



Verg. raad ...6/2... 20 18
 Nr. 2.... v.d. agenda
Hoord bij het
raadbesluit

Gemeente Lopik

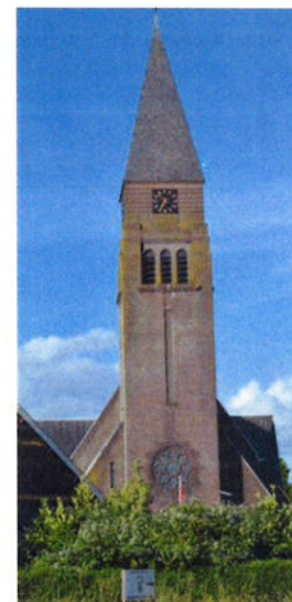
Woonvisie Lopik 2018 - 2022

Ruimte met kwaliteit

21 december 2017

COMPANEN

ADVIES VOOR
 WONINGMARKT
 EN LEEFOMGEVING



DATUM 21 december 2017

TITEL Woonvisie Lopik 2018 - 2022

ONDERTITEL Ruimte met kwaliteit

OPDRACHTGEVER Gemeente Lopik

AUTEUR(S) Bram Klouwen
Josien Westgeest

PROJECTNUMMER 331.108/G

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Een gedragen woonvisie	1
1.2	Leeswijzer	2
2	Welke ontwikkelingen zien we landelijk?	3
3	Toekomstwaarde van de bestaande voorraad	4
3.1	Welke ontwikkelingen zien we?	4
3.2	Wat willen en gaan wij daaraan doen?	6
4	Passend wonen	9
4.1	Welke ontwikkelingen zien we?	9
4.2	Wat willen en gaan wij daaraan doen?	10
5	Langer zelfstandig wonen	13
5.1	Welke ontwikkelingen zien we?	13
5.2	Wat willen en gaan wij daaraan doen?	15
6	Leefbaarheid in de gemeente Lopik	17
6.1	Welke ontwikkelingen zien we?	17
6.2	Wat willen en gaan wij daaraan doen?	18
Bijlage 1	Uitvoeringsagenda 2018 - 2019	20
1.1	Uitvoeringsprogramma	20
1.2	Woningbouwprogrammering	21
Bijlage 2	Genodigden Avond van het Wonen	22

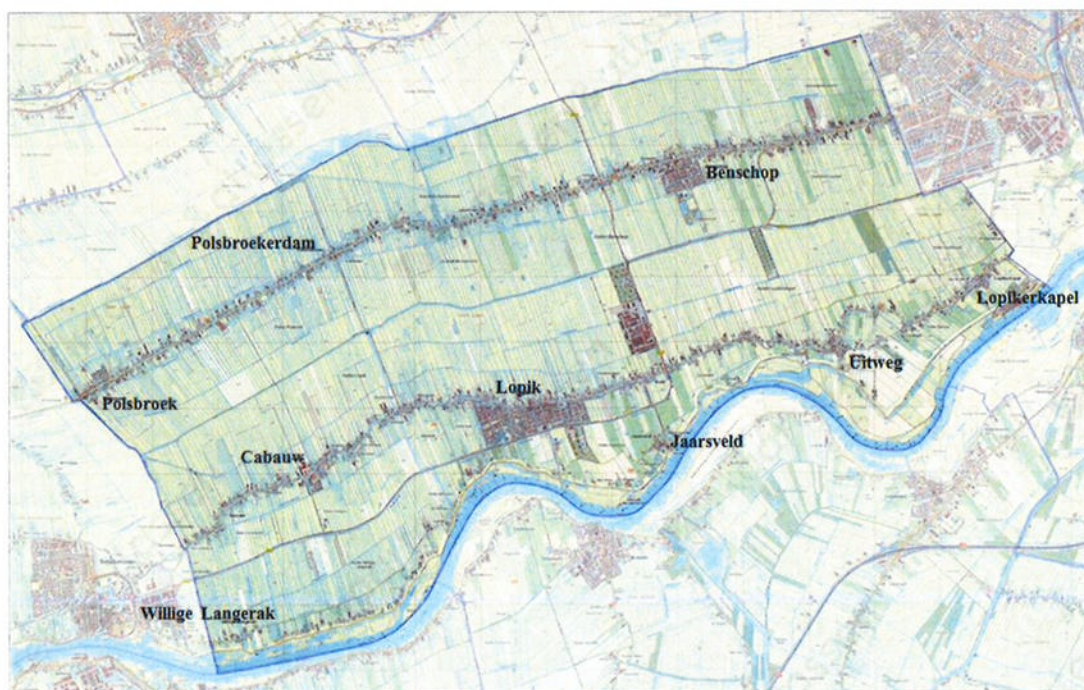
1 Inleiding

De gemeente Lopik is aan deslag gegaan met als doel een praktische woonvisie te ontwikkelen. De basis voor de woonvisie was al deels voorhanden door de diverse onderzoeken en visiedocumenten die de afgelopen jaren zijn opgesteld. In de voorliggende woonvisie hebben we onze ambities en met name de concretisering daarvan uitgewerkt. Hoe gaan wij in de gemeente om met de uitdagingen die op ons afkomen? En welke instrumenten zetten wij hierbij in?

1.1 Een gedragen woonvisie

Een goede woonvisie heeft alleen zeggingskracht als deze wordt ondersteund door alle betrokken partijen op het vlak van het wonen. Daarom heeft de gemeente ervoor gekozen om van begin af aan belangrijke stakeholders te betrekken bij het opstellen van de woonvisie.

Voorafgaand aan het traject voor de woonvisie is er een woningmarktonderzoek¹ uitgevoerd in de gemeente en is voor de regio U16 de behoefte aan sociale huurwoningen onderzocht². Deze onderzoeken bieden een belangrijke basis voor deze woonvisie. Ook de zaken die de gemeenteraad naar aanleiding van het woningmarktonderzoek heeft aangedragen hebben we in de visie meegenomen. Aan het begin van het traject is wethouder Spelt geïnterviewd over wat volgens hem de opgaven zijn op het gebied van wonen in de gemeente. Vervolgens is op 5 september 2017 een discussie gevoerd met de gemeenteraad over de kaders van de nieuwe woonvisie. Op 20 september 2017 hebben we de Avond van het Wonen georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst hebben we de opgaven en speerpunten voor de nieuwe woonvisie verkend met stakeholders (zie bijlage 2 voor de lijst met genodigden). De woonvisie is daarna verder uitgewerkt in een projectgroep waarin naast de gemeente, ook De Woningraat was vertegenwoordigd.



¹ Woningmarktonderzoek Lopik, 2015 door RIGO

² Behoeftesocialehuurvoorraadinde regioU16, 2016 door RIGO

1.2 Leeswijzer

De Woonvisie is opgebouwd uit vier hoofdstukken (hoofdstuk 3 tot en met 6) die elk een ander thema op het gebied van het wonen in Lopik belichten. De visie van de gemeente ten aanzien van ieder thema is toegelicht aan de hand van drie vragen: welke ontwikkelingen zien we? Hoe gaan we daar als gemeente mee om? Welke instrumenten hebben wij (of onze partners) voorhanden?

In bijlage 1 is de uitvoeringsagenda opgenomen waarin aan bod komt welke instrumenten de gemeente de komende jaren gaat inzetten (in samenwerking met partners), daarnaast is de woningbouw-programmering opgenomen.

Ter inleiding op de vier thema's is in hoofdstuk 2 aandacht besteed aan de landelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen die van invloed zijn voor de Lopikse situatie.

Samengevat ziet de indeling er als volgt uit:

- Hoofdstuk 2: Welke ontwikkelingen zien we landelijk?
- Hoofdstuk 3: De toekomstwaarde van de woningvoorraad
- Hoofdstuk 4: Passend wonen
- Hoofdstuk 5: Langer zelfstandig wonen
- Hoofdstuk 6: Leefbaarheid in Lopik

2 Welke ontwikkelingen zien we landelijk?

Woningmarkt trekt aan, aantal transacties neemt toe

De Nederlandse economie groeit weer na een periode van recessie. Op de woningmarkt vertaalt de aantrekkelijke economie zich in een groeiende vraag naar woningen. Het aantal transacties neemt toe en de gemiddelde koopprijs loopt op. In de gemeente Lopik is het aantal transacties in de koopsector bijna verdubbeld in de periode 2014 - 2016. De gemiddelde koopprijs schommelde in deze periode rond de 240.000 euro en is daarmee beperkt gestegen. Landelijk is de gemiddelde koopprijs in deze periode meer gestegen.

