

Marktopdate

Trends Zorg

Langdurige zorg

De Benchmark Langdurige Zorg 2026 van BDO laat zien dat de ouderenzorg en de gehandicaptenzorg 2025 financieel goed afsloten. Beide sectoren realiseerden een rendement boven de norm van 2%.

Onderliggend is het beeld minder positief: de resultaten worden vooral gedragen door verouderd vastgoed met lage kapitaallasten, terwijl de zorgexploitatie vaak negatief is. Tegelijkertijd neemt de druk toe door personeelstekorten, hoog ziekteverzuim, uitstroom door de Wet DBA, stijgende kosten en onzeker overheidsbeleid. Ook de noodzakelijke investeringen in vastgoedvernieuwing en verduurzaming blijven achter bij de omvang van de opgave.

De financiële veerkracht van beide sectoren is kwetsbaar. In de ouderenzorg daalde het resultaat in 2025 met circa 20%, terwijl de gehandicaptenzorg juist een resultaatgroei van 16% liet zien. In beide sectoren verhult het vastgoedresultaat echter dat de zorgactiviteiten onder druk staan.

De afbouw van personeel niet in loondienst leidde bovendien vooral tot uitstroom: samen verlieten circa 5.000 zorgprofessionals de sector. Door oplopend ziekteverzuim, krapte op de arbeidsmarkt en een grote vastgoedopgave neemt het risico op verdere financiële en operationele druk toe.

Ziekenhuiszorg

Ook bij de Nederlandse ziekenhuizen blijft de structurele financiële druk hoog; personeel, energie, inkoop en vastgoed worden duurder, terwijl indexatie en contractering die stijgingen onvoldoende opvangen.

De betere resultaten in het voorgaande jaar komen vooral door lagere kapitaallasten, rentebaten en incidentele effecten, niet door structurele verbetering. Ziekenhuizen investeren weinig in vastgoed, digitalisering, duurzaamheid en zorgtransformatie, waardoor achterstanden dreigen.

Het financieringsmodel blijft daarbij een discussiepunt; de vraag naar meerjarige contracten, vaste budgetten voor acute zorg en voorspelbare financiering neemt toe.

Trends Vastgoed

Commercieel vastgoed

Het herstel van de Nederlandse beleggingsmarkt voor commercieel vastgoed zet in 2026 voorzichtig door. Dit blijkt uit recente marktvisies van CBRE en Colliers. Na een periode van hogere rente, afwaarderingen en terughoudendheid bij beleggers neemt de transactiedynamiek weer toe. Het kapitaal richt zich daarbij vooral op segmenten en locaties met sterke gebruikersvraag, voorspelbare kasstromen en ruimte voor huurgroei.

De markt profiteert van verbeterde liquiditeit, beter beschikbare financiering en meer verkoopbereidheid bij vastgoedeigenaren. Tegelijk blijven geopolitieke onzekerheid, hogere financieringskosten, regelgeving en ruimtelijke schaarste belangrijke remmende factoren. Binnenlandse en particuliere beleggers spelen een relatief grote rol; buitenlands institutioneel kapitaal keert selectief terug.

Wonen blijft het grootste beleggingssegment, gedreven door het structurele woningtekort en vraag naar huurwoningen, studentenhuusvesting en senior living. Tegelijk drukken regulering, fiscale maatregelen en uitpunding op de institutionele groei van de huurwoningvoorraad.

Zorgvastgoed

Institutionele beleggers blijven in de eerste helft van 2026 terughoudend op de zorgvastgoedmarkt. Dat is terug te zien in het totale transactievolume: dit kwam uit op circa € 34,7 miljoen. Dit is een daling van 23% ten opzichte van de € 45,0 miljoen in de eerste helft van 2025. Waar beleggers enigszins terughoudend zijn, vullen zorginstellingen dat gat juist op: zij vormen in de eerste helft van 2026 de grootste kopersgroep. Opvallend is dat het aantal nieuwbouwtransacties achterblijft, terwijl de sector juist voor een grote opgave staat.

Dit blijkt uit een analyse van Capital Value. Daarmee trekt de zorgvastgoedmarkt volgens de vastgoedadviseur weer aan. De belangrijkste rem ligt volgens Capital Value aan de aanbodzijde; nieuwbouw was goed voor slechts 33% van het totale transactievolume, tegenover 63% in de eerste helft van 2025. Bestaande bouw was hierdoor voor het eerst sinds enkele jaren weer dominant.

