

Verhuishwensen ouderen komen moeilijk uit

mei 2018, Leo Prins en Paul de Vries

- Ouderen verhuizen zeer weinig. Van alle senioren in een koopwoning wil 6,6 procent verhuizen, maar dat lukt maar 2,3 procent.
- In Utrecht komen verhuishwensen van senioren het meest uit, in Drenthe het minst. Hoofddreden? Het is in Drenthe moeilijker een geschikte seniorenwoning te vinden.
- De helft kiest voor een goedkopere woning.

Verhuishwens groter dan het daadwerkelijk doen

Van alle eigenaar-bewoners tussen de 60 en 75 jaar wil 4,3 procent verhuizen en nog eens 2,3 procent wil verhuizen, maar kan geen geschikte woning vinden (tabel 1). In totaal willen dus 6,6 procent van de senioren die in een koopwoning wonen, verhuizen.

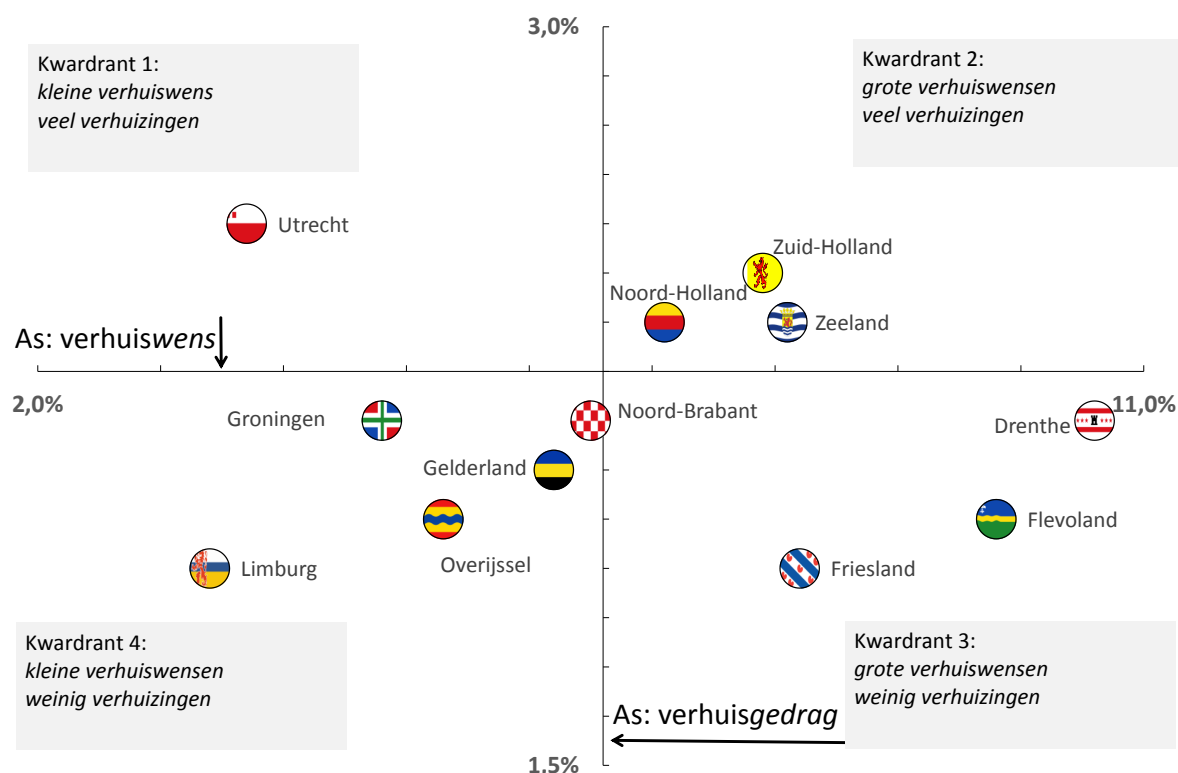
Lang niet alle verhuishwensen worden ingelost. Gemiddeld verhuist 2,3 procent van de senioren per jaar. We zien grote regionaal verschillen. In Friesland en Limburg verkopen senioren het minste aantal woningen: 1,9 procent van de eigenaar-bewoners verkoopt hun koopwoning. Maar wat verhuishwens zijn ze onvergelijkbaar. In Friesland ligt de verhuishwens van senioren met 8,2 procent ver boven het Nederlands gemiddelde. In Limburg wenst slechts 3,4 procent van de senioren te verhuizen, ver onder het landelijk gemiddelde.

