

De woningmarkt in Lopik 2010-2015

Woningbehoefte gemeente Lopik

Rapport
Gemeente Lopik

BMC
Oktober 2010
De heer W. Vos en mevrouw M. Woertel
Projectnummer: 252025
Correspondentienummer:

INHOUD

HOOFDSTUK 1	SAMENVATTING	2
HOOFDSTUK 2	AANLEIDING EN DOEL	4
	2.1 Begripsbepalingen	4
	2.2 Respondenten	5
	2.3 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 3	DEMOGRAFIE	7
	3.1 Bevolkingsontwikkeling	7
	3.2 Huishoudensontwikkeling	9
	3.3 Verdeling van leeftijden, huishoudens en inkomens over de gebieden	10
HOOFDSTUK 4	DE WONINGVOORRAAD EN HAAR BEWONERS	12
	4.1 Huidige woningvoorraad	12
	4.2 Betaalbaarheid	13
	4.3 Tevredenheid van bewoners over woning en woonomgeving	14
	4.4 Ouderen en hun woning	17
	4.5 Ouderen en het Wmo-loket	18
	4.6 Huishoudens met lage inkomens en hun woning	19
HOOFDSTUK 5	WOONBEHOEFTE	21
	5.1 Verhuiscapaciteit en woningbehoeften	21
	5.2 Woningbehoefte van diverse groepen	24
	5.3 Confrontatie van woningaanbod en -vraag	28
	5.4 Vergelijking met uitkomsten van vorig woningbehoefteonderzoek	32
HOOFDSTUK 6	AANBEVELINGEN VOOR DE WOONVISIE	34

Hoofdstuk 1 Samenvatting

Dit rapport bevat de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek dat in de gemeente Lopik is uitgevoerd.

Het belangrijkste deel van het onderzoek bestond uit een telefonische enquête, die in juni 2010 is gehouden. De vragenlijst is in totaal door 882 huishoudens uit alle kernen van de gemeente beantwoord. Daarnaast zijn in deze rapportage gegevens verwerkt van het CBS en de uitkomsten van de bevolkings- en huishoudensprognose van Primos 2009.

De resultaten van het onderzoek worden als volgt samengevat:

- Ten opzichte van 1 januari 2005 is het aantal inwoners gestegen met ongeveer 1,5%. De bevolkingsprognose (Primos 2009) gaat ervan uit dat de bevolking tot 2030 afneemt en vanaf 2030 licht toeneemt.
- Tot 2040 zal het aantal huishoudens vermoedelijk toenemen. De daling van de gemiddelde woningbezetting zet zich dan voort.
- De woningvoorraad in Lopik bestaat vrijwel uitsluitend uit eengezinswoningen (95%), vooral in de koopsector.
- De inwoners van Lopik zijn tevreden en waarderen hun woning, straat en buurt (rapportcijfers resp. 8,1, 7,6 en 7,8). Ook alle voorzieningen in de buurt scoren minimaal een voldoende.
- Veel ouderen (65-plussers) geven aan dat ze geen hulp van anderen nodig hebben bij de persoonlijke verzorging (100% van de ouderen van 65 tot 75 en 81% van de 75-plussers).
- Bijna de helft (46%) van alle ouderen is bekend met het Wmo-loket. Van hen heeft 27% wel eens contact gehad met het loket.
- Weinig huishoudens in Lopik willen (misschien) binnen vijf jaar verhuizen (12%). Ongeveer 60% daarvan is op zoek naar een koopwoning; ongeveer 40% zoekt een huurwoning. De relatief beperkte groep verhuiscandidate is niet het gevolg van de huidige economische situatie. Maar de economische situatie speelt vanzelfsprekend wel een rol bij de vraag of de verhuiscandidate hun woonwens inderdaad kunnen realiseren.
- De binding aan de gemeente is niet zo groot: iets meer dan de helft van de huishoudens die willen verhuizen (59%) zoekt een woning binnen de gemeente Lopik.
- Er zijn tamelijk veel jongeren (227) die nu nog bij hun ouders wonen, maar binnen vijf jaar zelfstandig in de gemeente Lopik willen wonen. Daarnaast wil een bijna net zo grote groep jongeren (209) buiten de gemeente Lopik op zichzelf gaan wonen. De belangrijkste redenen hiervoor zijn de studie en het werk.
- Bij de cijfermatige confrontatie tussen het aanbod aan bestaande woningen en de woningvraag blijkt sprake te zijn van een woningtekort van 252 woningen in de periode 2010 tot en met 2014. De grootste tekorten bestaan aan betaalbare en goedkope meergezins huurwoningen (huurprijs tot € 548,-), goedkope en betaalbare meergezins koopwoningen (koopprijs tot € 230.400,-) en betaalbare en dure eengezins koopwoningen. Qua woningtype is er vooral een tekort aan

appartementen met een lift en eengezinstussenwoningen. Het berekende woningtekort moet niet als absolute waarde worden beschouwd, maar als indicatie. Het feitelijke tekort is namelijk van veel factoren afhankelijk, zoals het aantal vestigers: de mensen die de komende jaren naar de gemeente Lopik verhuizen.

Het rapport gaat vergezeld van een 'Bijlageboek woningbehoefteonderzoek Lopik 2010-2015', waarin veel tabellen zijn opgenomen en waarin een onderzoeksverantwoording is opgenomen.

Hoofdstuk 2 Aanleiding en doel

Deze rapportage beschrijft de resultaten van het onderzoek dat BMC in opdracht van de gemeente heeft uitgevoerd. Bij deze rapportage hoort het 'Bijlageboek woningbehoefteonderzoek Lopik 2010-2015', waarin veel tabellen zijn opgenomen.

In deze rapportage zijn de gegevens van het onderzoek gesplitst in de uitkomsten voor de gebieden Lopik Dorp, Benschop en Overige kernen. Bij deze verdeling is de volgende postcode-indeling gehanteerd.

Tabel 1 Gebieden en kernen

Gebied	postcode	Kern
Lopik Dorp	3411	Lopik-dorp Cabauw
Benschop	3405	Benschop
Overige kernen	3412, 3413, 3415	Jaarsveld Lopikerkapel Polsbroek Polsbroekerdam Uitweg Willige Langerak

In een enkel geval – waar dat vanwege de betrouwbaarheid van de antwoorden mogelijk is¹ – is een verdere onderverdeling naar kernen gehanteerd.

2.1 Begripsbepalingen

Hieronder worden enkele begrippen toegelicht die in deze rapportage worden gebruikt. Het gaat om de definities zoals die in dit woningbehoefteonderzoek zijn gebruikt. Die definities kunnen afwijken van de begrippen die in gemeentelijke beleidsstukken worden gehanteerd.

- Doorstromer: huishouden dat binnen vijf jaar een andere woning wenst binnen de gemeente.
- Huishouden: het aantal personen dat gezamenlijk één huishouding voert.
- Huureindiger: een huishouden dat in een koopwoning woont, maar op zoek is naar een huurwoning. De huureindiger is meestal ouder dan 65 jaar.
- Inkomen: het netto huishoudeninkomen per maand van het huishouden, maar exclusief het inkomen van eventuele inwonende kinderen.
- Koopstarter: huishouden dat reeds zelfstandig woont en voor het eerst naar een koopwoning wil gaan verhuizen.
- Oudere: een persoon die 65 jaar of ouder is.
- Seniorenwoning: een woning die geschikt is voor de bewoning door senioren en waarbij zorg aan huis kan worden ontvangen.
- Vertrekker: huishouden dat nu in de gemeente woont, maar binnen vijf jaar wil verhuizen naar een andere gemeente.

¹ Dit zijn de vragen die door alle respondenten zijn beantwoord.

- Vestiger: huishouden dat nu nog buiten de gemeente woont, maar binnen vijf jaar in de gemeente wil komen wonen.²
- Woonstarter: een inwonend kind dat binnen vijf jaar zelfstandig wil gaan wonen binnen de gemeente.

2.2 Respondenten

In totaal hebben 882 respondenten aan dit onderzoek meegedaan. De verdeling van de respondenten over de gebieden is in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 2 Respons per gebied

Gebied	Aantal huishoudens	Beoogde respons	Behaalde respons	% van beoogde respons
Lopik Dorp	2.980	342	341	98%
Benschop	1.240	294	262	89%
Overige kernen	1.090	277	279	101%
Totaal	5.310	913	882	97%

De behaalde respons is dus iets kleiner dan beoogd (97%). De belangrijkste redenen van de non-respons waren onbereikbaarheid als gevolg van het ontbreken van een telefoonnummer en steeds niet thuis. De respons in Benschop is met 89% het laagst omdat in die kern de non-respons bovengemiddeld was.

In de volgende tabel zijn enkele kenmerken van de respondenten vermeld.

Tabel 3 Enkele kenmerken van de respondenten

Gebied	Aantal huishoudens	Gemiddelde leeftijd	Aandeel vrouwelijke respondenten	Aandeel huishoudens 65 jaar en ouder
Lopik Dorp	341	53	61%	23%
Benschop	262	54	67%	29%
Overige kernen	279	55	63%	28%
Totaal	882	54	63%	25%

De uitkomsten van dit onderzoek zijn representatief. De resultaten van de enquête zijn geëxtrapoleerd naar het totale aantal huishoudens in de gemeente per 1 januari 2010 (5.310 huishoudens).

² Het aantal vestigers in de toekomst is berekend door allereerst het aantal bewoners te berekenen dat op basis van de enquête vijf jaar of korter in de gemeente Lopik woonachtig is. Verondersteld wordt dat de komende jaren net zoveel huishoudens in de gemeente zullen komen wonen als het aantal dat zich de afgelopen vijf jaar heeft gevestigd. De aanname is vervolgens dat de huidige woonsituatie van de vestigers die de afgelopen vijf jaar in de gemeente zijn komen wonen, overeenkomt met de gewenste woonsituatie van de vestigers die de komende vijf jaar in Lopik komen wonen. Op deze manier is berekend dat zich de komende 5 jaar in Lopik 300 huishoudens zullen vestigen die nu nog buiten de gemeente wonen.