Betaalbaarheid wonen blijvend van belang

Niet iedereen profiteert in gelijke mate van de economische voorspoed. Voor veel huishoudens is de betaalbaarheid van de woning een blijvend issue. Zij hebben te maken met de gevolgen van een laag inkomen, bijvoorbeeld omdat zij in de crisis hun baan kwijt raakten en moeilijk nieuw werk vinden. Anderzijds zijn er steeds meer (bijzondere) doelgroepen, vaak gekenmerkt door een laag inkomen, die zijn aangewezen op sociale huurwoningen. Denk bijvoorbeeld aan de zorgdoelgroepen die door het scheiden van wonen en zorg niet langer in zorginstellingen kunnen verblijven, echtscheiding situaties of spoedzoekers. Betaalbaarheid heeft echter niet alleen betrekking op de laagste inkomens. Ook voor huishoudens die vanwege inkomenseisen net geen aanspraak maken op een sociale huurwoning, is het moeilijk een passende huur- of koopwoning te vinden.

Scheiden van wonen en zorg leidt tot extra vraag naar geschikte woningen

Het rijksbeleid gaat uit van zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Vaak is dit ook de wens van mensen zelf. Door het scheiden van wonen en zorg (extramuralisering) kunnen lichte zorgvragers niet langer terecht in intramurale zorginstellingen (verzorgingshuis, beschermd wonen). Het gaat om ouderen, maar ook om mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische aandoening. Zij zijn aangewezen op sociale huurwoningen. Het langer zelfstandig wonen van deze inwoners vraagt een woningaanbod dat past bij hun woonbehoeften. In combinatie met de toenemende vergrijzing leidt dit tot een opgave binnen de bestaande woningvoorraad en/of nieuwbouw. Evengoed gaat het om een passende woonomgeving met voldoende voorzieningen.

Veranderende verhoudingen op lokaal niveau door Woningwet2015

De Woningwet2015 is sinds 1 juli 2015 van kracht. De Woningwet regelt de taakafbakening van woningcorporaties. In de wet is vastgelegd dat gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties prestatieafspraken maken in tripartiete samenwerking. De in juli 2017 gefuseerde woningcorporatie De Woningraat – actief in de gemeenten Lopik en Oudewater - is een 'nieuwe' partij voor de gemeente. Deze woonvisie vormt de basis voor de op te stellen prestatieafspraken met De Woningraat en haar huurdersorganisatie (in oprichting).

Verder zijn woningcorporaties als gevolg van de Woningwet verplicht tot het passend toewijzen van hun woningen, oftewel de laagste inkomens worden gehuisvest in een woning met woonlasten die past.

Nieuwe bouwplannen regionaal afstemmen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument dat beoogt de schaarse ruimte in Nederland zo zorgvuldig mogelijk in te richten. Kort gezegd betekent het dat we nieuwbouw goed moeten afstemmen op de behoefte. Met de provincie maken we formele afspraken over de woningbouw-programmering en het toepassen van de ladder. Wij zien meerwaarde in regionale afstemming van woningbouwplannen. In bijlage 1 zijn onze aanpak en uitgangspunten rond woningbouw uitgewerkt.

3 Toekomstwaarde van de bestaande voorraad

De huidige woningvoorraad is steeds belangrijker voor de huisvesting van onze inwoners. Nieuwbouw is immers een beperkt deel van de totale voorraad. Of deze bestaande voorraad voldoende aansluit bij de toekomstige behoefte is onzeker. Nieuwe generaties woningzoekenden hebben andere wensen: naar comfort, woningkwaliteiten, toegankelijkheid, energetische prestaties en andere duurzaamheidsaspecten. We besteden dan ook de nodige aandacht aan de toekomstwaarde van de bestaande voorraad. Bovendien moet inzichtelijk worden waar de bestaande voorraad en aanpassing van bestaand vastgoed onvoldoende inspeelt op de toekomstige vraag, en waar dus nieuwbouw aanvullend nodig is.

3.1 Welke ontwikkelingen zien we?

Lopik is met 14.208 inwoners en 5.472 huishoudens (peildatum 1 januari 2017) een kleine landelijke gemeente. Het landelijke karakter wordt bepaald door verspreide kernen met lange linten tussen de weilanden. In de gemeente staan per 1 januari 2017 5.526 woningen. De woningvoorraad in de gemeente bestaat voornamelijk uit grondgebonden eengezinswoningen. In de kernen staan (ruime) rijwoningen. De linten worden gekenmerkt door grote vrijstaande woningen met ruime kavels afgewisseld met boerenbedrijven. Bijna driekwart van de woningen is in particulier bezit. In de gemeente wonen veel gezinnen met oudere kinderen (vanaf 12 jaar). Rond hun 20^{ste} zal een deel van deze kinderen voor hun vervolgopleiding of werk buiten de gemeentegrenzen gaan wonen.

Meer inwoners, minder jongeren

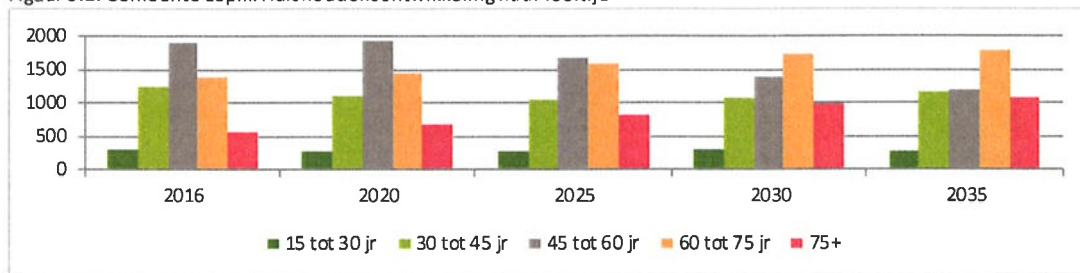
Als we naar de afgelopen tien jaar kijken komt naar voren dat demografisch gezien een aantal dingen gebeuren die bepalend zijn voor de huidige situatie in Lopik. De bevolkingsomvang is toegenomen in deze periode. In de meeste jaren werden er meer kinderen geboren dan dat er sterfgevallen waren in de gemeente. Tegelijkertijd vertrokken er meer mensen uit de gemeente dan dat er vanuit andere gemeenten bijkwamen. Het overwegend positieve geboortesaldo heeft het vertrekoverschot echter gecompenseerd waardoor het inwonertal is gegroeid.

De samenstelling van de Lopikse bevolking is in het voorbije decennium veranderd. Er heeft een verschuiving plaatsgevonden als we kijken naar de leeftijdsopbouw. Een groot deel van de jongeren in de leeftijd van 18 tot 30 jaar heeft de gemeente verlaten vanwege opleiding of werk. Ook zijn er meer 65-plussers verhuisd uit de gemeente, dan er door vestiging zijn bijgekomen. Het Woningmarktonderzoek 2015 noemt het beperkte aanbod aan geschikte woonruimte (in een zorginstelling) als mogelijke oorzaak hiervoor. Door het wegtrekken van de jongeren (potentiële gezinnen) zien we dat het aantal (jonge) ouders in de leeftijd van 30 tot 45 jaar is afgenomen met 940 inwoners ten opzichte van tien jaar geleden. Als gevolg daarvan is in deze periode ook het aantal jonge kinderen (tot 12 jaar) gedaald. De afname bedraagt 580 kinderen. De prognose laat zien dat deze ontwikkeling tot 2020 doorzet en daarna stabiliseert.

Druk vanuit stedelijk gebied, komst gezinnen

Nu de economische situatie is verbeterd en de woningmarkt weer op gang gekomen is, zien we dat er met name in de stedelijke regio Utrecht een enorme vraag naar woningen is. Doordat het aanbod beperkt is, stijgen de prijzen en moeten woningzoekenden, soms noodgedwongen, op zoek naar alternatieven buiten de stadsgrenzen. Door de grote druk op de Utrechtse woningmarkt wijken voornamelijk gezinnen steeds meer uit naar de regio.

Figuur 3.1: Gemeente Lopik. Huishoudensontwikkeling naar leeftijd



Bron: Primos 2014, bewerking Companen.

Groeiende woningbehoefte, kleinere huishoudens

De provinciale bevolkingsprognose gaat uit van afname van het inwonertal in de gemeente Lopik tussen 2015 en 2020 met circa 90 inwoners per jaar. In de praktijk zagen we de afgelopen jaren echter juist een (lichte) bevolkingsgroei in plaats van krimp. Dit heeft te maken met de grote druk op de Utrechtse woningmarkt. Dit was nog niet (te) voorzien toen de prognose werd opgesteld.

