

Marktupdate

Trends Zorg

Kleine regionale ziekenhuizen verkeren in zwaar weer. Bekend zijn de voorbeelden uit Uden (Ziekenhuis Bernhoven) en Zoetermeer (LangeLand Ziekenhuis), maar naar verwachting duiken zeker twintig ziekenhuizen dit jaar in de rode cijfers.

Deze ziekenhuizen waren het afgelopen jaar 'veroordeeld' tot basis-spoedzorg en laagcomplexe poliklinische zorg. Dat betekent minder omzet in ons systeem van volumegedreven bekostiging. Ook ontvangen deze ziekenhuizen minder compensatie voor de covid-kosten. Omzetstijging zien we vooral bij de grote ziekenhuizen; hier komen de 'coronawinsten' terecht.

Zorg op afstand wordt ook mede door de coronapandemie steeds belangrijker. Dat geldt voor ziekenhuizen maar ook in de andere zorgsectoren.

In de GGZ zien we helaas nog steeds geen afname van de wachttijden. Het aantal verwijzingen ligt inmiddels boven het niveau van voor de crisis. Er wordt gewerkt aan een nieuw bekostigingsmodel van de GGZ en de forensische zorg. Over de vergoedingen voor dagbesteding heerst nog veel onduidelijkheid nu deze per 2022 overgaan naar de Wmo zonder dat het Rijk hiervoor extra geld beschikbaar stelt. De druk op de langdurige zorg neemt elk jaar verder toe. Dit gaat samen met een groeiend tekort aan zorgpersoneel en mantelzorgers. De houdbaarheid van ons zorgstelsel wordt steeds onzekerder.

Trends Vastgoed

Ondanks de economische groei zien we een aantal structurele veranderingen als gevolg van de coronapandemie. Denk aan het thuiswerken, nieuwe woningvoorkeuren, de toekomst van de kantoren, winkels en horeca. In dat opzicht is zorgvastgoed een stabiele groeisector, mede als gevolg van de vergrijzing en de aantrekkelijke rendementen.

Steeds meer buitenlandse investeerders melden zich op de Nederlandse zorgvastgoedmarkt; we zien beleggers vanuit Canada, Duitsland, België en Frankrijk. Daarbij richten beleggers zich niet alleen op ouderenzorg en eerstelijns centra, maar ook (delen van) ziekenhuizen, zoals Albert Schweitzer ziekenhuis in Dordrecht en de Zorgcampus Monnikenberg in Hilversum.

Afhankelijk van de huidige kapitaallasten kan huren goedkoper zijn dan lenen en kan de vermogenspositie van de zorginstelling versterkt worden, zo is de verklaring van diverse zorgbestuurders. Veel instellingen denken daar echter anders over.

Actuele bruto aanvangsrendementen van beleggingen in zorgvastgoed:

Zorgwoningen: 3,5% tot 5,0%

Intramuraal zorgvastgoed: 5,0% tot 6,5%

Gezondheidscentra: 5,5% tot 7,0%



Zorgresidentie in Alphen aan den Rijn

Aedifica koopt voor € 25 miljoen drie particuliere zorglocaties in Alphen aan den Rijn, Bodegraven en Tiel, welke ontwikkeld worden door Dunavast-Sonneborgh. Het betreft kleinschalige zorgcomplexen van 27 tot 38 bewoners. De huurcontracten worden afgesloten voor 15 en 20 jaar.



De Loericker Stee in Houten

Fidelity Eurozone Select Real estate Fund heeft twee woonzorgcomplexen in Houten en Bilthoven van Stichting Warande aangekocht voor € 30,5 miljoen. In totaal gaat het om 175 zorgappartementen met een langdurig huurcontract.



Hof van Blom in Hatterm

Cofinimmo heeft voor € 13 miljoen Hof van Blom in Hatterm aangekocht, een ontwikkeling van Nijhuis Bouw. Het zorgcomplex bestaat uit 32 verpleeghuisplaatsen en 22 woningen met een huisartspraktijk.



Mariënbosch te Heerenveen

Rubens Capital Partners heeft 39 complexen met 900 woon- en zorgeenheden aangekocht, gelegen in Leeuwarden, Heerenveen, Drachten en andere plaatsen in Friesland (de zgn. Vitality-portefeuille). De koopsom is niet bekend gemaakt.

Uitdagingen

- Het (demissionaire) kabinet en belangenorganisaties ActiZ, Eades, VNG en ZN hebben afgesproken om tot 2031 160.000 ouderenwoningen en 25.000 verpleeghuisplekken te realiseren. Dit in aansluiting op de (verplichte) woonzorgvisie van gemeenten. Daarvoor is € 2 miljard aan extra zorgkosten nodig.
 - Het nieuwe regeerakkoord lijkt dit te bevestigen, maar concrete uitwerking hiervan ontbreekt vooralsnog: 'voor een toekomstbestendige ouderenzorg wordt wonen en zorg stapsgewijs gescheiden zodat langer thuis wonen nog meer gestimuleerd wordt.
- Hierbij is expliciete aandacht voor innovatieve woonvormen en voor de mogelijkheid voor iedereen, ongeacht inkomen, om betaalbaar langer thuis te blijven wonen met zorg'. De nieuwe minister Conny Helder kan aan de slag!
- Cees van Boven van Woonzorg Nederland heeft over dit onderwerp recent de noodklok geluid en stelt dat minimaal 100.000 nieuwbouwwoningen gereserveerd moeten worden voor geclusterde woningen voor ouderen, huisvesting voor de 4,7 miljoen 65-plussers in 2040. En tevens zeer noodzakelijk voor de doorstroming op de woningmarkt.

Uitgelicht



De invoering van marktwerking in de gezondheidszorg (met de invoering van de Zorgverzekeringswet in 2006) wordt uitgebreid geëvalueerd in het boek 'The market reform in Dutch health care'. Conclusie is dat de betaalbaarheid van de zorg door de marktwerking is verbeterd; de zorgkosten zijn beteugeld en er is in veel sectoren minder geld uitgegeven dan was begroot (budgetonderschrijding).

Maar veel andere doelstellingen (toegankelijkheid, kwaliteit, samenwerking en concurrentie) zijn niet of nauwelijks gerealiseerd. Integendeel, de druk op de zorg en de wachtlijsten nemen alleen maar toe. Een coronapandemie past helemaal niet in het plaatje van lage volumes en lage prijzen; lessen voor de toekomst!



**TAXATIE
INSTITUUT
ZORGVASTGOED**