2.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk gaat hoofdstuk 3 in op de relevante demografische ontwikkelingen in de gemeente. Hoofdstuk 4 geeft informatie over de huidige woningvoorraad en haar bewoners. Hoofdstuk 5 gaat in op de verhuisgeneigdheid, de woningbehoefte, de behoefte aan voorzieningen (waaronder zorg) en de confrontatie tussen woningvraag en -aanbod. Het afsluitende hoofdstuk 6 geeft op basis van dit woningbehoefteonderzoek aanbevelingen voor de woonvisie die de gemeente gaat opstellen.

In deze rapportage worden vooral uitkomsten vermeld. Waar nodig en mogelijk, worden daaraan onderzoeksmatige conclusies verbonden.

Doordat de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek zijn afgerond op hele aantallen, kan er in de tabellen van deze rapportage sprake zijn van afrondingsverschillen.

Hoofdstuk 3 Demografie

Dit hoofdstuk biedt inzicht in de demografische ontwikkelingen in de gemeente Lopik. De gegevens in dit hoofdstuk zijn niet alleen ontleend aan het gehouden woningbehoefteonderzoek, maar betreffen ook cijfers van het CBS en de uitkomsten van de bevolkings- en huishoudensprognose van Primos 2009. In de tekst is steeds de bron van de gebruikte informatie vermeld.

3.1 Bevolkingsontwikkeling

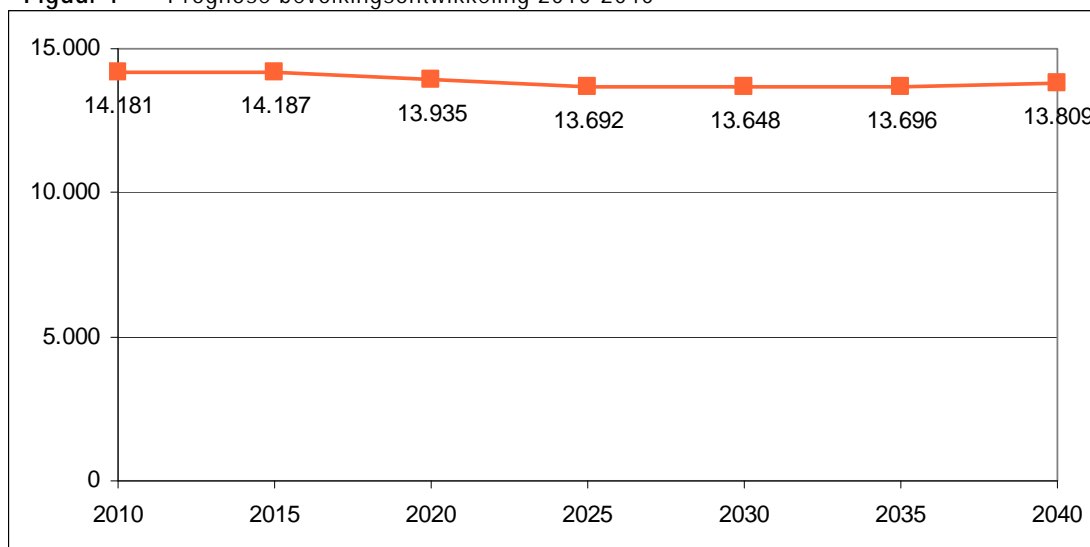
Periode 2005 tot 2010

De gemeente Lopik telde op 1 januari 2010 14.181 inwoners (Bron: CBS). Ten opzichte van 1 januari 2005 (13.968 inwoners) is het aantal inwoners gestegen met ongeveer 1,5%.

Periode tot 2040

De prognose gaat er van uit – zie figuur 1 – dat de bevolking de komende jaren afneemt en vanaf 2030 licht toeneemt. Dit laatste komt doordat de stijging van het aantal sterften vanaf 2030 langzaam weer afneemt.

Figuur 1 Prognose bevolkingsontwikkeling 2010-2040



Bron: Primos 2009

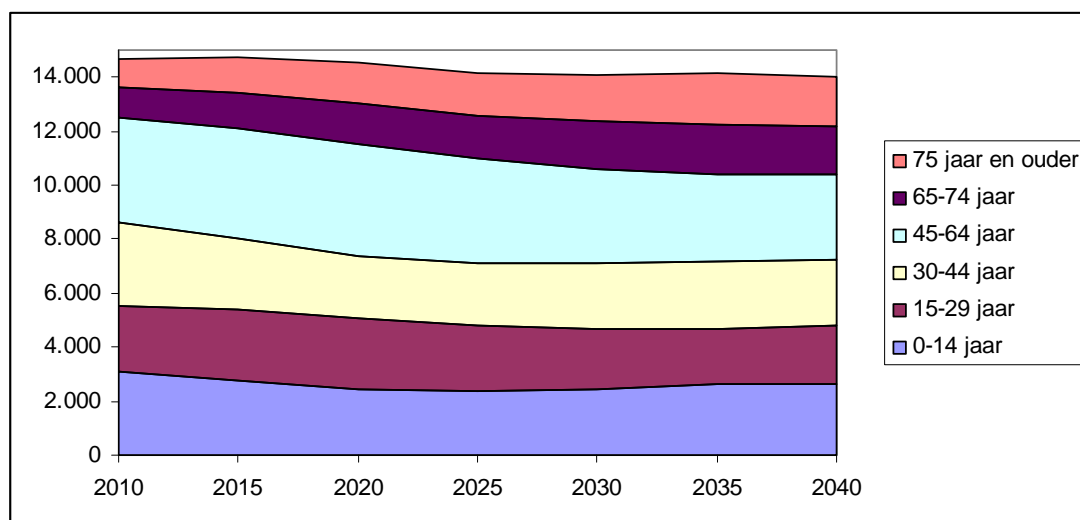
In 2015 zullen er 2.072 (15%) inwoners zijn van 65 jaar en ouder. In 2030 is die groep gegroeid tot 3.024 (22%) inwoners. Vergeleken met de situatie in 2015 zal Lopik in 2030 dus in relatieve en in absolute zin meer inwoners hebben van 65 jaar en ouder.

Tabel 4 Prognose bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsgroep 2010-2040³

leeftijd	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
0-14 jaar	3.078	2.732	2.404	2.358	2.462	2.603	2.660
15-29 jaar	2.472	2.643	2.655	2.442	2.216	2.057	2.139
30-44 jaar	3.085	2.620	2.340	2.327	2.409	2.499	2.454
45-64 jaar	3.868	4.120	4.116	3.881	3.537	3.213	3.111
65-74 jaar	1.086	1.315	1.497	1.561	1.718	1.885	1.810
75 jaar en ouder	673	757	923	1.123	1.306	1.439	1.635
Totaal op 1 januari	14.262	14.187	13.935	13.692	13.648	13.696	13.809

In de volgende figuur is deze informatie grafisch weergegeven. In die figuur is te zien dat de verwachte daling van het aantal inwoners vooral betrekking heeft op de inwoners met een leeftijd van 45 t/m 64 jaar.

Figuur 2 Prognose bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsgroep 2010-204



Bron: Primos 2009

Nogmaals wordt benadrukt dat het hier om prognoses gaat. Of de werkelijkheid zich ontwikkelt conform deze prognose is afhankelijk van veel factoren. Zo wordt opgemerkt dat:

- de omvang van het woningbouwprogramma van grote invloed is op de uitkomsten. Dit betekent dat als de gemeente meer nieuwe woningen bouwt, de verwachte bevolkingsdaling kleiner zal zijn dan waarvan de prognose nu uitgaat.
- de regionale ontwikkelingen van invloed zijn op het bevolkingsaantal: naarmate er meer woningen, bedrijven of kantoren in de regio worden gebouwd, zullen meer inwoners uit Lopik vertrekken naar die bouwgemeente(n).

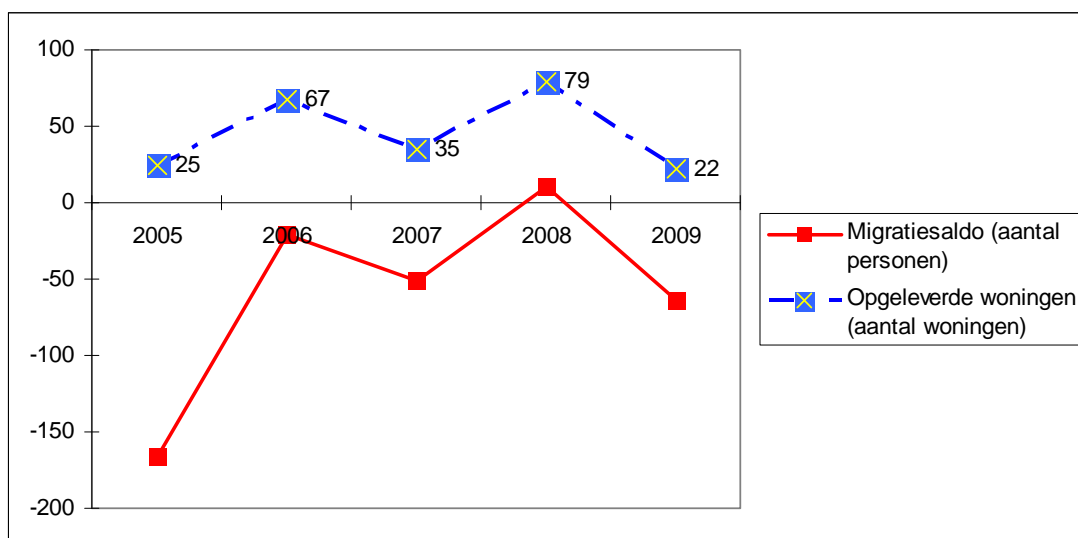
Op basis van het gehouden woningbehoefteonderzoek wordt berekend dat de komende vijf jaar 300 huishoudens zich in de gemeente vestigen (de zogenoemde

³ Bron: Primos 2009

'vestigings'; 61% in Lopik Dorp, 21% in Benschop en 18% in de Overige kernen) en dat in die periode 274 huishoudens vertrekken (de zogenoemde 'vertrekkers'). Zie tabel 23.

