

ZORG

‘DE MOET NAAR DE OUDEREN KOMEN, NIET ANDERSOM’



Ondanks een coronadip in 2020 blijft de zorgvastgoedmarkt de komende jaren hard groeien. Tot 2030 is namelijk behoefte aan honderdduizenden zorgwoningen en verpleeghuisbedden. Twee trends zullen de markt bepalen. Zo betreden buitenlandse zorgpartijen die kleine spelers opslokken en integrale zorg leveren de markt. En het campusmodel neemt in populariteit toe: dankzij de vele woonzorgconcepten en voorzieningen hoeven ouderen hier niet meer te verhuizen.

Tot de coronacrisis zat de zorgvastgoedmarkt in de lift. In 2019 werd voor een recordbedrag van 1,125 miljard euro in zorgvastgoed belegd, becijferde vastgoedadviseur CBRE. Het vorige record (965 miljoen) dateerde uit 2018. IVBN ziet de vraag alleen maar toenemen. Beleggers willen de komende drie jaar hun portefeuilles met zorgvastgoed verdubbelen, becijfert de belangenvereniging. De nieuwe woonzorgconcepten van institutionele beleggers zijn niet voor de ‘happy few’: de focus ligt op het middensegment vanaf 720 euro per maand waar het grootste tekort bestaat. Bovendien ontlopen beleggers zo de verhuurdersheffing, aldus IVBN. Tot 2013 was nog nauwelijks sprake van een beleggingsmarkt. De echte opmars begon in 2014, toen plotseling 300 miljoen euro aan zorgvastgoed werd gekocht. Sinds dat jaar zijn er 200 nieuwe particuliere woonzorglocaties bijgekomen, noteert CBRE in zijn recente

zorgvastgoedspecial. Daarvan telt Nederland er nu bijna 400, aldus het CBS.

BEZUINIGING

Ook Bouwinvest zette in 2014 zijn eerste stappen op de markt met de oprichting van Bouwinvest Healthcare Fund. Die datum is niet willekeurig gekozen, verklaart **Erwin Drenth**, directeur Dutch Healthcare Investments. ‘In 2013 stopte de overheid met de financiering van verzorgingshuizen, waardoor die massaal de deuren moesten sluiten. Heel veel zorgbehoevende ouderen vielen daardoor tussen wal en schip; te goed voor een verpleeghuis en te slecht om thuis te wonen. De bezuiniging was weliswaar begrijpelijk, omdat de zorg anders onbetaalbaar zou worden. Maar het was beter als de overheid een alternatief had aangeboden. Langer thuis wonen is geen oplossing, omdat de meeste woningen daar

niet geschikt voor zijn. We wilden in 2014 met ons zorgvastgoedfonds in het gat springen van de ontbrekende woonzorgoplossingen.'

VRAAGUITVAL

De onstuimige groei van de afgelopen zes jaar zou door de coronacrisis weleens tot stilstand kunnen komen. De impact moet zich medio 2020 nog laten voelen. ABN Amro verwacht dat de zorgsector blijft doorgroeien. Waar ABN dit jaar een diepe krimp voor de Nederlandse economie voorspelt, ziet de grootbank de zorgsector in 2020 en 2021 groeien met respectievelijk 3 en 3,5 procent. Ondervraagde financiële directeuren van zorginstellingen zijn er echter niet gerust op; 90 procent voorziet een lagere omzet en 40 procent verwacht een significant lagere winst, blijktens een recente enquête van zorgconsultant **Rune Aresvik**. Veel instellingen hebben investeringen in IT én vastgoed stopgezet. Een slechte ontwikkeling, schrijft **Aresvik** op zijn website. 'De coronacrisis kan op korte termijn leiden tot een kleinere vraag naar verpleeghuiszorg, maar de grote demografische golf van ouderen met een intensieve zorgvraag neemt niet af. Grote investeringen in verpleeghuiscapaciteit blijven cruciaal om aan de vraag te voldoen.'