Ondanks de te verwachte bevolkingsafname zal het aantal huishoudens in de gemeente toenemen. Er is namelijk sprake van huishoudens verdunning. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat de vergrijzing doorzet. Het aantal 75-plus huishoudens verdubbelt nagenoeg tot 2035, waardoor we een toename zien van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens. Tegelijkertijd neemt het aantal gezinnen af. Het aantal gezinnen met jongere kinderen zal vanaf 2020 min of meer stabiel blijven, maar het aantal gezinnen met kinderen van middelbare schoolleeftijd daalt in de vijf jaar daarna verder.

In de periode 2015 - 2020 bedraagt de huishoudensgroei volgens de prognose 120 huishoudens. De tien jaar daarna komen er nogmaals 110 huishoudens bij.

Tabel 3.1: Gemeente Lopik. Ontwikkeling bevolking- en huishoudensomvang 2015 - 2030

	Inwoners	Huishoudens
Omvang 2015	14.100	5.370
Ontwikkeling 2015 tot 2020	-90 per jaar (-440)	+25 per jaar (+120)
Ontwikkeling 2020 tot 2030	-70 per jaar (-690)	+10 per jaar (+110)

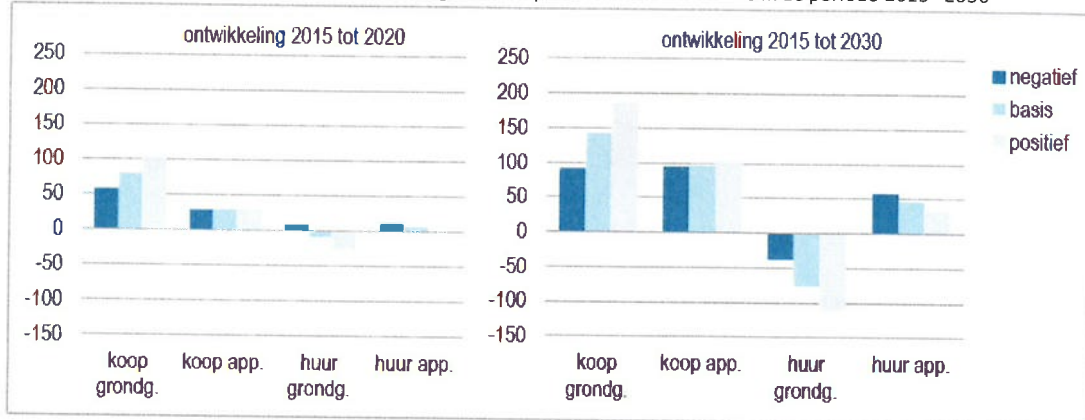
Bron: Woningmarktonderzoek Lopik 2015, gebaseerd op Primos 2014.

Koopwoningen en appartementen gewenst

Uit het Woningmarktonderzoek 2015 blijkt dat de huishoudensgroei tot 2030 leidt tot een extra woningbehoefte van 230 woningen. Deze behoefte manifesteert zich bijna volledig in de koopsector. Er is behoefte aan grondgebonden woningen van meer dan € 400.000 en (in mindere mate) in de prijsklasse daaronder, vanaf € 225.000 tot € 400.000. Het zijn vooral de ouderen van wie deze behoefte afkomstig is. In de huursector zien we dat de behoefte aan grondgebonden woningen juist sterk afneemt op de langere termijn. Dit is het effect van de vergrijzing waar De Woningraat mee te maken krijgt. Een belangrijk deel van haar huurders is namelijk 65 jaar of ouder. Bovendien wonen jongere generaties minder vaak in een huurwoning. Hierdoor is er minder behoefte aan grondgebonden huurwoningen. En is er vooral behoefte aan sociale huur appartementen. Ook in de koopsector ontstaat er onder ouderen behoefte aan appartementen. Dit behoeft echter wel enige nuancering aangezien het gemiddeld gaat om 3 tot 6 appartementen per jaar. Bovendien hebben deze ouderen vooral behoefte aan geschikte woonruimte gezien hun gezondheidssituatie. Een deel van deze behoefte kan daarom worden opgevangen in grondgebonden woningen in de bestaande voorraad die (met kleine aanpassingen) geschikt zijn voor bewoning door mensen met fysieke beperkingen.

De behoefte aan sociale huurwoningen zal op termijn zeer waarschijnlijk (afhankelijk van de economische situatie) gaan afnemen. Sinds het uitkomen van het onderzoek is de druk op de sociale huursector juist toegenomen, onder andere door de huisvesting van statushouders (hoofdstuk 4 gaat hier verder op in). Daarom is op korte termijn ook in de sociale huur beperkte toevoeging gewenst.

Figuur 3.2: Gemeente Lopik. Ontwikkeling woningbehoefte per economisch scenario in de periode 2015 - 2030



Bron: Woningmarktonderzoek Lopik 2015.

Vrijkomende Agrarische Bebouwing

Ook in het buitengebied is het effect van de vergrijzing merkbaar. Boerenbedrijven worden beëindigd door het ontbreken van opvolging of het gebruik aan mogelijkheden voor schaalvergroting. Door het vrijkomen van de agrarische bebouwing ontstaan initiatieven voor hergebruik van de gebouwen en/of de locatie.

Duurzaamheidsopgave

Landelijk is er de laatste jaren steeds meer aandacht voor het energiezuiniger maken van de woningvoorraad, zo ook in het nieuwe regeerakkoord. De eisen voor nieuwbouwwoningen worden aangescherpt om toe te werken naar een energie neutrale woningvoorraad in 2030. Een belangrijk deel van de opgave ligt echter in het verbeteren van de bestaande voorraad. Hierbij gaat het zowel om energiezuinigheid als levensloopgeschiktheid en flexibiliteit.

De Woningraat volgt de doelstelling van het Energieconvenant voor woningcorporaties wat stelt dat de totale sociale huurvoorraad voor 2021 gemiddeld energielabel B-niveau heeft. Voor de lange termijn geldt de doelstelling van de Aedes Woonagenda³ waarin gesteld wordt dat in 2050 alle woningen ook CO₂-neutraal en gasloos (moeten) zijn. In de particuliere sector is in eerste instantie de eigenaar-bewoner aan zet. De mogelijkheden om als overheid of andere partijen (zoals aannemers, makelaars, etc.) sterk te sturen op het verduurzamen van deze woningen zijn veel beperkter.

3.2 Wat willen en gaan wij daaraan doen?

Woningbehoefte naar rato verdelen

Voor de lokale woningbehoefte houden wij vast aan de Primosprognose zoals deze is opgenomen in het Woningmarktonderzoek 2015. Om te voorzien in de groeiende woningbehoefte voegen we tot 2020 jaarlijks gemiddeld circa 25 woningen toe in de gemeente. In de periode 2020 tot 2030 voorzien we in gemiddeld 10 nieuwbouwwoningen per jaar. Dit betekent dat we in totaal circa 180 woningen toevoegen. Hierbij kiezen we voor een evenredige verdeling op basis van het inwonertal over de vier grootste kernen (Lopik, Benschop, Cabauw en Polsbroek). Wij blijven de vraag actief monitoren. Als blijkt dat er potentie is voor aanvullende woningbehoefte (van gezinnen) van buiten de gemeente, zien wij dit als een kans om de leefbaarheid in onze kernen te versterken. Voor het realiseren van extra nieuwbouw houden we rekening met de marktopnamecapaciteit van de kern. Wij verkiezen inbreiding

³ De Woonagenda stelt dat de energieopwekking CO₂-neutraal moet zijn. Dit betekent niet dat de woningvoorraad energieneutraal moet zijn.

boven uitbreiding. In de praktijk betekent dit dat we inzetten op het hergebruiken van bestaande locaties. Voor de kleine kernen is het adaptief; aansluitend bij de behoefte en de initiatieven uit de kernen. Bij nieuwbouw in de linten in deze kernen blijft het karakter van het lint behouden. Het betreft alleen kleinschalige toevoegingen op plekken waar al verdichting is.

Diversiteit aanbrengen voor doorstroming

Met de toevoegingen aan de woningvoorraad die we voor de komende jaren voor ogen hebben willen we meer diversiteit brengen in het Lopikse woningaanbod. Het accent ligt daarom op woningen die er nu relatief weinig zijn zoals levensloopgeschikte appartementen in de huur- en koopsector en goedkope koopwoningen. Enerzijds voeden we hiermee de behoefte vanuit de markt en anderzijds sturen we juist bewust. In onderstaande tabel is de strategie per doelgroep weergegeven.

