnaast maken inwoners gebruik van de sociale basis. Wanneer dit onvoldoende voorziet in een oplossing wordt een maatwerkvoorziening toegekend. Ook in deze gevallen wordt gekeken of de inwoner zijn talenten kan inzetten ten gunste van een ander. Op deze manier ontstaat wederkerigheid en ondersteunen we inwoners om hun eigen kracht in te zetten.

6.37 Verankering WMO beleid in een Integraal beleidsplan sociaal domein

Het Wmo-beleid van de gemeente wordt verankerd in het Integraal Beleidsplan Sociaal Domein. Hiermee vormt dit beleidsplan een essentieel onderdeel van de borging van de zorgkant van de woonzorgvisie. Dit is vastgelegd in de Wet Regie Versterking Volkshuisvesting, die ervoor zorgt dat er een geïntegreerde aanpak is voor de zorg en ondersteuning van inwoners binnen hun woonomgeving. Door deze samenhang kunnen we effectieve en samenhangende zorg- en woonoplossingen bieden die aansluiten bij de behoeften van onze inwoners.

Betrokkenen

Gemeente Lopik
Dit wordt later bepaald.

Team Beleid Sociaal
...

Doelstelling

We verankeren de doelstellingen die samenhangen met zorg uit de woonzorgvisie in het integraal beleidsplan sociaal domein.

Aanpak

Het Wmo beleid wordt vastgelegd in een integraal beleidsplan Sociaal Domein. Het integraal beleidsplan Sociaal Domein bepaalt de koers voor de komende vier jaar. De ambities uit de woonzorgvisie worden in dit plan geborgd.

Planning

Q4 2024 Besluitvorming gemeenteraad

Resultaat

De gemeente heeft integraal beleid op het gebied van wonen en zorg. Op deze manier borgen we de ambities zoals gesteld in de woonzorgvisie.

6.38 Ambulante wijkverpleging

De toenemende (dubbele) vergrijzing en de trend van ambulantisering van de zorg, waarbij ouderen langer thuis blijven wonen, vergroten de behoefte aan ambulante wijkverpleging. Deze ontwikkeling vraagt om een nauwe samenwerking tussen het sociale en medische domein om ervoor te zorgen dat inwoners zelfstandig en op een goede manier kunnen blijven wonen. Door integrale samenwerking kunnen we passende zorg en ondersteuning bieden, zodat ouderen in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen met behoud van kwaliteit van leven. Het bevorderen van deze samenwerking is cruciaal om de toenemende zorgvraag effectief te kunnen opvangen en het welzijn van onze oudere inwoners te waarborgen.

Betrokkenen

<u>Gemeente Lopik</u>	<u>Beleidsmedewerker Sociaal</u>
Gemeente Lopik	Beleidsmedewerker Sociaal
Gemeente Lopik	Sociaal Team
Partners wijkverpleging	Via Sociaal Team
Casemanagers dementie	Via Sociaal Team

Doelstelling

Door intensivering van de integrale samenwerking kunnen we passende zorg en ondersteuning bieden, zodat ouderen in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen met behoud van kwaliteit van leven.

Aanpak

We maken samenwerkingsafspraken met partners die de wijkverpleging in onze gemeente uitvoeren. Daarnaast maken we afspraken met de casemanagers dementie.

Planning

Dit wordt later bepaald.

Resultaat

Het bevorderen van deze samenwerking is cruciaal om de toenemende zorgvraag effectief te kunnen opvangen en het welzijn van onze oudere inwoners te waarborgen. Op deze manier kunnen ouderen prettig zelfstandig blijven wonen in onze gemeente.

6.39 Samenwerkende ouderencomités als adviesorgaan

De samenwerkende seniorencomités van de gemeente Lopik spelen een cruciale rol als adviesorgaan voor het beleid dat zich richt op de doelgroep senioren in de gemeente. Deze comités, bestaande uit vertegenwoordigers van verschillende seniorenorganisaties, bieden waardevolle inzichten en aanbevelingen die de specifieke behoeften en wensen van de seniorenbevolking weerspiegelen. Ze hebben al aangegeven open te staan voor deze adviserende rol en werken proactief mee aan de ontwikkeling en evaluatie van beleidsmaatregelen. Door hun inzet en betrokkenheid zorgen de seniorencomités ervoor dat het gemeentelijk beleid beter aansluit op de leefwereld van senioren, wat bijdraagt aan hun welzijn en zelfstandigheid. Het betrekken van deze comités waarborgt dat de stem van senioren wordt gehoord en geïntegreerd in het gemeentelijke beleid.

Betrokkenen

<u>Gemeente Lopik</u>	<u>Beleidsmedewerker Sociaal</u>
Gemeente Lopik	Beleidsmedewerker Sociaal
Samenwerkende seniorencomités	

Doelstelling

Door hun inzet en betrokkenheid zorgen de seniorencomités ervoor dat het gemeentelijk beleid beter aansluit op de leefwereld van senioren, wat bijdraagt aan hun welzijn en zelfstandigheid.

Aanpak

Er hebben al gesprekken plaatsgevonden tussen wethouder Spelt en de samenwerkende seniorencomités. In deze gesprekken is wederzijds de wens uitgesproken om een adviserende

rol te vervullen binnen de gemeentelijke beleidsvorming over senioren. De afspraken worden later dit jaar geformaliseerd.

Planning

Q4 2024 We maken nadere afspraken met de samenwerkende seniorencomités

Resultaat

Het betrekken van de samenwerkende seniorencomités waarborgt dat de stem van senioren wordt gehoord en geïntegreerd in het gemeentelijke beleid.