EGEGARANDEERDE HUUR

Wat verwacht de Bouwinvest-fondsdirecteur die ruim 300 miljoen euro aan seniorenwoningen, verpleeghuizen en commerciële eerstelijnszorg beheert? 'We denken dat zorgvastgoed minder effecten zal ondervinden van de coronacrisis dan andere categorieën. Financieringsproblemen krijgen we evenmin; we werken 100 procent met eigen vermogen. In onze particuliere woonzorgprojecten blijft vooralsnog ook iedereen de huur betalen. Onze bewoners krijgen pensioen en AOW en zijn daarmee minder gevoelig voor effecten op de arbeidsmarkt. Zorginstellingen kunnen op dit moment de huur blijven betalen vanwege een overheidsgarantie. Feit is wel dat er tijdelijk leegstand ontstaat in verpleeghuizen. Er zijn bewoners overleden en nieuwe bewoners durven even niet te komen. Hoewel we uiteraard bezig blijven met een aantal lopende projecten en nieuwe acquisities, zullen we ons

dit jaar meer focussen op het beheer van onze bestaande portefeuille.'

UITBREIDINGSLOCATIES

CBRE ziet de vraag naar zorgvastgoed aanhouden. Veel zorginstellingen willen uitbreiden om te voldoen aan de groeiende zorgvraag, schrijft de adviseur in een zorgvastgoedspecial. Terwijl het aanbod aan geschikte en betaalbare uitbreidingslocaties zeer beperkt blijft, is de vraag enorm toegenomen door de komst van buitenlandse partijen. Zo zijn er Belgische investeerders als Care Property Invest, Aedifica en Cofinimmo actief. Maar ook Amerikaanse partijen als Heitman en NorthWest Healthcare Properties hebben de zorgmarkt ontdekt. Relatief nieuwe Nederlandse zorgspelers zijn Amvest, Annexum en Holland Immo Group.

Veruit de grootste niet-Nederlandse zorgvastgoedbelegger is Aedifica. Het beursgenoteerde Belgische fonds heeft de afgelopen vijf jaar een portfolio opgebouwd van 54 objecten ter waarde van bijna 420 miljoen euro in Nederland. In totaal bezit Aedifica voor 3,3 miljard euro aan zorgvastgoed in Europa. Deze portefeuille met een bezettingsgraad van bijna 100 procent bestaat voor tweederde uit zorggebouwen bestemd voor zorgafhankelijke cliënten. Multifunctionele zorggebouwen maken 15 procent van de portefeuille uit.

EXPONENTIEEL

Nederland is een groeiemarkt voor Aedifica, stelt ceo **Stefaan Gielens**. 'De komende jaren blijven we hier flink groeien. Inclusief projectenpijplijn omvat onze Nederlandse portfolio meer dan een half miljard euro. We zien hier nog veel investeringsmogelijkheden. In België zaten we na 15 jaar op 1 miljard euro. Dat zou hier ook kunnen gebeuren. Maar Aedifica pint zich niet vast op groeicijfers. We investeren alleen op locaties waar op de lange termijn een rendabel project mogelijk is. Dus het ene jaar kunnen we minder investeren, het andere jaar groeien we weer exponentieel.'

EXTRA BEHOEFTE

De rekenmeesters geven investeerders als Aedifica geen ongelijk. TNO becijferde

**NEDERLAND
HEEFT EEN
DELTAPLAN
ZORGVASTGOED
NODIG**

eind 2019 dat Nederland zijn verzorg- en verpleeghuiscapaciteit moet verdubbelen van 119.000 bedden nu naar 240.000 in 2040. Bovendien dienen verouderde verpleeghuizen met in totaal 40.000 bedden grondig te worden gerenoveerd, aldus TNO. ABF Research wijst op een extra behoefte van 300.000 zorg- en seniorenwoningen tot 2030. ABF baseert dat aantal mede op het aantal 75-plussers, de leeftijd waarop de zorgvraag groeit. Telt Nederland nu 1,4 miljoen 75-plussers, in 2030 zijn dat er 2 miljoen.

ZELFSTANDIGE BEJAARDEN

Op dit moment wonen de meeste hoogbejaarde Nederlanders nog in hun eigen woning, blijkt half januari uit het rapport Oud en zelfstandig in 2030: een reisadvies. Van de ouderen tussen 80 en 84 jaar woont maar liefst 94 procent zelfstandig, aldus de commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen. Van de bevolking tussen 85 en 89 jaar woont 87 procent op zichzelf en van de 90-plussers zelfs nog 71 procent. Dit is allerminst ideaal, liet commissievoorzitter **Wouter Bos** de minister van Volksgezondheid weten. Van de ouderen tussen 75 en 85 is 21 procent structureel zorgafhankelijk, vanaf 85 jaar geldt dat voor 60 procent. De eigen woning is hier doorgaans niet geschikt voor.

