



WONEN in 2018

Wat zijn jouw woonplannen?

Ben je van plan in je huidige woning te blijven wonen of denk je op korte of middellange termijn te verhuizen? Welke werken wil je uitvoeren in je woning? Welke zijn volgens jou de belangrijkste criteria die spelen bij de keuze van een woning? Dat waren de grote lijnen van de enquête die *Ik ga Bouwen & Renoveren* in november vorig jaar uitschreef. 1.589 respondenten namen deel. Wij lijsten de belangrijkste conclusies even op.

Tekst Eric Cloes

Ongeveer twee derde Nederlandstaligen en een derde Franstaligen, 52% mannen en 48% vrouwen, 89% eigenaars, 8% huurders en 3% personen die nog bij hun ouders wonen: dat is zeer schematisch het profiel van de respondenten. Opmerkelijk is dat 60% van hen ouder is dan 50 jaar. Wat aantoont dat de interesse voor huisvesting niet alleen jongeren bezighoudt. /---

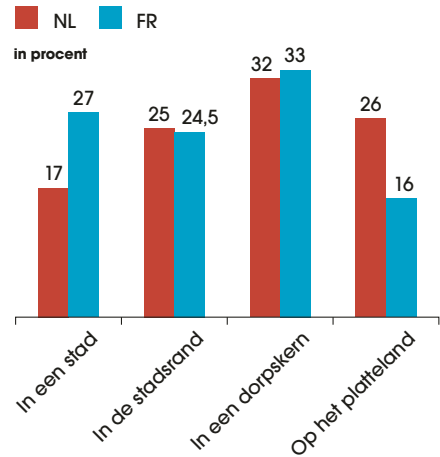
KLEINERE GEZINNEN

Terwijl het cliché van het gezin van vier sterk aanwezig blijft in ons gedachtegoed, bestaat de gemiddelde gezins-samenstelling van de deelnemers aan onze enquête uit 2,6 personen. Maar liefst 45,6% van de respondenten zijn gezinnen van twee personen. Verder beschouwen meer dan 34% Nederlandstaligen - tegenover 17% Franstaligen - personen die niet permanent onder hetzelfde dak wonen (studenten, kinderen in co-ouderschap...), als deel van het gezin. Deze eerste gegevens bevestigen de noodzaak om meer te focussen op kleinere en flexibeler woningen, die zich met andere woorden kunnen aanpassen aan het ritme van het gezinsleven, bijvoorbeeld door middel van gedeelde ruimtes.

STAD OF PLATTELAND?

