

Marktupdate

Trends Zorg

In de jaarlijkse Benchmark Ziekenhuizen van BDO zijn opnieuw rapportcijfers uitgedeeld op basis van de financiële prestaties. Gemiddeld scoorden de algemene ziekenhuizen over boekjaar 2024 een 6,1 (5,4 in 2023). Het gemiddelde rapportcijfer voor de zeven UMC's is gedaald naar 6,5 (7,0 in 2023). De gestegen personeelskosten zijn hiervan de belangrijkste oorzaak.

Resultaatmarges herstellen zich

De resultaatmarges herstellen zich ten opzichte van 2023. Middelgrote ziekenhuizen hebben nog de laagste resultaatmarges. Toch heeft 25% procent van de ziekenhuizen een resultaatmarge lager dan 1%. De EBITDA-marge is licht gestegen, maar is nog altijd dalend.

Vastgoed bij tweederde verouderd

BDO concludeert dat de financiële resultaten van ziekenhuizen achterblijven. Het vastgoed is bij tweederde van de ziekenhuizen sterk verouderd. De loonquote is niet meer houdbaar en de investeringen in digitalisering en AI blijven achter. Het is daarbij de vraag of het Aanvullend Zorg- en Welzijnsakkoord (AZWA) de sector vooruit gaat helpen en wie de regie gaat pakken bij de doorbraakmiddelen.

Verbeteringen in de care-sector

Ook EY heeft de jaarlijkse Barometer Gezondheidszorg gepubliceerd. Dankzij de sterke stijging van het resultaat en de verbetering van de financiële positie is de gemiddelde rating van ouderenzorginstellingen voor het tweede jaar op rij gestegen. Er lijkt voldoende investeringsruimte te zijn om de uitdagingen binnen de ouderenzorg aan te kunnen. Maar de personeelstekorten en de vergrijzing blijven drukken op de toegankelijkheid en kwaliteit van de ouderenzorg.

Het rendement in de gehandicaptenzorg is in 2024 verdrievoudigd en heeft daarmee het lage niveau van de afgelopen twee jaar achter zich gelaten. Het huidige rendement ligt op het niveau van de jaren vóór corona.

Ook de situatie in de GGZ is verbeterd. Deze verbetering is vooral toe te schrijven aan hogere financiële prestaties, zoals rendement en EBITDA-marges. Ook de solvabiliteit is gestegen.

Dit geldt in beperkte mate ook voor de Jeugdzorg, maar de achterstanden in deze sector zijn nog lang niet ingelopen, wat blijkt uit de matige solvabiliteit van deze instellingen en achterblijvende investeringen.

Trends Vastgoed

De Nederlandse vastgoedmarkt liet in 2025 een duidelijke groei zien in vrijwel alle sectoren.

Beleggingsvolume

Het totale beleggingsvolume in de Nederlandse vastgoedmarkt groeide vorig jaar naar circa € 12 miljard (+14%). De groei zit vooral bij logistiek vastgoed en kantoren en minder bij huurwoningen. De Wet betaalbare huur drukt potentiële huuropbrengsten en maakt dit segment minder aantrekkelijk voor beleggers.

De vraag komt vooral van Nederlandse beleggers. Het aandeel van buitenlandse investeerders blijft voor het derde jaar op rij zeer gering.

Rente en financiering

De rente is de afgelopen periode stabiel gebleven en dat biedt beleggers en financiers meer vertrouwen, ondanks allerlei geopolitieke ontwikkelingen.

Transformatie en duurzaamheid

De transformatie van kantoren en winkels gaat door; dit verminderde de leegstand en zorgde voor een betere benutting van bestaand vastgoed. Duurzaamheid en technologische innovaties werden steeds belangrijker voor investeerders en gebruikers.

Zorgvastgoed

Hetzelfde beeld is te zien op de zorgvastgoedmarkt. Het transactievolume lag in 2025 op circa € 850 miljoen (+15%) met een groeiend aandeel van (Nederlandse) vastgoedfondsen. De vraag gaat vooral uit naar (nieuwbouw) seniorenwoningen en reguliere verpleeghuizen.