Voor wie?	Met welke doel?	Welk segment?	Rol gemeente
Starters	Rechtstreeks inspelen op de vraag	Goedkope koopwoningen, middeldure huurwoningen	Grondbeleid en anterieure afspraken maken met ontwikkelende partijen
Senioren	Dorstroming uit betaalbare koopwoningen bevorderen (t.b.v. starters) en woonruimte bieden passend bij levensfase	Levensloopgeschikte appartementen, middeldure huurwoningen	Grondbeleid en anterieure afspraken maken met ontwikkelende partijen
Gezinnen	Gezinnen binden aan de gemeente en doorstroming uit goedkopere marktsegmenten	Middeldure koopwoningen	Aan markt over laten

In het woningbouwprogramma dat is opgenomen in bijlage 1 hebben we de exacte verhoudingen uitgewerkt.

Aanpassen bestaande woningvoorraad

Naast de toevoeging van nieuw woningaanbod zien we een belangrijke opgave in het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, door grondgebonden woningen (waarin men nu woont) op verzoek beter geschikt te maken voor bewoning met een eventuele zorgvraag. Het betreft hier kleine aanpassingen. De verzoeken worden hierop beoordeeld door De Woningraat. Voor meer complexe aanpassingen is verhuizing naar een andere woning nodig.

Het grootste deel van de woningen is echter in particulier bezit. Wij moeten hierin de eigen verantwoordelijkheid van woningeigenaren aanspreken. Dit begint bij het vergroten van de bewustwording ten aanzien van het belang en de mogelijkheden om hiermee aan de slag te gaan. Daarnaast maken we gebruik van de mogelijkheden die wij hebben om woningaanpassingen te stimuleren. Verder faciliteren we initiatieven om ruime (vrijstaande) woningen en vrijkomende agrarische gebouwen te splitsen of op andere wijze opnieuw te gebruiken. Wij vinden het belangrijk dat het gebouw bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. Echter, niet alle (bij)gebouwen zijn hiervoor bruikbaar. Daar waar dit niet het geval is, stimuleren wij sloop om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Kortom: wanneer bij initiatieven voor hergebruik de karakteristieken van het oorspronkelijke lint ten minste behouden blijven dan werken wij hieraan mee. Aangezien dit kleine ontwikkelingen betreft zal de animo naar verwachting voldoende zijn om de woningen te kunnen afzetten.

Aansluiten bij landelijke aanpak duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid sluiten we als gemeente aan bij de sector⁴ om te zorgen dat de sociale huurvoorraad in 2050 CO₂-neutraal is. De Woningraat isoleert alle woningen met label C of lager bij vertrek van de huurder, om het gemiddelde van de woningvoorraad op het niveau van label B te krijgen voor 2021. Daarnaast vragen wij de corporatie om bij reeds geplande renovatie- en herstructurerings-

⁴ Corporaties hebben in Aedes-verband medio 2017 een woonagenda gepresenteerd. Hierin zijn deze ambities ten aanzien van verduurzaming van de sociale huurvoorraad opgenomen.

trajecten ook maatregelen op het gebied van duurzaamheid te treffen. Voor de langere termijn heeft De Woningraat de ambitie een groot deel van de woningen energieneutraal te maken. Daarnaast inventariseert zij welke woningen geschikt zijn voor het plaatsen van zonnepanelen, om vervolgens zoveel mogelijk geschikte woningen uit te rusten met zonnepanelen.

Onder particuliere woningeigenaren zetten we in op bewustwording en het stimuleren van initiatieven. We faciliteren inwoners bij het in beeld brengen en verbeteren van de energieprestatie van hun woning. Te denken is aan instrumenten zoals een energiescan bij woningen of een duurzaamheidslening. Daar waar mogelijk en zinvol proberen we een link te leggen met woningaanpassingen ten behoeve van langer zelfstandig wonen. Met als doel om in ieder geval, daar waar gerenoveerd wordt, ook aandacht te hebben voor de duurzaamheid van woningen op dit vlak.

Welke instrumenten hebben wij beschikbaar?

Voorzien in woningbehoefte

- De faciliterende opstelling van de gemeente vertalen in anterieure overeenkomsten. Door met ontwikkelaars afspraken te maken over de omvang en samenstelling van het programma.
- Grondprijsbeleid (differentiatie in grondprijzen). De grondpositie van de gemeente is beperkt, maar waar mogelijk willen we dit wel als instrument inzetten.

Aanpassen bestaande voorraad

- Opzetten van een informatiecampagne over de toekomstbestendigheid van woningen. Met als doel het vergroten van de bewustwording omtrent woningaanpassingen en/of –verbeteringen.
- De Blijverslening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) inzetten. Dit biedt financiële ruimte voor woningaanpassingen om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen.
- Het aanbieden van een woningscan waarmee in beeld wordt gebracht in hoeverre de woning kan worden verbeterd op het gebied van toegankelijkheid en duurzaamheid.
- Het inzetten van (energie)coaches ten behoeve van het vergroten van de bewustwording en het stimuleren van gedragsverandering. Eventueel kan dit worden gekoppeld aan de functie wooncoach.

Duurzaamheid

- De Duurzaamheidslening van het SVn inzetten om financiële ruimte te creëren voor energiebesparende maatregelen in en aan de woning.
- Stimuleren van samenwerkingsverbanden (in de vorm van coöperaties) om gezamenlijk te investeren in een lokale aanpak op het gebied van duurzaamheid (eventueel gecombineerd met langer zelfstandig wonen).

4 Passend wonen

Van circa 5.500 woningen in Lopik behoort iets minder dan een kwart tot de huursector. Ongeveer 18% van de totale woningvoorraad is in bezit van De Woningraat, 6% valt onder de categorie 'overige huur' die vaak in bezit is van particuliere verhuurders. In de regio en landelijk ligt het aandeel corporatiewoningen aanzienlijk hoger. De huurderspopulatie van De Woningraat bestaat voor ruim 40% uit personen in de leeftijd van 65 jaar of ouder. De komende jaren zal het aantal 75-plussers in de huursector nog wat toenemen, waarna het stabiliseert. De werkgelegenheid in de gemeente Lopik is vooral geclusterd in de landbouw, industrie en handel, waar een wezenlijk deel van de werknemers een laag inkomen heeft. Voor deze groep is een (goedkope) koopwoning moeilijk realiseerbaar en ligt het accent daarom meer op de sociale huur.

4.1 Welke ontwikkelingen zien we?

Toename lage inkomens door vergrijzing

Ongeveer 20% van de huishoudens in Lopik heeft een inkomen tot de inkomensgrens voor huurtoeslag⁵ en valt daarmee onder de primaire doelgroep van De Woningraat. 13% Van de huishoudens behoort tot de secundaire doelgroep. Hun inkomen ligt tussen de grens voor huurtoeslag en € 36.798. Samen worden deze twee groepen de doelgroep van beleid genoemd; de belangrijkste doelgroep voor De Woningraat. Vergeleken met de regio en het landelijk niveau is de omvang van deze beleidsdoelgroepen in Lopik beperkt.

Uit het onderzoek 'Behoeftesociale huurvoorraad in de regio U16' uit 2016 blijkt dat tot 2030 de doelgroep van beleid in Lopik in omvang zal toenemen met naar schatting 180 huishoudens (circa 12 per jaar). Het effect van deze toename op de benodigde omvang van betaalbare woningen is echter zeer beperkt. Het betreft namelijk vooral ouderen met een koopwoning die te maken krijgen met een inkomensterugval doordat zij met pensioen gaan.

Figuur 4.1: Gemeente Lopik. Ontwikkeling inkomensgroepen in de periode 2015 - 2030

ontwikkeling inkomensgroepen	aantal			aandeel		
	2015	ontw. 2015 tot 2020	ontw. 2015 tot 2030	2015	2020	2030
<i>basisscenario</i>						
primaire doelgroep (A)	1.050	10	70	20%	20%	21%
secundaire doelgroep (B)	710	40	110	13%	14%	15%
lage middeninkomens	240	0	10	5%	5%	5%
hoge middeninkomens	370	0	0	7%	7%	7%
hogere inkomens	2.980	-40	-130	56%	55%	53%
 totaal	5.350	20	50	100%	100%	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	1.760	50	180	33%	34%	36%

Bron: Regionaal behoefteonderzoek sociale huurvoorraad, 2016.

Goedkoop scheefwonen

Van alle huurders van De Woningraat heeft ongeveer 70% een inkomen onder de € 36.798. De resterende 30% woont 'goedkoop scheef'. Zij hebben een hoger inkomen dan de inkomensgrens voor de sociale huursector en behoren daarmee niet tot de primaire corporatiedoelgroep.