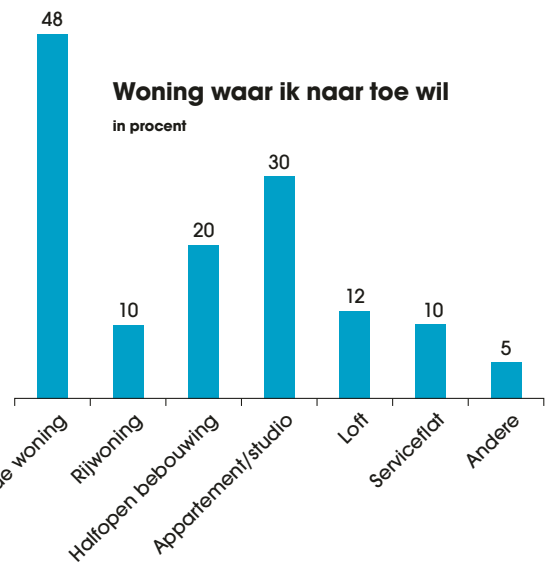
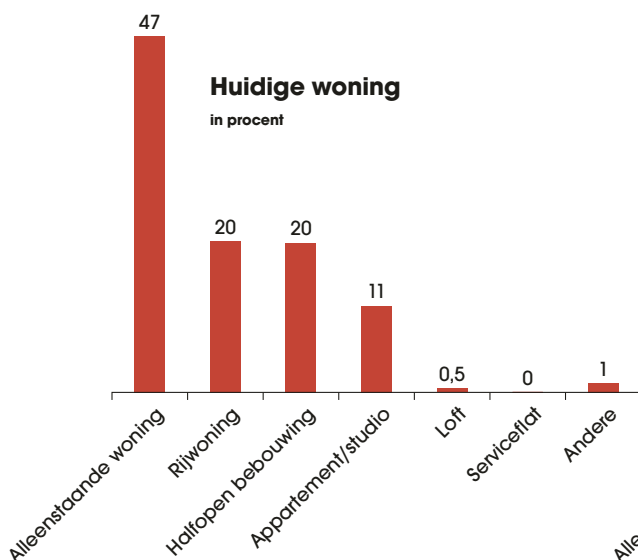
Meer dan één op de drie respondenten woont momenteel in een dorp. Zowat 52% van de Franstaligen en 42% van de Nederlandstaligen woont in de stad of in de rand. Omgekeerd leeft 26% van de Nederlandstaligen en minder dan 16% van de Franstaligen op het platteland, dus buiten de dorpskern. Dit bevestigt de grote spreiding van woningen in Vlaanderen. We stellen ook een neiging vast om de stad te verlaten naarmate men ouder wordt, ondanks het feit dat er in de stad meer diensten voorhanden zijn. Een trend die ons vragen doet stellen over de aantrekkingskracht van steden voor senioren, onder meer op het vlak van ontspannings- en vrijetijdsmogelijkheden of op het gebied van veiligheid.

Ligging woning

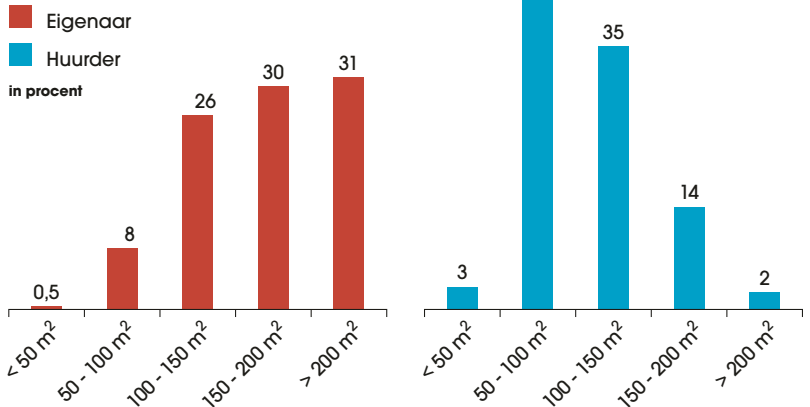


DE CONSTANTE VAN DE VIERGEVELWONING

Vlaams bouwmeester Leo Van Broeck verklaarde onlangs aan onze collega's van *Knack* dat het crimineel is vandaag nog vrijstaand te bouwen. Uit onze enquête blijkt evenwel dat deze levenswijze nog veel mensen aanspreekt. Of het nu om hun huidige of hun toekomstige woning gaat, verklaart om en bij de helft (48% in beide gevallen) van de deelnemers in een vrijstaande woning te wonen of ervan te dromen, en dat zonder onderscheid van taal. Ook volgens leeftijd zijn er geen fundamentele verschillen te bespeuren als het gaat om deze "woonvorm bij uitstek", al stellen we wel vast



