

Marktupdate

Zorg

Trends

- De herijking van de NHC per 2024 hangt al lange tijd boven de markt. Zorginstellingen hebben middels diverse manifesten en brandbrieven protest aangetekend tegen de dreigende korting van 8,0%.
- Inmiddels zijn de NHC-tarieven vastgesteld. Per saldo zal de daling onder de streep 1,7% bedragen: de bijdragen voor duurzaamheid zijn naar voren gehaald en de tarieven worden geïndexeerd met 2,5%.
- Maar met de huidige hoge rente, stijgende huren, hoge energierekeningen en hogere loonkosten dreigt er nog steeds een groot financieel tekort in 2024. En dat terwijl het kabinet demissionair is en derhalve hierop derhalve niet aanspreekbaar is.
- Het effect zal zijn dat zorginstellingen in de overlevings-modus zullen gaan. De opgave om 40.000 zorgwoningen te realiseren lijkt daarmee definitief van de baan.
- De huidige wachtlijst voor verpleeghuisplaatsen is ruim 20.000. Uit een inventarisatie van de zorgkantoren bleek dat zorgaanbieders de komende vier jaar 7.000 intramurale verpleeghuisplekken willen realiseren, veel meer dan de minister zal toestaan: zij zet in op extramurale uitbreiding van het aantal zorgplaatsen.
- Positiever nieuws betreft de financiële positie van veel ziekenhuizen. Deze bleek in 2022 veel beter dan verwacht. De hogere kosten (personeelskosten, kapitaalslasten en energielasten) werden ruim gecompenseerd door een hogere omzet. Ook het eigen vermogen steeg daarmee licht, naar gemiddeld 28,1%. De gehandicaptenzorgorganisaties hebben nog altijd de grootste buffers, in de geestelijke gezondheidszorg is dat het laagst.

Vastgoed

Trends

- De stijging van de kapitaalmarktrente heeft in de eerste helft van 2023 geleid tot een afname van 60% in commerciële vastgoedbeleggingen. Investeerders nemen een afwachtende houding aan totdat er sprake is van een nieuw prijsevenwicht.
- Dit geldt nog sterker voor de zorgvastgoedmarkt waar de daling maar liefst 80% bedraagt ten opzichte van vorig jaar. Met name grote investeerders als Aedifica en Cofinimmo hebben een pas op de plaats gemaakt.
- De hoge inflatie heeft veel zorginstellingen schuw gemaakt om nieuwe huurcontracten aan te gaan. De CPI-index loopt volledig uit de pas met de index van de NHC (2,5%). Ook zullen huurcontracten in de toekomst vaker geactiveerd moeten worden, waarmee het voordeel van een kortere balans komt te vervallen.
- Ook de verdere verduurzaming staat onder druk door de sterk stijgende rente. ABN AMRO Bank berekende dat door deze en andere factoren de jaarlijkse kosten van een duurzaam nieuw pand in twee jaar met 83% gestegen zijn. Dit kan de sector niet betalen.
- In de Greendeal Zorg is overeengekomen dat de CO₂-uitstoot in de zorg per 2030 met 55% moet zijn gereduceerd ten opzichte van 2018. ABN AMRO Bank doet als ruwe schatting dat tot 2030 nog 15% tot 20% van het vastgoed vernieuwd moet worden om dit doel te halen.

Actuele bruto aanvangsrendementen van courante beleggingen in zorgvastgoed:

| | |
|---------------------------|----------------|
| Zorgwoningen: | 4,25% tot 5,5% |
| Intramuraal zorgvastgoed: | 5,25% tot 6,5% |
| Gezondheidscentra: | 5,5% tot 7,0% |



Nieuwbouw zorggebouw te Dalfsen

Het Bouwinvest Healthcare Fund heeft een zeer duurzaam zorggebouw gekocht in Dalfsen. Het nog te bouwen complex is gekocht van Kuiper Ontwikkeling en bestaat uit 80 zorgwoningen, waar zwaardere zorg zal worden verleend door Rosengaerde.