De verwachtingen ten aanzien van nieuwbouw, verduurzaming en investeringen zijn positief, mede door de verhoging van de NHC-tarieven voor langdurige zorg per 2026. Deze verhoging is een compensatie van toegenomen investeringskosten door de strenge eisen aan duurzaamheid en brandveiligheid. Ruim de helft van het zorgvastgoed beschikt nog over een energielabel B of lager, dus hier ligt nog een grote opgave.

Actuele bruto aanvangsrendementen van courante zorgvastgoedbeleggingen v.o.n.:

Zorgwoningen:	5,0% - 5,5% (nieuwbouw) tot 6,5%
Intramuraal zorgvastgoed:	5,0% tot 6,5%
Gezondheidscentra:	6,0% tot 7,5%

Komt het verzorgingshuis weer terug?

Het ministerie van VWS werkt aan plannen voor moderne verzorgingshuizen als oplossing voor het gat tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis. Vijftien jaar geleden verdwenen de klassieke verzorgingshuizen door bezuinigingen en het beleid om ouderen langer thuis te laten wonen. Gevolg: ouderen met een lichte tot matige zorgvraag vallen nu tussen wal en schip, en de woningmarkt stagneert doordat zij in eengezinswoningen blijven wonen.

PwC onderzocht de doelgroep: ruim 20.000 ouderen willen verhuizen naar een modern verzorgingshuis. Het gaat vooral om alleenstaande ouderen zonder netwerk, met een groeiende zorg- of ondersteuningsvraag maar zonder Wlz-indicatie. Zij willen vooral zelfstandige appartementen met nabijheid van zorg, gezelschap en activiteiten. PwC concludeert dat de structureel beschikbare € 470 miljoen genoeg is om de plannen uit te voeren. Het ministerie benadrukt dat veel ouderen behoefte hebben aan een plek waar zelfstandigheid en nabijheid van zorg samengaan.

Hoe ziet het moderne verzorgingshuis eruit?

- Zorggeschikte woningen waar ouderen veilig en beschut wonen.
- Zorg op afroep, geleverd door één vaste zorgaanbieder in het gebouw.
- Gemeenschappelijke ruimtes voor ontmoeting, activiteiten, koken en eten.
- Buurtbetrokkenheid wordt gestimuleerd.
- Bewoners hoeven niet opnieuw te verhuizen als hun zorgvraag toeneemt.

Het ministerie werkt inmiddels aan de vervolgstappen, te denken valt:

- organisatie van zorg en inzet van personeel (ook welzijnswerkers),
- versnelling van de bouw van zorggeschikte woningen,
- toegang en financiering van deze woonvorm,
- manieren om levendige gemeenschappen te creëren, zowel in verzorgingshuizen als in zorgzame buurten.

Organisaties rond de zorg zien niets in deze plannen van het demissionaire kabinet. Zulke instellingen zijn niet nodig, zeggen zeven organisaties in een gezamenlijke verklaring. Volgens de opstellers zijn moderne verzorgingshuizen "financieel slechts beperkt toegankelijk voor ouderen". Door personeelstekorten zijn de instellingen ook "praktisch moeilijk realiseerbaar", en lopende projecten voor ouderen zouden daardoor vertraging kunnen oplopen, stellen de organisaties.



Ziekenhuizen kampen met onzekere toekomst en uitstel van investeringen

De uitvoering van de afspraken uit het Integraal Zorgakkoord (IZA) over concentratie van complexe zorg en spreiding van laagcomplexe zorg verloopt moeizaam. Hoewel er landelijke volumennormen zijn vastgesteld voor enkele oncologische en vaatchirurgische behandelingen, lukt het ziekenhuizen niet om regionale herverdelingsplannen op tijd af te ronden. In alle regio's blijven discussies bestaan, waardoor zorgverzekeraars nu volgens het IZA de regie moeten overnemen.

