Een WELL certificaat in zorgwoningen.

De haalbaarheid van een WELL certificaat vanuit het oogpunt van ouderen en institutionele beleggers.

Master of Architecture, Urban & Building Sciences
Master Thesis, Delft University of Technology | Sofie Oosdijk

TU Delft

PRO VAST

Structuur.

Structuur.

- Introductie.
- Methodes.
- Resultaten.
- Scenario.
- Discussie.
- Conclusie.
- Aanbevelingen.

Introductie.

Focus.

Perspectief van:

Ouderen 65+.

Institutionele beleggers.

Ontwikkelaar.

Advies aan:

PRO VAST

Doel.

De ontwikkelaar informeren over de vereisten en de haalbaarheid van een WELL certificaat in zorgwoningen.

Onderzoeksvragen.

"Which WELL certificate proposal in healthcare housing development would meet the requirements of both the ageing population and institutional investors?"

- "Which physical healthcare housing requirements are important?"
- "Which WELL certificate is important?"

Aanbeveling.

- "How can the developer create a feasible healthcare housing project with these requirements?"

Relevantie.

Wetenschappelijk.

- **Keuzegedrag** van **ouderen** en **institutionele beleggers**

Sociaal.

- **Gedragsonderzoek** tussen twee **verschillende sociale groepen** met betrekking tot sociale huur, vrije huursector en koop sector

Stap 1.

Literatuur

- Ouderen
- Beleggers
- WELL certificaat

Stap 2.

Voorkeur

- Sociaal-economische kenmerken
- Waarneembare factoren
- Niet waarneembare factoren

Stap 3.

WELL certificaat relateren aan literatuur

Stap 4.

WELL certificaat toetsen

- **Gestructureerde enquête** (face-to-face interviews)

Ouderen.

stap 1.

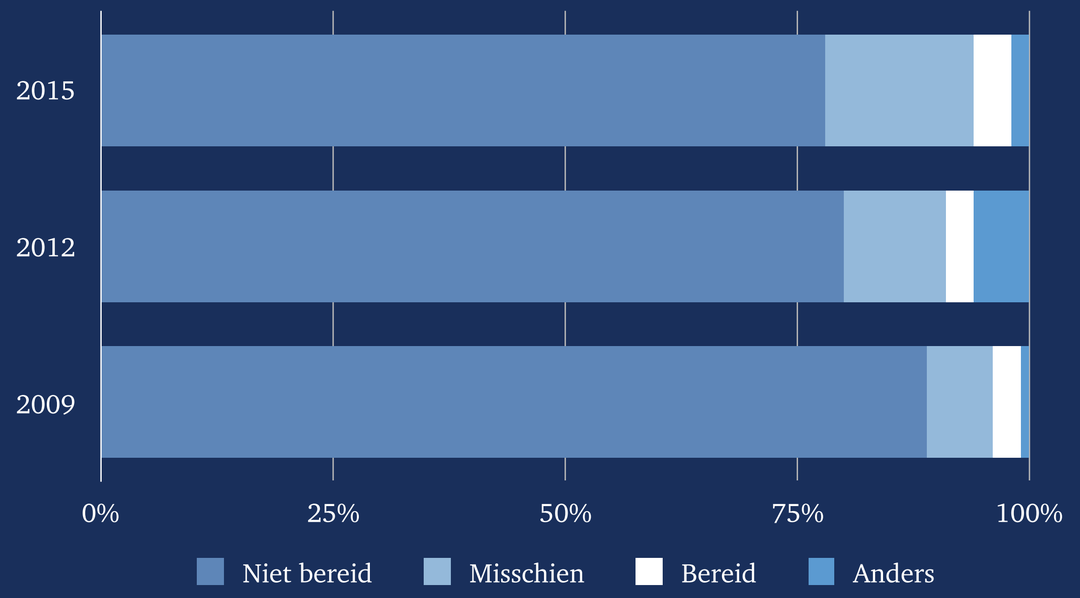
Ontwikkelingen in zorgvastgoed.