Tabel 1: confrontatie wens en gedrag eigenaar-bewoners

	bezit	waarvan:	verhuisgeneigdheid		verhuisgedrag
	totaal	grondgebonden	Waarvan geen		verkocht
	<i>aantal X 1.000</i>	<i>% aandeel</i>	wil verhuizen <i>% van eigenaar-bewoners</i>	woning kan vinden	
Nederland	1157,0	86%	6,6%	2,3%	2,3%
Groningen	44,8	90%	4,8%	0,8%	2,2%
Friesland	53,3	95%	8,2%	3,1%	1,9%
Drenthe	42,7	94%	10,6%	2,6%	2,2%
Overijssel	79,6	92%	5,3%	1,8%	2,0%
Flevoland	26,7	92%	9,8%	2,5%	2,0%
Gelderland	145,4	89%	6,2%	2,0%	2,1%
Utrecht	78,8	86%	3,8%	1,4%	2,6%
Noord-Holland	165,5	80%	7,1%	2,8%	2,4%
Zuid-Holland	212,7	73%	7,9%	3,0%	2,5%
Zeeland	35,3	92%	8,0%	3,1%	2,4%
Noord-Brabant	179,6	91%	6,5%	2,4%	2,2%
Limburg	92,6	92%	3,4%	0,5%	1,9%

Bron: Kadaster & WoON2015 (verhuisgeneigdheid)

Figuur 1: Wens en gedrag van huishoudens tussen de 60 – 75 jaar



Bron: WoOn2015 & Kadaster

Toelichting figuur 1

Het figuur geeft de confrontatie weer tussen de verhuishwens en het verhuisgedrag per provincie van huishoudens tussen de 60 en 75 jaar. Op de horizontale as staat de verhuishwens en op de verticale as het verhuisgedrag. De assen kruisen elkaar bij de gemiddelden voor Nederland. 6,6 procent van de huishoudens heeft een verhuishwens en 2,3 procent verhuist.

De vier kwadranten delen de provincies in. In kwadrant 1 staan provincies waar meer dan gemiddeld wordt verhuist, maar minder dan gemiddeld een wens is om te verhuizen. Inwoners uit provincies in kwadrant 2 willen meer dan gemiddeld verhuizen en hebben ook een grotere verhuishwens dan gemiddeld. Kwadrant 3 geeft de provincies met meer dan gemiddelde verhuishwensen en minder dan gemiddelde verhuisgedrag. Dat zijn provincies waar de verhouding tussen wens en gedrag scheef ligt. Het vierde kwadrant, kent een kleine verhuishwens en weinig verhuizingen.