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

Zorgwoningen:	4,0% - 5,5% (nieuw) tot 6,5%
Intramuraal zorgvastgoed:	5,0% - 6,0% (nieuw) tot 8,0%
Gezondheidscentra:	5,5% - 6,5% (nieuw) tot 8,5%

VGZ ziet leegstand in verpleeghuizen verder oplopen

Waar eerder werd uitgegaan van extra verpleegzorgplekken voor ouderen, ziet VGZ in bepaalde regio's juist leegstand ontstaan. Volgens rekenmodellen van het zorgkantoor zal die leegstand de komende jaren verder kunnen toenemen, waardoor geplande nieuwbouw op sommige plekken kan leiden tot overcapaciteit. Tegelijk blijft er een groot tekort aan geschikte woningen voor ouderen die langer thuis wonen of lichtere zorg nodig hebben. Volgens VGZ stabiliseert het aantal Wlz-indicaties doordat ouderen langer thuis blijven wonen en de toepassing van VPT en MPT. Innovatie, technologie, ondersteuning vanuit het sociale domein en een hogere vitaliteit dragen daaraan bij.

Kortere verblijfsduur

Ook binnen verpleeghuizen verandert de vraag. De verblijfsduur nam tussen 2012 en 2022 met 8% af. Ouderen komen later binnen en hebben dan vaak een zwaardere zorgvraag. VGZ brengt per regio in kaart wat dit betekent voor de capaciteit. In Venlo bijvoorbeeld stonden 154 plaatsen leeg, terwijl eerder werd gerekend op een uitbreidingsopgave van 174 plekken. Daardoor resteert volgens VGZ feitelijk nog maar een beperkte uitbreidingsbehoefte.

Geen tekort, maar overschot

Als ook de kortere verblijfsduur wordt meegerekend, kan in Venlo zelfs een overschot van 234 plaatsen ontstaan. Volgens VGZ betekent doorgaan met bestaande bouwplannen dat er mogelijk voor leegstand wordt gebouwd.

Voor meerdere VGZ-regio's geldt dat bestaande leegstand en een kortere ligduur de verwachte tekorten richting 2030 grotendeels kunnen opvangen. Landelijk kan VGZ die conclusie niet trekken zonder data van andere zorgkantoren, al melden ook zij dalende wachtlijsten.

Risico voor zorginfrastructuur

VGZ waarschuwt dat onnodige nieuwbouw de bestaande zorginfrastructuur kan verzwakken. Nieuwe locaties trekken schaars personeel aan, terwijl bestaande aanbieders inkomsten verliezen door leegstand.

Het zorgkantoor wil daarom met gemeenten en aanbieders kijken of geplande projecten anders kunnen worden ingevuld, in plaats van ze simpelweg te stoppen.

Toekomst van de ouderenzorg

In een drietal artikelen verwoorden Bas Laan (Rabobank) en Gérard Thaens (TUIM) hun visie op de toekomst van de ouderenzorg in Nederland.

De noodzaak van verandering

In het eerste artikel stellen de auteurs dat vastgoed het zorgaanbod nog te vaak bepaalt. Gebouwen die decennia geleden zijn ontworpen, houden verouderde zorgmodellen in stand. Daardoor worden welzijnsvragen, zoals eenzaamheid en ontmoeting, onnodig medisch georganiseerd en blijft schaars personeel belast. De nieuwe generatie ouderen wil meer eigen regie, privacy en comfort en zoekt formele zorg pas als het niet anders kan. De sector moet daarom verschuiven van indicaties naar woonwensen. De vraag is niet waarom ouderen veranderen, maar waarom er nog wordt gebouwd alsof dat niet zo is.

De Darwiniaanse selectie

In het tweede artikel betogen de auteurs dat de transitie niet alleen nieuwe woonconcepten vraagt, maar ook een andere organisatievorm. Niet optimaliseren van het bestaande systeem is bepalend, maar het loslaten ervan en wonen als vertrekpunt nemen. Daarvoor introduceren zij de 'central operator': een partij die vastgoed, dienstverlening en zorg verbindt en stuurt op woon- en leefkwaliteit. Digitale platforms en AI kunnen de administratieve last verlagen, bewoners meer regie geven en gemeenschappen versterken. De winnaars zijn volgens de auteurs organisaties die investeren in een nieuw ecosysteem van wonen, service en zorg.