De volgende figuur geeft aan hoe groot het migratiesaldo (dit is het verschil tussen de vestiging en het vertrek) de afgelopen vijf jaar was. Het gaat hier niet om huishoudens, maar om personen. Die personen laten bij verhuizing lang niet allemaal een lege woning achter; denk aan de jongeren die naar Utrecht verhuizen. Uitgezonderd in het jaar 2008 was er in alle jaren sprake van een negatief migratiesaldo. Ook is in die figuur het aantal opgeleverde woningen vermeld in diezelfde jaren. De figuur maakt duidelijk dat er een tamelijk directe relatie is tussen het aantal opgeleverde woningen en het migratiesaldo. Met andere woorden: naarmate er in de gemeente meer woningen worden gebouwd, stijgt het migratiesaldo.

Figuur 3 Migratiesaldo en opgeleverde woningen in 2005-2009⁴



3.2 Huishoudensontwikkeling

Huidige situatie

De gemeente Lopik telt in 2009 ongeveer 5.310 huishoudens.⁵ Hiervan wonen 2.980 (56%) in Lopik Dorp, 1.240 (23%) in Benschop en 1.090 (21%) in de Overige kernen. Op basis van het woningbehoefteonderzoek blijkt dat 46% van deze huishoudens bestaat uit gezinnen met kinderen, 34% uit paren zonder kinderen, 17% uit alleenstaanden en 3% eenoudergezinnen.

Periode tot 2040

Volgens de prognose zal het aantal huishoudens in de komende periode toenemen: op 1 januari 2040 zullen er naar verwachting 5.663 huishoudens zijn.⁶ Deze

⁴ Migratiesaldo: CBS

⁵ Bron: CBS

⁶ Op 1 januari 2040 zullen er volgens Primos 5.663 huishoudens en 5.441 woningen zijn.

toename leidt samen met de daling van het aantal inwoners tot 2030 tot een daling van de gemiddelde woningbezetting en rond 2030 stopt die daling, zie de volgende tabel.

Tabel 5 Prognose ontwikkeling gemiddelde woningbezetting 2010-2040⁷

	2010	2020	2030	2040
Inwoners	14.181	13.935	13.648	13.809
Woningvoorraad	5.208	5.292	5.376	5.441
Gemiddelde woningbezetting	2,72	2,63	2,53	2,54

3.3 Verdeling van leeftijden, huishoudens en inkomens over de gebieden⁸

In de volgende tabel is de leeftijdsverdeling weergegeven. Het gaat hierbij om de leeftijden van hoofden van huishoudens en dus niet om de leeftijden van alle inwoners.

Tabel 6 Leeftijdsverdeling huishoudens over gebieden⁹

Gebied	18 t/m 29 jaar	30 t/m 44 jaar	45 t/m 64 jaar	65 t/m 74 jaar	75 jaar en ouder	Totaal
Lopik Dorp	105	856	1.328	385	306	2.980
Benschop	19	383	483	208	147	1.240
Overige kernen	29	269	485	194	113	1.090
Totaal	153	1.509	2.296	786	566	5.310

In de hele gemeente is de leeftijdsklasse 45 t/m 64 jaar het best vertegenwoordigd. Er zijn in de gemeente Lopik (3%) vergeleken met het hele land (7%)¹⁰ weinig jonge huishoudens in de leeftijdsklasse tot 30 jaar.

In de volgende tabel is de samenstelling van de huishoudens in Lopik Dorp, Benschop en Overige kernen te zien. Er zijn procentueel gezien geen grote verschillen tussen de drie gebieden. In Benschop wonen naar verhouding iets meer alleenstaanden en in de Overige kernen wonen naar verhouding meer eenoudergezinnen.

⁷ Bron: CBS (inwoners 2010) en Primos (2020, 2030 en 2040)

⁸ Bron: WBO Lopik 2010-2015 (BMC)

⁹ In deze tabel zijn de gegevens van het WBO Lopik 2010-2015 (BMC) gebruikt. Daarin is gevraagd naar de leeftijd van de respondent (= hoofden van huishoudens). Deze verdeling wijkt daarom af van de leeftijdsverdeling van alle inwoners.

¹⁰ Bron: Primos

Tabel 7 Samenstelling huishoudens per gebied (in aantal huishoudens en %)

Gebied	Alleenstaand		Echtpaartpartners zonder kinderen		Echtpaartpartners met kind(eren)		1-ouder + kind(eren)		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Lopik Dorp	507	17%	1.057	35%	1.355	45%	61	2%	2.980	100%
Benschop	232	19%	416	34%	558	45%	33	3%	1.240	100%
Overige kernen	157	14%	347	32%	522	48%	64	6%	1.090	100%
Hele gemeente	896	17%	1.821	34%	2.435	46%	158	3%	5.310	100%

In de volgende tabel is de huishoudensgrootte per gebied weergegeven.

Tabel 8 Huishoudsgrootte naar gebieden

Gebied	Aantal personen						Totaal
	1	2	3	4	5	6+	
Lopik Dorp	498	1.075	358	559	332	157	2.980
Benschop	227	426	109	275	147	57	1.240
Overige kernen	153	411	155	185	131	55	1.090
Totaal	879	1.912	623	1.018	610	269	5.310

Ruim de helft van de huishoudens in de gemeente Lopik (53%) bestaat uit één of twee personen.

In de volgende tabel is de verdeling van de inkomensklassen per gebied weergegeven.

Tabel 9 Inkomensklassen van huishoudens naar gebieden¹¹

Gebied	Tot €1.000	€1.000 - €1.500	€1.500 - €2.000	€2.000 - €2.500	€2.500 - €3.500	Meer dan €3.500	Totaal
Lopik Dorp	93	511	464	869	754	289	2.980
Benschop	69	329	304	335	136	69	1.240
Overige kernen	29	181	299	221	201	159	1.090
Totaal	192	1.033	1.090	1.415	1.065	516	5.310

In Lopik Dorp wonen relatief veel meer huishoudens met een hoog inkomen (meer dan €2.500,-) dan in Benschop en de Overige kernen. In Benschop wonen relatief veel huishoudens met een laag inkomen (tot €1.000,-).

¹¹ Eén op de zes respondenten heeft de hoogte van hun inkomen niet opgegeven. Daarom is enige voorzichtigheid geboden bij de uitkomsten van deze tabel.

Hoofdstuk 4 De woningvoorraad en haar bewoners¹²

4.1 Huidige woningvoorraad

De volgende tabel geeft de samenstelling van de huidige woningvoorraad weer.

Tabel 10 Woningtype naar gebied

Woningtype	Lopik Dorp	Benschop	Overige kernen	Totaal	
				Aantal	%
Partiowoning	0	0	4	4	0%
Eengezinswoning, vrijstaand	699	327	379	1.405	26%
Eengezinswoning, 2-onder-1-kap of geschakeld (garages aan elkaar)	454	170	288	913	17%
Eengezinswoning, hoekwoning	454	199	144	797	15%
Eengezinswoning, tussenwoning	944	435	146	1.525	29%
Flat, etagewoning of appartement met lift	122	19	4	145	3%
Flat, etagewoning of appartement zonder lift	61	33	8	102	2%
Woning bij agrarisch bedrijf	210	47	73	330	6%
Woning met winkel, kantoor-, praktijk-, of bedrijfsruimte	35	9	45	90	2%
Anders	0	0	0	0	0%
Totaal	2.980	1.240	1.090	5.310	100%

De woningvoorraad in Lopik Dorp en Benschop bestaat voor het grootste gedeelte uit eengezinstussenwoningen, vrijstaande woningen, 2-onder-1-kapwoningen en hoekwoningen. In de Overige kernen staan relatief veel vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen en weinig eengezinstussenwoningen en -hoekwoningen.

De volgende tabel geeft inzicht in de verdeling van de woningvoorraad naar huur/koop en prijsklassen. De kooprijzen betreffen de huidige WOZ-waarde van de koopwoningen.

¹² Bron voor alle gegevens uit dit hoofdstuk is WBO Lopik 2010-2015 (BMC).

Tabel 11 Woningvoorraad naar huur/koop en prijsklasse

Noningtype en prijsklasse	Lopik Dorp	Benschop	Overige kernen	Totaal	
				Aantal	%
Huur eengezins					
< € 357 (goedkoop)	70	43	45	158	3%
€ 357 - € 548 (betaalbaar)	358	185	59	602	11%
€ 548 - € 647 (middelduur)	9	5	0	13	0%
> € 647 (duur)	96	38	51	185	3%
Totaal huur eengezins	533	270	155	958	18%
Huur meergezins					
< € 357 (goedkoop)	35	24	0	59	1%
€ 357 - € 548 (betaalbaar)	35	5	0	40	1%
€ 548 - € 647 (middelduur)	0	0	0	0	0%
> € 647 (duur)	0	0	0	0	0%
Totaal huur meergezins	70	28	0	98	2%
Koop eengezins					
< € 161.200 (goedkoop)	17	14	4	36	1%
€ 161.200 - € 230.400 (betaalbaar)	638	260	142	1.040	20%
€ 230.400 - € 300.000 (middelduur)	332	175	187	694	13%
> € 300.000 (duur)	1.276	469	590	2.335	44%
Totaal koop eengezins	2.263	918	923	4.104	77%
Koop meergezins					
< € 161.200 (goedkoop)	17	0	0	17	0%
€ 161.200 - € 230.400 (betaalbaar)	35	9	4	48	1%
€ 230.400 - € 300.000 (middelduur)	44	14	0	58	1%
> € 300.000 (duur)	17	0	8	25	0%
Totaal koop meergezins	114	24	12	149	3%
Totaal	2.980	1.240	1.090	5.310	100%
Waarvan huurwoning	603	298	155	1.056	20%
Waarvan koopwoning	2.377	942	935	4.254	80%

Uit deze tabel blijkt dat het grootste deel van de woningvoorraad bestaat uit eengezinskoopwoningen (77%). Het aandeel meergezinswoningen (zoals appartementen) is klein (5%).

4.2 Betaalbaarheid¹³

Over het algemeen wonen mensen met een laag inkomen vaker in een huurwoning en mensen met een hoog inkomen vaker in een koopwoning. Dit is ook zo in Lopik. Zie de volgende tabel.

¹³ Eén op de zes respondenten heeft de hoogte van hun inkomen niet opgegeven. Daarom is enige voorzichtigheid geboden bij de uitkomsten van deze paragraaf.

