

## HOGESCHOLEN ONDERZOCHTEN FINANCIËLE MEERWAARDE

## THEMA

Nieuwbouw, transformatie  
& projectontwikkeling

# INVESTEREN IN LEVENSLLOOP- BESTENDIGE WONINGEN

**Zuyd Hogeschool heeft begin 2018 in samenwerking met de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen onderzocht wat de financiële meerwaarde is van levensloopbestendige woningen. Indien zo'n woning financiële meerwaarde heeft, kan het aantrekkelijk zijn voor makelaars en vastgoedontwikkelaars om levensloopbestendigheid actief mee te nemen in hun dienstverlening.**

Ouderen willen het liefst zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen. Daarnaast sluit de overheid steeds meer verpleeghuizen om de gezondheidszorg betaalbaar te houden. Het is daarom belangrijk dat particuliere woningbezitters investeren in levensloopbestendigheid van hun woning. Particuliere woningbezitters zijn echter onvoldoende bereid hiertoe. Uit onderzoek blijkt dat zij het vermoeden hebben dat hun woning in waarde daalt als deze aangepast wordt tot levensloopbestendig. Het is echter onduidelijk of dit denkbeeld correct is. Zuyd Hogeschool en de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen onderzochten dit aan de hand van een funda-scan, een scenario-analyse en interviews.

**TROEF IN DIENSTVERLENING**

Over het algemeen nemen makelaars levensloopbestendigheid actief mee in hun dienstverlening. Met name in provinciale gebieden waar vergrijzing het grootst is.

Tijdens ons onderzoek zijn vijftig woningen geanalyseerd die op funda te koop aangeboden stonden in een stad (Nijmegen) en een provinciale gemeente (Horst aan de Maas). In de analyse werd

een vergelijking gemaakt tussen de zichtbare levensloopbestendige elementen van de woning en welke levensloopbestendige elementen beschreven staan bij de woningomschrijving en woningkenmerken. Uit het onderzoek bleek dat – vooral in de provinciale gemeenten – de zichtbare levensloopbestendige elementen beschreven waren, zoals een badkamer op de begane grond of een inlopdouche. De levensloopbestendigheid wordt zelfs actief gepromoot door verkopende makelaars. Op funda wordt bijvoorbeeld 'levensloopbestendig' in hoofdletters geschreven om de aandacht hierop te vestigen. Op deze website werd echter niet consequent benoemd dat een woning met een kleine verbouwing eenvoudig levensloopbestendig kan worden.

**STEEDS GROTERE VRAAG**

Uit interviews met veertien geografisch geselecteerde verkoopmakelaars, waarvan zeven uit Nijmegen en zeven uit Horst aan de Maas, komt naar voren dat zij levensloopbestendigheid van woningen actief benoemen. De belangrijkste reden hiervoor is het beperkte aanbod en de steeds groter wordende vraag in provinciale gemeenten. Hier

## WAT IS LEVENSLLOOPBESTENDIG?

Een levensloopbestendige woning heeft voorzieningen die het mogelijk maken om in de thuissituatie veilig en comfortabel oud te worden. Voorbeelden van voorzieningen zijn verlaagde drempels, een slaapkamer en badkamer op de begane grond, een aangepaste keuken of badkamer, domotica, een traplift of zelfs een extra ruimte in huis waar een familielid woont die mantelzorg behoeft. Door deze voorzieningen wordt voorkomen dat burgers moeten verhuizen vanwege ouderdom of een fysieke beperking. Het welzijn van burgers wordt daarmee gewaarborgd. Bovendien laat eerder onderzoek zien dat de valincidentie met 30 tot 40 procent kan afnemen indien woningen levensloopbestendig zijn. Gezien de vergrijzende Nederlandse bevolking is het belangrijk dat het aantal levensloopbestendige woningen toeneemt.

door gaan de levensloopbestendige woningen volgens makelaars 'als zoete broodjes over de toonbank'. De relatief oudere bevolking is vaak kapitaalkrachtig en bereid om meer te betalen voor een levensloopbestendige woning. In de interviews komt echter ook naar voren dat de taxatiewaarde niet noodzakelijkerwijs stijgt door levensloopbestendigheid. De verkoopwaarde stijgt echter wel. Er zijn daarentegen ook drie makelaars uit Nijmegen die levensloopbestendigheid nog niet actief meenemen. Het lijkt er dus op dat met name in stedelijke gebieden nog beperkt aandacht wordt geschonken aan levensloopbestendigheid omdat de bevolking relatief jonger is dan in provinciale gebieden. Daarnaast is het appartementenaanbod groot genoeg om de vraag op te vangen. Twee makelaars uit Nijmegen geven echter ook aan dat ouderen steeds vaker de voorkeur geven aan een levensloopbestendige woning met een klein stadstuinje, boven een appartement met een balkon. Het vermoeden van particuliere woningbezitters dat hun woning in waarde daalt na levensloopbestendige aanpassingen lijkt deels ongegrond.