ONTOEREIKEND

Het belangrijkste advies van **Bos** aan de minister is dan ook: ga (ver)bouwen! 'Zelfstandigheid tot op hoge leeftijd hoeft niet altijd te betekenen dat iedereen 'langer thuis' blijft. Herwaardering van collectieve en semi-collectieve of semi-zelfstandige woonvormen voor ouderen is volgens ons geboden. Nieuwe woonvormen, tussen het aloude eigen huis en het verpleeghuis in, kunnen een oplossing bieden. Op dit moment wordt er echter voor ouderen veel te weinig gebouwd en verbouwd. Met als gevolg niet alleen een ontoereikend woningaanbod voor ouderen, maar ook een belemmering van de doorstroming op de woningmarkt', aldus de voormalige PvdA-leider.

DELTAPLAN

Fondsdirecteur **Drenth** roept de overheid op om snel en veel te bouwen. 'Nederland

heeft een Deltaplan nodig, willen we niet over 15 jaar in de problemen komen. Het Bos-rapport is een goede aanzet. Ook zie ik steeds meer gemeenten beleid maken. Rotterdam heeft een woonzorgconvenant gesloten, Amsterdam heeft een werkgroep Geclusterd Wonen opgericht en **Hans Adriani**, wethouder in Nieuwegein, is trekker van de landelijke taskforce wonen & zorg. Toch blijft er koudwatervrees bij gemeenten. Ouderen zijn niet altijd 'top of mind', veelal gaat de aandacht uit naar betaalbare woningen voor starters, gezinnen of studenten. Gelukkig zijn steeds meer ontwikkelaars zich ervan bewust dat dit een groeimarkt is met goede prijzen; een seniorenwoning levert tegenwoordig even veel op als een reguliere woning.'

ZORGCONGLOMERATEN

Dankzij de komst van buitenlandse zorgaanbieders ziet **Drenth** bovendien de afzetmogelijkheden voor projectontwikkelaars alleen maar groter. Hij doelt daarmee op buitenlandse zorgconglomeraten als het Franse Orpea en Korian die sinds enkele jaren Nederlandse zorginstellingen met en zonder eigen vastgoed overnemen. Orpea heeft dankzij drie overnames van thuis- en ouderenzorgorganisaties al 10 procent van de particuliere woonzorgmarkt in handen. Onlangs kocht Orpea zorgclub Compartijn, dat tien luxe woonzorgcomplexen met intensieve 24-uurszorg exploiteert. Korian kocht dit jaar een groot deel van de portefeuille van Ontzorgd Wonen en nam vorig jaar Stepping Stones over, beide met woonzorgconcepten voor demente ouderen.

CONSOLIDATIE

Aedifica-ceo **Gielens** ziet de invloed van deze zorgmultinationals op de Nederlandse markt groeien. 'De coronacrisis zou deze trend kunnen versnellen. De impact van covid-19 zal het grootst zijn op kleine zorgspelers. De bezettingsgraad en het rendement komen onder druk en kleine instellingen kunnen minder goed de hand leggen op beschermingsmateriaal. Grote partijen als Korian en Orpea zijn financieel solide en met zorginstellingen in Italië en Spanje zijn ze beter voorbereid op de coronacrisis. Om deze crisis

FRANSE ORPEA HEEFT AL 10 PROCENT VAN PARTICULIERE WOONZORGMARKT IN HANDEN

te doorstaan kunnen de kleine spelers beter samengaan met die sterke partijen.'