Thema 3: Iedereen kan prettig wonen in Lopik

7. Leefbare en fijne wijken

Prettig 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, wijk of straat 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.

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 samenleven, elkaar ontmoeten en naar elkaar omkijken. We werken ernaar toe dat er geen wijken of kernen zijn waar de leefbaarheid onder druk staat, waarna we dat zo houden.

7.40 Aanpak leefbaarheid in wijken en verbeteren uitstraling sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen hebben bij sommige inwoners een slechte bijsmaak. 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. Het slechte imago heeft deels te maken met niet onderhouden tuinen en slechte uitstraling van de woningen. Schaamte zorgt er soms voor dat iemand die wel in aanmerking komt, geen gebruik maakt van het sociale huuraanbod en zichzelf probeert te redden in de verhitte woningmarkt, wat niet altijd lukt.

De Woningraat gebruikt de leefbarometer om de leefbaarheid in gemeente Lopik te meten. De score daarbij is een ruime voldoende. Die score gaat echter voorbij aan het vermoeden van minder leefbare situaties op een lager aggregatieniveau. Er is behoefte aan beter inzicht, zodat gericht gestuurd kan worden.

Betrokkenen

<u>De Woningraat</u>	<u>Manager wonen</u>
De Woningraat	Woonconsulent
Gemeente Lopik	Wijkregisseur
Gemeente Lopik	Beleid openbare ruimte
De Huurdersraat	

Doelstelling

Het stigma van sociale huurwoningen verminderen door de uitstraling van sociale huurwoningen te verbeteren. De leefbaarheid op buurtniveau verbeteren.

Aanpak

De Woningraat stelt een lijst op van wijken en straten met knelpunten in de uitstraling. Hiervoor wordt een verbeterplan opgesteld. Tegelijkertijd definiëren de gemeente Lopik en De Woningraat het begrip leefbaar. Vervolgens worden indicatoren opgesteld die bijdragen aan een leefbare situatie. De Woningraat verdiept zich in beschikbare methodiek om die leefbaarheid op wijkniveau betrouwbaar te kunnen toetsen. Dat geeft meer inzicht in waar leefbaarheid verbeterd zou kunnen worden. Hiermee kan een plan van aanpak worden opgesteld. De Huurdersraat krijgt inzage en ruimte om mee te denken.

Planning

Q4 2024	Verbeterlijst uitstraling complexen
Q4 2024	Definities en indicatorenset
Q1 2025	Verbeterplan uitstraling complexen
Q1 2025	Meetmethodiek leefbaarheid
Q2 2025	Nulmeting leefbaarheid
Q2 2025	Verbeterplan leefbaarheid

Resultaat

De Woningraat werkt gericht aan de leefbaarheid rondom sociale huurwoningen en de uitstraling van het sociale huuraanbod. Op termijn vermindert dit het stigma dat in gemeente Lopik aan sociale huurwoningen kleeft.

7.41 Sociale cohesie in buurten en wijken stimuleren en versterken

In de toekomst zijn inwoners steeds meer aangewezen op hun eigen kracht, eigen netwerk en de sociale basis in de wijk. Dit vraagt om sterke buurten en goed nabuurschap. Daarom is het essentieel om in te zetten op het versterken van sociale cohesie. Opbouwwerk speelt hierin een belangrijke rol, door het bevorderen van onderlinge verbondenheid en samenwerking binnen de gemeenschap. Hierdoor kunnen inwoners elkaar beter ondersteunen en wordt de veerkracht van buurten vergroot, wat bijdraagt aan een duurzame en inclusieve leefomgeving. Daarnaast is het van belang om de energie vanuit de samenleving kracht bij te zetten. Dit doen we door inwonersinitiatieven te stimuleren en te ondersteunen.

Betrokkenen

Gemeente Lopik	Beleidsadviseur Sociaal
Gemeente Lopik	Wijkregisseur
Gemeente Lopik	Sociaal Team
Gemeente Lopik	Beleid openbare ruimte
Woningraat	Woonconsulent

Doelstelling

Het doel is de sociale cohesie in onze wijken significant te verbeteren, zodat inwoners naar elkaar omzien, voor elkaar klaar staan en zich prettig voelen in de wijk.

Aanpak

Om de sociale cohesie in buurten en wijken te versterken zetten we in op opbouwwerk.

Daarnaast is de gemeente begin 2024 gestart met een voucher voor inwonersinitiatieven gericht op ontmoeting en het versterking sociale cohesie. De voucher geeft inwoners financiële ondersteuning om hun initiatief op te kunnen starten. De inwonersinitiatieven worden vervolgens gevolgd in het verloop. Na een jaar wordt er geëvalueerd en geadviseerd hoe de activiteit duurzaam te continueren.

Hier speelt de inrichting en onderhoud van de openbare ruimte ook een belangrijke rol in. Bijvoorbeeld als je naar het centrum van Lopik kijkt, valt hier nog wel wat te winnen. Ook het inrichten van ontmoetingsplekken in het groen en bij speelplaatsen kunnen sterk bijdragen aan de sociale cohesie.

