




Resultaten onderzoek Wonen en Verhuizen

Onderzoek en verantwoording

Dit onderzoek is in opdracht van Provincie Utrecht en Utrecht10 uitgevoerd als onderdeel van en voorbereiding op de 'Challenge Doorstroming' die door deze partijen, samen met Starthubs, SITE en Bureauvijftig is ontwikkeld.

Het kwantitatieve onderzoek is uitgevoerd tussen 21 mei en 1 juni 2021 onder het Nationale 50Plus Panel van Bureauvijftig. In totaal hebben 1.190 Nederlandse 50-plussers de vragenlijst helemaal ingevuld en 445 inwoners van de provincie Utrecht. Het onderzoek is uitgevoerd onder een representatieve groep Nederlanders en inwoners van de provincie Utrecht.

Profiel deelnemers	Totaal NL n=1.175	Utrecht n=445	
	Geslacht		
	Man	46%	54%
	Vrouw	55%	46%
	Leeftijd		
	50 t/m 59 jaar	26%	31%
	60 t/m 69 jaar	41%	36%
	70 jaar en ouder	33%	33%
	Opleidingsniveau		
	Laag	34%	33%
	Middel	41%	49%
	Hoog	25%	18%

Opzet

De vragen hadden betrekking op de onderwerpen wonen en verhuizen, onder andere ingaand op huidige woonsituatie, verhuisbereidheid, toekomstige woning en woonwensen. De uitkomsten van dit onderzoek zijn gecategoriseerd, om zo de meest opvallende resultaten te kunnen delen. Daarbij wordt, indien relevant, het verschil tussen Nederland en de Provincie Utrecht¹ weergegeven, net als eventuele opvallende verschillen in bijvoorbeeld gezinssituatie of generatie. Voor laatstgenoemde wordt gebruik gemaakt van de indeling Generatie X (50-59 jaar), Babyboomers (60 - 74 jaar) en Stille generatie (75 jaar en ouder).

Daarnaast is er specifiek ingezoomd op woningeigenaren, gezien de relevantie voor de challenge Doorstroming. Dit is als tweede onderdeel aan dit rapport toegevoegd (vanaf pagina 6).

Een selectie van de uitkomsten uit dit onderzoek zijn verwerkt in de factsheet 'Wonen en Verhuizen' die op de Challenge Doorstroming website te vinden is.

¹ In het rapport wordt soms 'Utrechtse' respondenten gebruikt. Dit ten behoeve van de leesbaarheid. Daarmee worden inwoners van de provincie Utrecht bedoeld, niet enkel de stad Utrecht.

Resultaten

Type woning

61% van de respondenten bezit een koopwoning in Nederland. Het bezit van een koopwoning neemt af naarmate men ouder wordt en is bij de groep 70-plussers nog maar 55%. Naarmate men ouder wordt, woont men vaker in een sociale huurwoning.

De resultaten in Utrecht zijn identiek aan de landelijke cijfers voor woningbezit: 62% in Utrecht t.o.v. 61% landelijk. De daling met de leeftijd is ook gelijk met de landelijke cijfers.

Doorgankelijke woning

Nederlandse respondenten geven in 48% van de gevallen aan dat hun woning doorgankelijk is. In Utrecht is dat minder vaak: 44%. Koopwoningen zijn in Nederland minder vaak doorgankelijk (39%).

Ook wanneer er sprake is van een meerpersoonshuishouden is de woning vaker niet doorgankelijk (59%). In de provincie Utrecht liggen de percentages voor niet-doorgankelijke koopwoningen structureel iets hoger.

Empty nesters in Utrecht

Van de respondenten geeft 40% aan “empty-nester” te zijn, oftewel: ze wonen nog in het huis waarin ze hun kinderen hebben opgevoed. 55% is dat niet. Dat kan twee redenen hebben: of ze zijn ondertussen 1 of meer keer verhuisd, of ze hebben geen kinderen.

Doorgankelijk maken van de woning

Bijna de helft van de respondenten (46% landelijk, 45% in Utrecht) willen hun woning niet verbouwen om hem doorgankelijk te maken én kunnen dit ook niet. Daarnaast geeft 17% van de respondenten (zowel landelijk als in Utrecht) aan dat ze dit niet willen, maar het wel zou kunnen.

Grootte van de woning

76% van de landelijke respondenten geeft aan dat de grootte van hun huidige woning precies goed is. In Utrecht is dat 75%.