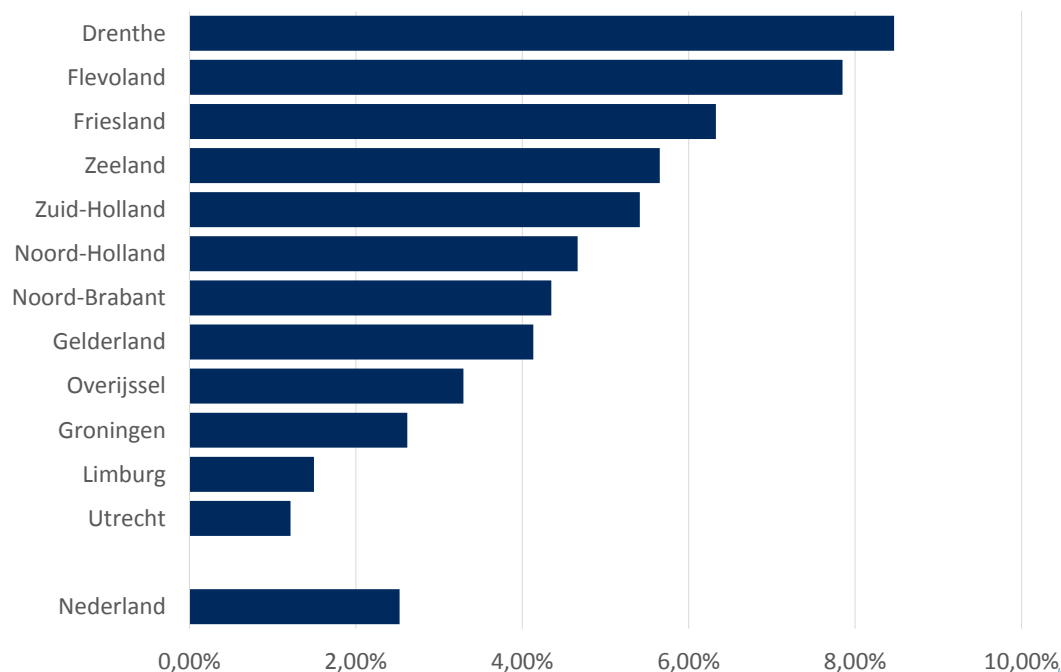
Gedrag grotendeels hetzelfde, wens verschilt per regio

Een eerste conclusie is dat de provincies qua verhuishwensen veel meer van elkaar verschillen dan het verhuisgedrag. De verhuishwensen lopen uiteen van 3,4 procent in Limburg tot bijna 11 procent van de senioren in Drenthe. Wat verhuisgedrag betreft verkopen relatief de minste ouderen in Limburg en Friesland (1,9 procent) hun woningen en de meeste in Utrecht (2,6 procent). Om de wens en het gedrag te visualiseren is figuur 1 opgenomen. Daarin zijn de provincies ingedeeld naar minder of meer verhuishwensen of verkopen dan het Nederlands gemiddelde.

Friesland, Flevoland en Drenthe zijn provincies met relatief een grote verhuishwens en weinig verkopen. In Friesland kan het kleine aandeel appartementen een reden hiervoor kunnen zijn en in Flevoland het beperkte aanbod van seniorenwoningen. Opvallend is de positie van de provincie Utrecht in het eerste Kwadrant. In deze provincie is de verhuishwens relatief gering, maar het aantal verkopen groot onder senioren. Dit kan worden uitgelegd dat senioren zeer tevreden zijn met hun woning en woonomgeving, maar ook kan het grote aantal verkopen van woningen van 60-75 jarigen erop duiden dat hun woningen makkelijk verkocht worden aan bijvoorbeeld koopstarters. Iets wat niet de situatie is en de provincies Friesland, Overijssel en Limburg.

In alle provincies overtreft de wens om te verhuizen het daadwerkelijke gedrag. Voor Nederland komt het verschil uit op 2,3-procentpunt. Als we dat gemiddelde als normaal beschouwen, dan kunnen senioren in de provincies Utrecht, Limburg en Groningen het meest eenvoudig hun wens in vervullen laten gaan. Drenthe en Flevoland zijn de provincies waar senioren veel meer zouden willen verhuizen dan dat zij daadwerkelijk doen (figuur 2).