GEÏNTEGREERDE ZORG

Deze trend gaat hand in hand met de opkomst van geïntegreerde zorginstellingen, vervolgt de Vlaming. 'Steeds meer zorgpartijen willen het hele spectrum willen bestrijken; van eerstelijnszorg, thuiszorg tot complete zorgafhankelijkheid. Deze geïntegreerde zorggroepen bieden begeleid wonen, psychiatrische zorg tot palliatieve zorg aan. Dat lost ook het dilemma van veel ouderen op. Tot nu toe moeten mensen steeds verhuizen als hun zorgvraag toeneemt. Maar de zorg moet naar hen toekomen. Ons vastgoed - met huurcontracten van gemiddeld 20 jaar - moet mee kunnen evolueren met deze zorgtrend. Zo hebben we steeds meer functiemenging in onze gebouwen. Bovendien ontwikkelen we onze gebouwen zo flexibel mogelijk. Onze investeringsbeslissingen laten we ook afhangen van het uitbreidingspotentieel. Dan zijn we beter in staat om in te spelen op de toekomstige zorgvraag van multifunctionele campussen met een hoog voorzieningenniveau.'

CAMPUSMODEL

Ook Bouwfonds is enthousiast over dit campus- en communitymodel, zegt fondsdirecteur **Drenth**. 'We hebben net zelf een project opgeleverd dat hier model voor staat, Life in de Amsterdamse Houthavens. Life bestaat uit verschillende bouwblokken met 150 woningen, een verpleeghuis, een gezondheidscentrum voor eerstelijnszorg en een wijkbuurthuis met horeca en dagbesteding. Ook komt er mogelijk een kinderdagverblijf. Bouwinvest en Habion exploiteren 100 zorgappartementen, 50 woningen zijn verkocht, terwijl Cordaan het verpleeghuis exploiteert. Uit deze gemeenschap hoeven de bewoners niet meer te verhuizen, omdat in elke zorgvraag is voorzien.'

In dit concept is community-vorming heel belangrijk, vervolgt hij. 'We hanteren een leefstijlbenadering, waarbij we mensen met dezelfde waarden en interesses selecteren. Met Habion bouwen we een gemeenschap op met een host die aanjager en vraagbaak is. Dan ondersteunen we met een app waar

we mantelzorg en activiteiten aan koppelen. Omdat alle partijen nauw samenwerken en kruisverbanden leggen, is een rendabele exploitatie mogelijk. In Ede ontwikkelen we een dorpsvariant van Life.'

COMPLEXE REGELS

Eenvoudig is het niet om dergelijke projecten in Nederland te realiseren, merkt Aedificaceo **Gielens** op. 'Door ingewikkelde regelgeving en gescheiden zorgfinanciering zijn zulke projecten nog schaars. Overheden moeten de zorgregelgeving en -financiering ontkokeren. Ook moeten de projecten passen binnen de huurbetalingscapaciteit van zorgaanbieders. De marges in de zorg zijn flinterdun. En het zorgbudget is overal hetzelfde; of je nu in Amsterdam of in Noordoost-Groningen werkt. In Amsterdam-Centrum is het vanwege de dure grond onmogelijk om zorggebouwen te realiseren. Om die reden kiezen wij vaak voor projecten buiten de klassieke gebieden als de Randstad en de Brabantse stedenrij; ook perifere locaties hebben onze voorkeur.'

VOLWASSEN MARKT

De kans op 'ontkokering' is aanzienlijk; **Wouter Bos** roept er in zijn zorgrapport eveneens toe op. **Bos** pleit ook voor meer samenwerking en regionale afstemming. 'De laatste decennia zijn de werelden van wonen, welzijn en zorg uit elkaar getrokken. De afgelopen jaren is een tegengestelde beweging op gang gekomen. Zorg per regio voor één leidende visie op wonen, welzijn en zorg. In vele organisaties heeft de gedachte al stevig wortel geschoten dat samenwerking over, om en door bestaande schotten heen, dringend geboden is.'

Bouwinvest blijft in elk geval 'onverminderd' zijn fonds uitbreiden, benadrukt **Drenth**. 'Daar brengt de coronacrisis geen verandering. De Nederlandse zorgvastgoedsector is in korte tijd een volwassen, liquide markt geworden, waar ook grote buitenlandse investeerders op afkomen. Ons doel is om in 2022 een belegd vermogen van 600 miljoen euro te hebben. Gezien de grote vraag en het beschikbare kapitaal zie ik het fonds daarna doorgroeien tot ruim 1 miljard euro in de vijf jaar daarna.' ■

BOUWINVEST EN AEDIFICA MIKKEN ELK OP FONDS VAN 1 MILJARD