Oppervlakte



dat iets meer oudere respondenten reeds eigenaar zijn van een viergevelwoning. De uitvoering in Vlaanderen van de gewestelijke bestemmingsplannen en decreten zoals de betonstop, zal dus niet van een leien dakje verlopen. Het is niet eenvoudig om de mentaliteit te veranderen. De verantwoordelijke politici zullen dus heel wat overtuigingskracht aan de dag moeten leggen. In tegenstelling tot de alleenstaande woning, woont nauwelijks 11,9% van de respondenten op dit moment in een appartement of een loft. We vermelden er wel bij dat dit percentage oploopt tot zo'n 27% voor de min dertigjarigen, om snel terug te zakken tot zo'n 15% voor de dertig- tot veertigjarigen. Velen onder ons beschouwen een appartement nog als een overgangswoning. Nochtans geeft meer dan 30% van de personen die een verhuis overwegen aan aangetrokken te zijn door dit type woning. Een trend die goed waarneembaar is op de huidige vastgoedmarkt, waar appar-

tementen de individuele woning naar de kroon steken in het aantal uitgereikte stedenbouwkundige vergunningen.

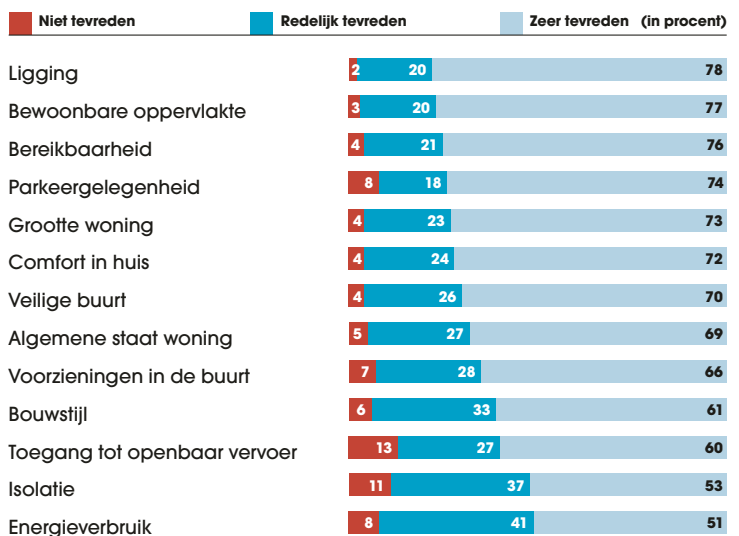
Wat de woonoppervlakte betreft, stellen we vast dat onder de respondenten slechts 8% van de eigenaars een woonst van minder dan 100 m² betreft, terwijl deze oppervlakte zowat het maximum wordt bij nieuwbouwwoningen.

De helft van de ondervraagden droomt nog steeds van een vrijstaande woning

ALGEMENE TEVDRENDENHEID

Over het algemeen beweren de eigenaars vrij tevreden te zijn over hun huidige woning, althans als het gaat om ligging, toegankelijkheid, woonoppervlakte, comfort, parkeermogelijkheden en veiligheid. Meer dan 70% van de eigenaars zegt zeer tevreden te zijn over deze verschillende punten. De punten waar ze minder tevreden over zijn, zijn vooral gerelateerd aan de woning zelf: isolatie en energieverbruik. Slechts 51% van de eigenaars toont zich gelukkig met de energieprestatie van zijn woning. Logisch, als je de gemiddelde ouderdom van hun woningen bekijkt: 70% heeft een woning van meer dan 20 jaar oud. Wat daarentegen minder logisch is, is dat minder dan 20% van plan is om binnen de drie jaar werken uit te voeren om de energieprestatie van hun woning te verbeteren: het dak of de muren isoleren, nieuwe ramen plaatsen of de verwarmingsinstallatie vervangen. Er wordt liever voorrang gegeven aan opfrissingswerken, de vervanging van huishoudtoestellen of de inrichting van de tuin. Daar gaat de logica... /---

Hoe tevreden bent u over uw huidige woning voor wat betreft ...