Figuur 2: verschil tussen wens en gedrag (procentpunt)



Bron: Kadaster

Bron: WoOn2015 & Kadaster

Senioren kopen nog steeds veel eengezinswoningen

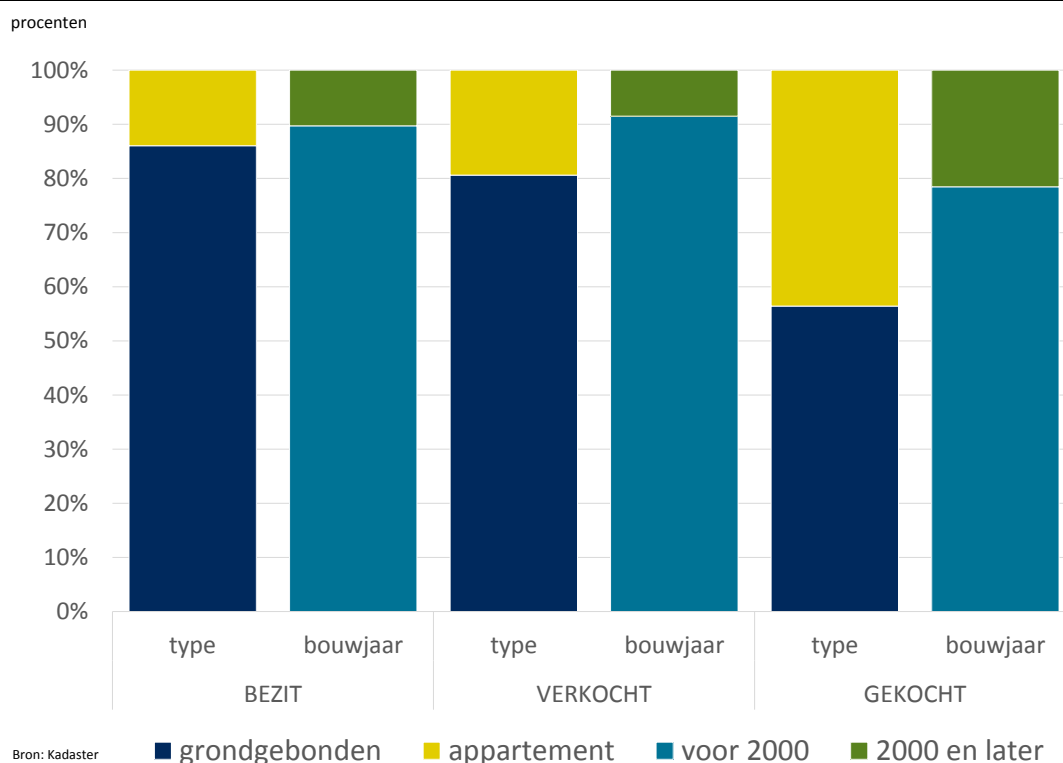
Senioren in de leeftijd van 60 – 75 jaar wonen voornamelijk (86%) in grondgebonden woningen (tabel 1). Dat percentage verschilt per provincie. In Friesland is het grondgebonden bezit het hoogst en in Zuid-Holland het laagst. De basis voor een verhuishwens van ouderen is vaak de toegankelijkheid van de woning. Senioren tussen de 60 en 75 jaar zoeken een woning zonder trap. Men zou dus een verhuisbeweging verwachten van grondgebonden naar appartementen.

Als we naar de verdeling naar woningtype kijken, dan zien we dat 80 procent van de verkochte woningen van senioren een grondgebonden woning is. Dat betekent dat relatief veel senioren uit grondgebonden woningen verhuizen naar een nieuwe huur- of koopwoning, wat strookt met de verwachting. De woning waar zij in gaan wonen is voor ongeveer 45 procent een appartement. Verder zien we dat relatief veel jonge woningen worden verkocht en gekocht (figuur 3).

Ook vervuilen veel senioren hun koopwoning in voor een niet koopwoning. Ongeveer 60 procent kiest voor weer een koopwoning. Nader onderzoek moet uitwijzen of ze uitstromen naar een huurwoningen, verzorgingshuis of dat ze zijn overleden. Het percentage dat zegt te willen verhuizen naar een koopwoning ligt trouwens lager, namelijk rond de 40 procent.