Planning

Q3 2024	Drie inwonersinitiatieven gestart
Q3 2024	Bekendheid geven aan de voucher middels Het Kontakt/Zenderstreeknieuws, de gemeentelijke website en social-mediakanalen
2025	Invulling geven aan opbouwwerk

Resultaat

De inzet van opbouwwerk ten aanzien van sociale cohesie in de wijk resulteert in een sterkere gemeenschap waarin inwoners meer naar elkaar omzien en voor elkaar klaarstaan. Door het bevorderen van onderlinge verbondenheid, worden inwoners meer betrokken bij elkaar en bij de buurt. Dit leidt tot het sneller signaleren en voorkomen van eenzaamheid, omdat mensen beter in staat zijn om te herkennen wanneer iemand hulp nodig heeft. Daarnaast zorgt opbouwwerk voor een toename in gezamenlijke activiteiten en initiatieven, wat bijdraagt aan een gevoel van veiligheid en saamhorigheid in de wijk. Al met al bevordert opbouwwerk een leefomgeving waar mensen zich ondersteund en verbonden voelen.

7.42 Evaluatie buurtbemiddeling door Pulse

Buurtbemiddeling biedt inwoners informatie, advies en bemiddeling bij burenc conflicten. Met behulp van Buurtbemiddeling kunnen burens de situatie met elkaar bespreken en de mogelijkheden verkennen om samen tot een oplossing te komen. Speciaal opgeleide vrijwilligers verzorgen de bemiddelingstrajecten bij burenc conflicten. De vrijwillige buurtbemiddelaars werken onder leiding van coördinatoren vanuit Pulse.

De manier waarop buurtbemiddeling nu is ingericht sluit niet meer aan bij wat er in deze tijd nodig is. We zien complexere problematiek die te zwaar is voor de buurtbemiddelaars. Politie, woningcorporatie en gemeente achten het noodzakelijk dat zij een beroep kunnen doen op een mediator die zaken vlot op kan pakken en over voldoende know how beschikt. Dit zorgt ervoor dat dezelfde inwoners niet herhaaldelijk terugkomen met (dezelfde soort) meldingen en klachten bij politie, woningcorporatie en gemeente. En dat er geen onrust in de buurt ontstaat. Dit betekent dat we buurtbemiddeling op een andere manier moeten inrichten.

Daarnaast speelt in Lopik steeds vaker taalproblematiek een rol. Vrijwillige tolken uit het eigen netwerk kunnen ingezet worden, maar er zijn vaker situaties waarop een beroep gedaan moet worden op een professionele tolk.

Betrokkenen

Gemeente Lopik	Teamleider Beleid Sociaal
Gemeente Lopik	Beleidsadviseur Sociaal
Gemeente Lopik	Wijkregisseur
Gemeente Lopik	Openbare orde en veiligheid
Huurdersraat	Gehele commissie
Pulse	Coördinator buurtbemiddeling

Doelstelling

Gemeente Lopik en woningcorporatie de Woningraat onderzoekt zij samen hoe zij buurtbemiddeling efficiënter in kan zetten.

Aanpak

Naast de lichte vorm van buurtbemiddeling door Pulse, is inzet van een professionele mediator gewenst.

Planning

Q4 2024	Onderzoeken wat nodig is om buurtbemiddeling effectiever vorm te geven.
Q1 2025	Beschrijven profiel professioneel buurtbemiddelaar
Q2 2025	Werven professioneel buurtbemiddelaar door woningcorporatie en gemeente.
Q2, Q3 2025	Experimenteren met inzet professioneel buurtbemiddelaar

Resultaat

De inzet van een professionele mediator op oproepbasis, resulteert in een effectieve aanpak, waarbij inwoners gemotiveerd en aangestuurd worden om zelf verantwoordelijkheid te dragen voor hun eigen woon- en leefomgeving. Daarnaast vermindert het aanwezige onrust in de buurt. Als professionele mediation niet helpt, kan zo nodig de rechtspraak (op kosten en verantwoordelijkheid van de inwoner) of een (bestuurlijke) maatregel door gemeente Lopik toegepast worden.

7.43 Hittestress voorkomen – en breder toevoegen van kwaliteit aan de leefomgeving

Met het toenemende aantal kwetsbare inwoners wordt het steeds belangrijker om klimaatadaptieve maatregelen te nemen. Zowel in de openbare als de private ruimte. Het voorkomen van hittestress is daarin voor de oudere inwoners het belangrijkste. In het groenbeleidsplan staan hierover op hoofdlijnen de volgende doelstellingen opgenomen:

- Zet in op toekomstbomen (potentieel grote bomen die schaduw geven) met voldoende groeiruimte;
- Niet essentiële verharding vervangen door groen;
- Parkeerplaatsen in buitengebied en bermen uitvoeren met waterdoorlatende bestrating;

- In parken en brede groenstroken grote bomen (die schaduw geven) planten;
- Groen waar mogelijk combineren met waterpartijen.

Deze doelstellingen zijn niet SMART gemaakt, maar bij elke reconstructie (en soms ook bij groot onderhoud) optimaliseren we de openbare ruimte zoveel mogelijk. Ook denken we na over het versterken van het watersysteem, maar daar ligt geen beleidsdocument aan ten grondslag. Voor de private ruimte is er nog geen beleid of ondersteuning geformuleerd, terwijl daar veel winst te behalen is.

Betrokkenen

Dit wordt later bepaald. In ieder geval de afdeling Civiel en Openbare ruimte en Stichting Duurzaam Lopikerwaard. Misschien ook stichtingen als het NMU en LEU.

Aanpak

We onderzoeken of en zo ja, hoe we particulieren en ondernemers kunnen stimuleren en/of ondersteunen bij het nemen van klimaatadaptieve maatregelen. Zoals groene daken, toevoegen van duurzame schaduwplekken en eventueel (openbaar toegankelijke) waterpunten.

Planning

Dit wordt later bepaald.

Resultaat

Het voorkomen van hittestress heeft bij steeds meer partijen aandacht. Zowel gemeente als private partijen (waaronder particulieren) ondernemen hier acties op.