EEN HUIS... MAAR NIET VOOR HET LEVEN

“De woning waar u nu woont, is de woning waar u hoopt te blijven tot aan uw dood.” Slechts 31% van de respondenten is het met deze stelling eens. Anders gezegd: 69% is nog van plan tijdens zijn of haar leven van woning te veranderen. Dat is des te verrassender aangezien zo'n 60% van de deelnemers aan de enquête ouder is dan 50 jaar. Die hoge cijfers kunnen allicht verklaard worden door het feit dat het appartement voor zo'n 30% van de deelnemers en de serviceflat voor bijna 10% als toekomstige woning gezien wordt. De helft van de respondenten denkt verder dat ze nog een- of tweemaal zullen verhuizen in hun leven. Het hoeft niet te verbazen dat hoe kwaliteitsvoller de woning, hoe kleiner de zin of de behoefte om te veranderen. Evenmin verrassend is het dat huurders het meest geneigd zijn te verhuizen: 81% - waarvan iets meer dan de helft een eigendom ambieert - bevestigt binnen de vijf jaar van woning te veranderen.

Wanneer we ons buigen over de redenen waarom de respondenten zouden verhuizen, stellen we vast dat ze bij voorkeur wensen te wonen in een “kleinere”, “modernere” en “comfortabelere” woning. De grote villa's in plattelandsverkevelingen hebben voorgoed afgedaan. 38% van zij die zouden willen veranderen, droomt trouwens van een instapklaar huis, terwijl 32%

Slechts 51% van de eigenaars is gelukkig met de energieprestatie van zijn woning. Maar, minder dan 20% is van plan om daar op korte termijn iets aan te doen

zelf wil bouwen en 23% een woning wil kopen en verbouwen. Dat laatste cijfer is vrij verrassend. Er werd lang aangenomen dat de daling van het aantal nieuwbouwwoningen gecompenseerd zou worden door een groei in de renovatiemarkt. Toch lijkt een groot deel van de ondervraagden interesse te tonen in projectontwikkeling.

Wat het type woning betreft, scoort de alleenstaande woning opnieuw het hoogst, met 48%. 41% geeft aan in een appartement of loft te willen wonen, 20% in een drieverwoning en slechts 10% in een rijwoning (op deze vraag konden twee mogelijke antwoorden aangeduid worden). Een duidelijke hint naar projectontwikkelaars toe: een directe toegang tot de tuin vanaf de straat weet nog veel mensen te bekoren. Allicht ook een teken dat de meesten onder ons de burens liever niet te dichtbij willen.

MET WELK BUDGET?

Op de vraag welk budget ze bereid zijn te spenderen om van woning te veranderen, geeft 27% van de deelnemers aan hier 200.000 tot 300.000 euro voor over te hebben. 16% houdt het op minder dan 200.000 euro. Terwijl meer dan 20% van de respondenten 400.000 euro en meer vooropstelt. Het is duidelijk dat de middenklasse hier het best vertegenwoordigd is.

LOCATIE, LOCATIE, LOCATIE

Net zoals bleek uit onze enquêtes in 2015 en 2013, blijft de ligging van een nieuwe woning veruit het belangrijkste criterium, ver voor het budget of de intrinsieke kwaliteiten van de woning. Ook meer en meer projectontwikkelaars houden hier rekening mee en proberen zo veel mogelijk woningen in de nabijheid van een park, openbaar vervoer, diensten, een vijver of een waterloop te concentreren. Onder de criteria die als belangrijk tot zeer belangrijk worden ervaren, onderscheiden we twee trends. Enerzijds de kwaliteit van de buitenruimte, anderzijds de energieklassering van de woning. Voor wat het "buitenleven" aangaat, staat de aanwezigheid van een terras of tuin bij 90% van de respondenten op een. Een natuurgebied of waterloop in de buurt krijgt 83,2% van de stemmen. Op het vlak van energie - volgens de enquête van 2015 nog weinig prioritair - worden het energieverbruik (94,7%) en de isolatiewaarde (91,2%) van de woning als belangrijk tot zeer belangrijk ervaren. De boodschap is duidelijk: een woning met een ongunstige ligging ten opzichte van omgeving en voorzieningen en/of een hoog energieverbruik verliest al snel alle aantrekkingskracht en zal in de komende jaren aan verkoopwaarde inboeten.