De meeste ouderen verhuizen in Zuid-Holland en Utrecht. Dat zijn ook de twee provincies met het hoogste percentage appartementen. De provincies Friesland en Limburg hebben de minste verhuizingen onder ouderen tussen de 60 en 75 jaar, ook qua aandelen zijn dit de laagste van Nederland.

Figuur 3: Verdeling naar woningtype, bezit, verkocht en gekocht door huidige eigenaar-bewoners



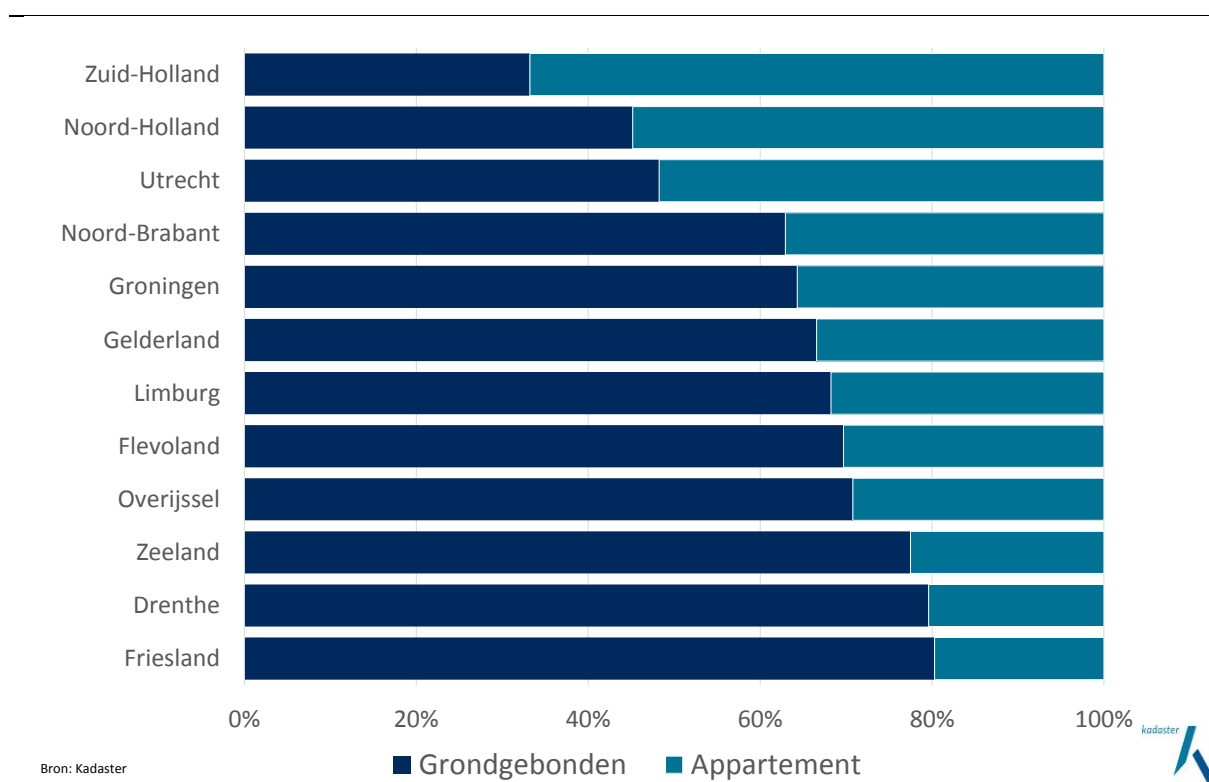
Bron: Kadaster

Friezen kopen eengezinswoningen, in de Randstad appartementen

Er worden naar verhouding veel minder eengezinswoningen gekocht door 60-75 jarigen dan dat zij bezitten. Dat veel van de ouderen nog een eengezinswoning koopt is wel opvallend (figuur 4). Of deze eengezinswoning specifiek bedoeld zijn voor ouderen is niet te achterhalen op basis van de Kadastrale registratie. Wel zien we dat een groot deel van de aangekochte woningen van vrij recente datum is. Dat kan betekenen dat deze woningen wel degelijk geschikt zijn voor senioren.