Woningen zijn in 23% van de gevallen tussen de 100-150m² en in 21% van de gevallen tussen de 75-100m² in Nederland. In de provincie Utrecht geeft men vaker dan landelijk aan dat men woont in woningen van 100-150m² (30%) en zelfs groter 150-200m² (16% t.o.v. 12% landelijk). Kanttekening is dat de Utrechtse respondenten minder vaak aangeven de grootte van hun huis niet te weten. Slechts 9%, terwijl dit landelijk 18% was.

Als je kijkt naar de vierkante meters van een woning in relatie tot hoe tevreden men is over de grootte van de woning, valt op dat in de provincie Utrecht het hoogste percentage die de woning precies goed vindt (88%) in een woning tussen de 75-100m² woont. Maar ook voor de woningen van 50-75 m² en 100-150 m² is dit percentage behoorlijk hoog (respectievelijk 83 en 72%).

Hypotheek(vrij)

In Utrecht is 1 op de 5 (20%) vijftigplussers met een koopwoning hypotheekvrij. Dat is iets minder dan het landelijk gemiddelde (22%).

Voor Utrecht zien we dat dit percentage logischerwijs drastisch toe neemt in de leeftijdsgroep 60-69 jaar, ten opzichte van de jongere vijftiger. Daarna blijft het gelijk.

18% van de landelijke respondenten en 20% van de inwoners van de provincie Utrecht heeft een hypotheek van €201-€400

Slechts 13% van de landelijke respondenten heeft een hypotheek die hoger is dan €600/maand. In Utrecht is dat percentage hoger: 19%.

Hoogte van de huur

De huurlasten per maand liggen overwegend tussen €600 en €800 per maand (landelijk 46%, Utrecht 51%). De huurprijzen in Utrecht liggen iets vaker boven de €800 per maand (16%) dan landelijk (12%).

Woning passend bij toekomstige situatie

Ongeveer een op de drie respondenten (31% NL en 29% UT) vindt dat hun huidige woning niet goed past bij hun toekomstige situatie. Het zijn vooral de Utrechtse Babyboomers én die met een hoge opleiding, die kritisch zijn op hun huidige woonsituatie met het oog op de toekomst.

69% van de Nederlanders en 71% van de Utrechtse respondenten vinden dat hun huidige woning wel goed past bij de toekomstige situatie. Van de Utrechtse respondenten vindt met name de Stille generatie dat hun woning goed past bij de toekomstige situatie (86%).

Belangrijke eigenschappen van de huidige woonomgeving

De nabijheid van winkels (69%, NL & UT), een prettige straat of buurt (62% NL, 61% UT) en een veilige omgeving (59% NL, 58% UT) zijn met afstand de drie belangrijkste eigenschappen van de huidige woonomgeving. Voor Utrechters (57%) is het vaker ook belangrijk om een parkeerplaats voor de deur te hebben (voor NL is dit 52%).

Met name Babyboomers willen met verschillende generaties wonen (27% UT). De Stille generatie heeft de grootste voorkeur om met leeftijdsgenoten te wonen (31% UT). De wensen zijn hier per generatie erg verdeeld, slechts 4% voor Generatie X en 9% voor de Babyboomers.

Minder prettige eigenschappen van de huidige woonomgeving

Landelijk gezien vinden vijftigplussers het drukke verkeer (14%) en de grote afstand tot culturele activiteiten zoals bibliotheek, musea of bioscopen (13%) minder prettig aan hun huidige woonomgeving. In Utrecht zien we dat deze eigenschappen overtuigender boven de andere mindere eigenschappen uitspringen, zoals bijvoorbeeld winkels te ver weg of geen zorgvoorzieningen in de buurt.

Verhuizen of verbouwen?

Indien er iets verandert in de huidige situatie, waardoor het huis niet meer geschikt zou zijn, is er geen overtuigende voorkeur voor de keuze tussen verbouwen of verhuizen. Landelijk zou 41% willen verbouwen en 40% willen verhuizen. In Utrecht is dat respectievelijk 38% en 42%. 16% weet het niet. Inwoners van de provincie Utrecht staan er ten opzichte van het landelijk gemiddelde positief tegenover om nog eens te verhuizen: 39% tegenover 34%. Voornamelijk Generatie X, wil binnen nu en 5 jaar verhuizen (21%). Ook zijn mensen die op korte termijn willen verhuizen, vaak hoogopgeleiden (24%).

