

ANALYSE

INVESTEREN IN ZORGVASTGOED

Belangstelling uit het buitenland

De perspectieven om in zorgvastgoed te investeren zijn positief en *de investeringen zullen dan ook toenemen*. Dat betoogt Jan Veuger, lector Maatschappelijk Vastgoed aan de Hanzehogeschool Groningen in zijn *Barometer Zorgvastgoed 2015*.

tekst Wouter van den Elsen beeld Jan Veuger

IN NEDERLAND ZIJN DE ERVARINGEN met investeren in zorgvastgoed nog beperkt; internationaal gezien gebeurt het wel veel, vertelt Jan Veuger, lector Maatschappelijk Vastgoed aan de Hanzehogeschool Groningen. Het lectoraat presenteert dit jaar voor het eerst de *Barometer Zorgvastgoed* met als thema (inter)nationale context. Veuger: 'Doordat Nederlandse zorgorganisaties pas sinds 2012 zelf verantwoordelijk zijn voor hun eigen vastgoed, staat investeren in zorglocaties hier nog in de kinderschoenen. In de ons omringende landen als het Verenigd Koninkrijk, België en Duitsland is dat totaal anders. Daar is het voor particuliere partijen bij wijze van spreken de normaalste zaak van de wereld om te investeren in zorgwoningen en ziekenhuizen. Die buitenlandse investeerders zien veel pluspunten als ze naar de Nederlandse zorgvastgoedmarkt kijken.' Zo'n pluspunt is bijvoorbeeld dat de Nederlandse instellingen tegen de economische trend in de solvabiliteit en het eigen vermogen laten groeien. In de barometer is een vergelijking met andere landen opgenomen. Veuger: 'Australië en het Verenigd Koninkrijk hebben de langste *track-record* wat investeringen in zorgvast-

goed betreft.' Een vergelijking tussen het rendement op vastgoedinvesteringen in die twee landen met het rendement in Nederland levert het volgende beeld: het totale rendement op investeringen in vastgoed is in Australië, het Verenigd Koninkrijk en Nederland respectievelijk 7,5, 1,5 en 3,5 procent. Voor zorgvastgoed ligt het op respectievelijk 11,1, 5,5 en 2,2 procent. Alle percentages zijn over de periode van 2007-2013. Een belangrijk punt is dat binnen de zorg veel verschillen zijn. De ene (deel)sector is de andere niet. 'Neem het verschil tussen care en cure. De care scoort momenteel een lager rendement op vastgoed dan de cure. Dat wordt vooral veroorzaakt door de huidige ontwikkelingen binnen de AWBZ/Wlz, waardoor gefinancierde verzorgingstehuizen leeg komen te staan en niet meer geschikt zijn binnen de huidige regelgeving', aldus Veuger. Hij denkt dat Nederland kan

leren van de ervaringen in het buitenland: 'In het Verenigd Koninkrijk is tien, twaalf jaar geleden de zorgvastgoedportefeuille al opgeschoond, vandaar de hogere rendementen. Dat opschonen moet nu ook in Nederland gebeuren. De vooruitzichten zijn zeker goed als je het vergelijkt met de kantorenmarkt. Daar speelt het structurele probleem dat er te veel vierkante meters beschikbaar zijn. Datzelfde geldt in feite ook voor winkels. In die markt zijn steeds minder vierkante meters nodig door de opkomst van online shoppen. In de zorg ligt dat anders. Het aantal mensen dat zorg nodig heeft, wordt alleen maar groter. Die mensen moeten bediend worden met passend vastgoed.'