Voor al het aandeel eengezinswoningen dat in Friesland en Drenthe (beide rond de 80 procent) wordt gekocht, is opvallend. Dat komt hoogstwaarschijnlijk door de bestaande woningvoorraad die ook hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen bestaat. In Zuid-Holland worden er juist veel appartementen aangeschaft (67%). Naar verhouding kochten de meeste ouderen een woning in Drenthe (Drenthenieren). Ook in Zeeland en Utrecht kopen naar verhouding veel ouderen een woning.

Figuur 4: Gekochte woningen van 60 – 75 jarigen, naar woningtype, 2006-2017



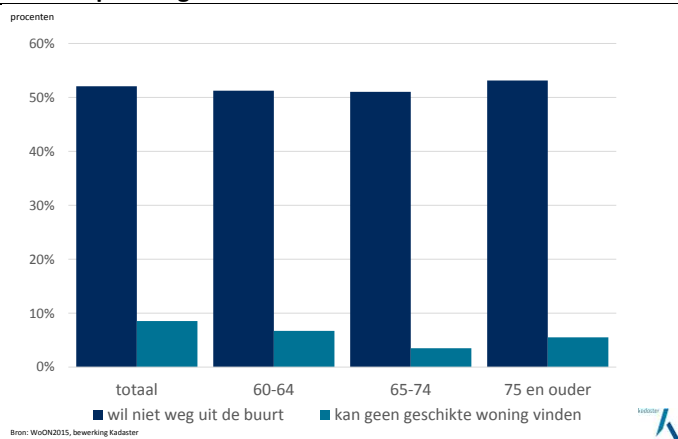
Bron: Kadaster

Verhuisredenen

De verhuiscapaciteit onder senioren is niet groot. Bijna 90 procent van alle senioren geeft aan niet te willen verhuizen omdat zij tevreden zijn met hun woning. Dat bijna 9 procent wel wil verhuizen is van maatschappelijke relevantie. Veel van hen zegt niet te kunnen verhuizen omdat er een gebrek is aan aanbod van geschikte seniorenwoningen (figuur 5). Tegen de 9 procent van de Nederlanders tussen de 60 en 75 jaar geeft aan dat zij niet verhuizen omdat er geen geschikte woning is. Andere redenen zijn dat het verhuizen duur is (35%) of dat men te oud is om te verhuizen. Dat laatste argument krijgt meer gewicht als men ouder is (tabel 2).

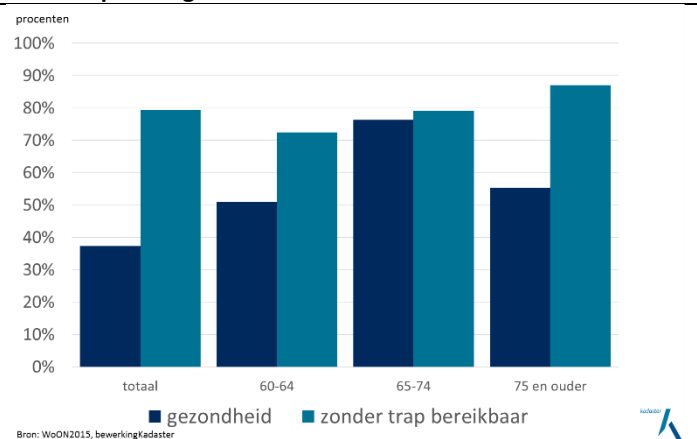
Redenen om wel te verhuizen zijn over het algemeen gerelateerd aan de fysieke conditie. Men noemt de gezondheid als een van de belangrijkste reden op en wenst daarom een woning die geschikt is voor ouderen (figuur 6).