Redenen om te verhuizen

De belangrijkste redenen om te verhuizen zijn in de provincie Utrecht:

- Omdat het huidige huis te groot wordt gevonden (42%)
- Vanwege gezondheidsklachten (36%)
- Ik wil meer rust om me heen (23%)
- Huidige woning niet geschikt (19%)
- Ik wil anders met mijn vermogen omgaan (14%)

In Nederland:

- Vanwege gezondheidsklachten (48%)
- Omdat het huidige huis te groot wordt gevonden (42%)
- Ik wil geen tuin meer (23%)
- Huidige woning niet geschikt (19%)
- Ik wil meer rust om me heen (16%)

Redenen om niet te verhuizen

Met kop en schouders steken de prettige woning (75%) en de prettige buurt (56%) er bovenuit als het gaat om redenen om niet te verhuizen, dit is hetzelfde landelijk als in de provincie. Daarna volgen voorzieningen in de buurt (28% voor NL en UT) en financieel niet haalbaar (UT 21%, NL 17%).

Een koopwens of een huurwens

Van de inwoners van Provincie Utrecht die nu een koopwoning bezitten, zou 56% nog een keer een huis willen kopen indien ze zouden verhuizen. Dit is substantieel meer dan op landelijk niveau (36%). Slechts 14% zou gaan huren (idem voor NL).

Van de mensen die nu een huurwoning in de vrije sector bewonen, heeft nog 21% een wens om een huis te kopen.

Formaat van het nieuwe huis

Zou men verhuizen, dan het liefste naar een kleinere woning (59%) of een woning die even groot is (23%). In Utrecht zijn die cijfers vrijwel identiek.

Positief of negatief over verhuizen

52% van de Utrechtse respondenten (54% NL) en geeft aan een negatief gevoel te hebben rondom verhuizen. Slechts 22% (20% NL) heeft een positief gevoel van nieuwe kansen, veranderen of een betere woning.

Financiële gevolgen van een verhuizing

Utrechters vinden zelf dat ze een iets minder dan gemiddeld goed beeld hebben van de financiële gevolgen van een verhuizing (81% t.o.v. 77%). Ook geeft 31% van de Utrechters aan dat de financiële kant een obstakel is. Hoe ouder men wordt, hoe meer het een obstakel wordt. Ook is het vaker voor laagopgeleiden (41%) dan voor hoogopgeleiden (20%) een obstakel. Voor Utrechters met een koopwoning zijn de financiën minder vaak een obstakel (18%) dan voor diegenen met een sociale huurwoning (59%).

Als ik verhuis, dan...

Landelijk denken mensen vaker dat ze meer geld kwijt zijn wanneer ze verhuizen (59%) dan Utrechters (41%). Maar invloed op de nalatenschap heeft het niet, volgens de Nederlandse respondenten (45%) en daarin zijn Utrechters vrijwel gelijk met het landelijk gemiddelde. Landelijk denken onze respondenten dat een verhuizing invloed heeft op het vermogen (45%), maar inwoners van Utrecht denken dat veel minder (27%). 28% van de Utrechtse vijftigplussers is het hier zelfs (helemaal) mee oneens.

Top 5 belangrijke eigenschappen van een prettige woonomgeving in de toekomst

Provincie Utrecht:

- De nabijheid van winkels (57%).
- het gevoel van veiligheid (48%)
- een parkeerplaats voor de deur (38%)
- een prettige straat of buurt (37%)
- de nabijheid van gezondheids- en zorgvoorzieningen (35%)

Nederland:

- De nabijheid van winkels (57%)
- het gevoel van veiligheid (47%)
- de nabijheid van gezondheids- en zorgvoorzieningen (43%)
- een prettige straat of buurt (39%)
- een parkeerplaats voor de deur (34%)

Hoe ziet de ideale woning eruit?

Daarover is geen eenduidig antwoord.

- Een kwart geeft de voorkeur aan een vrijstaande woning, een kwart aan niet-vrijstaande woning, en de helft heeft geen voorkeur.
Een vrijstaande woning heeft meer bij mannen (33%) dan vrouwen (19%) de voorkeur en vooral bij de vijftigers van Generatie X (42%)
- Een eigen tuin of balkon zijn wel erg belangrijk. 73% landelijk, en 79% in Utrecht. Dit ten opzichte van een gezamenlijke tuin (6% NL en 5% UT).
- De ideale woning is voor 82% van de respondenten het liefste gelijkvloers.
- Voor nieuwbouw of bestaande bouw geeft 70% van de Nederlanders (en 64% UT) aan hier geen voorkeur in te hebben. Utrechters geven iets vaker de voorkeur aan nieuwbouw dan het landelijk gemiddelde (21% UT en 13% NL).
- Ongeveer 4 op de 10 respondenten wil het liefst in de eigen buurt of wijk blijven wonen.
- Contact met de buren is fijn, maar daarover zijn vijftigplussers minder uitgesproken.
- Nabij een zorgorganisatie vindt de helft wel prettig. Vrijwel niemand wil dit liever niet.
- Over zelfstandig wonen zijn de vijftigplussers duidelijk: dat willen ze! (83%)
- Het verhuren van ruimte in de woning aan anderen zijn ze ook duidelijk. Dat willen ze niet! (87%)
- Het gevoel van een veilige woning wordt vooral bereikt door een gelijkvloerse woning en geen drempels. Ook slimme sensoren zijn belangrijk voor een veilig gevoel in huis.