- Aantal ouderen neemt toe
  - In 2040, 5 miljoen 65+ers
- Creëren woningschaarste voor andere doelgroepen
  - Overheid stimuleert langer thuis wonen
  - Stijgende huurprijzen
- Bereidheid om te verhuizen is toegenomen
  - Woonwensen veranderen

[verschillen tussen ouderen]

Bereidheid om te verhuizen.

bron: CBS, 2018.



Ontwikkelingen in zorgvastgoed.

Woonwensen.

- Hogere eisen aan leefomgeving, diensten en kwaliteit van appartement, appartementencomplex en buurt
  - Comfort en beweging

Hoogopgeleiden
Diensten (zorg en niet zorg gerelateerd)
Toekomst bestendig (technologie)
Sociaal welzijn

Verschillen.
Grote sociaal-economische diversiteit tussen ouderen

[voters & non voters]

Beleggers.

Stap 1.

DE NEDERLANDSE MARKT
ANNETTE VAN DER POEL | JEROEN HERMUS
ZORG
23 MEI 2019
VASTGOED
CBRE
DE NEDERLANDSE MARKT
ANNETTE VAN DER POEL | JEROEN HERMUS
ZORG
23 MEI 2019
VASTGOED
CBRE
NYENRODE
BUSINESS UNIVERSITEIT

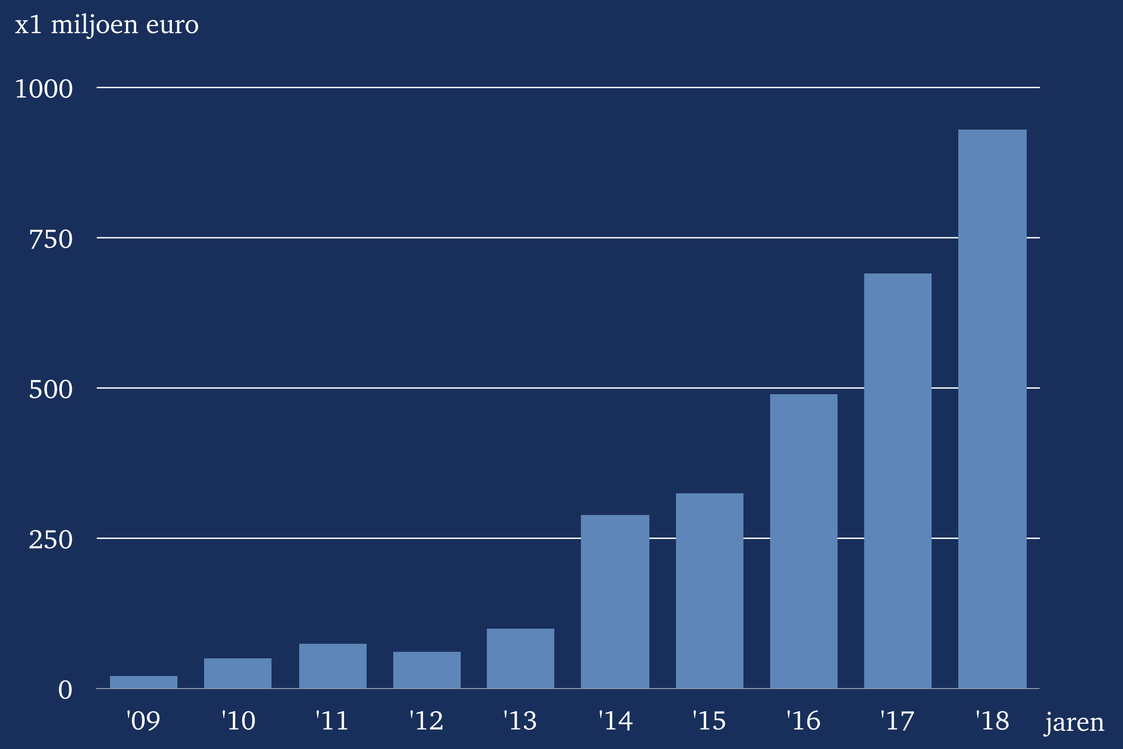
Ontwikkelingen in zorgvastgoed.