Bestuurder Berden waarschuwt in zijn afscheidsinterview dat te strak sturen op volumennormen kan leiden tot ongewenste prikkels: chirurgen zouden dan vooral opereren om de norm te halen, terwijl passende zorg juist vraagt om terughoudendheid wanneer een operatie weinig toevoegt. Hij benadrukt dat volumennormen geen garantie voor kwaliteit zijn en dat kwaliteit breder moet worden bekeken.

Daarnaast is de spreiding van zorg onvoldoende uitgewerkt. Het is nog onduidelijk welke zorginstellingen welke taken gaan afstaan, vooral bij UMC's. Berden pleit daarom voor een pas op de plaats: eerst de effecten van de eerste ronde evalueren voordat nieuwe complexe aandoeningen worden toegevoegd. Daarbij moeten niet alleen volumennormen, maar ook de impact op samenwerking en passende zorg worden meegenomen.

De ruimtelijke gevolgen van het IZA zijn aanzienlijk; de onzekerheid over de uitvoering leidt echter tot strategische stilstand. Te denken valt aan:

- Concentratie van complexe zorg vraagt om aanpassing van gebouwen (afschaling of juist uitbreiding en modernisering).
- Ziekenhuizen die zorg verliezen krijgen leegstand of herbestemmingsopgaven.
- Spreiding van laagcomplexe zorg vraagt om andere typen ruimtes. Meer nadruk op poliklinische zorg, dagbehandeling en diagnostiek. Minder behoefte aan grote klinische afdelingen.
- Omdat samenwerking steeds belangrijker wordt, wordt het vastgoed onderdeel van regionale planning, niet langer alleen een interne ziekenhuisbeslissing.

Onzekerheid remt investeringsbeslissingen. Omdat regionale plannen niet rondkomen weten ziekenhuizen niet welke zorg zij in de toekomst mogen blijven leveren. Grote vastgoedprojecten worden daardoor uitgesteld of afgeschaald. Een periode van strategische stilstand, waarin noodzakelijke renovaties of nieuwbouw vertraging oplopen.

Transacties



Zorgvastgoedportefeuille in Ierland, België, Duitsland en Nederland

Aedifica heeft eind 2025 haar zorgvastgoedportefeuille uitgebreid met een investering van € 110 miljoen in zes zorglocaties in Ierland, België, Duitsland en Nederland. In Nederland gaat het om de aankoop van zorgcampus De Kroon in Dronten bestaande uit een woonzorgcentrum en een medisch centrum (Stichting Coloriet en St. Jansdal) met een koopsom van €12,5 miljoen.



Woonzorgcomplex in Arnhem

Bouwinvest Healthcare Fund heeft het woonzorgcomplex Residentie de Rijnvallei in Arnhem aangekocht. Het complex omvat 20 zorgeenheden, zowel voor bewoners met een zorgvraag als voor senioren zonder zorgvraag. De koopprijs bedraagt € 8,5 miljoen. Het zorgcomplex wordt langjarig verhuurd aan zorgaanbieder Korian, die het zal exploiteren onder het label Rosorum.



Woonproject in Soesterberg

Het Dutch Senior Living Impact Fund van Bouwinvest heeft een woonproject in Soesterberg aangekocht. Het Kwartier bestaat uit 104 assisted-living appartementen. Het betreft de tweede investering van het fonds, dat in 2025 werd gelanceerd. Verkoper is Schavast, onderdeel van de SchagenGroep met ervaring in herontwikkeling van monumentale gebouwen en zorggerelateerde woningen.



Woonzorgcentrum in Haulerwijk (Oosterwolde)

Aedifica heeft het woonzorgcentrum Sinnehiem in Haulerwijk (Oosterwolde) aangekocht voor een bedrag van € 13 miljoen. Sinnehiem bestaat uit 64 ruime appartementen en 28 groepswoningen en diverse ondersteunende voorzieningen waaronder horeca en fysiotherapie.