7.44 Integrale benadering van woonoverlast

De burgemeester heeft de bevoegdheid om een gedragsaanwijzing te geven aan een overlastgever in zowel een koop- als huurwoning of een daartoe behorend erf. Deze bevoegdheid is hem specifiek toegekend om woonoverlast tegen te gaan. Denk bij woonoverlast aan een hond die continu blaft, omwonenden die weigeren het portiek schoon te houden of burens die laat in de nacht luidruchtige gasten over de vloer hebben. Juridische basis hiervoor is de Wet aanpak woonoverlast.

Gemeente Lopik werkt momenteel aan een doorontwikkeling van de integrale aanpak op/van zorg en veiligheid. De aanpak op woonoverlast is daar een belangrijk onderdeel van en draagt daarmee bij aan de totaalaanpak van verbeterde leefbaarheid en veiligheid.

Betrokkenen

Gemeente Lopik	Adviseur openbare orde en veiligheid
Gemeente Lopik	Wijkregisseur
Gemeente Lopik	Sociaal team
Woningraat	Woonconsulent
Politie	Wijkagent

Aanpak

Deze actie hangt samen met de doorontwikkeling in de gemeentelijke organisatie van het dossier zorg en veiligheid, waar dit in de toekomst een onderdeel van zal zijn. We zetten bij deze actie in op intensivering van de lokale samenwerking en meer en beter gebruik van de mogelijkheden van het instrumentarium dat hiervoor beschikbaar is. We starten met een oriënterende fase van onderzoek naar de mogelijkheden en zetten daarna in op het operationeel krijgen daarvan.

Planning

Q4 2024	Onderzoek naar hoe zorg en veiligheid beter op elkaar kan aansluiten
Q3 2025	Start met de uitvoering

Resultaat

We werken toe naar een leefomgeving waar klachten over woonoverlast verminderen en/of stoppen na inzet van de gemeente.

7.45 Implementeren Wet goed verhuurderschap in organisatie

Op 1 juli 2023 trad de Wet goed verhuurderschap (Wvg) in werking. Deze wet is een reactie op problemen die zich voordoen op de huurmarkt zoals discriminatie, intimidatie en bedreiging, excessief hoge huren, hoge servicekosten en onrechtmatige huurcontracten. Het rijk kwam met deze wet bovendien tegemoet aan de wens van veel gemeenten om op te kunnen treden bij misstanden op de lokale huurmarkt.

Het doel is het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken bij alle groepen huurders, waaronder arbeidsmigranten. Daarbij stelt de wet het gedrag van de verhuurder centraal. Hieronder vallen verhuurders van reguliere woonruimte (ook Woningraat), verhuurders van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten en verhuurbemiddelaars. Deze normering van verhuurgedrag is nieuw. Gemeenten kregen een rol bij het handhaven van deze normen.

Om de doelstelling te kunnen bereiken introduceerde de Wgv drie instrumenten:

1. Handhaving algemene regels (verplicht)
2. Gemeentelijk meldpunt oprichten (verplicht)
3. Verhuurvergunning voor reguliere huurders en arbeidsmigranten (optioneel).

Aan de verplichting tot een gemeentelijk meldpunt is voldaan. De organisatie heeft het beleid wat daarachter zit (instrument 1) nog niet opgepakt. Meldingen worden daarom momenteel behandeld door de beleidsadviseur wonen, die per casus bepaalt welke (re-)actie van de gemeente nodig is. Dat kost veel tijd. Er is in gemeente Lopik geen noodzaak om instrument 3 te implementeren.

Betrokkenen

Gemeente Lopik	Adviseur handhaving
Gemeente Lopik	Beleidsadviseur wonen
Gemeente Lopik	Beleidsadviseur sociaal
Gemeente Lopik	Communicatieadviseur

Doelstelling

De gemeente moet handhaven op de zeven wettelijk vastgelegde algemene regels voor goed verhuurderschap. De algemene regels hebben betrekking op alle fases van het verhuurproces (werving, beoordeling, bezichtiging, selectie en de uiteindelijke verhuur). Zij richten zich inhoudelijk op het voorkomen en tegengaan van discriminatie en intimidatie. Verder maakt een begrenzing van de waarborgsom, een schriftelijkheidsvereiste, een informatie(verstrekings)plicht, het tegengaan van oneigenlijk gebruik van servicekosten, en een verbod op het vragen van dubbele bemiddelingskosten door verhuurbemiddelaars deel uit van de algemene regels. De gemeente moet deze algemene regels voor goed verhuurderschap handhaven ten aanzien van private verhuurders.

Aanpak

- De clusters VTH, Sociaal domein en Ruimte hebben duidelijk welke schifting er gemaakt wordt in de meldingen (wie neemt welke meldingen in behandeling). Artikel 18 Wgv en hoofdstuk 5 Awb.
- Cluster VTH en team Sociaal domein komen tot handhavingsbeleid voor de meldingen die bij hen worden ondergebracht.
- Cluster Ruimte schrijft beleid over regels en beoordeling van een verhuurplan. Artikels 13, 14 en 15 Wgv).
- De clusters VTH en Ruimte komen tot overeenstemming met regiogemeenten over het gezamenlijk vormgeven van de inbeheernametaak.
- Team Communicatie voert de communicatietaken uit om bekendheid te geven aan onze uitvoering van de Wgv.

Planning

Dit wordt later bepaald.