⁵ Om in aanmerking te komen voor huurtoeslag mag het bruto inkomen van eenpersoons huishoudens maximaal circa € 22.400 bedragen. Voor meerpersoonshuishoudens is deze inkomensgrens € 30.400. Prijspeil 1 januari 2018

Behoeftte aan middenhuur?

Voor huishoudens met een inkomen net boven de € 36.798 is het vaak lastig om een betaalbare woning te krijgen. Het gaat dan bijvoorbeeld om starters, zzp'ers of mensen met een tijdelijk arbeidscontract. Zij hebben vanwege de strengere eisen van geldverstrekkers geen mogelijkheid om een hypotheek te krijgen. Tegelijkertijd is hun inkomen te hoog om aanspraak te kunnen maken op een sociale huurwoning. Een deel van het woningaanbod van De Woningraat is geschikt om huishoudens met een middeninkomen te huisvesten. Voor de inkomens van € 36.798 tot € 46.263 heeft de corporatie een selectie geschikte woningen.

Behoeftte sociale huur: druk op korte termijn, afname op langere termijn

Uit het Regionale behoefteonderzoek naar de sociale huurvoorraad⁶ blijkt dat de behoefte aan sociale huur in de gemeente Lopik afneemt. In de periode 2015 tot 2020 wordt er gesproken van een afname van 20 woningen (vier per jaar). Voor de 10 jaar daarna is eenzelfde afname voorzien. De vergrijzing binnen de relatief oude huurderspopulatie van De Woningraat heeft tot effect dat meer huurwoningen vrijkomen als gevolg van sterfte. Daarnaast lijkt de nieuwe vraag naar sociale huurwoningen beperkt door de ontgroening in combinatie met de gunstigere economische situatie. Als we naar de praktijk kijken is onze verwachting echter dat dit pas op langere termijn (over 5 á 10 jaar) gaat spelen. Op dit moment ervaart De Woningraat in haar bezit namelijk juist een oplopende druk. Dit blijkt bijvoorbeeld uit een stijgend aantal reacties op te verhuren woningen. In de periode 2014 - 2016 is dit toegenomen met 15%. De oorzaak hiervan ligt in een tekort aan huurwoningen op dit moment (die in het behoefteonderzoek niet in de trend is verdisconteerd), meer mensen die tijdens de crisis werkloos zijn geworden en de huisvesting van statushouders.

Ondanks de druk op de huursector is de gemiddelde wachttijd voor een woning in Lopik korter dan in de regio. Hierdoor bestaat het risico van meer instroom van buiten de gemeente en daarmee minder kans voor lokale woningzoekenden, en minder aansluiting bij de dorpse leefstijl. We willen onderzoeken in hoeverre dit momenteel speelt.

Bijzondere doelgroepen

Huisvesting bieden aan bijzondere doelgroepen is tevens een taak van woningcorporaties. Hierbij valt te denken aan statushouders (circa 15 per half jaar in de meest recente taakstellingen), spoedzoekers, scheidingsgevallen of mensen met een (lichte) zorgvraag. De Lopikse cultuur om problemen zelf op te lossen maakt dat de vraag naar sociale huurwoningen van deze doelgroep beperkt is. Zij lossen hun opgave zelf op.

4.2 Wat willen en gaan wij daaraan doen?

Omvang sociale huurvoorraad behouden

Gezien de huidige druk op de woningmarkt (ook van buiten de gemeente) willen wij de omvang van de sociale huurvoorraad minimaal op het huidige niveau behouden voor de komende jaren. Om de druk te verminderen en doorstroming te bevorderen zien we een kans in gefaseerde toevoeging van appartementen. Hiermee spelen we in op de behoefte aan kleinere, toegankelijke en levensloopgeschikte woningen. In het woningbouwprogramma willen we daartoe circa 30% realiseren in het sociale segment (huurprijzen tot € 710,86 en kooprijzen tot € 200.000). Deze 30% sluit aan bij de gehanteerde percentage in de regio. De wijze waarop we dat willen realiseren is weergegeven in de woningbouwprogrammering.

⁶ Behoeftte sociale huurvoorraad in de regio U16, maart 2016 RIGO

Verder zien wij als gemeente een rol voor ons weggelegd in de toevoeging van comfortabele koopwoningen voor senioren om de doorstroming te bevorderen. Daarnaast denken wij dat inzet van een wooncoach hier eveneens aan kan bijdragen. Tot slot onderzoeken we de behoefte aan huurwoningen in het middensegment.

Kernbinding

De Woningraat gebruikt de maatwerkruimte van 25% in de komende jaren zoveel mogelijk voor kernbinding. Hiermee borgen we dat mensen die verbonden zijn aan de kern een plek kunnen vinden, en daarmee dus de sociale vitaliteit van onze kernen wordt behouden. Wij willen dat medewerkers van De Woningraat woningzoekenden van buiten de gemeente, vooraf informeren over het wonen in een kleine kern.

Betaalbare voorraad

Wij hechten veel waarde aan de betaalbaarheid van het wonen en de energielasten. Wat het wonen betreft zijn vooral de prijssegmenten tot de eerste aftoppingsgrens (€ 597) en tot de tweede aftoppingsgrens (€ 640) relevant in het kader van de betaalbaarheid. Dit heeft te maken met het passend toewijzen van sociale huurwoningen. Passend toewijzen houdt in dat huishoudens met recht op huurtoeslag bij nieuwe toewijzingen gehuisvest worden in een woning met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen. Voor één- en tweepersoonshuishoudens is deze aftoppingsgrens maximaal € 597, voor grotere huishoudens maximaal € 640. Het idee is dat op deze manier de huurtoeslagdoelgroep een woning krijgt toegewezen met woonlasten die passen bij hun inkomen. In de prestatieafspraken met De Woningraat leggen we de omvang van de betaalbare voorraad vast.

Kwaliteit voorraad aansluiten bij behoefte

Behalve de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van woningen willen wij dat de kwaliteit van de woningen aansluit bij de vraag. Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven zijn in dit kader meer toegankelijke en levensloopgeschikte woningen gewenst. Door variatie aan te brengen in het aanbod en dit door te voeren tot op straatniveau voorkomen we concentratie van groepen. Gezien de schaal van de kernen zou een aanpak op dorps-, wijk of buurniveau te grofmazig zijn om concentratie te voorkomen. Daarnaast geldt: hoe kleiner de schaal van de kern, hoe gevoeliger de kern is voor concentratie. Daarom houden we een vinger aan de pols ten aanzien van de verdeling van bijzondere groepen over de kernen.

Tot slot is in hoofdstuk 3 beschreven hoe wij de kwaliteit van de woningen ten aanzien van duurzaamheid gaan vergroten.

Welke instrumenten hebben wij beschikbaar?

Behoud sociale huurvoorraad

- Grondprijsbeleid (differentiatie in grondprijzen). De grondpositie van de gemeente is beperkt, maar waar mogelijk willen we dit wel als instrument inzetten.
- Met ontwikkelaars in anterieure overeenkomsten afspraken maken over de realisatie van de sociale opgave in de gemeente.
- Onderzoeken in hoeverre er behoefte is aan huurwoningen in het middensegment.

Kernbinding

- De Woningraat blijft de maatwerkruimte van 25% inzetten bij de toewijzing van woningen.
- Inventariseren in hoeverre sprake is van concentratie van kerngroepen bij de toewijzing van sociale huurwoningen per kern. Naar aanleiding van de inventarisatie eventueel de labeling van de woningvoorraad van De Woningraat aanpassen.

Betaalbare voorraad

- Prestatieafspraken opstellen met De Woningraat en de huurdersorganisatie over de omvang en de prijsopbouw van de sociale huurvoorraad.

Kwaliteit voorraad aansluiten bij behoefte

- Spreiding van bijzondere doelgroepen over de kernen in de gemeente.

