

Marktupdate

Zorg

Trends

- Nederlandse ziekenhuizen lopen voorop met e-health en zorg op afstand, dat blijkt uit de jaarlijkse Futere Health Index van Philips. Tegelijk leidt deze ontwikkeling tot zorgen bij de eigen ziekenhuisorganisatie die hierop onvoldoende is ingesteld.
- E-health leidt naar verwachting tot forse omzetzijding. KPMG luidde in juni de noodklok over de financiële positie van de ziekenhuizen: de komende 10 jaar zullen de ziekenhuizen 15% tot 50% omzetzijding tegemoet zien. Dit treft vooral de kleine algemene ziekenhuizen waar de marges nu al mager zijn.
- Ook de groei van de eerstelijns gaat ten koste van de (kleinere) ziekenhuizen. Preventie, diagnostiek, revalidatie en begeleiding: het hoeft allemaal niet meer in het ziekenhuis. Zo zijn er de afgelopen tijd lokale en regionale netwerken ontstaan die patiënten met kanker van A tot Z begeleiden voor en na hun behandeling, ook op het mentale en sociale vlak.
- Marktpartijen houden rekening met een krimp van 30% van de benodigde vierkante meters voor ziekenhuizen. Bovendien komen ziekenhuizen moeilijker aan vastgoedfinanciering door terughoudendheid bij banken. Beleggers duiken in dat gat.
- Er gaat € 452 miljoen extra naar het budget voor de Wlz, mede als gevolg van de toenemende vraag van ggz-cliënten na openstelling van de Wlz (GGZ-W). Het betreft vooral de zorg in natura en verder pgb-zorg en verhoging van het kwaliteitsbudget voor verpleeghuiszorg. Of dit voldoet is zeer de vraag; brancheorganisatie Valente ziet in 2022 een fors tekort opdoemen.

Vastgoed

Trends

- De vraag naar beleggingen in zorgvastgoed blijft onverminderd hoog. De lichte afname sinds het recordjaar 2019 wordt volledig verklaard door het gebrek aan courant aanbod.
- In 2020 werd circa 1 miljard geïnvesteerd in Nederlands zorgvastgoed (14% van alle Europese investeringen). Dit is circa 5% van alle vastgoedbeleggingen in Nederland waar vooral logistiek, retail en woningbouw populaire segmenten zijn.
- Steeds meer buitenlandse investeerders melden zich op de Nederlandse zorgvastgoedmarkt; we zien beleggingen vanuit Canada, Duitsland, België en Frankrijk.
- Om de doelen vanuit het Klimaatakkoord te behalen wordt van zorginstellingen gevraagd om naast de EED-audits een eigen 'CO2-routekaart duurzaamheid' op te stellen. Een hele uitdaging, gezien het feit dat bijna de helft van het zorgvastgoed gebouwd is voor 1980. Vervangende nieuwbouw zal dus noodzakelijk zijn. ABN AMRO schat de kosten op € 81 miljard voor de komende 10 jaar en maakt zich vooral zorgen voor de effecten in de gehandicaptenzorg en in mindere mate de GGZ.
- Investeren in duurzaamheid levert ook geld op. Het is al een bestanddeel van de NHC-tarieven, er zijn diverse stimulerings- en subsidiemaatregelen en kan leiden tot meer gunstige financieringsvoorwaarden.

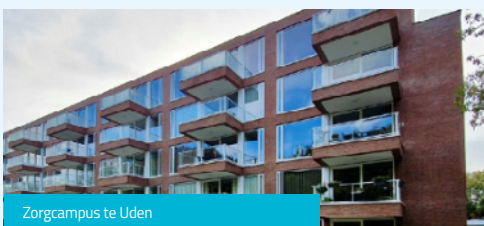
Actuele bruto aanvangsrendementen op courante beleggingen in zorgvastgoed:

Zorgwoningen:	3,5% tot 5,0%
Intramuraal zorgvastgoed:	5,0% tot 6,5%
Gezondheidscentra:	5,5% tot 7,0%



Albert Schweitzer ziekenhuis te Dordrecht

Het Canadese NorthWest Healthcare Properties heeft een deel van het Albert Schweitzer ziekenhuis in Dordrecht aangekocht; 38.000 m² tegen een koopsom van ruim € 100 miljoen. Het betreft de nieuwbouw van het ziekenhuis met daarin ook diverse andere zorggebruikers.



Zorgcampus te Uden

Het Belgische Aedifica heeft de zorgcampus in Uden aangekocht voor € 20,5 miljoen. Het woonzorgcomplex werd gekocht van en teruggehuurd door Stichting Laverhof en bestaat uit zelfstandige woningen voor ouderen (Kloosterpark) en een zorgcentrum (Het Retraitehuis).



Jac. P. Thijssealaan 45 te Gouda

GGZ Rivierduinen verkoopt zorggebouw in Gouda van ca. 8.000 BVO aan Janssen De Jong Projectontwikkeling BV en Van der Zwan Vastgoed BV voor € 5,1 miljoen. Op de locatie mag herontwikkeling plaats vinden met een mix van wonen & zorg.



Zorgcampus Monnikenberg te Hilversum

Het Belgische Cofinimmo heeft een terrein op zorgcampus Monnikenberg in Hilversum aangekocht voor de nieuwbouw van een zorgkliniek welke verhuurd wordt aan Tergooi. De totale investering bedraagt circa € 30 miljoen.

Uitdagingen

- De ouderenzorg stevent af op een wooncatastrofe. We herhalen het nog maar eens: het aantal 75-plussers zal tussen 2020 en 2040 toenemen tot 2,6 miljoen (een stijging van 85%). Het aantal mensen met dementie groeit naar 500.000 (+ 78%). De wachtlijst voor een plek in een verpleeghuis is nu al opgelopen tot 25.000.
- Ook de politiek lijkt zich hiervan bewust te worden, maar is machteloos. Met het Woonzorgakkoord worden de komende tien jaar 160.000 extra ouderenwoningen en 50.000 extra verpleegzorgplekken gerealiseerd. Hiervoor is ook beperkt (Wlz) budget beschikbaar gesteld, maar de markt en de gemeenten mogen dit verder oppakken door het opstellen van woonzorgvisies.
- De mismatch tussen vraag en aanbod is niet alleen kwantitatief. Verpleeghuizen blijken vaak niet de geschikte plek voor mensen met bijvoorbeeld dementie. Hiervan woont 70% nog zelfstandig thuis. Alzheimer Nederland vraagt terecht aandacht voor de kwaliteit van deze woningen; nieuwe (tussen)woonvormen met de juiste ondersteuning kan de vraag naar (crisis)opnamen in het verpleeghuis sterk verminderen. Lees meer hierover in de publicaties van [Alzheimer Nederland](#) en het [Ben Sajatcentrum](#).

Uitgelicht



Per 1 juli 2021 is de nieuwe richtlijn van de European Banking Authority (EBA) in werking getreden.

De kern van de richtlijn gaat over het beoordelen van de kredietwaardigheid en de terugbetaalcapaciteit van kredietnemers. Dit heeft gevolgen voor de financiering van zorgorganisaties en de herwaardering op basis van marktwaarde.

Taxatie Instituut Zorgvastgoed heeft een factsheet opgesteld met daarin een toelichting op de nieuwe richtlijn én de stand van zaken per juli 2021. De geactualiseerde factsheet kunt u [hier](#) downloaden.



**TAXATIE
INSTITUUT
ZORGVASTGOED**

Olympia 2D
1213 NT Hilversum
T 088 555 0 444
E info@tizv.nl