Tabel 12 Relatie tussen het wonen in een koop- of huurwoning en inkomen van huishoudens

Inkomen \ Woning	< €1.000	€1.000 - €1.500	€1.500 - €2.000	€2.000 - €2.500	€2.500 - €3.500	> €3.500	Totaal
Koopwoning	2%	16%	20%	27%	23%	12%	100%
Huurwoning	10%	33%	22%	25%	8%	2%	100%
Totaal	192	1.033	1.090	1.415	1.065	516	5.310

Van 'goedkope scheefheid' – een huishouden met een hoog inkomen dat woont in een huurwoning met een lagere huurprijs – is in Lopik enigszins sprake; de inwoners met een inkomen tussen de €2.500,- en de €3.500,- wonen namelijk niet allemaal in de duurdere huurwoningen, maar ook in de betaalbare huurwoningen. Zie de volgende tabel.

Tabel 13 Relatie tussen huurprijs en inkomen van huishoudens

Huurprijs-klasse	< €1.000	€1.000 - €1.500	€1.500 - €2.000	€2.000 - €2.500	€2.500 - €3.500	> €3.500	Totaal
< €357 (goedkoop)	43	102	40	32	0	0	217
€357 - €548 (betaalbaar)	32	203	145	206	47	11	642
€548 - €647 (middelduur)	0	0	0	5	9	0	13
> €647 (duur)	28	46	50	29	28	4	185
Totaal	106	351	234	267	84	15	1.056

4.3 Tevredenheid van bewoners over woning en woonomgeving

De bewoners zijn over het algemeen tevreden. De woning wordt door de bewoners gewaardeerd met een 8,1 gemiddeld. De straat krijgt een 7,6 en de buurt een 7,8. Er zijn hierbij nauwelijks verschillen tussen de gebieden.

Negatief vinden de bewoners vooral het drukke verkeer (drukke straat en te hard rijden). Daarnaast worden slecht onderhoud aan straat (hobbels, bladoverlast, roadblocks, fietspadverzakking), slecht onderhoud aan woning (kunststofkozijnen, oude woning, kleine woning, tijdelijke woning), overlast (buren, jeugd, disco, hondenpoep, vrachtverkeer) en het gebrek aan parkeerplaatsen genoemd.

Tabel 14 Waardering woning, straat en buurt naar gebieden

Gebied	Rapportcijfer		
	Woning	Straat	Buurt
Lopik Dorp	8,1	7,6	7,8
Benschop	8,0	7,6	7,7
Overige kernen	8,1	7,6	7,8
Totaal	8,1	7,6	7,8

Als wordt gekeken naar de afzonderlijke kernen, dan blijken de inwoners van Cabauw meer tevreden dan gemiddeld te zijn over de straat en buurt en de inwoners van Uitweg veel minder tevreden dan gemiddeld over de straat en de buurt. Zie de volgende tabel.

Tabel 15 Waardering woning straat en buurt naar kernen

Kern	Rapportcijfer		
	Woning	Straat	Buurt
Lopik Dorp	8,1	7,6	7,7
Benschop	8,0	7,6	7,7
Cabauw	8,2	7,9	8,1
Jaarsveld	8,6	7,8	7,9
Lopikerkapel	8,0	7,4	7,7
Polsbroek	8,2	7,7	7,9
Polsbroekerdam	8,6	7,6	7,9
Uitweg	8,4	6,0	7,3
Willige Langerak	8,1	7,6	7,8
Totaal	8,1	7,6	7,8

Ook de meeste voorzieningen in de buurt krijgen een positieve waardering. De hoogste waardering – gemiddeld een 7,5 – krijgen de scholen voor basisonderwijs. De laagste waardering krijgen de voorzieningen voor jongeren van 13 t/m 23 jaar (5,9). Zie de volgende tabel. Over het algemeen geven de inwoners van Lopik Dorp de hoogste cijfers en de inwoners van Benschop de laagste.

Tabel 16 Gemiddeld rapportcijfer waardering voorzieningen in de buurt en woonomgeving

Voorziening	Lopik Dorp	3enschop	Overige kernen	Totaal
Parkeergelegenheid	6,9	6,9	7,2	6,9
Groenvoorzieningen	7,1	7,3	7,4	7,2
Sociaal-culturele en uitgaansvoorzieningen	6,1	5,8	6,2	6,0
Sportvoorzieningen	7,2	7,0	6,3	7,0
Winkels voor dagelijkse boodschappen	6,9	6,9	5,5	6,6
Openbaar vervoer/ busdienst	6,8	6,6	6,2	6,6
Scholen voor basisonderwijs	7,6	7,1	7,5	7,5
Medische voorzieningen	7,4	7,3	7,2	7,3
Voorzieningen voor jongeren van 13 t/m 23	6,1	5,4	5,9	5,9
Speelgelegenheid voor kinderen van 2 t/m 12	7,1	6,6	6,6	6,8
Kinderdagverblijven	7,3	5,6	7,0	6,9
Buitenschoolse opvang	7,4	5,6	6,8	6,9

Negatief vinden de bewoners vooral het gebrek aan winkels en parkeergelegenheden, voorzieningen voor de jeugd (speelgelegenheden, kinderopvang, vereniging), het openbaar vervoer (bussen, frequentie, bushaltes), het gebrek aan uitgaansgelegenheden (waaronder culturele voorzieningen) en het groenonderhoud.

Voorzieningen die worden gemist, zijn winkels, speelgelegenheden voor kinderen van 2 t/m 12 jaar, voorzieningen voor de jeugd en parkeerplaatsen. De inwoners van de kern Lopik missen daarnaast nog een supermarkt, een groenteboer, een sportschool en terrasjes.

De volgende tabel laat zien waarover de inwoners van de afzonderlijke kernen meer en minder tevreden zijn dan gemiddeld. Uitsluitend de (positieve en negatieve) uitschieters ten opzichte van het gemiddelde per voorziening zijn vermeld, met tussen haakjes het rapportcijfer.

Tabel 17 Uitschieters in waardering voorzieningen in de buurt en woonomgeving

Kern	Meer tevreden over	Minder tevreden over
Lopik Dorp	<ul style="list-style-type: none"> - sportvoorzieningen (7,3) - winkels voor dagelijkse boodschappen (7,3) - kinderdagverblijven (7,4) 	
Benschop		<ul style="list-style-type: none"> - kinderdagverblijven (5,6) - buitenschoolse opvang (5,6)
Cabauw	<ul style="list-style-type: none"> - sociaal-culturele en uitgaansvoorzieningen (6,4) - openbaar vervoer/ busdienst (7,1) - speelgelegenheid voor kinderen van 2 t/m 12 (7,7) 	<ul style="list-style-type: none"> - winkels voor dagelijkse boodschappen (4,8) - medische voorzieningen (6,3)
Jaarsveld		<ul style="list-style-type: none"> - parkeergelegenheid (6,3) - groenvoorzieningen (7,0)
Lopikerkapel		<ul style="list-style-type: none"> - sportvoorzieningen (6,1)
Polsbroek	<ul style="list-style-type: none"> - scholen voor basisonderwijs (7,7) - medische voorzieningen (7,8) 	<ul style="list-style-type: none"> - winkels voor dagelijkse boodschappen (4,1)
Polsbroekerdam	<ul style="list-style-type: none"> - groenvoorzieningen (8,1) 	<ul style="list-style-type: none"> - sociaal-culturele en uitgaansvoorzieningen (5,0) - scholen voor basisonderwijs (6,7) - voorzieningen voor jongeren van 13 t/m 23 (4,7)
Uitweg		<ul style="list-style-type: none"> - openbaar vervoer/ busdienst (5,4) - voorzieningen voor jongeren van 13 t/m 23 (4,7) - speelgelegenheid voor kinderen van 2 t/m 12 (5,5)
Willige Langerak	<ul style="list-style-type: none"> - parkeergelegenheid (8,4) - voorzieningen voor jongeren van 13 t/m 23 (6,7) 	<ul style="list-style-type: none"> - openbaar vervoer/ busdienst (4,8)

4.4 Ouderen en hun woning

De inwoners van 65 tot 75 jaar wonen evenals alle inwoners van de gemeente Lopik veelal in eengezinswoningen; 28% in een tussenwoning, 27% in een vrijstaande woning, 17% in een 2-onder-1-kapwoning en 12% in een hoekwoning. Inwoners van 75 jaar en ouder wonen vooral in tussenwoningen (32%), in vrijstaande woningen (21%), in 2-onder-1-kapwoningen (15%) en in hoekwoningen (11%).

De ouderen zijn tevreden met hun woning. Gemiddeld geven de inwoners van 65 tot 75 jaar een 8,0 en de inwoners van 75 jaar en ouder een 7,9. Ook de straat en de buurt worden door de ouderen gewaardeerd. De inwoners van 75 jaar en ouder geven respectievelijk een 7,7 en een 7,8. De inwoners van 65 tot 75 jaar geven de straat een 7,5 en de buurt een 7,6.

Van de aanwezige voorzieningen worden de medische voorzieningen (7,5) en de scholen voor basisonderwijs (7,4) het hoogst gewaardeerd door de inwoners van 65 tot 75 jaar. De voorzieningen voor kinderen van 13 t/m 23 jaar (6,0) en de sociaal-culturele en uitgaansvoorzieningen (6,1) waarderen deze inwoners het laagst.

De inwoners van 75 jaar en ouder waarderen de parkeergelegenheden het hoogst (7,2) en de winkels voor dagelijkse boodschappen (6,1) en de sociaal-culturele en uitgaansvoorzieningen (6,2) waarderen deze inwoners het laagst.

Bijna alle ouderen (92%) geven aan nooit hulp nodig te hebben bij de persoonlijke verzorging (100% van alle ouderen van 65 tot 75 jaar en 81% van alle ouderen van 75 jaar en ouder). Ruim 88% van de ouderen van 65 tot 75 jaar heeft geen hulp nodig bij het doen van de boodschappen, het bereiden van de maaltijden en het schoonmaken van het huis. De inwoners van 75 jaar en ouder hebben hierbij logischerwijs meer hulp nodig; 49% geeft aan hierbij geen hulp nodig te hebben.