Resultaat

Het college heeft besloten over de inwerkingstelling van het meldpunt, zodat die officieel is (artikel 4 Wgv), het handhavingsbeleid, beleid over regels en beoordeling van een verhuurplan en een eventuele inbeheernametaak. Bij de doelgroep (verhuurders en huurders) is duidelijk wat hun rechten en plichten zijn en wat de rol van de gemeente hierin is.

8. Sterke schouders maken sterke dorpen

Groot kenmerk van onze gemeente is de sterke sociale structuur; inwoners zijn betrokken bij hun omgeving en bij elkaar. De woonzorgvisie benoemt deze lokale, sociale kracht te willen 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. Daar zijn voorgaande acties op gericht.

Als de hardware op orde wordt gebracht, biedt dat de juiste voorwaarden om in te kunnen zetten op de 'software': zorg en welzijn. Dat is waar deze acties over gaan. Een deel van de inzet die wordt gepleegd om de software op orde te krijgen wordt verder uitgewerkt in een sociaal beleidsplan.

8.46 Aanbod aan vrijwilligers op peil houden

Het is van cruciaal belang om het aantal vrijwilligers binnen de gemeente op peil te houden, aangezien de druk op de zorg en de stijgende kosten steeds vaker een beroep doen op de sociale basis. Vrijwilligers vormen de ruggengraat van veel sociale initiatieven en spelen een onmisbare rol in het ondersteunen van kwetsbare inwoners, het organiseren van activiteiten, en het versterken van de gemeenschap. Door voldoende vrijwilligers te hebben, kunnen we de zorg beter verdelen, overbelasting van mantelzorgers voorkomen en bijdragen aan een veerkrachtige en betrokken samenleving. Het stimuleren van vrijwilligerswerk en het waarderen van de inzet van vrijwilligers zijn daarom essentieel om de sociale structuur en zorgvoorzieningen in de gemeente duurzaam te versterken.

Betrokkenen

<u>Gemeente Lopik</u>	<u>Beleidsadviseur Sociaal</u>
Pulse	Manager stichting Pulse
Steunpunt de Waard	Coördinator de Waard
Geloofsgemeenschappen	Contactpersoon

Doelstelling

Vrijwilligers dragen bij aan de sociale cohesie in de buurt. Door aandacht te besteden aan erkenning en waardering kun je vrijwilligers belonen en behouden.

Naast dat het doen van vrijwilligerswerk gezondheidsvoordelen oplevert is het een onmisbaar onderdeel van de maatschappij.

Aanpak

We investeren in de samenwerking met onze partners binnen de sociale basis inclusief geloofsgemeenschappen. We stimuleren onderlinge samenwerking en afstemming. We waarderen onze vrijwilligers door het organiseren van activiteiten zoals het vrijwilligersontbijt en door het verstrekken van de mantelzorgwaardering.

Planning

Q2 2024	Organiseren vrijwilligersontbijt
Q3 2024	Welzijnsmarkt Lopik; Lopik doet en ontmoet
Q4 2024	Kaartje sturen naar vrijwilligers op Nationale Vrijwilligers dag

Resultaat

Door te investeren in de werving en waardering van onze vrijwilligers, houden we het vrijwilligersbestand op peil en versterken we de sociale basis binnen onze gemeente.

8.47 Vroegsignalering en preventie eenzaamheid en zelfredzaamheid

We werken aan vroegsignalering en preventie van eenzaamheid en afnemende zelfredzaamheid door middel van een goede samenwerking met de partners binnen de sociale basis en de eerstelijnszorg. Zij zijn belangrijke partners in het signaleren van beginnende

problemen. Het is essentieel dat de partners uit de sociale basis het Sociaal Team goed weten te vinden, zodat inwoners snel en effectief kunnen worden doorgeleid naar de juiste zorg en ondersteuning. Daarnaast stimuleren we onze dorpshuizen aandacht te besteden aan eenzaamheid en het organiseren van laagdrempelige activiteiten. Door deze samenwerking kunnen we problemen vroegtijdig aanpakken en de zelfredzaamheid van inwoners versterken, wat bijdraagt aan hun welzijn en een veerkrachtige gemeenschap.

Betrokkenen

<u>Gemeente Lopik</u>	<u>Beleidsadviseur Sociaal</u>
Gemeente Lopik	Beleidsadviseur Sociaal
Gemeente Lopik	Sociaal Team
Geloofsgemeenschappen	
Partners sociale basis	

Doelstelling

Door vroegsignalering kunnen we eenzaamheid en teruggang van de zelfredzaamheid zo veel als mogelijk proberen te voorkomen. Het Sociaal Team kan inwoners ondersteunen om hen toe te leiden naar laagdrempelige voorzieningen binnen de sociale basis of indien noodzakelijk passende ondersteuning inzetten.

Aanpak

Er wordt contact gelegd met alle partners binnen de sociale basis om de samenwerking te versterken. Daarnaast maken we betere samenwerkingsafspraken met de huisartsen.

Planning

Q1 2024 – Contact leggen met partners in de sociale basis

Q3 2024 – Contact met huisartsen over vroegsignalering en verwijzing.

Resultaat

Beginnende problemen worden in een eerder stadium gesignaleerd en kunnen door lichte ondersteuning of binnen de sociale basis worden opgelost. We voorkomen hiermee dat problemen verergeren en zwaardere vormen van ondersteuning noodzakelijk worden.