- Investeringsvolume is toegenomen: in 2018 €945 miljoen
  - Aandeelhouders stimuleren gezond vastgoed
  - Sociale bijdrage leveren op langer termijn

[Vraag naar gezonde en comfortabele zorgwoningen neemt toe]

Investeringsvolume in zorgvastgoed.

bron: Capital Value, 2019, p. 64.



WELL.

Stap 1.

WELL certificaat.

Principe.

- Bewaakt functies van de gebouwde omgeving die invloed hebben op de menselijke gezondheid en het welzijn

Ouderen vereisen een hogere levensstandaard om verhuisbereidheid te stimuleren

- Een WELL certificaat kan hieraan een bijdrage leveren

A. ‘Hoe bereik je een gezond en comfortabel gebouw’?
B. ‘Hoe laat je zien dat een gebouw gezond is’?

[WELL geeft hier antwoord op]

INTERNATIONAL WELL BUILDING INSTITUTE™

WELL certificaat.

A. ‘Hoe bereik je een gezond en comfortabel gebouw’?

- Aan de hand van 10 verschillende concepten

B. ‘Hoe laat je zien dat een gebouw gezond is’?

- Een certificaat geeft aan dat de leefomgeving voldoet aan bepaalde eisen op het gebied van comfort en gezondheid

Score			
Certificaat levels	Zilver	Goud	Platina
Vereisten	50	60	80

- Metingen worden uitgevoerd en gecontroleerd

Lucht
Water
Voeding
Licht
Beweging
Thermisch comfort
Geluid
Materiaal
Geest
Gemeenschap

WELL

Literatuur.

Water

Licht

Lucht

Voeding

Beweging

Geluid

Geest

Thermisch comfort

Materiaal

Gemeenschap

Voorkeur.

Stap 2.

Ouderen.

- Zorgwoningen met extramurale zorg
- Aanwezigheid van verschillende faciliteiten