5 Langer zelfstandig wonen

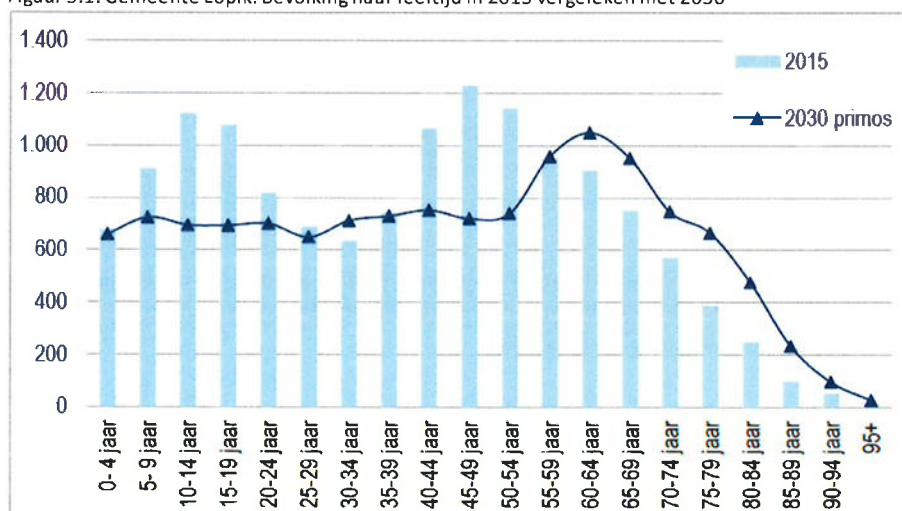
Het sociaal domein is aan verandering onderhevig. Zo leidt de extramuralisering van de instellingszorg ertoe dat kwetsbare doelgroepen in toenemende mate langer zelfstandig wonen. Intramurale zorg is alleen nog toegankelijk voor personen met een zware zorgbehoefte. Lichte zorgvragers zijn aangewezen op de reguliere woningvoorraad, vaak primair in de sociale huursector.

5.1 Welke ontwikkelingen zien we?

Meer ouderen, nieuwe generatie

Zoals eerder beschreven, leidt de vergrijzing de komende vijftien jaar tot een verschuiving in leeftijdsgroepen. Het aandeel 65-plussers in de gemeente zal toenemen van 15% in 2015 naar 25% in 2030, een toename van 10%. Het betreft 'een nieuwe generatie' ouderen: het eigen woningbezit is hoog, men is mobieler en meer gericht op het behouden van zelfstandigheid. Hierdoor zijn de woonwensen van deze nieuwe generatie anders dan die van de voorgaande ouderen en zal men vanuit zichzelf (onafhankelijk van het rijksbeleid) al langer zelfstandig blijven wonen.

Figuur 5.1: Gemeente Lopik. Bevolking naar leeftijd in 2015 vergeleken met 2030



Uit: Woningmarktonderzoek 2015 (bron: gemeente Lopik, Primosprognose 2014, bewerking RIGO).

Hoewel ouderen in Lopik de grootste groep vertegenwoordigen, heeft langer zelfstandig wonen ook betrekking op andere groepen. De omvang van zorgdoelgroepen zoals mensen met een (licht) verstandelijke beperking of een psychiatrische aandoening is zeer beperkt. Het betreft enkele personen per doelgroep. Als gemeente zullen wij ook voor hen zorgdragen voor voldoende beschikbare woonruimte waar zij de benodigde ondersteuning kunnen krijgen.

Groeiende behoefte intramurale zorg

Uit recent onderzoek voor de Lekstroomgemeenten blijkt dat in Lopik het aantal ouderen dat is aangewezen op intramurale plaatsen groeit van 40 personen in 2017 naar 70 personen in 2035. Het inschatten van de exacte zorgbehoefte op lokaal niveau is lastig doordat veel intramurale zorgcentra vaak een regionale functie vervullen. De verwachting is dat de komende decennia met name de vraag naar psychogeriatrische zorg zal stijgen. Een deel van de reguliere verzorging en verpleging valt weg doordat de lichte zorg wordt geëxtramuraliseerd.

Figuur 5.2: Gemeente Lopik. Woonzorgcentrum De Schutse in Lopik



Bron: website De Schutse (www.axioncontinu.nl).

Zorg in de thuisomgeving

Steeds meer mensen krijgen zorg aan huis. Dit kan in hun oorspronkelijke woning zijn, in de vorm van thuiszorg of in een woon-zorgcomplex, waarbij zorg nabij de woning is georganiseerd. In beide situaties is het voor mensen met een zorgbehoefte goed mogelijk om zelfstandig te kunnen blijven wonen. Vaak is de keuze voor wonen in een woon-zorgcomplex vooral een keuze voor meer beschutting en veiligheid; en niet zozeer vanuit de zorgindicatie. Daardoor is het lastig om een precieze scheiding te maken tussen de behoefte aan zelfstandig thuis wonen of het wonen in een woon-zorgcomplex.

Uit het onderzoek Wonen en Zorg van de regio Lekstroom⁷ blijkt dat in de gemeente Lopik de behoefte aan specifieke extramurale woonzorgvarianten (woon-zorgcomplexen) in de periode 2017 - 2035 zeer beperkt zal toenemen. Wel zijn er veel mensen die in de thuissituatie behoefte hebben aan een toegankelijke woning. De totale behoefte aan toegankelijke woningen groeit in de periode 2017 tot 2035 met 245 woningen. In onze aanpak maken wij onderscheid in de behoefte aan nultredenwoningen en woningen die rollator- en rolstoeltoegankelijk zijn.

Figuur 5.3: Gemeente Lopik. Behoefte aan toegankelijke woningen in de periode 2017 - 2035

Mobiliteitsbeperking huishouden	Gewenste woning op basis van beperking	Groei periode 2017-2035
Licht	Nultredenwoning	100
Matig	Rollator toe- en doorgankelijke woning	130
Zwaar	Rolstoel toe- en doorgankelijke woning	15

Bron: Onderzoek Wonen en Zorg regio Lekstroom, 2017 door Atrivé.

Aanpassen bestaande voorraad

Voor het merendeel van de ouderen voldoet de reguliere woningvoorraad aan hun (veranderende) behoeften. In sommige gevallen zullen woningaanpassingen nodig zijn, eventueel in combinatie met zorg aan huis. De komende generatie ouderen in Lopik woont voornamelijk in grondgebonden koopwoningen. Deze woningen zijn doorgaans groot genoeg om er met de benodigde aanpassingen geschikte woonruimten van te maken. Uitzondering hierop vormt een deel van de woningvoorraad in

⁷ Wonen en zorg Regio Lekstroom, Inzicht in vraag van zorgdoelgroepen en mensen met een mobiliteitsbeperking in gemeenten Houten, Lopik, Nieuwegein, IJsselstein en Vianen, juli 2017, Atrivé

Benschop, Uitweg en Lopikerkapel, zo blijkt uit het woningmarktonderzoek. Dit betreft veelal kleine eengezinswoningen die door hun beperkte omvang niet geschikt zijn om aan te passen.

Druk op sociale netwerken, eenzaamheid

Doordat mensen langer zelfstandig wonen en er een groter beroep gedaan wordt op de zelfredzaamheid staat het sociale netwerk onder druk. Voor mensen die geen beroep kunnen doen op hun netwerk of voor degenen bij wie dit netwerk ontbreekt, bestaat het risico van vereenzaming juist doordat zij in hun eigen omgeving (zijn) blijven wonen.

5.2 Wat willen en gaan wij daaraan doen?

Inspelen op behoefte toegankelijke woningen

De behoefte aan toegankelijke woningen ligt primair in de bestaande voorraad; de meeste mensen blijven wonen in hun huidige woning. Dat vraagt derhalve in veel situaties aanpassing van de bestaande voorraad. Daarmee kan echter niet worden voorzien in de totale berekende opgave tot 2035 aan 245 toegankelijke woningen (nultredenwoningen, rollator toe- en doorgankelijke en rolstoel toe- en doorgankelijke woningen). Deels lukt dat niet omdat niet in alle woonsituaties aanpassingen mogelijk zijn. En zeker de zwaardere aanpassingen (rolstoeltoegankelijkheid) kunnen slechts zeer beperkt in de bestaande voorraad gerealiseerd worden: om technische of financiële redenen.

Er blijft derhalve een nieuwbouwopgave voor woningen die zijn ingericht op mensen met een matige tot zware zorgvraag. Wij verwachten dat circa twee derde deel van de opgave in de bestaande voorraad gerealiseerd kan worden. Dit betreft de opgave voor nultredenwoningen en een deel van de opgave voor rollator toe- en doorgankelijke woningen. Wij stimuleren aanpassing van de bestaande voorraad voor deze doelgroepen door in te zetten op bewustwording voor het preventief aanpassen van woningen. Voor een derde deel van de opgave is nieuwbouw nodig; dit betreft circa 80 levensloopgeschikte huur- en koopwoningen. Bij nieuwbouw van deze woningen houden wij ook aandacht voor de afstand tot voorzieningen en openbaar vervoer.

Faciliterende rol gemeente

De gemeente wil haar bewoners zoveel mogelijk ondersteunen waar het gaat om langer zelfstandig thuis blijven wonen en de mogelijkheden rondom mantelzorg. Via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) faciliteren wij in bepaalde situaties woningaanpassingen bij mensen thuis. Ook de inzet van domotica in de thuisomgeving zien wij als een kans. Wij voorzien de oudere doelgroep actief van informatie, bijvoorbeeld door een veiligheidsscan aan te bieden. Hierbij wordt de woning gecheckt op het gebied van veiligheid, toegankelijkheid (en duurzaamheid). Zo werken we aan de bewustwording onder ouderen ten aanzien van (preventief) actie ondernemen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. We inventariseren in hoeverre er behoefte is aan mantelzorgwoningen en bijzondere woonvormen.

