

Marktupdate

Zorg

Trends

- Vrijwel alle zorgaanbieders hebben door het wegvallen van coronasteun een slecht financieel 2022 gehad. De rendementen en brutomarges zijn fors gedaald, en dat laatste raakt tevens de financierbaarheid.
- De daling van het resultaat in 2022 volgt nadat het in de twee voorgaande jaren nog steeg. Dit meldt het CBS op basis van nieuwe cijfers.
- Het aantal organisaties dat verlies leed is verdubbeld tot zo'n 30% van het totaal. Het gemiddelde rendement is bijna gehalveerd naar 1,1%. Naast het afbouwen van de coronasteun zijn de hoge personeelskosten, het hoge ziekteverzuim en de gestegen energielasten de belangrijkste oorzaken.
- Vooral de geestelijke gezondheidszorg, jeugdzorg en gehandicapten- en ouderenzorg presteerden slecht.
- Er dreigt een financieel onhoudbare situatie voor de ouderenzorg; de kosten stijgen en de inkomsten staan onder druk. Kwaliteitsverlies van de zorg en faillissementen liggen daarmee op de loer. Maar ook wordt de ruimte voor noodzakelijke investeringen (denk aan verdere digitalisering en duurzaamheid) fors kleiner.
- Bij algemene en categorale ziekenhuizen daalde het resultaat eveneens, uitgezonderd de universitair medische centra (UMC's); hier steeg het resultaat met 41% ten opzichte van een jaar eerder.

Vastgoed

Trends

- De lage rente zorgde in de periode vóór 2022 lange tijd voor stuwende vastgoedprijzen. Sinds de rentestijging in 2022 kunnen veel investeerders die afhankelijk zijn van vreemd vermogen niet meer voldoen aan de hoge verkoopprijzen. Het gevolg is een sterke afname van het aantal transacties. In het kielzog daarvan dalen ook de vastgoedprijzen.
- In 2023 dalen de vastgoedwaarden gemiddeld met 10%, verwacht ABN AMRO Bank. Voor 2024 gaat de bank voorsnog uit van een daling van 3,5%. Wel kan dit jaar het herstel beginnen, als de ECB besluit de beleidsrente te verlagen. In 2025 voorziet ABN AMRO Bank een groei van de vastgoedwaarden van 2%.
- De zorgvastgoedbeleggingsmarkt toonde tot en met 2022 een stabiel transactievolume. In 2023 daalde het investeringsvolume echter aanzienlijk. In 2022 werd circa 1,5 miljard euro geïnvesteerd, in 2023 was dat ruim 600 miljoen euro: een daling van bijna 60%.
- Meer dan tweederde van de transacties betreft nieuwbouw zorgwoningen. Het gaat daarbij om totaal circa 1.700 eenheden, een daling van ruim 30% ten opzichte van 2022.

Actuele bruto aanvangsrendementen van courante beleggingen in zorgvastgoed:

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



Nieuwbouw zorggebouw te Abcoude

Het Bouwinvest Healthcare Fund heeft twee nieuwbouwprojecten in Abcoude en Vlaardingen verworven, in totaal 76 zorgeenheden. Beide projecten worden gerealiseerd door ALG Care & Living en de zorg wordt geleverd door Stepping Stones, onderdeel van zorggroep Korian.



Nieuwbouw zorggebouw te Almelo

Het Belgische Care Property Invest heeft een zorgresidentie in Almelo gekocht. Het duurzame nieuwbouwproject zal na oplevering in 2025, ruimte bieden aan 42 ouderen. De ontwikkeling is in handen van Carebeek.



Hof van Jacob te Haarlem

Achmea Real Estate heeft een complex met 103 levensloopbestendige woningen, een eerstelijnsgezondheidscentrum en een multifunctioneel wijkgebouw in Haarlem gekocht. Het project maakt deel uit van Hof van Jacob, een initiatief van Sint Jacob.



Woonzorgcomplex Rhederhof te Rheden

Cortese heeft het woonzorgcomplex Rhederhof in Rheden overgenomen van stichting Vastgoed Zorgsector. Het complex bestaat uit onder meer 122 intramurale eenheden, kantoorruimten en commerciële ruimten. Het complex is volledig verhuurd aan twee hoofdhouders: Attent en Siza.

Nieuwe keuzes?

De nieuwe politieke verhoudingen leiden tot interessante wetsvoorstellen. Van betaald mantelzorgverlof tot de terugkeer van de verzorgingshuizen (komen de lage zorgprofielen terug in de Wlz?). Maar het realiteitsgehalte wordt betwijfeld. De plannen zijn te kostbaar, vergt vaak complete nieuwbouw en het zal de zorgdruk alleen maar vergroten. En waar halen we het personeel vandaan?

Realistischer lijkt het om te investeren in meer aanleunwoningen en beschermde woonvormen in de buurt van verpleeghuizen. Investeer juist in de versterking van de sociale- en zorgstructuur in de wijk: laagcomplex zorg inzet met vormen van preventieve inzet vanuit het sociale domein en zorg om mensen langer thuis te kunnen laten wonen.

Intussen stelt Teun Toebes in 'Forever Human' dat de zorg voor mensen met dementie anders kan en moet: "we hebben dementie gemaakt tot een sociale dood. Hoe de Nederlandse samenleving omgaat met dementie is het gevolg van keuzes die leiden tot een systeem van exclusie. Op basis van een indicatie plaatsen we mensen buiten de samenleving." En "de focus op ziekte geeft ook aan de bekostiging van dementiezorg een perverse prikkel. Hoe zieker de mensen, hoe meer geld verpleeghuizen krijgen". Wordt vervolgd, zullen we maar zeggen.

Uitdagingen

Maar liefst 60% van de 55-plussers in Nederland wil in de toekomst kleiner gaan wonen. Slechts één op de tien ouderen wil in de toekomst nog wonen in een huis met meerdere verdiepingen.

Dat zijn de voornaamste conclusies van een Woontest die Achmea deed onder 15.500 55-plussers.

Bijna de helft van de 55-plussers benadrukt dat zulke voorzieningen beter kunnen of bij hun huidige woning ontbreken. Tegelijkertijd lijken veel 55-plussers met een huurwoning zich zorgen te maken over hun toekomstige woonlasten. Naast de gestegen huur zijn vooral de energiekosten reden tot zorg, vooral bij de oudere doelgroepen.

Duurzaamheid

Vastgoedwaardering gaat niet alleen over vierkante meters, maar steeds meer over de ecologische voetafdruk die we achterlaten. In de snel veranderende wereld van vastgoedwaardering krijgt ESG (Environmental, Social, and Governance) een steeds prominenter rol. Een structurele verschuiving van perspectief, waarbij duurzaamheid en verantwoordelijkheid de sleutelwoorden zijn.

De invoering van de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) in 2024 versterkt deze trend door grote ondernemingen te verplichten te rapporteren over hun duurzaamheidsprestaties.

Vastgoed met een duurzaamheids certificering is meer en meer in trek en heeft veel voordelen op de lange termijn. In combinatie met subsidies is het mogelijk de waarde van vastgoed te laten stijgen tegen geringe meerkosten. Zo brengen kantoren met de juiste certificeringen aantoonbaar een hoger rendement op.



**TAXATIE
INSTITUUT
ZORGVASTGOED**

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