Ook van de meeste andere, aanvullende zorg- en dienstverlening (zoals hulp van naasten, tuinonderhoud en activiteiten voor ouderen) wordt weinig gebruik gemaakt. Het meeste gebruik wordt gemaakt van de hulp in het huishouden, mantelzorg of steunpunt mantelzorg en de klusjesdienst. De ouderen van 75 jaar en ouder maken meer gebruik van voorzieningen dan de ouderen van 65 jaar tot 75 jaar.

Er zijn weinig zaken waar de ouderen geen gebruik van maken, maar waaraan ze wel behoefte hebben. Wellicht dat hierbij meespeelt dat ouderen over het algemeen pas nadenken over hun zorgbehoefte zodra zij of hun partner daadwerkelijk zorg nodig hebben.

De ouderen van 65 tot 75 jaar en van 75 jaar en ouder zijn over het algemeen tevreden met hun sociale contacten. Ze geven hiervoor gemiddeld een 7,7, respectievelijk een 7,5. Ouderen die niet tevreden zijn geven als reden dat ze te weinig bezoek/bekenden hebben.

Van alle ouderen geeft 92% aan zich niet onveilig te voelen in hun huis of buurt, 6% voelt zich soms onveilig en 2% voelt zich vaak onveilig. Reden waarom de ouderen zich onveilig voelen zijn het verkeer (fietspaden te smal, te hard rijden) en criminaliteit (drugs).

4.5 Ouderen en het Wmo-loket

De gemeente Lopik streeft naar een samenleving waarbij de betrokkenheid van mensen voor elkaar meer centraal staat. Een samenleving waarin iedereen mee kan doen: jong en oud, met of zonder beperking en ongeacht de maatschappelijke of economische positie. Voor sommige mensen zal dat 'meedoen' niet vanzelfsprekend zijn. Voor hen bestaan voorzieningen. Dit kan bijvoorbeeld hulp in de huishouding zijn, maar ook woningaanpassingen of vervoersvoorzieningen. Om de toegankelijkheid te vergroten heeft de gemeente enkele jaren geleden, naast het loket in Nieuwegein, een Wmo-loket in Lopik opgericht, waar inwoners terecht kunnen voor goed advies en informatie. Bijna de helft (46%) van alle ouderen is bekend met het Wmo-loket. De bekendheid met het Wmo-loket is relatief het grootst in Lopik Dorp (49%) en het kleinst in Benschop (40%). Zie de volgende tabel.

Tabel 18 Bekend met Wmo-loket

Bekend	Lopik Dorp		Benschop		Overige kernen		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Ja	341	49%	142	40%	139	45%	621	46%
Nee	350	51%	213	60%	168	55%	730	54%
Totaal	690	100%	355	100%	307	100%	1.352	100%

Van alle ouderen die bekend zijn met het Wmo-loket (dus 46% van de ouderen, zie de vorige tabel) heeft 27% wel eens contact gehad. Hiervan heeft 81% gebeld met het Wmo-loket en 19% heeft een bezoek gebracht aan het loket. De volgende tabel geeft inzicht in de verdeling over de gebieden.

Tabel 19 Indien bekend, contact gehad met Wmo-loket

Contact	Lopik Dorp		Benschop		Overige kernen		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Nee	245	72%	95	67%	113	81%	452	73%
Ja, heb het al eens gebeld	79	23%	33	23%	26	19%	137	22%
Ja, heb het zelfs al eens bezocht	17	5%	14	10%	0	0%	32	5%
Totaal	341	100%	142	100%	139	100%	621	100%

Van alle ouderen die bekend zijn met het Wmo-loket vindt 6% het loket niet toegankelijk. Redenen die hiervoor worden gegeven zijn de afstand tot het loket en de hulp die nodig was.¹⁴

4.6 Huishoudens met lage inkomens en hun woning

Huishoudens met een laag inkomen (tot € 1.000,-) wonen vergeleken met de huishoudens met een hoger inkomen relatief vaak in een eengezinstussenwoning, een appartement zonder lift of in een woning bij een agrarisch bedrijf en minder vaak in een vrijstaande woning, een 2-onder-1-kapwoning en een hoekwoning. Hun woningen hebben over het algemeen minder kamers dan de woningen van de huishoudens met hoge inkomens. Huishoudens met een laag inkomen wonen relatief vaker in een huurwoning.

Huishoudens met een laag inkomen (tot € 1.000,-) waarderen de woning (7,5), de straat (7,4) en de buurt (7,4) lager dan de mensen met een hoger inkomen. Bij alle inwoners van Lopik zijn de rapportcijfers 8,1 (woning) 7,6 (straat) en 7,7 (buurt). Ook bij de waardering van de voorzieningen zijn er enige verschillen. De huishoudens met een laag inkomen hebben meer waardering voor de voorzieningen voor kinderen van 13 t/m 23 jaar (6,2 tegen 5,8 onder alle inwoners) en minder

¹⁴ Het is niet bekend waarvoor die hulp nodig was. Het kan gaan om hulp bij het invullen van de formulieren of bij het binnenkomen van het gebouw.

waardering voor de scholen voor basisonderwijs (6,9 tegen 7,4 onder alle inwoners)
en het openbaar vervoer/busdienst (6,1 tegen 6,6 onder alle inwoners).

Hoofdstuk 5 Woonbehoefte¹⁵

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verhuisgeneigdheid, de woningbehoefte van verschillende groepen en het statistisch berekende woningoverschot of -tekort.¹⁶ Al deze uitkomsten zijn berekend op basis van het gehouden woningbehoefteonderzoek.

5.1 Verhuisgeneigdheid en woningbehoefte

Slechts 12%¹⁷ van de huishoudens van Lopik geeft aan (misschien) binnen vijf jaar te willen verhuizen. Als belangrijkste reden hiervoor geven ze aan dat ze een andere woning willen omdat ze een grotere of kleinere woning willen, ze gelijkvloers willen wonen, of andere aspecten waaraan de huidige woning niet voldoet. Ook de afstand tot voorzieningen en werk en de sociale omstandigheden (waaronder familie) spelen een rol.

Van de mensen die binnen de gemeente willen verhuizen, is 32% op zoek naar een appartement met lift, 23% naar een eengezinstussenwoning, 22% naar een vrijstaande woning, 11% naar een eengezinshoekwoning, 7% naar een 2-onder-1-kapwoning en 4% naar een appartement zonder lift of een woning bij een agrarisch bedrijf. Ruim 65% wenst een woning met drie of vier kamers.

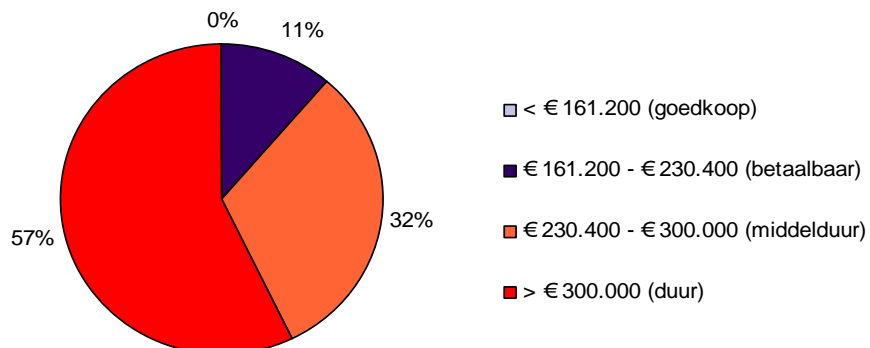
Ongeveer 40% is op zoek naar een huurwoning. Ongeveer 60% is op zoek naar een koopwoning. De verdeling van de gewenste koop- en huurprijsklassen is in de volgende figuren weergegeven.

¹⁵ Bron voor alle gegevens uit dit hoofdstuk is WBO Lopik 2010-2015 (BMC).

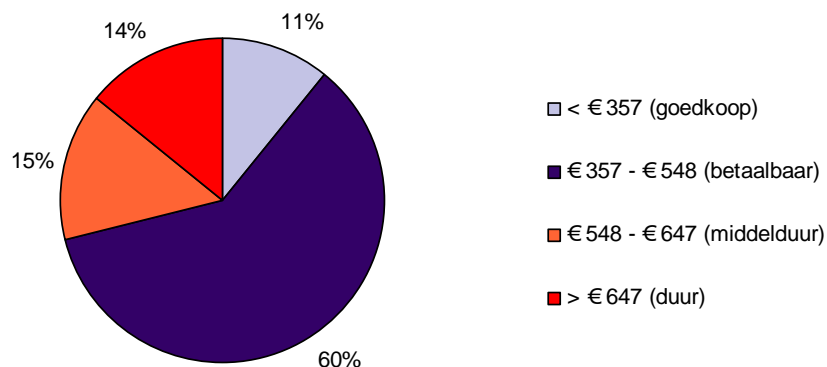
¹⁶ Statistisch berekend wil zeggen dat het berekende woningoverschot of -tekort is berekend als verschil tussen de woningvraag en het woningaanbod. Deze berekening gaat ervan uit dat alle verhuiswensen de komende vijf jaar daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd, wat niet altijd het geval zal zijn. Zie verder de tekst aan het begin van paragraaf 5.3.

¹⁷ Ter vergelijking: Uit eenzelfde woningbehoefteonderzoek dat BMC/SGBO onlangs heeft uitgevoerd in andere gemeenten bleek de verhuisgeneigdheid in de gemeente Elburg 22% te bedragen, in Voorschoten 21%, in Halderberge 20%, in Breukelen 20%, in Loenen 14% en in Goirle 12%.

Figuur 4 Verdeling gewenste kooprijksklasse (ongeveer 60% van de vraag)



Figuur 5 Verdeling gewenste huurprijsklasse (ongeveer 40% van de vraag)



Bijna de helft van de woningzoekenden (40%) geeft aan een woning te zoeken met een woonmilieu met een hoog voorzieningenniveau (winkels). Ruim 16% zoekt een woning in een groen milieu. In de volgende tabel zijn deze verschillende aspecten van de woonomgeving per leeftijdsklasse weergegeven.