8.48 Reablement draagt bij aan langer zelfstandig thuis wonen

Reablement is een manier om met een inwoner te werken aan het terugwinnen en behouden van zelfredzaamheid. Het beoogt bij te dragen aan het versterken van autonomie, welzijn en kwaliteit van leven. Ook vanuit het IZA wordt ingezet op het toepassen van dit gedachtegoed door alle zorgverleners. Op het gebied van huishoudelijke ondersteuning gaan de Lekstroom gemeenten en de aanbieders van huishoudelijke ondersteuning er samen alles aan doen om de instroom zoveel mogelijk te beperken.

Een voorbeeld van reablement: Een inwoner kan vanwege mobiliteitsproblemen niet zelf de was in en uit de wasmachine halen. Door de wasmachine op een verhoging te zetten kan de inwoner de was wel weer zelf doen. De inwoner ervaart meer zelfstandigheid en de tijd die voor de wasverzorging was geïndiceerd wordt hierdoor afgeschaald.

In de gemeente wordt de subsidie Stimulering Zelfredzaamheid aangeboden aan inwoners. Hiermee kunnen inwoners de keuze maken om af te zien van de Wmo-voorziening huishoudelijke ondersteuning. In ruil daarvoor ontvangen zij een financiële tegemoetkoming waarmee de hulp zelf geregeld kan worden. Het doel van deze subsidie is inwoners te versterken in hun eigen regie en oplossingsvermogen. Daarnaast zorgt de subsidie voor een verminderde instroom in de voorziening Wmo huishoudelijke ondersteuning.

Betrokkenen

<u>Gemeente Lopik</u>	<u>Beleidsadviseur Sociaal</u>
Gemeente Lopik	Beleidsadviseur Sociaal
Gemeente Lopik	Sociaal Team
...	...

Doelstelling

Reablement heeft als doel om mensen zo onafhankelijk mogelijk te maken van zorg. Met als uitgangspunt: zoveel mogelijk en zo lang mogelijk (weer) zelf blijven doen.

Aanpak

We gaan aan de slag met reablement. Het is nog niet helder welke interventies we gaan plegen. Als Lekstroom-regio wordt hiervoor een plan uitgewerkt.

Planning

2025 Start uitvoering Lekstroomplan reablement.

Resultaat

Mensen kunnen langer zelfstandig blijven wonen en hebben meer controle over hun leven. De instroom in Wmo huishoudelijke ondersteuning neemt hierdoor af.

8.49 Herhuisvesting van Oekraïense vluchtelingen

In onze gemeente wordt de opvang van Oekraïense vluchtelingen georganiseerd door en bij particuliere huishoudens. Dat doen zij vanuit maatschappelijke betrokkenheid. De afgelopen jaren hebben zij dat op eigen kosten gedaan. Daarnaast hebben wij één gemeentelijke opvanglocatie. Nu de oorlog voortduurt en van snelle terugkeer geen sprake is, zijn er extra opvanglocaties nodig waar Oekraïense inwoners langer kunnen verblijven.

Betrokkenen

Gemeente Lopik	Beleidsadviseur sociaal
Stichting Lopik voor Oekraïne	Coördinator
Gemeente Lopik	Adviseur civiel
Gemeente Lopik	Beleidsadviseur wonen

Doelstelling

We willen voorkomen dat Oekraïners die in onze gemeente hun leven opbouwen noodgedwongen terug moeten naar de centrale opvang. We zoeken een tussenoplossing tot de flexwoningen worden opgeleverd. En zodra dat kan zorgen we dat Oekraïners reageren op het aanbod sociale huurwoningen. Dit is nu niet mogelijk omdat ze geen verblijfsvergunning hebben, aangezien ze onder de Richtlijn Tijdelijke Bescherming Oekraïne vallen.

De particulieren die gezamenlijk een grote bijdrage leveren aan onze opgave bieden we hiervoor een financiële tegemoetkoming. We erkennen hun bijdrage en tonen onze waardering hiervoor.

Aanpak

Een aantal particuliere opvangplekken verdwijnt op (korte) termijn. Flexwoningen bieden op termijn een oplossing voor deze huishoudens. Het duurt nog minstens een jaar voordat deze woningen er staan. Er is daarom behoefte aan een tussenoplossing. Daarmee kunnen we in de opvang tussen de huidige situatie bij de particulieren en de flexwoningen voorzien. We zoeken naar manieren om het GOO-aanbod te vergroten. Dat kan ook middels één grotere GOO voorziening. Ook formaliseren we de particuliere opvang met een financiële regeling.

Planning

Q3 2024	Voorstel voor aanpak en regeling voor vergoeding particuliere opvang
Q3 2024	Besluitvorming college
Q3 2024	Inzet op herhuisvesting opvangloze gezinnen middels nieuw GOO-aanbod
Q3 2024	Publicatie beleidsregel
Q4 2024	Inzetten regeling particuliere opvang
Q4 2024	Besluitvorming plan van aanpak GOO-aanbod
Q4 2024	Uitvoeren plan van aanpak GOO-aanbod

Resultaat

Oekraïense huishoudens die momenteel in particuliere opvang verblijven die afloopt kunnen in onze gemeente blijven wonen in een gemeentelijke opvangplek. Particulieren die opvang aanbieden, krijgen middels een regeling hier een financiële tegemoetkoming voor van de gemeente. Eind 2025 is de ontwikkeling van nieuw GOO-aanbod afgerond of in een vergevorderd stadium.

9. 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 scheidt 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.