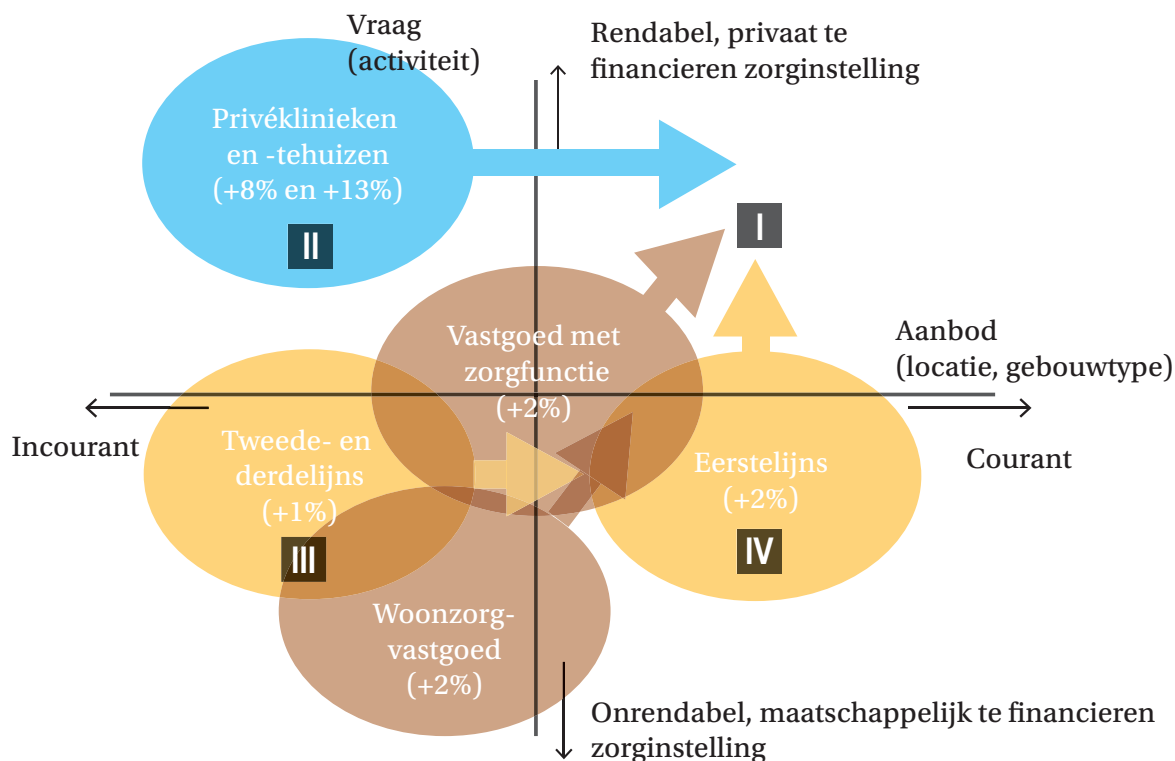
Miljoenen vierkante meters

Het Economisch Instituut voor de Bouw heeft dit jaar berekend dat ongeveer 34 miljoen vierkante meter zorgvastgoed in de gewenste grootteklasse zit: tweeduizend tot honderdduizend vierkante meter, vertelt Veuger. 'Een groot gedeelte van het woonzorgvastgoed en vastgoed met een zorgfunctie valt in deze grootteklasse. Circa 37 procent van het zorgvastgoed in die categorieën valt buiten deze grootteklasse, bijvoorbeeld

BAROMETER ZORGVASTGOED

In de Barometer Maatschappelijk Vastgoed 2014 was al te zien dat beleggers en zorginstellingen veel aandacht hebben voor zorgvastgoed. De Barometer Zorgvastgoed 2015 geeft hier vervolg aan en heeft een drietal relevante en actuele invalshoeken: ontwikkelingen in zorgvastgoed, waardering en financiering van zorgvastgoed en assetmanagement zorgvastgoed.

Investment grade zorgvastgoed matrix



▲ Op basis van de beschikbare informatie over courantheid en gebruikerskenmerken zijn de onderscheiden segmenten in een kwadrantenmodel tentatief gepositioneerd. Per segment is tussen haken de verwachte groei van de voorraad in dat segment per jaar tot 2030 gegeven, mede op basis van Van Elp et al. (2012). De omvang van de bollen heeft geen betekenis. Het gaat om het algemene beeld, en niet om een precieze kwantitatieve positionering.

Kwadrant I: kredietwaardige instellingen in courant vastgoed = investment grade

Kwadrant II: kredietwaardige instellingen in incurant vastgoed = vraagteken

Kwadrant III: onrendabele instellingen in incurant vastgoed = niet investment grade

Kwadrant IV: onrendabele instellingen in courant vastgoed = vraagteken

kleine eerstelijnszorg en grote ziekenhuizen. Verder heeft het instituut geconcludeerd dat bijna tien miljoen vierkante meter sinds 2000 is gebouwd. Wanneer gekeken wordt naar de gewenste grootteklasse, staat ruim vijf miljoen vierkante meter in de grote steden (G4) en bijna tien miljoen vierkante meter in de middelgrote steden (G32). Zo zullen kredietwaardige instellingen met courant woonzorgvastgoed, vastgoed met een zorgfunctie, privéklinieken en -tehuizen steeds meer beleggingsinstellingen aantrekken.

Private investeerders

Voor de financiering van zorgvastgoed heeft de zorgsector maar een beperkte keuze uit een aantal Nederlandse banken die met enige regelmaat consortia vormen bij forse investeringen. Private investeerders en institutionele beleggers hebben wel meer belangstelling voor Nederlandse zorgvastgoed, maar zijn hiermee nog relatief onbekend. 'Ze hebben koudwatervrees,' zegt Veuger. 'Inves-

teringen in vastgoed zijn voor de langere termijn, maar de politieke invloed op de zorg is groot en het beleid kan na elke verkiezing weer veranderen.' 'Buitenlandse beleggers als bijvoorbeeld Confinimo uit België durven deze investeringen wel aan op basis van hun ervaringen buiten Nederland. Confinimo zit onder andere in de Bergmans Clinics in Rijswijk, Naarden en Ede, de Domus Magna in Amsterdam, de European Care Residences in Utrecht, Stichting Elisabeth in Oosterhout, het Leger des Heils en Zorggroep Noordwest Veluwe.' Het belangrijkste Nederlandse fonds voor zorgvastgoed is Syntus Achmea. Zorginstellingen nemen steeds vaker het initiatief om een creditrating aan te vragen, op zoek naar vreemd vermogen. Buitenlandse beleggers zouden hiervoor een goede partij kunnen zijn volgens Veuger. 'We hebben het dan niet over partijen die verwachten dat Nederlands zorgvastgoed booming wordt, maar over investeerders voor de lange termijn. Investeerders die op zoek zijn naar sta-

biele investeringen met een redelijk rendement. Denk aan institutionele beleggers als pensioenfondsen. Veel aanbieders vragen zich af hoe ze zo'n partij als Confinimo kunnen interesseren voor hun bouwprojecten. Het allerbelangrijkste is een sluitende en robuuste business case. Het gaat investeerders niet alleen om de stenen, maar ook om het toekomstperspectief van de gehele organisatie. Je moet heel goed kunnen uitleggen wat jouw langetermijnplannen zijn en dat niet alleen met betrekking tot het vastgoed, maar ook voor het personeel en innovatie. Het hele plaatje moet kloppen. Je moet als het ware op de beleggersstoel gaan zitten en vanuit daar kijken hoe bestendig je business case is.' ■

Op het Zorgvisievastgoedcongres op 15 oktober in Amersfoort presenteert Jan Veuger zijn Barometer Zorgvastgoed 2015. Aanmelden voor het congres kan via www.zorgvisiecongressen.nl