Residentie Zuyderhoudt te Valkenburg a/d Geul

Cortese heeft voor een van haar fondsen vier woonzorgcomplexen in Zuid-Limburg verworven. De deels monumentale gebouwen worden volledig vernieuwd en verbouwd tot moderne woon-zorgcomplexen. GEN Residenties huurt de woon-zorgcomplexen op basis van een triple-net huurovereenkomst voor een periode van 20 jaar en verhuurt de appartementen aan individuele bewoners. Nobama Care levert de 24-uurs zorg aan de bewoners.



Gezondheidscentrum Wesselerbrink te Enschede

Achmea Real Estate heeft voor € 10,5 miljoen het Gezondheidscentrum Wesselerbrink in Enschede aangekocht. Het centrum omvat circa 2.800 m² met voornamelijk eerstelijns gezondheidszorg, zoals huisartsen, apotheek, tandarts, fysiotherapie en andere aanvullende eerstelijnsfuncties.



Gezondheidscentrum Frans Erensstraat te Sittard

Cofinimmo heeft de realisatie van een nieuw gezondheidscentrum in Sittard verworven. Het gezondheidscentrum zal verschillende eerstelijns zorgfuncties huisvesten. Het object is reeds volledig verhuurd. De huurovereenkomsten zijn op basis van double-net voor een gewogen gemiddelde looptijd van circa dertien jaar.

Marktwaarde ... en nu?

Op 24 juni organiseerde TIZV een interessante en leerzame kennissessie voor haar opdrachtgevers bij ActiZ in Utrecht.

Leerzaam voor ons als taxateurs met een zaal vol ervaring vanuit de zorg. De medewerkers van TIZV gingen op hun beurt in op de marktwaardetaxaties: hoe komt de marktwaarde tot stand en hoe moet deze waarde gezien worden in het licht van bedrijfswaarde, boekwaarde en WOZ-waarde? Wat betekent deze waarde voor de bedrijfsvoering, vermogenspositie en vastgoedstrategie van de organisatie? Hoe moet je de marktwaarde zien in relatie tot de stichtingskosten bij (ver)nieuwbouw en de verduurzamingsopgave? Waar kun je een taxatierapport nog meer voor gebruiken?

Benieuwd naar de presentatie? Stuur een mail naar info@tizv.nl.

Uitdagingen

Nederland geeft in vergelijking met andere landen veel geld uit aan intramurale ouderenzorg, terwijl de babyboomers de kwetsbare leeftijd van 80 nog niet hebben bereikt. Zonder extra maatregelen leidt dit tot een verdubbeling van de zorguitgaven. Dat gaat de samenleving en politiek waarschijnlijk niet ophoesten, aldus gezondheidseconoom Xander Koolman: "de stijgende zorgbehoefte wordt niet vertaald naar meer geld voor ouderen. Trekt de jongere bevolking de portemonnee, zal zij meer informele zorg leveren of kan het aanboren van de kapitaalvoorraad van ouderen een uitweg zijn? Zodra die babyboomgeneratie intramurale zorg nodig heeft, wordt het een interessante uitruil", aldus Koolman.

Gezondheidseconoom Jochen Mierau kiest voor een andere oplossingsrichting. Hij pleit voor een geheel nieuw zorgstelsel, waarin gezondheidsdoelen wettelijk zijn verankerd. De uitkomst van gezondheidsbeleid moet gezondheid zijn en niet de productie van zorg. De mismatch tussen zorg en gezondheid ziet Mierau als het grootste manco aan het huidige zorgstelsel. In het huidige stelsel zit wel een zorgplicht, maar er ontbreekt een gezondheidsplicht. Daardoor is het zorgstelsel ingericht als een ziektestelsel. "We proberen aan de achterkant te repareren wat aan de voorkant verkeerd gaat. We genezen wat in de samenleving is misgegaan. Dat is dweilen met de kraan open. We zouden er vol op moeten inzetten om mensen gezond te houden."



**TAXATIE
INSTITUUT
ZORGVASTGOED**

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