



DOOR ELISA BONTROP, SENIOR BELEIDSADVISEUR VAN DE VERENIGING VAN INSTITUTIONELE BELEGGEREN IN VASTGOED NEDERLAND (IVBN)

COLUMN

Zorgvastgoed is essentieel voor een gezonde woningmarkt

Zorgvastgoed is voor institutionele beleggers, pensioenfondsen en verzekeraars een interessante beleggingscategorie. In 2018 werd voor een recordbedrag van bijna € 1 miljard in Nederlands zorgvastgoed geïnvesteerd.

Prognoses voorspellen dat het totale beleggingsvolume in zorgvastgoed in 2019 wederom een nieuw record zal bereiken¹ en dat institutionele beleggers hun portefeuilles binnen twee à drie jaar willen verdubbelen². Naar verwachting zal de gebruikersvraag naar zorgvastgoed de komende jaren verder toenemen. Dit is ingegeven door onder andere de toenemende vergrijzing en de ontwikkeling dat alleen ouderen met een hoge zorgindicatie nog in aanmerking komen voor een plek in een verzorgings- of verpleeghuis, maar ook doordat zorginstellingen zelf verantwoordelijk zijn geworden voor hun vastgoed en woningcorporaties zich focussen op sociale huur. Zorgvastgoed betreft zowel care als cure voor verschillende doelgroepen. Door te investeren in modern (nieuwbouw) zorgvastgoed faciliteren institutionele beleggers verschillende doelstellingen van de Rijksoverheid, zoals: doorstroming op de woningmarkt, decentralisatie van zorg vanuit de tweede lijn (zorg waarvoor een verwijzing nodig is, zoals ziekenhuizen) naar de eerste lijn (huisartsen), professionalisering en efficiënte bedrijfsvoering van zorginstellingen, verduurzaming van de Nederlandse vastgoedvoorraad, langer thuis wonen en het afstoten van niet-DAEB³ activiteiten door woningcorporaties. In dit artikel ligt de focus op ouderenhuisvesting.

Er zijn voorspellingen die stellen dat de omvang van deze bevolkingscategorie in 2029 bijna een kwart (!) van de Nederlandse bevolking zal uitmaken⁴. Naar verwachting zal de vraag naar dit beleggingsproduct de komende jaren fors toenemen, maar blijft het aanbod ver achter bij de vraag. Uit een recente schatting die door CBRE is opgesteld, komt naar voren dat er minimaal 1.000 nieuwe locaties nodig zijn⁵. IVBN-leden hebben deze ontwikkeling reeds vroegtijdig gesignaleerd en integreren zorgvastgoed dan ook in de vorming van toekomstbestendige steden. Drie IVBN-leden hebben een specifiek fonds voor zorgvastgoed waar institutionele beleggers in kunnen investeren. Amvest, Bouwinvest en Syntrus Achmea Real Estate & Finance

leveren een belangrijke bijdrage aan het ontwikkelen en/of exploiteren van klein- en grootschalige zorgvastgoedcomplexen die aan de groeiende vraag beantwoorden. Ook de andere IVBN-leden richten zich met diverse wooncomplexen expliciet op deze behoefte.

IVBN-leden vervullen een prominente (voortrekkers)rol als het gaat om het investeren in inclusieve steden. In combinatie met een goed voorzieningsniveau, zetten zij in op een toekomstbestendige mix van wonen, werken en winkelen. Steden ontwikkelen zich tot levensloopbestendige gebieden met dito vastgoed. Zorgvastgoed maakt hier integraal onderdeel van uit. Met het kapitaal van institutionele zorgvastgoedbeleggers wordt zowel de lokale doorstroming op gang gebracht als passende woonruimte voor ouderen gecreëerd. Er is een geheel nieuw speelveld open komen te liggen waarbij het lichamenlijk, emotioneel én sociaal welbevinden van mensen voorop staat. Woningen die geschikt zijn voor starters hoeven niet meer te worden aangepast en ouderen kunnen veilig wonen, waarbij wordt bijgedragen aan een oplossing voor het maatschappelijke probleem van eenzaamheid onder ouderen. Het is dan ook belangrijk dat alle betrokken ketenpartners steeds dichter bij elkaar worden gebracht én voorwaardenscheppend worden ondersteund door de Rijksoverheid. Er moet gericht beleid komen dat de enorme vraag naar zorgvastgoed kan beantwoorden. IVBN-leden beschikken over het benodigde kapitaal en willen de komende jaren hun portefeuilles fors uitbreiden. Nu nog de locaties. «

- 1 CBRE, Trends Nederlands Zorgvastgoed: Minstens 1000 nieuwe locaties voor zorgvastgoed nodig, H1 2019.
- 2 PropertyNL Magazine nr. 7, 12 juli 2019.
- 3 In de Woningwet 2015 is vastgelegd dat woningcorporaties zich in eerste instantie moeten toelagen op het bouwen, verhuren en beheren van gereguleerde huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken, aangeduid als 'diensten van algemeen economisch belang (DAEB)'.
- 4 Het Centraal Bureau voor de Statistiek, prognose d.d. 18 december 2018.
- 5 CBRE, Trends Nederlands Zorgvastgoed: Minstens 1000 nieuwe locaties voor zorgvastgoed nodig, H1 2019.