Tabel 20 Aspecten gewenste omgeving

Aspecten	18 t/m 29 jaar	30 t/m 44 jaar	45 t/m 64 jaar	65 t/m 74 jaar	75 jaar en ouder	Totaal
Vorzieningsniveau (zoals winkels)	0	26	35	60	36	157
Groen	12	9	41	0	0	63
Parkeervoorzieningen	0	8	0	0	0	8
Speelgelegenheid	0	3	0	0	0	3
Anders	4	27	13	9	14	68
Maakt niet uit	0	33	28	19	9	88

Uit de tabel blijkt dat de oudere woningzoekenden (65 jaar en ouder) vooral op zoek zijn naar een woning in een woonmilieu met een hoog voorzieningsniveau. De jongere woningzoekenden (jonger dan 65 jaar) willen liever een woning in een omgeving met meer groen.

Bij de categorie 'Anders' geven de ouderen begeleid wonen (aanleunwoning, bejaardenhuis, verzorgingshuis, woonzorgcentrum) aan en de leeftijd tot 65 jaar geeft hier aan bij het bedrijf, het ouderlijk huis, landelijk, of dicht bij de sociale contacten te willen wonen.

Van de mensen die op zoek zijn naar een koopwoning, wil een derde een nieuwbouwwoning, 22% wil een bestaande woning en 40% heeft geen voorkeur. In de volgende tabel is per gebied weergegeven of de mensen bestaande bouw of nieuwbouw willen.

Tabel 21 Bestaande bouw of nieuwbouw gewenst

Bestaand of nieuw	Lopik Dorp	Benschop	Overige kernen	Totaal
Wil bestaande bouw	35	33	19	87
Wil nieuwbouw	70	47	11	128
Wil of heeft al bouwkaavel	9	5	4	18
Geen voorkeur	70	71	14	155

Bijna de helft (45%) van alle woningzoekenden geeft aan dat de woning van binnen rolstoelgeschikt moet zijn. Ook dient de woning van buitenaf rolstoeltoegankelijk te zijn voor bijna de helft van alle woningzoekenden (47%).

Bijna tweederde (66%) van alle woningzoekenden is op zoek naar een woning met een tuin. 43% van de woningzoekenden is op zoek naar een seniorenwoning.

De meeste verhuiscandidate (59%¹⁸) willen binnen de gemeente Lopik blijven wonen. Het grootste deel hiervan wil een woning in hetzelfde gebied. Dit is duidelijk te zien in de volgende tabel, waar per kolom het grootste aantal vet is gedrukt. Een kwart van de inwoners van de Overige kernen zoekt echter een woning in Lopik Dorp.

Tabel 22 Verhuizen van huishoudens tussen gebieden en naar andere gemeenten

Huidig gebied \ Gewenst gebied	Lopik Dorp	Benschop	Overige kernen	Totaal
Benschop	17	137	0	155
Lopik Dorp	131	19	12	162
Overige kernen	35	0	36	71
Andere gemeenten	52	149	74	274

5.2 Woningbehoefte van diverse groepen

5.2.1 Ouderen

De ouderen wijken wat betreft de verhuiscandidate weinig af van de andere leeftijdsgroepen. De inwoners in de leeftijdsgroepen 30 t/m 44 jaar (15%) en 65 t/m 74 jaar (17%) willen iets vaker en de inwoners in de leeftijdsgroepen 18 t/m 29 jaar (10%), 45 t/m 64 jaar (10%) en 75 jaar en ouder (10%) willen iets minder vaak verhuizen dan gemiddeld (12%).

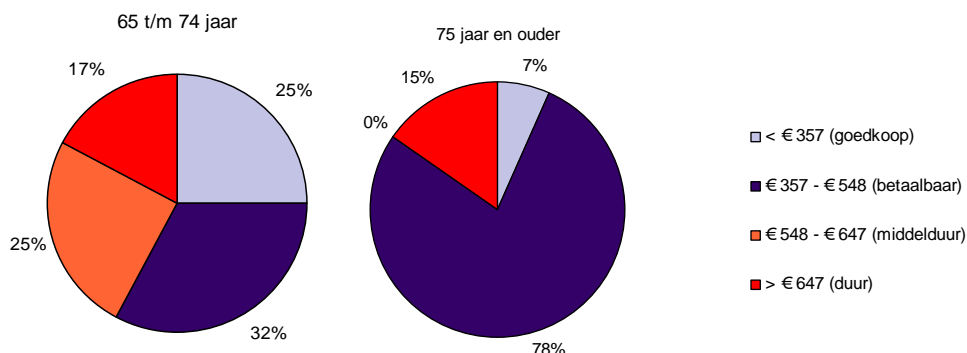
Als ouderen toch aangeven te willen verhuizen, dan noemen ze onder andere dat ze kleiner willen wonen, hun gezondheid, hun leeftijd en dat ze een gelijkvloerse woning of een beganegrondwoning wensen.

De ouderen zijn bijna allemaal (89%) op zoek naar een woning in Lopik Dorp of Benschop. Hiervan is ongeveer de helft op zoek naar een woning in Lopik Dorp en de andere helft op zoek naar een woning in Benschop. De meeste ouderen (54%) zijn op zoek naar een flat, etagewoning of appartement met lift. 33% van de ouderen is op zoek naar een eengezinstussenwoning.

De meeste ouderen (76%) zijn op zoek naar een huurwoning. De verdeling van de gewenste huurprijsklassen is in onderstaande figuur weergegeven. Hierbij valt op dat vooral de oudste ouderen vaak op zoek zijn naar een betaalbare huurwoning.

¹⁸ Uit eerdere woningbehoefteonderzoeken die BMC/SGBO uitvoerde bleek dan de binding van de verhuiscandidate aan de eigen gemeente in Halderberge 83%, in Breukelen 76%, in Goirle 75%, in Elburg 73%, in Voorschoten 72% en in Loenen 65% was.

Figuur 6 Verdeling gewenste huurprijsklasse



Verreweg de meeste ouderen van 75 jaar en ouder (85%) zijn op zoek naar een woning die van binnen rolstoelgeschikt en van buitenaf rolstoeltoegankelijk is. Ze zijn minder op zoek naar een woning met een tuin (van de ouderen van 65 t/m 64 jaar wil overigens 50% een tuin en van de ouderen van 75 jaar en ouder wil slechts 8% een tuin). Ruim 80% van de ouderen is op zoek naar een seniorenwoning (67% van de ouderen van 65 jaar t/m 74 jaar en 100% van de ouderen van 75 jaar en ouder), waarbij de ouderen van 75 jaar en ouder meer zorgbehoeften hebben dan de ouderen van 65 t/m 74 jaar.

Aan de ouderen met verhuisplannen is gevraagd of men ook zou willen verhuizen als de diensten en zorg die nodig is om zelfstandig te blijven wonen aan huis wordt gegeven: 87% van de ouderen van 65 t/m 74 jaar en 76% van de ouderen van 75 jaar en ouder geeft aan dan toch te willen verhuizen.

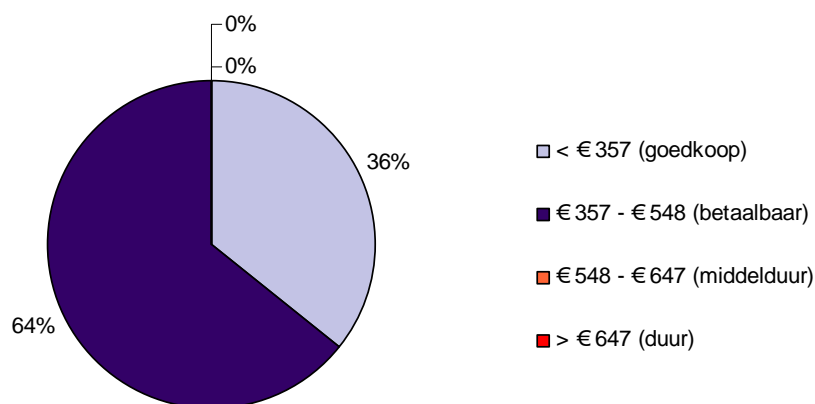
Ook is aan deze ouderen met verhuisplannen gevraagd of men ook zou willen verhuizen als hun huidige woning zou kunnen worden aangepast, uitgebreid of verbeterd: 65% van de ouderen van 65 t/m 74 jaar en 92% van de ouderen van 75 jaar en ouder geeft aan dan toch te willen verhuizen.

5.2.2 Huishoudens met lage inkomens

Vrijwel alle huishoudens met een laag inkomen (tot € 1.000,--) zijn alleenstaanden (98%). Huishoudens met een lager inkomen zijn over het algemeen ouder dan huishoudens met een hoger inkomen. De gemiddelde leeftijd voor huishoudens met een laag inkomen is 75 jaar. Ruim de meerderheid (60%) van de huishoudens met een laag inkomen woont in een huurwoning. Van de huishoudens met een laag inkomen die in een koopwoning wonen, woont 68% in een dure koopwoning (> € 300.000,--).

Inwoners met een laag inkomen zijn op zoek naar een goedkope of betaalbare huurwoning. De verdeling over de gewenste huurprijsklassen is in de volgende figuur weergegeven.

Figuur 7 Verdeling gewenste huurprijsklasse huishoudens met een laag inkomen



Huishoudens met een laag inkomen geven de voorkeur aan een woning dichtbij voorzieningen of een verzorgingshuis. Ze zijn relatief vaker dan gemiddeld op zoek naar een seniorenwoning.

5.2.3 Woonstarters

In totaal zullen er de komende vijf jaar naar verwachting 227 starters zijn die voor het eerst zelfstandig willen wonen in de gemeente Lopik. Deze jongeren – in deze rapportage ‘woonstarters’ genoemd – zijn vooral op zoek naar een tussenwoning (60%) of een appartement zonder lift (18%).

Ongeveer 21% is op zoek naar een huurwoning en 79% is op zoek naar een koopwoning. Een ruime meerderheid (70%) van alle woonstarters die op zoek zijn naar een koopwoning zoeken een woning in de prijsklasse € 161.200,-- tot € 230.400,-- (betaalbaar). Ongeveer 17% is op zoek naar een koopwoning met een koopprijs tot € 161.200,-- (goedkoop), 10% is op zoek naar een koopwoning in de prijsklasse € 230.400,-- tot € 300.000,-- (middelduur) en 3% is op zoek naar een dure koopwoning (> € 300.000,--).

De woonstarters die op zoek zijn naar een huurwoning, zijn op zoek naar een goedkope (< € 357,--) of betaalbare woning (€ 357,-- tot € 548,--).