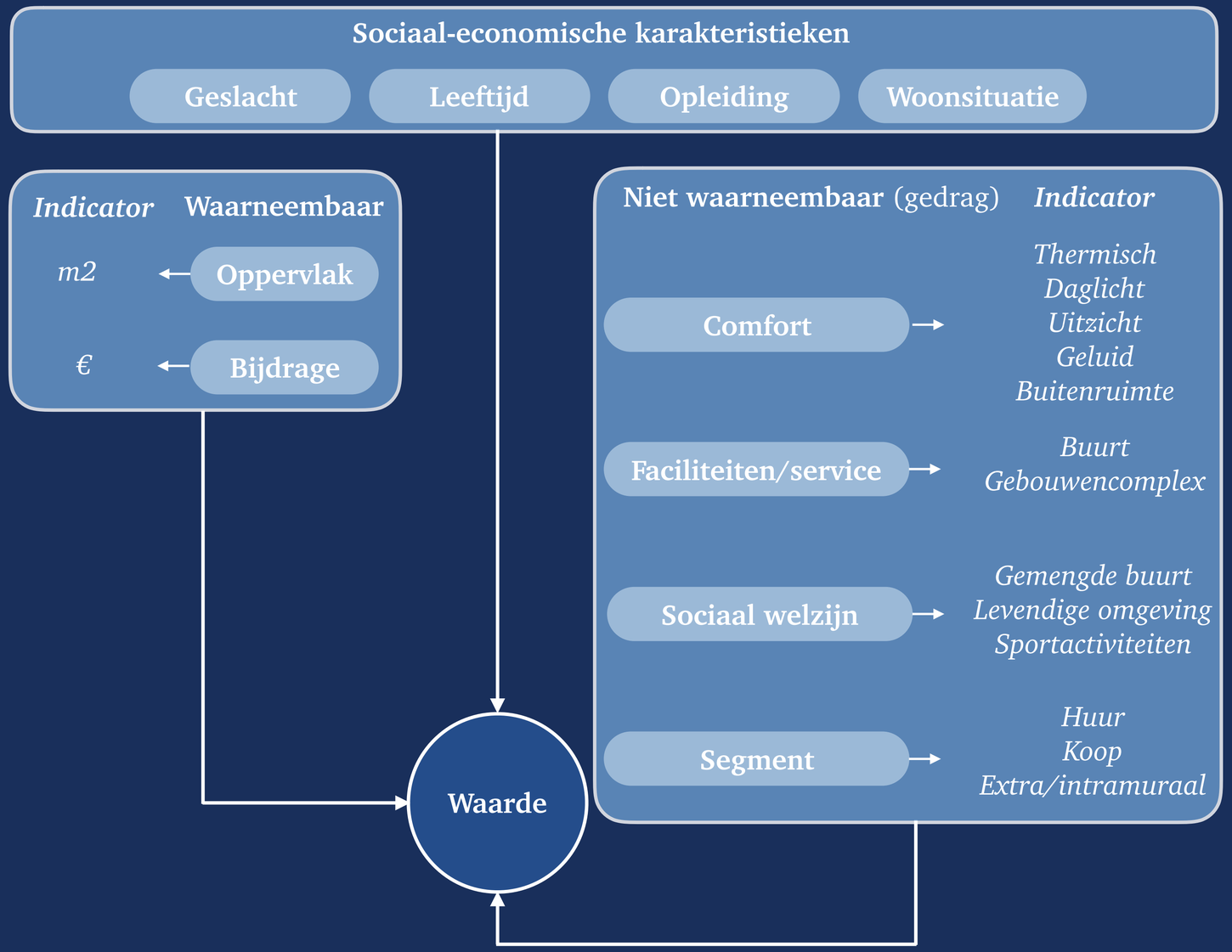
Den Haag
Vrije sector huur
en koop

Delft
Sociale huur

Voorkeursmethode.

- Analyseert verklaringen van individuele respondenten

Ouderen.



WELL.

WELL voorkeur ouderen.

- Eenheid in WELL voorkeuren

Compenserende voorkeuren				
Variabel	Categorie	Den Haag	Delft	Verschil tussen Den Haag & Delft
[…]	[…]	[…]	[…]	[…]

- Verschil in WELL voorkeuren

Niet-compenserende voorkeuren							
Variabel	Categorie	voters (WO)	voters (< - HBO)	Difference of sample	non voters (HBO)	non voters (< - MBO)	Verschil tussen voter en non voters
[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]

Institutionele belegger.

- Ervaring in het ontwikkelen van (zorg)woningen
- Begrijpt de invloed van de (belangrijkste) financiële componenten
- Verschillende niveaus van kennis over een WELL certificaat

INTERNATIONAL WELL BUILDING INSTITUTE™

Onbekend

Bouwinvest Real Estate Investors

AMVEST

syntrus | achmea real estate & finance

vesteda

Bekend

Institutionele belegger.

Sociaal-economische karakteristiek

Ervaring

Niet waarneembaar (gedrag)	*Indicator*
Exploitatieperiode →	*Jaren*
Financiële componenten →	*Risico*
Imago →	*Sociale bijdrage*
Segment →	*Huur* *Koop* *Extra/intramuraal*

Waarde

WELL.

- Lucht
- Water
- Voeding
- Licht
- Beweging
- Thermisch comfort
- Geluid
- Materiaal
- Geest
- Gemeenschap

WELL voorkeur.

- Verschil in WELL voorkeuren

Niet-compenserende voorkeuren			
Variabel	Categorie	Institutionele belegger	Essentie/Subjectieve realiteit/overeenstemming
[…]	[…]	[…]	[…]

- Essentie: persoonlijke voorkeuren
- Subjectieve realiteit: verwachting
- Overeenstemming: feiten

Resultaten.