Figuur 5: Reden om *niet* te verhuizen, 60 tot 75-jarigen in een koopwoning



Bron: WoON2015, bewerking Kadaster

Figuur 6: Reden om *wel* te verhuizen, 60 tot 75-jarigen in een koopwoning



Bron: WoON2015, bewerking Kadaster

Tabel 2: redenen om niet te verhuizen

	totaal	60-64	65-74	75 en ouder
tevreden met woning	89%	87%	90%	89%
tevreden met woonomgeving	68%	67%	69%	69%
ik wil thuis blijven wonen	19%	10%	17%	23%
ik ben te oud	13%	39%	71%	50%
woningen te duur	17%	16%	20%	11%
verhuizen kost te veel	35%	34%	15%	25%

Bron: WoON2015, bewerking Kadaster

Verhuisbeweging: naar goedkopere woning

Ongeveer de helft van de senioren kiest voor een goedkopere woning en een derde naar een duurdere (figuur 8). Daarmee onderscheidt deze groep zich van de jongere generaties, die vooral verhuizen naar duurdere woningen. De meeste senioren tussen de 60 en 75 jaar houden geld over aan hun verhuizing. In het tijdvak 2014-2016 bedroeg de waardesprong gemiddelde 64 duizend euro (figuur 7).

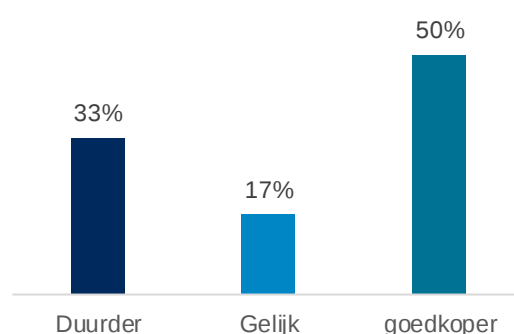
De beweging naar goedkopere woningen gaat gelijk op met de keuze van senioren om te kiezen voor kleinere woningen. Bijna de helft (47 procent) kiest voor een kleinere woning en 36 procent voor een grotere woning.

Figuur 7: waardesprong, 2014-2016



Bron: bewerking Kadaster

Figuur 8: verdeling duurder of goedkoper wonen



Bron: WoON2015, bewerking Kadaster

Verhuisbeweging: naar appartementen en naar een andere gemeente

Huishoudens tussen de 60 en 75 jaar zijn het minst honkvast. Zij verhuizen gemiddeld over langere afstanden dan de andere leeftijdscategorieën, slechts 18 procent van de verhuisde ouderen blijft in de eigen gemeente wonen. Er kiezen meer senioren om vanuit de (zeer) sterk stedelijke omgeving te verhuizen naar weinig tot niet stedelijk dan andersom. Als we naar de doorstromers kijken, dan woont voor de verhuizen 46 procent in de (zeer) stedelijke gebieden en na de verhuizing 42 procent. Voor de weinig tot niet stedelijke gebieden zien we een toename van 36 naar 39 procent.

Als 60 tot 75-jarigen verhuizen, dan is de grootste verhuisstroom die van eengezinswoningen naar appartementen. Voor de verhuizing woonde driekwart van de 60 tot 75-jarigen in een eengezinswoning, na verhuizing nog steeds 55 procent. De meeste ouderen verhuizen niet en wonen dus in een eengezinswoning en in weinig tot niet stedelijke gebieden.

Informatie

Paul de Vries | Woningmarktexpert

Tel: 06 2719 9503

E-mail: paul.devries@kadaster.nl

Linkedin: <https://nl.linkedin.com/in/paul-de-vries-26895a17>