Woonstarters willen meestal een drie- (33%) of vierkamerwoning (56%). Bijna de helft (46%) van de woonstarters heeft geen voorkeur voor een bepaald woonmilieu. 19% heeft de voorkeur voor een groen woonmilieu en 11% wil een woonmilieu met een hoog voorzieningenniveau (winkels). Andere belangrijke aspecten die door de woonstarters worden genoemd zijn het wonen bij het bedrijf, boerderij, of het geboortedorp en de sociale contacten.

De helft van de woonstarters heeft geen voorkeur voor bestaande bouw of nieuwbouw en 34% wil nieuwbouw.

In totaal willen 209 woonstarters buiten Lopik op zichzelf gaan wonen. De belangrijkste redenen hiervoor zijn de studie en het werk.

5.2.4 Koopstarters

In Lopik zijn er 40 huishoudens die nu een woning huren en op zoek zijn naar een koopwoning in Lopik. Dit is 34% van alle huurders met verhuisplannen. Het betreft meestal paren van 30 t/m 44 jaar, met kinderen.

De koopstarters wonen nu meestal in een tussenwoning (78%) of in een vrijstaande woning (22%), met vier kamers (30%) of meer (45%). De koopstarters hebben nu een huurwoning met een huur tussen de € 357,-- en € 548,-- (58%) of een huur hoger dan € 647,-- (42%).

Ze zijn over het algemeen tevreden over hun woning (6,9), de straat (7,0), de buurt (7,1) en de meeste voorzieningen. Alleen over de voorzieningen voor jongeren van 13 t/m 23 jaar (5,0), de sociaal-culturele en uitgaansvoorzieningen (5,5) en de winkels voor dagelijkse boodschappen (5,9) zijn ze duidelijk niet tevreden.

Hun belangrijkste reden om te willen verhuizen is omdat ze een koophuis willen en ruimer willen wonen.

De koopstarters zijn vooral op zoek naar een vrijstaande woning (35%) en een tussenwoning (33%) in de prijsklasse € 230.400,-- tot € 300.000,-- (45%) en hoger dan € 300.000,-- (48%).

De nieuwe woning moet minimaal drie kamers hebben. De meerderheid (60%) is op zoek naar een woning in Benschop. 23% is op zoek naar een woning in Lopik Dorp.

De gewenste woning hoeft niet geschikt te zijn voor een rolstoel. Alle koopstarters zijn op zoek naar een woning met een tuin.

5.2.5 Huureindigers

30% van alle mensen die nu een koopwoning hebben en op zoek zijn naar een nieuwe woning, zijn op zoek naar een huurwoning (de zogeheten 'huureindigers'). Huureindigers zijn meestal alleenstaanden of paren zonder kinderen. Ze zijn gemiddeld genomen ouder dan de gemiddelde inwoner. Ruim 93% is 65 jaar of ouder.

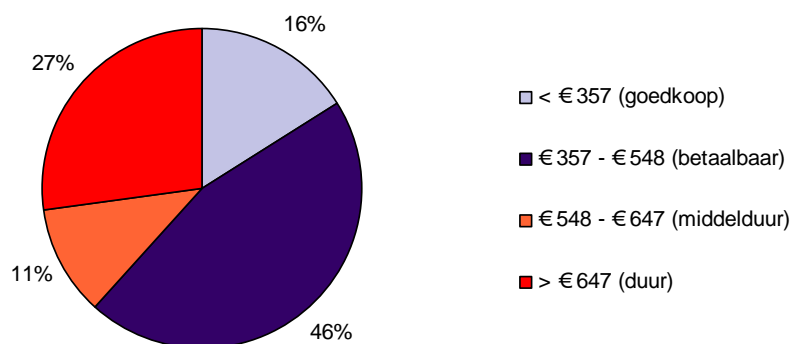
Deze mensen wonen nu vaak in een tussenwoning, in een hoekwoning, of in een vrijstaande woning. Hun woning heeft ten minste drie kamers en is in de meeste gevallen niet geschikt voor rolstoelgebruik, zowel van binnen als van buitenaf. Iets minder dan de helft van de huureindigers laat een middeldure koopwoning (prijsklasse € 230.400,-- tot € 300.000,--) achter, de andere helft laat een betaalbare of dure koopwoning achter (prijsklasse € 161.200,-- tot € 300.000,--). Ze zijn meestal tevreden over hun woning, de straat, de buurt en de meeste voorzieningen, maar wel iets minder dan alle inwoners.

De belangrijkste reden om te verhuizen is de gezondheid, het kleiner willen wonen, of omdat ze een gelijkvloerse woning en/of beganegrondwoning willen.

Ruim de helft van de huureindigers is op zoek naar een eengezinstussenwoning en de andere helft is op zoek naar een flat, etagewoning of appartement met lift.

De verdeling over de gewenste huurprijsklassen is in onderstaande figuur weergegeven.

Figuur 8 Verdeling gewenste huurprijsklasse huureindigers



Bijna de helft van de huureindigers wil een woning met drie kamers. 47% is op zoek naar een woning in Benschop en 42% in Lopik Dorp. Bijna de helft van hen geeft de voorkeur aan een goed voorzieningenniveau (zoals winkels). Een ander belangrijk aspect voor de omgeving dat wordt genoemd door huureindigers is het begeleid wonen, zoals aanleunwoning, verzorgingshuis en woonzorgcentrum.

Voor 73% van de huureindigers moet de woning van binnen geschikt zijn voor een rolstoel en voor 78% moet de woning van buitenaf toegankelijk zijn voor een rolstoel. Voor 72% van de huureindigers hoeft de woning geen tuin te hebben. Van de huureindigers wenst 94% een seniorenwoning. Dit is veel meer dan onder alle verhuisgeneigden, waar 43% een seniorenwoning wenst.

5.3 Confrontatie van woningaanbod en -vraag

In deze paragraaf wordt het statistisch woningoverschot en -tekort in de drie gebieden berekend. De uitkomsten moeten om de volgende redenen met de nodige voorzichtigheid worden benaderd:

1. Deze berekening gaat ervan uit dat alle verhuiswensen de komende vijf jaar daadwerkelijk worden gerealiseerd, wat niet altijd het geval zal zijn.
2. Bij het afzetten van het aanbod tegen de vraag wordt er impliciet van uitgegaan dat:
 - het moment waarop een bepaalde woning in de bestaande voorraad beschikbaar komt, min of meer aansluit op de vraag naar die woning op dat moment;

- de kwaliteit van de bestaande woning voldoet aan de kwalitatieve wens van de woningvrager, wat niet altijd het geval zal zijn (de kwaliteit van bestaande huurwoningen kan bijvoorbeeld te laag zijn: 'kwalitatieve mismatch').
3. Deze berekening houdt geen rekening met gebeurtenissen die de respondenten van het onderzoek niet hebben voorzien. Deze kunnen een verhoging van het woningaanbod betreffen (zoals sterfte), maar ook een verhoging van de woningvraag (zoals echtscheidingen).
 4. Deze berekening stelt het toekomstige aantal vestigers gelijk aan het aantal vestigers van de afgelopen jaren. Het feitelijke aantal vestigers zal mede afhangen van het aantal nieuwe woningen dat de komende jaren zal worden gebouwd.¹⁹
 5. In deze berekening wordt er van uitgegaan dat een huurwoning, die door mutatie vrij komt, ook weer in dezelfde huurklasse voor verhuur beschikbaar komt. Het beleid van beide woningcorporaties is echter dat de huurprijs bij mutatie wordt verhoogd tot 80% van de maximaal redelijke huur (de zogenoemde 'huurharmonisatie').

Per saldo betekenen deze onzekerheden dat de werkelijke verhoudingen tussen vraag en aanbod kunnen afwijken van de cijfers die hier zijn gepresenteerd.

De huishoudens die verhuizen, laten een bestaande woning achter. Deze groep is te onderscheiden in doorstromers en vertrekkers. Tegenover deze groep die door verhuizing een bestaande woning vrij maakt, staat de groep woningvragers. Deze groep bestaat uit: doorstromers, vestigers en woonstarters.²⁰

Het woningbehoefteonderzoek heeft zowel de omvang van al deze groepen in beeld gebracht als hun wensen. Op basis van deze informatie kan inzicht worden gegeven in het woningaanbod²¹ van de komende vijf jaar en de woningvraag in diezelfde periode.

De confrontatie tussen de woningvraag en het woningaanbod levert inzicht op in het woningoverschot of -tekort. Onderscheiden naar de genoemde groepen zien de woningvraag en het woningaanbod er als volgt uit.

¹⁹ Verondersteld is dat het aantal toekomstige vestigers net zo groot is als het aantal huishoudens dat de afgelopen jaren in Lopik is komen wonen. Alleen wanneer er belangrijke redenen zijn, kan het aantal toekomstige vestigers hoger of lager worden vastgesteld. Zo'n reden kunnen nieuwbouwplannen zijn.

²⁰ Een koopstarter is bij deze indeling een doorstromer: het huishouden zoekt immers een andere woning en door de verhuizing komt de huidige woning vrij.

²¹ Als wordt gesproken over het woningaanbod, gaat het om het aanbod in de bestaande woningvoorraad, zoals het uit dit onderzoek komt. Er is hierbij dus geen rekening gehouden met het woningaanbod door nieuwbouw.

Tabel 23 Woningvraag en -aanbod naar groepen 2010-2015

Vraag en aanbod	Lopik Dorp	Benschop	Overige kernen	Totaal
<i>Woningvraag</i>				
Doorstromers	184	156	48	388
Woonstarters	122	62	43	227
Vestigers	184	62	55	300
Totale woningvraag	489	279	145	914
<i>Woningaanbod</i>				
Doorstromers	184	156	48	388
Vertrekkers	149	52	74	274
Totaal woningaanbod	332	208	121	662
Woningoverschot	-157	-71	-24	-252

Een negatief aantal geeft aan dat sprake is van een woningtekort.

De omvang van de woningvraag (914 woningen) en het woningaanbod (662 woningen) resulteert een statistisch berekend woningtekort van 252 woningen. Uit eerder uitgevoerde woningbehoefteonderzoeken door BMC/SGBO blijkt dat de omvang van de verhuisgeneigde huishoudens vrijwel niet afhankelijk is van de economische situatie op dit moment.²²

In de volgende tabel is het berekende (negatieve) woningoverschot verder uitgesplitst naar huur/koop en prijsklassen.