9.50 Transformatie van camping Lekdijk West 24

In december 2023 heeft gemeente Lopik de camping aan de Lekdijk West 24 gekocht. Op deze camping wordt momenteel permanent gewoond, ondanks de recreatieve bestemming van het terrein. Gemeente Lopik onderzoekt de inzet van dit terrein als locatie voor gemengd wonen in een prikkelarme woonomgeving. Binnen de locatie voor gemengd wonen, wonen aandachtsgroepen en dragende inwoners samen in een wijkje. De aandachtsgroepen waaraan wordt gedacht zijn uitstromers MOBW, mensen met een indicatie voor beschermd wonen in een prikkelarme woonomgeving en spoedzoekers.

Betrokkenen

<u>Gemeente Lopik</u>	<u>Projectleider transformatie camping</u>
<u>Gemeente Lopik</u>	<u>Projectmanager ruimtelijke aspecten</u>
Gemeente Lopik	Beleidsadviseur Sociaal
Gemeente Lopik	Beleidsadviseur Sociaal
Gemeente Lopik	Beleidsadviseur wonen
De Woningraat	Projectmanager
Bewoners camping	

Doelstelling

Voorkomen dat de huidige bewoners ineens dakloos worden en gebruik maken van de kracht van Lopik ten behoeve van de regionale opgaven. We creëren een prikkelarme woonomgeving waarin verschillende aandachtsgroepen gehuisvest kunnen worden.

Aanpak

Gemeente Lopik stelt een plan op voor de herontwikkeling van het campingterrein. Daarbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de huidige bewoners en omwonenden.

Planning

Q3 2024	Opdrachtverlening college
Q3 2024	Start participatie omwonenden en bewoners
Q1 2025	Vaststelling kaders voor ontwikkelplan
Q2 2025	Oplevering gedetailleerd ontwikkelplan
Q2 2025	Start ruimtelijke procedure

Resultaat

Een prikkelarme omgeving voor bewoners die uitstromen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang en inwoners met een indicatie voor beschermd wonen. Hiermee bieden wij een goede aanvulling op het MOBW-aanbod voor de regio. Bewoners van dit aanbod stromen op termijn weer uit naar hun 'eigen' gemeente van herkomst. Daarnaast een vaste basis voor de huidige bewoners.

9.51 Wonen in bijgebouwen op particuliere gronden

Veel inwoners hebben mooie bijgebouwen op hun eigen terrein. Vaak zijn deze bijgebouwen van hoge kwaliteit; het lijken volwaardige woningen. Soms kunnen ze met minimale

aanpassingen tijdelijk als woning worden gebruikt. De huidige regels in gemeente Lopik staan het gebruik van bijgebouwen als woning niet toe. Daarom moet de gemeente hier eigenlijk op handhaven. Dat betekent dat we mensen moeten vragen om bijgebouwen die niet aan de regels voldoen te laten weghalen. Dat is in deze tijden van woningnood niet logisch.

Betrokkenen

Gemeente Lopik	Adviseur wonen
Gemeente Lopik	Kwaliteitsmedewerker VTH
Gemeente Lopik	Adviseur civiel
Gemeente Lopik	Stedenbouwkundige
Gemeente Lopik	RO adviseur
Gemeente Lopik	Vergunningverlener

Doelstelling

Een klein deel van de woningnood kunnen we tijdelijk opvangen met bestaande bijgebouwen op particuliere gronden. We legaliseren tijdelijk de bewoning hiervan, onder door de gemeente gestelde voorwaarden.

Aanpak

Sinds de invoering van de Omgevingswet lijkt dit in de situatie van Lopik enkel met een tijdelijke bopa (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) te kunnen. Daaraan zijn leges van meer dan € 11.000,- verbonden, nog los van het brede toetsingskader (zelfde als planwijziging, complete ruimtelijke toets). Dit is voor particulieren een hoog bedrag en daarmee onwenselijk. Laagdrempeliger – en daarmee realistischer - is een opa (omgevingsplanactiviteit). We zouden het toetsingskader daarvoor moeten opnemen in ons omgevingsplan.

Om dit toetsingskader te kunnen vormgeven, dienen we antwoord te kunnen geven op de volgende vragen:

1. Welk onderscheid kunnen we maken in situaties van bewoning van bijgebouwen?
2. Welk onderscheid maken we in wenselijkheid van tijdelijke legalisatie van verschillende situaties?
3. Welke voorwaarden en/of eisen stellen we aan tijdelijke legalisatie?
4. Voor wie gaan we dit mogelijk maken? Stellen we eisen aan de doelgroep?
5. Hoe geven we communicatie gedurende het onderzoek, na afronding en tijdens de uitvoering vorm?

We kijken hierbij nadrukkelijk naar andere gemeenten (waaronder Houten) om te kijken hoe zij dat doen.

Planning

We volgen de tijdslijn van de ontwikkeling van de omgevingsvisie en het omgevingsplan. Verwachte oplevering van het beleid in 2026 of 2027. Tot die tijd zoeken we een tijdelijke oplossing om dit mogelijk te maken. Bijvoorbeeld door leges hiervoor te verlagen of een soort voortoets te bieden om de kansrijkheid van een locatie in te schatten.

Resultaat

We stellen inwoners in staat om op hun eigen terrein – binnen de door de gemeente gestelde voorwaarden – bijgebouwen tijdelijk op legale wijze te laten bewonen.

9.52 Onder de Pannen

Dit project biedt de mogelijkheid een kamer te verhuren middels hospitaverhuur, speciaal voor dorpsgenoten die door omstandigheden hun woning (dreigen te) verliezen. Inwoners die een kamer over hebben in hun woning, kunnen deze via Onder de Pannen verhuren aan een inwoner die tijdelijk woonruimte nodig heeft. Door de inzet van Onder de Pannen creëren we extra woonmogelijkheden voor spoedzoekers.