Ouderen.

Sample grootte.

- 23 gestructureerde enquetes [face-to-face interviews]
  - Delft: 12
  - Den Haag: 11

Resultaten samengevat. [appartement, appartementscomplex en buurt niveau]

	Gewenst	Niet gewenst
Appartementen vereisten		
Woonsegment	Huur	Koop
Hoeveelheid slaapkamers	2	1
Woningoppervlakte	71-90m2	< 50m2
Buitenruimte	Balkon	Tuin
Uitzicht	Groen	Anders dan groen

	Gewenst	Niet gewenst
Buurt vereisten		
Faciliteiten	Dagelijkse benodigdheden	Exclusieve producten
Buren	Mix van jong tot vergelijkbare doelgroep	Vergelijkbare doelgroep
Woonomgeving	Stedelijk	Landelijk

	Gewenst	Niet gewenst
Gebouwencomplex vereisten		
Gemeenschappelijke ruimte	Woonkamer- en sportruimte	Speelruimte
Gemeenschappelijke buitenruimte gedeeld	Balkon	Tuin
Type gebouwencomplex	Extramuraal	Een mix van extra- en intramuraal

	Gewenst	Niet gewenst
WELL certificate		
Bijdrage voor een gezonde woningen	< € 20	> €20

Ouderen.

Verschil tussen voters & non voters.

- Opleidingsniveau

Sociaal-economische variabelen	Categorie	Den Haag (voters)	Delft (non voters)	Verschil tussen voters en non voters
Geslacht	Vrouw	45,5%	41,7%	3,8%
	Man	54,5%	58,3%	- 3,8%
Leeftijd	65 - 70 jaar	0%	16,7%	-16,7%
	71- 75 jaar	0%	16,7%	-16,7%
	76 - 80 jaar	18,2%	33,3%	-15,1%
	81+ jaar	81,8%	33,3%	48,5%
Opleidingsniveau	Geen	0%	8,3%	-8,3%
	Basisonderwijs	0%	0%	0%
	Voortgezet onderwijs	0%	16,7%	-16,7%
	MBO	0%	41,7%	-41,7%
	HBO	45,5%	16,7%	28,8%
	WO	45,5%	0%	45,5%
	Anders	9,1%	8,3%	1,1%

Geen heterogeniteit in voorkeur door leeftijd en geslacht

WEL heterogeniteit in voorkeur door opleidingsniveau

Ouderen.

Verschil tussen voters & non voters.

- Bereidheid om voor een WELL certificaat te betalen

Compenserende voorkeuren				
Waarneembaar	**Categorie**	**Den Haag** (voters)	**Delft** (non voters)	**Verschil tussen voters & non voters**
Bereidheid om te betalen voor een gezonde woning	Niet bereid	27,3%	33,3%	-6%
	Misschien	72,7%	58,3%	14,4%
	Bereid	0%	8,3%	-8,3%
Maandelijkse bijdrage	€0	27,3%	41,7%	-14,4%
	< €20	72,7%	58,3%	14,4%
	€21-€30	0%	0%	0%
	€31-€40	0%	0%	0%
	€41-50	0%	0%	0%
	> €50	0%	0%	0%

Niet-compenserende voorkeuren							
Waarneembaar	**Categorie**	**voters (WO)**	**voters (< - HBO)**	**Verschil**	**non voters (HBO)**	**non voters (< - MBO)**	**Verschil**
Bereidheid om te betalen voor een gezonde woning	Niet bereid	18,2%	9,1%	9,1%	0%	33,3%	-33,3%
	Misschien	27,3%	45,5%	-18,2%	16,7%	41,2%	-24,5%
	Bereid	0%	0%	0%	0%	8,3%	-8,3%
Maandelijkse bijdrage	€0	18,2%	9,1%	9,1%	0%	50%	-50%
	< €20	27,3%	45,5%	-18,2%	16,7%	33,3%	-16,6%
	€21-€30	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	€31-€40	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	€41-50	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	> €50	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Ouderen zijn:
Bereid om een (kleine) bijdrage te investeren in gezonde zorgwoningen

Daarentegen zijn:
Voters minder bereid om te investeren ten opzichte van non voters

Institutionele beleggers.