Bereidheid om te betalen

43% van de respondenten is niet bereid om meer te betalen voor een toekomstige woning dan wat ze momenteel kwijt zijn aan woonlasten. In Utrecht ligt dat percentage iets lager (39%) maar 22% wil toch niet meer dan maximaal €200 per maand meer betalen.

Praten over ouder worden

59% van de respondenten geeft aan weleens gesproken of nagedacht te hebben over ouder worden en zaken die daarbij horen, zoals hulp of aanpassingen in huis. Voornamelijk met kinderen en andere familie, en met de partner.

Woningeigenaren in NL en Utrecht

In onderstaand deel kijken we specifiek naar de antwoorden die door de respondenten met een koopwoning zijn gegeven en wat daarin opvalt.

Uit onze representatieve steekproef onder vijftigplussers (n=1.190) in het Nationale 50Plus Panel kwam naar voren dat op landelijk niveau 61% van de vijftigplussers in het bezit is van een koopwoning. 38% van de vijftigplussers woont in een huurwoning, verdeeld over sociale huur (32%) en huur in de vrije sector (6%).

In Utrecht liggen deze percentages ongeveer gelijk aan het landelijk gemiddelde: 62% koop, 31% sociale huur en 7% huur in vrije sector.

Doorgankelijkheid

Vijftigplussers die in het bezit zijn van een koopwoning, hebben minder vaak een doorgankelijke woning dan hun leeftijdsgenoten met een huurwoning.

Landelijk heeft slechts 39% van de mensen met een koopwoning een doorgankelijke woning, in Utrecht zelfs nog minder: 36%.

Verbouwen van een koopwoning

Landelijk geeft 10% van de woningeigenaren aan hun huis te willen verbouwen en dat dit ook zou kunnen. In Utrecht is dat percentage hoger: 12%.

Landelijk geeft 18% van de woningeigenaren aan wel te willen verbouwen en hun woning doorgankelijk te maken, maar dat het niet kan. In Utrecht is dat 20%.

Huis te klein of te groot?

Slechts 4% van de woningeigenaren in Nederland geeft aan dat hun huidige huis te klein is. In Utrecht is dat 5%. Driekwart van de woningeigenaren vindt zijn/haar huis precies goed. Een op de 5 in Nederland en 22% in Utrecht vindt hun huidige woning te groot.

In Utrecht wonen de meeste mensen in een huis van tussen de 100m² en 150m² 39%. Daarna volgt 22% die een woning bezit van 150-200m². Het zijn overwegend meerpersoonshuishoudens die in deze woninggrootte wonen.

Wat doet men liever, mocht er iets gebeuren

Stel, er verandert iets in het leven en het huis is niet meer optimaal geschikt, dan zijn in Nederland het de eigenaren van een koopwoning die - ten opzichte van de mensen die huren - het vaakst hun huis zullen laten aanpassen aan de nieuwe omstandigheid: 43%. Minder vaak kiezen ze om te verhuizen: 39%.

Verhuizen naar een andere woning geniet daarentegen juist de voorkeur van mensen die nu in de vrije sector huren (52% t.o.v. 39% bij eigenaren van een koophuis en 38% van bewoners van een sociale huurwoning).

Opvallend is dat woningeigenaren uit Utrecht juist de voorkeur geven aan verhuizen (43%) ten opzichte van verbouwen (40%).

Verhuizen, en waarom?

In Utrecht geven mensen met een koopwoning vaker aan er voor open te staan om nog eens te verhuizen (47%) dan woningeigenaren in de rest van Nederland (41%). De redenen voor een verhuizing zijn voor woningeigenaren - vergeleken met mensen die huren - vaker omdat hun huidige woning te groot is en ze kleiner willen wonen (NL 45%, Utrecht 48%). Een andere reden is vanwege gezondheidsklachten, al is dat voor mensen in Utrecht (37%) minder vaak een reden dan voor mensen in de rest van Nederland (49%). Ook de reden dat men liever geen tuin meer heeft is in Nederland vaker een reden (25%) om te verhuizen dan voor woningeigenaren in de Provincie Utrecht (14%). In Utrecht geeft men wel vaker dan het landelijk gemiddelde aan dat ze meer rust om zich heen zouden willen (15% in NL, 20% in Utrecht) en dat ze anders met hun vermogen om willen gaan (10% in Nederland en 16% in Utrecht).