²² De omvang van de groep verhuisgeneigden is dus niet (veel) kleiner in een periode van economische onzekerheid. Het moment waarop mensen aangeven te gaan verhuizen, is wél afhankelijk van de economische situatie: bij een economische groei zullen meer mensen binnen nu en één jaar willen verhuizen (dus op korte termijn) en bij economische tegenwind zullen meer mensen aangeven dat ze pas over drie tot vijf jaar willen verhuizen (dus op langere termijn).

Tabel 24 Woningoverschot 2010-2015 naar huur/koop en prijsklasse

	Lopik Dorp	Benschop	Overige kernen	Totaal
Koop eengezins				
< € 161.200 (goedkoop)	0	5	-9	-4
€ 161.200 - € 230.400 (betaalbaar)	-26	5	-24	-45
€ 230.400 - € 300.000 (middelduur)	9	-9	-5	-6
> € 300.000 (duur)	-17	-28	12	-34
Totaal koop eengezins	-35	-28	-25	-89
Koop meergezins				
< € 161.200 (goedkoop)	-17	-5	0	-22
€ 161.200 - € 230.400 (betaalbaar)	-9	-9	-4	-22
€ 230.400 - € 300.000 (middelduur)	-9	5	-3	-7
> € 300.000 (duur)	0	0	0	0
Totaal koop meergezins	-35	-9	-7	-51
Huur eengezins				
< € 357 (goedkoop)	-9	5	0	-4
€ 357 - € 548 (betaalbaar)	9	5	7	21
€ 548 - € 647 (middelduur)	-17	-5	0	5
> € 647 (duur)	-17	5	8	-5
Totaal huur eengezins	-35	9	15	-10
Huur meergezins				
< € 357 (goedkoop)	-9	-9	-4	-22
€ 357 - € 548 (betaalbaar)	-35	-28	-4	-67
€ 548 - € 647 (middelduur)	0	-5	0	-5
> € 647 (duur)	-9	0	0	-9
Totaal huur meergezins	-52	-43	-7	-102
Totaal	-157	-71	-24	-252

Een negatief aantal geeft aan dat sprake is van een woningtekort.

Uit de tabel blijkt het berekende woningtekort in de periode 2010 tot 2015 grotendeels wordt veroorzaakt door het berekende tekort in Lopik Dorp (157 woningen). In Benschop is het tekort kleiner (71 woningen) en in de Overige kernen is het tekort nog iets kleiner (24 woningen). De grootste tekorten bestaan uit betaalbare en goedkope meergezinshuurwoningen (89 woningen), betaalbare en dure eengezinskoopwoningen (79 woningen) en goedkope en betaalbare meergezinskoopwoningen (44 woningen).

In de volgende tabel is het berekende (negatieve) woningoverschot verdeeld naar woningtypen. In deze tabel komt de seniorenwoning niet voor omdat een seniorenwoning geen specifiek woningtype is, maar een woning die aan de eisen voldoet van de ouder wordende mens. Een seniorenwoning kan dus zowel een eengezinswoning zijn met een slaapkamer op de begane grond als een appartement met een lift.

Tabel 25 Woningoverschot 2010-2015 naar woningtype

Woningtype	Lopik Dorp	Benschop	Overige kernen	Totaal
Partiowoning	0	0	0	0
Eengezinswoning, vrijstaand	-26	0	-3	-29
Eengezinswoning, 2-onder-1-kap of geschakeld (garages aan elkaar)	0	-14	19	4
Eengezinswoning, hoekwoning	26	-9	3	19
Eengezinswoning, tussenwoning	-61	-5	-17	-83
Flat, etagewoning of appartement met lift	-79	-38	-7	-123
Flat, etagewoning of appartement zonder lift	-9	-14	-7	-30
Woning bij agrarisch bedrijf	0	9	-4	6
Woning met werkplek	0	0	-8	-8
Anders	-9	0	0	-9
Totaal	-157	-71	-24	-252

Een negatief aantal geeft aan dat sprake is van een woningtekort.

Het woningtekort wordt grotendeels veroorzaakt door het berekende tekort aan appartementen met lift (123 woningen, vooral Lopik Dorp) en eengezinstussenwoningen (83 woningen, ook vooral in Lopik Dorp).

Ondanks de grote behoefte aan appartementen blijkt in de praktijk dat de mensen die aangeven naar een appartement te willen verhuizen, een kritische groep vormen. Deze vooral oudere inwoners wachten doorgaans op de 'ideale' woning: een appartement op de juiste plaats, voor de juiste prijs, met de juiste kwaliteit, de juiste oppervlakte (minimaal drie kamers) en voldoende buitenruimte (in de vorm van een groot balkon).

Voor meer informatie – de woningbehoefte per groep en het woningaanbod per groep – wordt verwezen naar hoofdstuk 17 van het 'Bijlageboek woningbehoefteonderzoek Lopik 2010-2015'.

5.4 Vergelijking met uitkomsten van vorig woningbehoefteonderzoek

In 2004 heeft SGB0 eenzelfde woningbehoefteonderzoek uitgevoerd.²³ In deze paragraaf worden de uitkomsten van beide onderzoeken – voor wat betreft de woonbehoefte – met elkaar vergeleken.

²³ De resultaten daarvan zijn opgenomen in 'De woningmarkt in Montfoort en Lopik 2005-2009' (SGB0, januari 2005).

Tabel 26 Vergelijking van uitkomsten van beide onderzoeken

Aspecten	2010	2004
Verhuiscapaciteit	12%	11%
Woningvraag komende vijf jaar:	914	1.360
· Doorstromers	388	380
· Woonstarters	227	410
· Vestigers	300	570
Woningaanbod komende vijf jaar:	662	950
· Doorstromers	388	380
· Vertrekkers	274	570
Woningoverschot	-252	-410

Uit deze vergelijking blijkt dat de verhuiscapaciteit op dit moment – ondanks de economische crisis – niet lager is dan in 2004. Desondanks zijn zowel de woningvraag en het -aanbod nu lager dan in 2004. Datzelfde geldt voor het berekende woningtekort. De reden daarvan is dat nu het aantal woonstarters veel kleiner is dan in 2004 (227 resp. 410 jongeren).

Hoofdstuk 6 *Aanbevelingen voor de woonvisie*

De gemeente zal de uitkomsten van dit woningbehoefteonderzoek gebruiken voor de woonvisie die zij zal gaan opstellen. Daarom worden in deze rapportage op basis van het uitgevoerde onderzoek aanbevelingen gedaan voor de woonvisie.

In het algemeen wordt opgemerkt dat het niet verstandig is om de uitkomsten van dit onderzoek letterlijk te vertalen naar nieuw woonbeleid. De onderzoeksresultaten zijn betrouwbaar. Dit type onderzoek brengt echter een aantal onzekerheden met zich mee²⁴ en het onderzoek is een momentopname, terwijl het beleid van de gemeente zich over een aantal jaren uitstrekt.

Met deze nuancering in het achterhoofd worden de volgende aanbevelingen gedaan:

1. Dit onderzoek heeft in beeld gebracht aan welke woningtypen en -prijzen de grootste tekorten bestaan. Hou hiermee – waar dat nog mogelijk is – rekening bij het vaststellen van de woningdifferentiatie van een bouwplan.
2. Veel huishoudens willen niet verhuizen. Voor ouderen betekent dit dat zij hun eigen woning willen aanpassen aan hun wensen die het ouder worden met zich meebrengt (als zij die aanpassingen al niet reeds hebben aangebracht). Om te stimuleren dat ouderen inderdaad zo lang mogelijk in hun woning kunnen blijven wonen, is het belangrijk dat zorg aan huis wordt verleend ('zorg bij de mensen thuis brengen') en dat inwoners van die zorgvoorzieningen gebruik kunnen maken, zoals het verbeteren van de bereikbaarheid van die voorzieningen ('de mensen bij de zorg brengen').
3. De ouderen die wél willen verhuizen, zoeken bijna allemaal een woning in Lopik Dorp of Benschop. Ruim 80% van de verhuisgeneigde ouderen is op zoek naar een seniorenwoning. In dit onderzoek is een seniorenwoning een woning die geschikt is voor de bewoning door senioren en waarbij zorg aan huis kan worden ontvangen. Veel verhuisgeneigde ouderen zijn op zoek naar een meergezinswoning met lift (54%) en een huurwoning (76%). Op dit moment bestaat slechts 2% van de woningvoorraad in de gemeente uit meergezinshuurwoningen. Het is daarom belangrijk om naar mogelijkheden te zoeken om dergelijke woningen, waarbij zorg aan huis kan worden geboden, te bouwen nabij de voorzieningen.
4. Er zijn 227 inwonende kinderen die de komende vijf jaar zelfstandig in de gemeente willen wonen. Zij zoeken vooral een betaalbare woning. De gemeente zou deze wens kunnen honoreren door (betaalbare) nieuwbouw, maar wellicht zijn er mogelijkheden om de doorstroming in de bestaande woningvoorraad te stimuleren en daardoor – indirect – woningen voor de jongeren vrij te laten komen. Bijvoorbeeld door geschikte woningen voor ouderen te bouwen (zie bij punt 3) en deze ouderen actief te informeren over die nieuwbouwplannen.

²⁴ Zoals: kunnen de huishoudens met verhuishwensen inderdaad naar de gewenste woning verhuizen en zullen zich de komende jaren zoveel nieuwe huishoudens zich in de gemeente vestigen als in dit onderzoek becijferd?

5. Verreweg de meeste inwoners zijn tevreden over de voorzieningen in de gemeente. Het laagste rapportcijfer wordt toegekend aan voorzieningen voor jongeren van 13 t/m 23 (5,9). Vooral de inwoners van Polsbroekerdam en Uitweg zijn ontevreden hierover (beide 4,7). Omdat deze jonge inwoners belangrijk zijn voor het in stand houden van het voorzieningenniveau van de gemeente en de levendigheid, verdient het aanbeveling om te achterhalen wat die (relatieve) ontevredenheid veroorzaakt.