Sample grootte.

- 4 gestructureerde enquetes [face-to-face interviews]

Resultaten samengevat. [zorgwoning eisen, financiële componenten en WELL certificaat]

	Gewenst	Niet gewenst
Appartementen vereisten		
Woonsegment	(vrije) huur	Koop
Woonoppervlakte	71-90m2	< 50 m2
Type zorgvastgoed	Mix van extra-en intramuraal	Intramural
Project omvang	> 50 units	< 50 units

	Gewenst	Niet gewenst
Financieel component		
Exploitatieperiode	> 20 years	< 20 years

	Gewenst	Niet gewenst
WELL certificate		
Type WELL certificaat	Implementeer alle WELL concepten	Implementeer een paar WELL concepten

Institutionele beleggers.

Niet-compenserende voorkeuren			
	Categorie	Institutionele beleggers	Essentie/subjectieve realiteit/overeenkomt
Investeringsrisico (<5 jaar)	Veel risico Risico Neutraal Weinig risico Erg weinig risico	0% 0% 25% 50% 25%	Subjectieve realiteit
Investeringsrisico (5-10 jaar)	Veel risico Risico Neutraal Weinig risico Erg weinig risico	0% 0% 50% 50% 0%	Subjectieve realiteit

Weinig investeringsrisico, maar bouwproductie blijft achter.

Institutionele beleggers.

Niet-compenserende voorkeuren			
	Categorie	**Institutionele beleggers**	**Essentie/subjectieve realiteit/overeenstemming**
WELL certificaat kennis	Onbekend Bekend	50% 50%	Essentie
Bereidheid om te investeren in WELL	Nee, niet bereid om te investeren Misschien, graag meer informatie Ja, bereid om te investeren	0% 50% 50%	Subjectieve realiteit
Voorkeur voor type WELL certificaat	Implementeer alle WELL concepten *(een WELL certificaat wordt verkregen)* Implementeer enkele WELL concepten *(geen WELL certificaat wordt verkregen)*	75% 25%	Essentie

Interesse voor een WELL certificaat.

Scenario.

Scenario.

		Gewenst bij ouderen		Gewenst bij institutionele beleggers
Woonvereisten				
		Den Haag	**Delft**	**Institutionele beleggers**
Appartement vereisten	Woonsegment: Aantal slaapkamers: Oppervlakte: Buitenruimte: Uitzicht:	Vrije huursector 2 71-90m2 Balkon Groene omgeving	Sociale segment 2 71-90m2 Balkon Groene omgeving	Vrije huursector *Onbekend* 71-90m2 *Onbekend* *Onbekend*
Appartementen-complex vereisten	Binnenruimte: Buitenruimte: Type wooncomplex:	Sportruimte Balkon Extramuraal	Woonkamer Balkon Extramuraal	*Onbekend* *Onbekend* Extra-en intramuraal
Buurt vereisten	Faciliteiten: Buren: Woonomgeving:	Dagelijkse benodigdheden Mix Stedelijk	Dagelijkse benodigdheden Mix Stedelijk	*Onbekend* *Onbekend* Stedelijk
Project omvang	Aantal:	*Onbekend*		> 50 units
Financieel component	Exploitatieperiode:			> 20 jaar
WELL certificaat vereisten				
Financieel component	Maandelijkse bijdrage:	< €20	< €20	*Onbekend*
Belangrijke WELL concepten				

Beleggers willen **alle** WELL concepten implementeren

Voters (Den Haag) willen minder WELL concepten ten opzichte van non voters (Delft)

Discussie.

Discussie.