Intensieve zorg clusteren, lichte zorg spreiden

Wat betreft de zorgbehoefte van ouderen proberen we zoveel mogelijk lokaal te bieden wat mogelijk is. Waar het gaat om combinaties van wonen met een (lichte) vorm van zorg kiezen we voor spreiding over de kernen. Hierbij hebben wij aandacht voor de menging van doelgroepen (naar leeftijd, gezondheidssituatie en sociale achtergrond) en de gebondenheid aan de vertrouwde sociale omgeving. Woon-zorgvoorzieningen voor intensieve zorg clusteren we rondom de zorginstelling de Schutse in Lopik. Aangezien de te realiseren nieuwbouwopgave niet groot is, realiseren we dit in de kernen Lopik en Benschop. In de andere kernen ligt de focus voornamelijk op aanpasbaar bouwen (lokale initiatieven) en het aanpassen van de (sociale) voorraad.

Laagdrempelig ontmoeten

Om eenzaamheid tegen te gaan en (sociale) netwerken te ontwikkelen en te versterken willen wij inzetten op laagdrempelige ontmoetingen. Hierbij maken we gebruik van bestaande ontmoetingsplekken bij woon-zorgvoorzieningen en kleinschalige wooncomplexen. De aanwezigheid van een ontmoetingsplek in iedere kern is een voorwaarde voor het behoud van het aangename woon- en leefklimaat van de gemeente. Tot slot is ook de aanwezige formele en informele zorg van blijvend belang voor langer zelfstandig wonen.

Welke instrumenten hebben wij beschikbaar?

Inspelen op behoefte toegankelijke woningen

- De Blijverslening van het SVn inzetten voor de financiering van woningaanpassingen om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen.

Faciliterende rol gemeente

- Opzetten van een informatiecampagne over de toekomstbestendigheid van woningen. Met als doel het vergroten van de bewustwording omtrent woningaanpassingen en/of –verbeteringen.
- Inzetten van een wooncoach voor begeleiding en advies aan senioren. Dit wordt gekoppeld aan de evaluatie (april 2018) van de pilot wooncoach senioren Lopik.
- Het aanbieden van een woningscan waarmee in beeld wordt gebracht in hoeverre de woning kan worden verbeterd op het gebied van toe- en doorgankelijkheid, veiligheid en valpreventie.
- Faciliteren van nieuwe woonvormen:
 - mantelzorgwoningen en bijplaatsen units;
 - bijzondere woonvormen zoals groepswonen en hofjeswonen.

Laagdrempelig ontmoeten

- Betrekken van ontmoetingsplekken nabij woon-zorgvoorzieningen en kleinschalige wooncomplexen bij planontwikkeling. In de anterieure overeenkomsten besteden we hier aandacht aan.

6 Leefbaarheid in de gemeente Lopik

In de Toekomstvisie Gemeente Lopik 2030 zijn belangrijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van de gemeente opgenomen: “we moeten voor 2030 in ieder geval al het goede van 2010 behouden.” “Lopik is en blijft een agrarische gemeente met een levendige gemeenschap die zichtbaar is in de kernen.” De goede karakteristieken van Lopik zijn omschreven als: “het sterke verenigingsleven, de saamhorigheid, de ‘doe maar gewoon’-cultuur, het ondernemerschap, het weidse groene landschap en de dorpse kleinschaligheid van de negen prachtige kernen met elk hun eigen karakter”.



6.1 Welke ontwikkelingen zien we?

Karakteristiek van de kernen

Per kern verschilt de woonaantrekkelijkheid. Dan gaat het om de voorzieningen in de kern zelf, aantrekkingskracht op nieuwkomers, sociale samenhang en verenigingsleven, etc. Ook de nabijheid van voorzieningen in IJsselstein en Schoonhoven kan bepalend zijn voor de aantrekkelijkheid van een kern. Diverse onderzoeken hebben inmiddels aangetoond dat de schaal en het voorzieningenniveau niet zozeer bepalend zijn voor de woonaantrekkelijkheid, maar dat het een samenspel is van sociale, fysieke en economische factoren. In het kader van de woonvisie is het daarbij vooral van belang om de aantrekkelijkheid van de kern om er te (blijven) wonen te handhaven.

Daarnaast kent de gemeente een ruim buitengebied bestaande uit linten waar veel mensen wonen. Ook daar is aandacht voor het woonklimaat gewenst, mede doordat agrarische bebouwing haar functie verliest. Er ligt een kans om het wonen in de linten te versterken.

Voorzieningenniveau onder druk

Demografische ontwikkelingen kunnen ertoe leiden dat de leefbaarheid in de gemeente in de komende jaren onder druk komt te staan. Door de daling van het aantal inwoners in de gemeente Lopik en dan in het bijzonder het aantal jongeren en jonge gezinnen, neemt het voorzieningenaanbod af. Dan gaat het niet alleen om supermarkten en winkels, maar ook om het aanbod aan scholen, verenigingen, sportvoorzieningen en dergelijke.

Overigens is de mobiliteit van veel huishoudens toegenomen, waardoor het effect van de afname van voorzieningen voor de meeste huishoudens wordt gecompenseerd. Dat geldt echter niet voor iedereen. Een groeiende groep is aangewezen op bereikbare voorzieningen, onder andere door extramuralisering in de zorg. Voor deze groep zijn er twee oplossingsrichtingen: enerzijds om dergelijke zorgvoorzieningen en dagelijksevoorzieningen zo dicht mogelijk bij huis (en dus in de eigen kern) te organiseren, anderzijds ze te laten aansluiten bij de benodigde schaalgrootte om ook voor de lange termijn aanbod in stand te houden. Het risico is dat als we samen met aanbieders geen afspraken maken over schaalvergroting en concentratie binnen de gemeente Lopik, de voorzieningen in het geheel niet kunnen overleven. Wat zou kunnen betekenen dat het aanbod in de gemeente verschaalt en alleen nog in nabijgelegen kernen IJsselstein en Schoonhoven beschikbaar is.

Initiatieven vanuit kernen succesvol

De sociale cohesie binnen de kernen is groot. De meeste bewoners voelen zich sterk betrokken bij de leefbaarheid van hun dorp. Zij nemen hierin ook hun eigen verantwoordelijkheid. Het bewijs hiervoor zijn de verschillende particuliere initiatieven die er zijn en deels nog worden gerealiseerd. In Polsbroek is de coöperatie Dorp 66 actief. Onder het motto "door de buurt en voor de buurt" zijn woningen en voorzieningen zoals een buurtwinkel en een buurtauto, gerealiseerd. Stichting Cabauw Samen Sterk heeft voor de kern Cabauw een digitale marktplaats opgezet om aanbod van en vraag naar vrijwillige hulp en zorg bij elkaar te brengen. Daarnaast is de Stichting initiatiefnemer van de nieuwbouw voor het Centrumplan in Cabauw.

6.2 Wat willen en gaan wij daaraan doen?

Jongeren perspectief bieden

Ten behoeve van het behoud van de leefbaarheid in de gemeente zetten we ons in om starters (jongeren en vooral jonge gezinnen) de ruimte te bieden om zich in de gemeente te vestigen. Hiervoor willen wij voldoende betaalbaar aanbod creëren in de vorm van starterswoningen. Tevens zetten wij in op het bevorderen van de doorstroming waardoor eengezinswoningen beschikbaar komen.

Ontwikkelingen passen bij schaal

Ontwikkelingen die in de gemeente zullen worden opgezet zijn kleinschalig en passen qua karakter bij de betreffende kern. Te grootschalige nieuwbouw kan namelijk een ongewenst effect hebben op de verkoopbaarheid van woningen in de bestaande voorraad. Daarom is fasering van nieuwbouw van belang. Toevoeging is immers bedoeld om het eigen karakter van de kernen te behouden en waar mogelijk te versterken.

Ondersteunen van initiatieven

We zijn trots op het succes van de initiatieven die in de verschillende kernen en linten zijn ontstaan. Wij bieden de ruimte voor doorontwikkeling van deze initiatieven en bieden hierin ondersteuning waar dat nodig en gewenst is. Daarnaast staan we open voor nieuwe initiatieven waarbij wij een faciliterende rol zullen innemen.