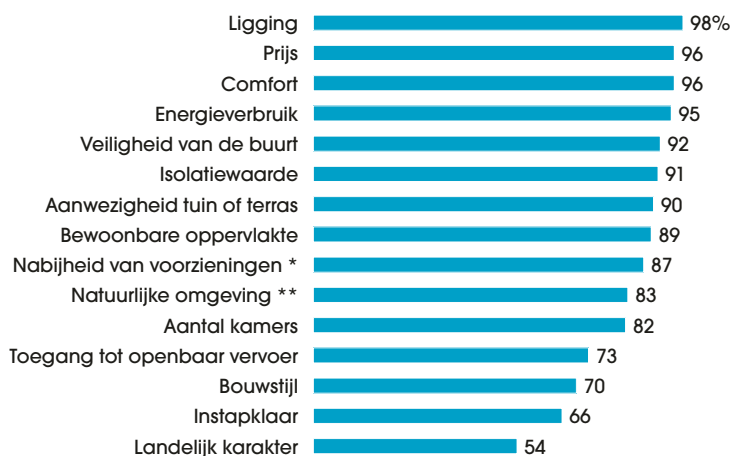
WAT MET DE MOBILITEIT?

Het mobiliteitsaspect dan. Meer dan 60% van de bevroegde personen zegt tevreden te zijn met de toegang tot openbaar vervoer in de buurt, terwijl slechts 13% dit criterium een slecht cijfer meegeeft. Zowat 74% zegt eveneens tevreden te zijn met de parkeermogelijkheden rond de woning, tegenover 8% zeer ontevredenen. En wat de nabijheid van diensten betreft (winkels, scholen, vrije tijd...), blijkt 65% zeer tevreden, tegenover nauwelijks iets meer dan 7% ontevredenen.

Die nabijheid van diensten (87,5%) en de toegang tot openbaar vervoer (72,8%) blijven ook in de zoektocht naar een nieuwe woonst twee van de belangrijkste criteria. Zij die hier geen enkel belang aan hechten zijn weinig talrijk (respectievelijk 1,2% en 5,1%).

Het lijkt erop dat de verzadiging van onze wegen en een groter milieubewustzijn meer en meer aanleiding beginnen te geven tot nieuwe gedragspatronen en dat vastgoedpromotoren de mobiliteitscriteria in hun nieuwe projecten niet langer kunnen negeren.

Criteria van een nieuwe woning



* Winkels, scholen, vrije tijd...

** Nabijheid park, groenzone, rivier...

BESLUIT

"Een woning voor het leven" is een begrip dat niet lang meer zal standhouden. De meeste mensen die onze enquête hebben ingevuld, zijn sinds ze afstudeerden al aan hun tweede of derde woning toe, en zo'n twee op de drie is van plan om voor het einde van hun leven nog eens te verhuizen. Een op zijn minst verrassende vaststelling als je beseft dat sommige gezinnen zich nog voor 25 tot 30 jaar in de schulden steken voor hun woning, terwijl velen dezelfde woning verlaten nog voor ze hun lening hebben afbetaald. Het algemeen toepassen van de meeneembaarheid van de registratierechten zou de mobiliteit van de gezinnen in de toekomst moeten vergemakkelijken.

Een andere opvallende trend is de stijgende populariteit van kleinere woningen die dicht bij de stads- en dorpskernen liggen - vaarwel villa's en grote fermettes "op den buiten" - met een bijzondere aandacht voor comfort, de ontspanningsmogelijkheden in open lucht, de toegang tot diensten en openbaar vervoer en een energiekwaliteit deze 21^e eeuw waardig. Het bouwlandschap van het België van morgen zal definitief in niets meer vergelijkbaar zijn met dat van gisteren. /

Enquête gerealiseerd met de steun van Axa