Betrokkenen

<u>Gemeente Lopik</u>	<u>Beleidsadviseur Sociaal</u>
Regio Lekstroom	Projectleider MOBW
De Regenbooggroep	...
De Woningraat	...
De tussenvoorziening	...

Doelstelling

Het aantal dak- en thuislozen verminderen en schrijnende situaties voorkomen, doordat mensen te lang in een onhoudbare thuissituatie verblijven.

Aanpak

Als Lekstroom regio sluiten we overeenkomsten met de Regenbooggroep en de Tussenvoorziening om uitvoering te geven aan Onder de Pannen. We regelen in de huisvestingsverordening dat er geen belemmeringen zijn om middels hospitaverhuur kamers te verhuren binnen dit project. De Regenbooggroep pakt de communicatie rondom het project op. De Woningraat sluit aan op het moment dat er positieve ervaringen zijn in andere gemeenten.

Planning

Dit wordt later bepaald.

Resultaat

Dit wordt later bepaald.

9.53 Sleutelplaats

De Sleutelplaats is een pilot binnen de regio Lekstroom die zich richt op jongeren tussen 16 en 27 jaar met een kwetsbaarheid. Wanneer deze jongeren zelfstandig willen gaan wonen ervaren ze vaak een gebrek aan ondersteuning (de zorg laat vaak los), terwijl er veel op hen afkomt. Het vinden van een geschikte en duurzame woonplek is voor deze jongeren niet vanzelfsprekend. Dit brengt een risico op terugval in eerdere problematiek of ontstaan van nieuwe problematiek met zich mee, denk bijvoorbeeld aan schulden. Deze jongeren hebben ondersteuning nodig bij het vinden als het behouden van een eigen woonplek.

Betrokkenen

Regio Lekstroom	Projectleider Sleutelplaats
Regio Lekstroom	Woonadviseur Sleutelplaats
<u>Gemeente Lopik</u>	<u>Beleidsadviseur Sociaal</u>
Movactor	Jongerenwerker

Doelstelling

De Sleutelplaats moet praktisch aantonen dat jongvolwassenen met een kwetsbaarheid een betere start kunnen maken, als de matching rond wonen anders en meer integraal (Big 5) wordt georganiseerd en als er meer aandacht voor (peer)support geboden wordt in de beginfase van het zelfstandig wonen.

Aanpak

De pilot bestaat uit twee delen: platform matching (woonbemiddeling/advies) en platform peersupport (ondersteuning door een jongerenwerker). Professionals (zoals sociaal teams of hulpverlening) kunnen de woonadviseur van de Sleutelplaats benaderen voor vragen over (woon)casuïstiek. De woonadviseur beoordeelt welk vervolg de aanvraag moet krijgen. Dat kan (eenmalige) consultatie zijn of een actief woonbemiddelingstraject. Bij een woonbemiddelingstraject wordt de jongerenwerker betrokken, die de jongere begeleidt bij lichte praktische vragen. De woonadviseur zoekt tijdens het traject naar een maatwerkoplossing die het best past bij de situatie van de jongere.

Planning

Q3 2024 Bestuurlijk besluit over het vervolg van de pilot. Het advies aan de gemeenten is om de expertise op het gebied van wonen en zorg voor jongeren met een

psychische kwetsbaarheid te behouden en onder te brengen bij de bestaande beleids- en uitvoeringsstructuur van MOBW, Wonen en Zorg en expertiseteams/overlegtafels.

Resultaat

Meer jongeren vinden een duurzame woonplek, doordat integraal gekeken wordt welke woon- en ondersteuningsvragen een jongere heeft.

9.54 (Tuin)kamers met aandacht

Kamers met aandacht heeft als doel een positieve uitstroom uit de jeugdzorg te bevorderen. En daardoor het aantal dak- en thuisloze jongeren te verminderen. Kamers met aandacht werkt op basis van de hospitaregeling, waarbij een inwoner met een kamer over deze verhuurt aan een jongere die op zoek is naar een kamer. De inwoner committeert zich aan het bieden van wat extra aandacht, om zo de stap naar volledige zelfstandigheid te verkleinen. In Lopik loopt de pilot Tuinkamer met Aandacht. In dit concept woont een jongere in een tiny house op het erf van een inwoner.

Betrokkenen

Kamers met Aandacht
Gemeente Lopik
Regio Lekstroom

Coördinator Lekstroom
Beleidsadviseur Sociaal
Accountmanager

Doelstelling

Bevorderen van positieve uitstroom vanuit de jeugdzorg en zorgen dat jongeren een positieve start kunnen maken richting zelfstandigheid.

Aanpak

Kamers met Aandacht matcht de woonvragen van jongeren tussen de 18 en 23 jaar met hospita's uit de regio (kamers bij particulieren thuis). Hier is, naast ambulante begeleiding, ook informele steun aanwezig in de vorm van huisgenoten of betrokken burens. De jongeren krijgen voor een periode van twee jaar een contract bij Kamers met Aandacht, waarna zij weer doorstromen. We regelen in de huisvestingsverordening dat er geen belemmeringen zijn om middels hospitaverhuur kamers te verhuren binnen dit project.

Planning

Regionaal is geadviseerd om Kamers met Aandacht te continueren.

Binnen de pilot Tuinkamers met Aandacht is één tuinkamer geplaatst in Lopik. De planning is om dit uit te breiden naar een tweede tuinkamer.

Resultaat

Jongeren uit de jeugdzorg die toe zijn aan meer zelfstandigheid kunnen door de inzet van Kamers met Aandacht een mooie tussenstap zetten in het zelfstandig wonen.