Woon aantrekkelijk Lopik versterken

Lopik is de grootste kern binnen de gemeente met de meeste inwoners en het meest uitgebreide voorzieningenaanbod. Toch staat in deze kern de woon aantrekkelijkheid onder druk, mede door de grotere afstand tot Utrecht (vergeleken met Benschop bijvoorbeeld) en de ruimtelijke uitstraling die het aanzien van de kern bepaalt. Hier willen we extra aandacht aan besteden, bijvoorbeeld door te onderzoeken welke panden zich lenen voor woningbouw. Op deze manier willen we verpaupering tegengaan en leegstand van panden voorkomen. In onze aanpak trekken we samen op met bewoners zodat met verbeteringen van de leefbaarheid vooral hun woonplezier wordt vergroot.

Welke instrumenten hebben wij beschikbaar?

Jongeren perspectief bieden

- De Starterslening van SVn continueren. Deze aanvulling op de hypotheek biedt starters meer mogelijkheden om een koopwoning te financieren.
- Goedkope koopwoningen en passende huurwoningen opnemen in het woningbouwprogramma.
- Ontwikkelruimte bieden voor woningbouw in de kernen en linten. Hierbij sturen op differentiatie en maatwerk.

Ondersteunen van initiatieven

- Stimuleren en ondersteunen van burgerinitiatieven in de gemeente.

Woonaantrekkelijkheid Lopik verbeteren

- Uitstraling van de kern Lopik verbeteren ten behoeve van het woongenot en de woonaantrekkelijkheid van (toekomstige) bewoners.

Bijlage 1 Uitvoeringsagenda 2018 - 2019

In deze bijlage hebben we de visie geconcretiseerd in acties voor de komende twee jaar. In het uitvoeringsprogramma beschrijven we welke instrumenten we gaan inzetten. Waar de instrumenten betrekking hebben op nieuwbouw vertalen we dit in het tweede deel van deze bijlage naar een concreet woningbouwprogramma voor de komende jaren. Iedere twee jaar wordt het uitvoeringsprogramma geactualiseerd door het college. De beschikbare instrumenten die we in de woonvisie hebben opgenomen dienen hiervoor als leidraad.

1.1 Uitvoeringsprogramma

In de voorgaande hoofdstukken is per thema aangegeven welke instrumenten beschikbaar zijn om de beoogde doelen te bereiken. In het uitvoeringsprogramma zijn voor ieder thema de instrumenten opgenomen waar we de komende twee jaar op willen gaan inzetten. Per instrument is aangegeven met welke partners we dit oppakken, wie de trekker is (dikgedrukt) en wat de rol de van de gemeente hierbij is.

Thema	Inzet instrumenten	Partijen	Rol gemeente
Toekomst-waarde bestaande voorraad	1. Informatiecampagne toekomstbestendigheid woning	Gemeente, De Woningraat, welzijnsorganisaties	Stimuleren, faciliteren en ondersteunen
	2. Blijverslening	Gemeente	Faciliteren
Passend wonen	3. Anterieure overeenkomsten (grondbeleid)	Gemeente, ontwikkelaars, De Woningraat	Sturend
	4. Prestatieafspraken over omvang sociale huurvoorraad en prijsopbouw	Gemeente, De Woningraat, huurdersorganisatie	Partnerschap
	5. Lokaal maatwerk	De Woningraat	Faciliteren
	6. Inventariseren concentratie knelgroepen	Gemeente, De Woningraat	Faciliteren
Langer zelfstandig wonen	7. Blijverslening	Gemeente	Faciliteren
	8. Informatiecampagne bewustwording	Gemeente, De Woningraat, welzijnsorganisaties, Breed Sociaal Loket	Faciliteren en stimuleren
	9. Ontmoetingsplek bij woon-zorgvoorzieningen en kleinschalige wooncomplexen betrekken bij plannontwikkeling (anterieure overeenkomsten)	Gemeente, De Woningraat	Faciliteren
Leefbaarheid in de gemeente Lopik	10. Ontwikkelruimte voor woningbouw voor de kernen en linten	Gemeente, dorpsorganisaties	Faciliteren en stimuleren
	11. Starterslening continueren	Gemeente	Faciliteren
	12. Uitstraling kern Lopik verbeteren	Gemeente, De Woningraat, ondernemers	Stimuleren

1.2 Woningbouwprogrammering

De komende jaren willen wij blijven voorzien in de lokale woningbehoefte. De verwachte huishoudensgroei en de daaruit voortkomende woningbehoefte hebben wij vertaald in de nieuwbouwoopgave voor de gemeente Lopik. Onze nieuwbouwoopgave bestaat in totaal uit 180 toe te voegen woningen in de periode 2017 tot 2030. Tot 2020 voegen we jaarlijks circa 25 woningen toe. In de periode 2020 tot 2030 zijn dat er gemiddeld 10 per jaar. Het programma verdelen we naar rato van inwonertal over de vier grootste kernen. Uitgedrukt in percentages betekent het dat 60% van het programma wordt gerealiseerd in Lopik, 25% in Benschop, 10% in Cabauw en 5% in Polsbroek.

De helft van de totale nieuwbouwoopgave, ongeveer 90 woningen, gebruiken we om de woningmarkt te sturen. Hierbij zetten we met goedkope koopwoningen in op starters en met huurwoningen op senioren. Daarnaast werken we mee aan particuliere initiatieven die passen bij de betreffende kern. Hierbij kan gedacht worden aan initiatieven zoals woonconcepten gericht op (mantel-)zorg, bijzondere woonvormen, nieuwe invulling voor vrijkomende agrarische bebouwing en dergelijke.

Omvang totale opgave 180 woningen	Marktwerking 90 woningen		
	Sturing woningmarkt 90 woningen	Starterswoningen 30 woningen	Goedkope eengezinswoningen (koop)
		Seniorenwoningen 60 woningen	Huur
			Koop
30 woningen			
Overige aandachtspunten:			
<ul style="list-style-type: none"> • Bij realiseren aanvullende behoefte rekening houden met marktopnamecapaciteit kernen • Inbreiding voor uitbreiding • Hergebruiken van bestaande locaties • Bij nieuwbouw in de linten bestaande karakter van het lint behouden • Kleinschalige toevoegingen passend bij de kern • Bij nieuwe ontwikkelingen circa 30% van de woningen in de sociale sector (huurprijzen tot € 710,86 en kooprijzen tot € 200.000) realiseren. 			

De gemeente heeft op dit moment in de harde plancapaciteit 58 woningen opgenomen, waarmee wordt voorzien in met name appartementen in de sociale huur, aangevuld met koopappartementen en een tiental grondgebonden koopwoningen. Wij realiseren het resterende deel van de programmering via de anterieure overeenkomsten met particuliere ontwikkelaars. In de anterieure overeenkomst nemen we ook de uitgangspunten ten aanzien van toevoeging in de sociale sector mee. Concreet betekent dit dat per locatie wordt ingezet op realisatie van 30% in het sociale segment. Daar waar de gemeente zelf de grondpositie heeft, nemen we deze programmering en uitgangspunten op in de afspraken die we maken bij de verkoop van de grond.

Bijlage 2 Genodigden Avond van het Wonen

Voor de totstandkoming van deze woonvisie zijn verschillende stakeholders betrokken bij het proces, zoals in de inleiding is beschreven. Op 20 september 2017 hebben we de Avond van het Wonen georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst hebben we de opgaven en speerpunten voor de nieuwe woonvisie verkend met stakeholders die betrokken zijn bij het wonen in de gemeente Lopik. In deze bijlage zijn de organisaties opgenomen die voor deze avond zijn uitgenodigd. Tussen haakjes is aangegeven welke partijen aanwezig waren.

Woningcorporatie

- De Woningraat (aanwezig)
- Huurdersorganisatie i.o. De Woningraat

Marktpartijen/makelaars

- Projectontwikkelaar Verstoep (aanwezig)
- Projectontwikkelaar S.B.B.- Lopik (aanwezig)
- Arco Architecten (aanwezig)
- Rabobank (aanwezig)
- Roelse Makelaardij
- Schep Makelaardij
- Van Egmond Makelaardij

Zorgorganisaties/maatschappelijke partners

- AxionContinu (aanwezig)
- Abrona (aanwezig)
- Vitras
- Lister (aanwezig)
- Vluchtelingenwerk (aanwezig)
- Leger des Heils (aanwezig)
- Philadelphia (aanwezig)
- Pulse (aanwezig)

Adviesraad Sociaal Domein Lopik (aanwezig)

Bewonersorganisaties

- Stichting Cabauw Samen Sterk (aanwezig)
- Dorp 66

Burgemeenten

- Gemeente Oudewater
- Gemeente Montfoort
- Gemeente IJsselstein
- Gemeente Krimpenerwaard (aanwezig)