De systeem-reset

Het derde artikel stelt dat de transformatie vastloopt zolang de financiering niet meebeweegt. De scheiding tussen Wlz, Zvw en Wmo knipt de leefwereld van ouderen op en beloont vooral handelingen en registratie, niet kwaliteit van leven. De auteurs pleiten voor een systeemreset: een integraal zorgbudget binnen de Zorgverzekeringswet dat de cliënt volgt, ongeacht de woonvorm. De focus verschuift dan van productie naar maatschappelijke waarde, preventie en welzijn. Toekomstbestendige ouderenzorg ontstaat volgens hen pas wanneer het dagelijks leven van ouderen centraal staat, niet het systeem.



**TAXATIE
INSTITUUT
ZORGVASTGOED**



Woonzorgstudio's in Hilversum

Tijdens PROVADA tekende het Dutch Senior Living Impact Fund van Bouwinvest voor de aankoop van woonzorgcomplex De Sigarenfabriek in Hilversum.

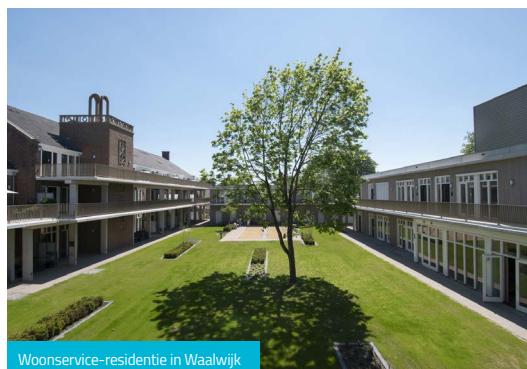
Het complex omvat ruim 70 woonzorgstudio's en is langjarig verhuurd aan HilverZorg. Na renovatie voldoet het monumentale complex aan de BREEAM In-Use 'Very Good'-norm en het CRREM 1,5°C-pad. De keuze voor Hilversum sluit aan bij de sterke groei van het aantal 75-plushuishoudens in de gemeente.



Seniorenappartementen en zorgstudio's in Eindhoven

Ontwikkelaar Sonneborgh heeft nieuwbouwproject Skye aan de Orionstraat in Eindhoven overgedragen aan het Amvest Living & Care Fund. Het project omvat 80 seniorenappartementen, 43 zorgstudio's, een parkeerkelder en een nieuwe kerk.

Na oplevering omvat het project circa 80 levensloopbestendige appartementen en 43 zorgwoningen voor ouderen, inclusief 24-uurszorg en dagbesteding. In de plint komen ontmoetingsruimten voor Seasons en Futura Zorg.



Woonservice-residentie in Waalwijk

WPNL XI, een fonds van DM Real Estate Partners, heeft Service Residentie Moller in Waalwijk overgenomen.

De residentie is gevestigd in het voormalige Mollercollege aan de Burgemeester Moonenlaan 5 in Waalwijk en is in 2020 herontwikkeld tot een hoogwaardige woonservice-residentie voor senioren.

Het complex bestaat uit 47 ruime appartementen en biedt voorzieningen zoals een restaurant, gym, biljartkamer en logeerkamers. Alle appartementen hebben energielabel A of A+. De woonservices worden geleverd door GoodDays.



Health Innovation Campus in Waalwijk in Beugen

De bouw van een groots hotel naast het Maasziekenhuis Pantein is officieel van start gegaan. Dit markeert het eerste gebouw van de zogeheten Health Innovation Campus, en het hotel wordt gerealiseerd door de bekende Marriott-keten.

De Health Innovation Campus wordt een centrum waar verschillende organisaties samenwerken aan vernieuwende zorg- en gezondheidsinitiatieven. Het hotel verrijst bij de hoofdingang van deze campus en zal dienen als ontmoetingsplek voor mensen uit de zorg, techniek en wetenschap. Hier kunnen zij overnachten, kennis delen en samenwerken.