Niet verhuizen, waarom?

Landelijk gezien is het voor 75% van de vijftigplussers een belangrijke reden om niet te verhuizen, dat de woning waarin ze wonen prettig is. Voor eigenaren van een koopwoning is dat nog vaker zo: 77% landelijk en zelfs nog wat hoger in Utrecht (79%). Hetzelfde geldt voor de prettige buurt die men niet wilt verlaten (56% landelijk, maar voor woningeigenaren in heel Nederland zelfs 59% en in Utrecht zelfs 61%). Landelijk gezien is het voor 10% van de woningeigenaren financieel niet haalbaar om te verhuizen. In Utrecht is dat minder vaak een reden: 7%.

Wensen voor het nieuwe huis

Mensen die momenteel een koopwoning in Utrecht bezitten, zouden wanneer ze verhuizen in 56% van de gevallen weer een huis willen kopen. 14% zegt na de verkoop van hun huis, daarna een huis te willen gaan huren. Utrechters zijn hierin veel meer uitgesproken dan het landelijk gemiddelde. Landelijk zegt 43% het nog niet te weten (t.o.v. 18% in Utrecht), en slechts 36% van de eigenaren van een koopwoning wilt bij een verhuizing weer een huis kopen.

Daarnaast willen mensen met een koopwoning graag verhuizen naar een huis dat kleiner is dan dat ze nu hebben; landelijk in 66% van de gevallen, in Utrecht zelfs iets meer: 68% van de gevallen wilt kleiner wonen.

Financiële gevolgen van verhuizing

Landelijk zeggen woningeigenaren in 84% van de gevallen dat ze goed voor ogen hebben wat de financiële gevolgen zijn van een mogelijke verhuizing. In Utrecht ligt dat percentage lager: 78%. De financiële kant van een verhuizing is voor Utrechters met een koophuis in 18% van gevallen echter

geen obstakel. Landelijk is dat 27%. Utrechters hebben vaker de veronderstelling dat ze na een verhuizing minder geld kwijt zijn aan woonlasten: 21% ten opzichte van 18% landelijk. Daarnaast geven Utrechters vaker aan dat een verhuizing geen negatieve gevolgen zal hebben voor ze (30%) dan het landelijk gemiddelde (18%). Tot slot heeft 69% in Nederland, en 64% in Utrecht, geen voorkeur voor het wonen in nieuwbouw of bestaande bouw. Voor al bovenstaande cijfers en bevindingen geldt dat het verschil tussen landelijke cijfers en cijfers voor inwoners uit Utrecht nihil zijn.

Het toekomstige huis

Een deel van het huis verhuren aan iemand anders, is voor slechts 3% van de Utrechtse woningeigenaren een goed idee, 82% ziet dit niet zitten. Samen met anderen wonen zien ze ook niet zitten. Ze blijven graag zelfstandig wonen. Ongeveer de helft van de vijftigplussers heeft geen voorkeur of ze dichtbij een zorgorganisatie wonen, maar vrijwel niemand wil er ver vanaf wonen. Voor mensen met een koopwoning is het contact met de bureaus minder vaak belangrijk dan voor mensen die huren.

Mensen met een koopwoning staan vaker open voor slimme sensoren in huis, dan mensen die huren.

Bereidheid om te betalen

Woningeigenaren vinden het lastig om te zeggen of ze in de toekomst meer zouden willen betalen voor hun woning dan dat ze nu doen: 30% van de respondenten weet het (nog) niet, zowel landelijk als in Utrecht. Mensen die huren geven veel vaker aan dat ze dit niet willen. En als ze dan moeten betalen, dan sociale huurders maximaal €100 per maand en huurders in de vrije sector tot €200 per maand.

Doorgestroomd of niet

48% van de mensen met een koopwoning in Utrecht, geven aan dat ze nog in een gezinswoning wonen terwijl de kinderen al het huis uit zijn. Dat is hoger dan mensen die in een sociale huurwoning (28%) of in een vrije sector huurwoning (27%) wonen. Ook 48% van de Utrechters met een koopwoning geven aan dat ze niet (meer) in de woning wonen waar de kinderen uit verhuisd zijn ondertussen. Dat kan zijn omdat de kinderen nog steeds in huis wonen, omdat men nooit kinderen heeft gehad, of omdat men ondertussen is verhuisd naar een andere woning en de gezinswoning heeft verkocht.

Mocht u naar aanleiding van dit onderzoek vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met Bureauvijftig: info@bureauvijftig.nl