Makelaars concluderen zelfs dat levensloopbestendige woningen – met name in provinciale gemeenten – mogelijk meer waard zijn dan 'gewone' woningen.

### DRIE SCENARIO'S

Tijdens het onderzoek is een niet-levensloopbestendige woning, die te koop aangeboden stond op funda, met een grafisch tekenprogramma aangepast. Er werden drie scenario's van deze woning ontwikkeld. Het eerste scenario was de originele niet-levensloopbestendige woning, zoals op funda aangeboden. Het tweede scenario was dezelfde woning met dezelfde woonoppervlakte, die met een kleine verbouwing eenvoudig aan te passen is tot een levensloopbestendige woning. Het derde scenario was dezelfde woning, maar dan met verlaagde drempels, een slaap- en aangepas-

>>>



In het Gelderse dorp Gaanderen zijn op het voormalige fabrieksterrein van Pelgrim twaalf levensloopbestendige sociale huurwoningen gebouwd. De slaapkamer en badkamer bevinden zich op de begane grond.



te badkamer op de begane grond en een traplift. De drie scenario's werden ontwikkeld voor een tussengelegen woning, een half vrijstaande woning en een vrijstaande woning. Vervolgens werden de scenario's aan twaalf makelaars voorgelegd om een schatting te maken van de extra verkoopwaarde.

Niet alle makelaars schatten in dat het tweede en het derde scenario meer waard zijn dan het eerste scenario. Met name in de stedelijke gebieden, waar minder vraag is naar levensloopbestendige woningen, zal de verwachte meerwaarde beperkt zijn. De makelaars hebben echter het idee dat de levensloopbestendige woningen uit de provinciale gemeenten wél meer waard worden. De makelaars kennen hier zelfs een 10% tot 20% waardevermeerdering toe – bij gelijkblijvende woningoppervlakte. Een groot deel van de makelaars geeft aan dat het niet eenvoudig is om de mogelijke meerwaarde te schatten, omdat de meerwaarde sterk afhankelijk is van de plaatselijke vraag en het aanbod.

#### AANDACHT VOOR DE WOONOMGEVING

Gezien de grote vraag en het beperkte aanbod van levensloopbestendige woningen in met name provinciale krimpgebieden, adviseren makelaars aan vastgoedontwikkelaars om nieuwbouw zoveel mogelijk levensloopbestendig te ontwikkelen. Daarnaast benoemen makelaars dat het belangrijk is om ook de gehele woonomgeving levensloopbestendig in te richten. Hierbij kan gedacht worden aan voldoende aanbod van gezondheidsvoorzieningen, gebouwen die toegankelijk zijn voor fysiek beperkte burgers, en voldoende winkelaanbod. Bij voorkeur centraal gelegen en zo dicht mogelijk bij elkaar in de buurt.

Doordat de vergrijzing tot nijpende krapte op de woningmarkt voor ouderen gaat zorgen, is voor sorteren op levensloopbestendig wonen ook van belang. Hierbij zouden zowel de woning als de woonomgeving geanalyseerd moeten worden. Makelaars adviseren aan vastgoedontwikkelaars om te investeren in de gebieden waar het aanbod van levensloopbestendige woningen het laagst is. Paradoxaal genoeg zijn dit ook de gebieden waar veroudering het sterkst is. Hier valt dus de meeste winst te behalen voor de verkoopbaarheid van woningen en voor het welzijn van burgers. Dankzij de komst van meer levensloopbestendige woningen kunnen vraag en aanbod meer in balans komen. Hierdoor kunnen ouderen zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Precies in lijn met wat zij zelf willen. ■

### PROJECT IN HORST AAN DE MAAS

In de gemeente Horst aan de Maas loopt momenteel een project om particuliere woningbezitters te stimuleren om te investeren in levensloopbestendigheid van hun woningen. Door middel van een integrale dienst van lokale mkb-ondernemingen en één aanspreekpunt vanuit de gemeente worden particuliere woningbezitters op maat ondersteund bij een investeringsbeslissing. Het SIA RAAK project wordt primair uitgevoerd door een consortium van twee mkb-ondernemingen (ComfortCreators en Droomwonen), de gemeente Horst aan de Maas en Zuyd Hogeschool, in samenwerking met negen andere lokale mkb-ondernemingen, zoals een makelaar, een installateur, een ergotherapeut en een opiniepeiler. Informatie over het project is te vinden op de website [www.levensloopbestendigwonenlimburg.nl](http://www.levensloopbestendigwonenlimburg.nl). In het project wordt de mogelijke financiële meerwaarde van woningen meegenomen in de gemeentelijke marketing-communicatiestrategie.