1. Bereidheid om te betalen

- Ouderen willen **€** voor het creëren van een gezonde leefomgeving

2. Sociaal-economische kenmerken

- Uitkomsten kunnen niet worden herleid tot **leeftijd** en **geslacht**: heterogeniteit kan niet worden verklaard
- **Opleidingsniveau** toont significante verschillen in resultaten: hoofdvariabele in deze studie

3. Waarneembare variabelen

- **Zorgwoning karakteristieken** uitkomsten toont geen significante verschillen ten opzicht van literatuur

4. Niet waarneembare variabelen (gedrag)

- **Comfort** is belangrijkste gedragsfactor die de keuze voor een WELL certificaat beïnvloed
  - **Voters**: stimuleren beweging, een gezond voedingspatroon en sociale activiteiten
  - **Non voters**: verlangen naar schone lucht, het voorkomen van geluidsoverlast en aangename binnentemperaturen

5. Effect van niet-waarneembare variabelen

- Concepten ‘Water’ en ‘Materialen’ zijn niet getoetst

6. Kracht van de gekozen methodes

De ‘**compenserende**’ en ‘**niet compenserende**’ voorkeuren tonen:

- **Geen grote verschillen** in zorgwoning karakteristieken
- **WEL verschillen** in WELL certificaat voorkeuren

Conclusie.

Conclusie.

“Which physical healthcare housing requirements are important?”

- Eisen die bijdragen aan het creëren van een **comfortabele leefomgeving**
- Voorkeur voor het hebben van **gemeenschappelijke ruimtes** en **sportruimte**

“Which WELL certificate is important?”

- Ouderen: voorkeur voor een **aantal WELL concepten** (geen certificaat)
- Beleggers: voorkeur voor **alle WELL concepten** (certificaat)

Den Haag (voters)	**Motivatie**	**Delft** (non voters)	**Motivatie**	**Institutionele beleggers**	**Motivatie**
	• Balkon is te klein • Stimuleren van sociale interactie en activiteiten		• Slechte luchtkwaliteit • Gehorig (dunne muren) • Hoge temperatuur (zomer) • Balkon is te klein		• Wanneer je het doet, doe het dan goed: implementeer alle concepten

“Which WELL certificate proposal in healthcare housing development would meet the requirements of both the ageing population and institutional investors?”

[**Ouderen**: **geen** voorkeur voor WELL certificaat]

[**Institutionele beleggers**: **wel** voorkeur voor WELL certificaat]

Aanbeveling.

Wetenschappelijke aanbevelingen:

Bereidheid om te betalen:

- ‘non voters’ meer geïnteresseerd om te investeren in gezonde zorgwoningen: door ‘negatieve houding’?

Verhuisbereidheid:

- Verdiepingsslag ten aanzien van gekozen WELL concepten om verhuisbereidheid te stimuleren
  - Meer aandacht voor concepten die comfort beïnvloeden

Praktische aanbevelingen:

Voorkeur voor WELL concepten:

- Meet het effect van de gekozen WELL concepten in de praktijk
  - Onderzoek naar de toegevoegde waarde van een WELL certificaat op langer termijn
    - Helpt ouderen om een woningen keuze te maken

Praktische aanbeveling:

“How can the developer create a feasible healthcare housing project with these requirements?”

- Ouderen zijn bereid om: max. €20 p/m te betalen
- Aandeelhouders geven aan te willen investeren in gezond vastgoed

Politieke aanbeveling:

- Politiek moet gezonde woningen promoten
  - Toegankelijk maken voor sociale doelgroepen die er baat bij hebben

Mijn advies aan:

Ontwikkelaars

[Breng de wensen van de gebruiker in kaart alvorens er een concreet plan wordt gemaakt]

1. Begrijp de verschillen in **woonwensen**
2. Reageren op de **gezondheids- en welzijnskenmerken**: het **thermisch comfort**, **luchtkwaliteit** en **akoestiek**

BEDANKT!

INPAKKEN EN ……,
op naar een **huis waar wij samen 200 worden!**

INTERNATIONAL
WELL
BUILDING
INSTITUTE™

‘VOTE’ WELL ;)