September 2019

IVBN visie:

Professionele lange termijn beleggers op de Nederlandse zorgvastgoedmarkt

Hoe IVBN-leden bijdragen aan een toekomstbestendig woon- en leefklimaat voor de groeiende groep ouderen



Het Gastenhuis in Warmond (Amvest Living & Care Fund)

Zorgvastgoed is voor institutionele beleggers- pensioenfondsen en verzekeraars- inmiddels een belangrijke beleggingscategorie. In 2018 werd voor een recordbedrag van bijna € 1 miljard in Nederlands zorgvastgoed geïnvesteerd. Er wordt geprognosticeerd dat het totale beleggingsvolume in zorgvastgoed in 2019 wederom een nieuw record zal bereiken[1] en dat institutionele beleggers hun portefeuilles binnen 2-3 jaar willen verdubbelen[2]. Naar verwachting zal de gebruikersvraag naar zorgvastgoed de komende jaren verder toenemen. Dit is ingegeven door o.a. de toenemende vergrijzing en de ontwikkeling dat alleen ouderen met een hoge zorgindicatie nog in aanmerking komen voor een plek in een verzorgings- of verpleeghuis. Maar ook doordat zorginstellingen zelf verantwoordelijk zijn geworden voor hun vastgoed en woningcorporaties zich focussen op sociale huur. Zorgvastgoed betreft zowel care als cure voor verschillende doelgroepen. In deze publicatie ligt de focus op ouderenhuisvesting. Door te investeren in modern (nieuwbouw) zorgvastgoed faciliteren institutionele beleggers verschillende doelstellingen van de Rijksoverheid, zoals: doorstroming op de woningmarkt, decentralisatie van zorg vanuit de tweede lijn naar de eerste lijn, professionalisering en efficiënte bedrijfsvoering van zorginstellingen, verduurzaming van de Nederlandse vastgoedvoorraad, langer thuis wonen en het afstoten van niet-DAEB activiteiten door woningcorporaties. Net zoals op de reguliere woningmarkt, de winkel- en kantorenmarkt, is de bijdrage van institutionele beleggers essentieel. Drie IVBN-leden hebben een specifiek fonds voor zorgvastgoed waar institutionele beleggers in kunnen investeren. Amvest, Bouwinvest en Syntrus Achmea Real Estate & Finance[3] leveren een belangrijke bijdrage in het ontwikkelen en/of exploiteren van klein- en grootschalige zorgvastgoedcomplexen die aan de groeiende vraag beantwoorden. Ook de andere IVBN-leden richten zich met diverse woncomplexen expliciet op deze behoefte.

IVBN-leden nemen maatschappelijke verantwoordelijkheid door te investeren in ouderenhuisvesting. Drie IVBN-leden hebben hiervoor een Zorgvastgoedfonds opgericht. Hiermee helpen zij diverse nationale problemen op te lossen.

1) CBRE, Trends Nederlands Zorgvastgoed: Minstens 1000 nieuwe locaties voor zorgvastgoed nodig, H1 2019.
2) PropertyNL Magazine nr. 7, 12 juli 2019.
3) Hierna: Syntrus Achmea.

De noodzaak

Het aantal 65-plussers neemt de komende decennia enorm in omvang toe. Er zijn voorspellingen die stellen dat deze bevolkingscategorie in 2029 bijna een kwart van de Nederlandse bevolking zal uitmaken[4]. Dit betekent dat de schaarste aan zorgvastgoed verder zal toenemen. IVBN-leden hebben deze ontwikkeling reeds vroegtijdig gesignaleerd en integreren zorgvastgoed dan ook in de vorming van toekomstbestendige steden. Naast deze kwantitatieve vraagimpuls moet er binnen zorgvastgoed ook een grote kwaliteitsslag gemaakt worden. Zorginstellingen uit de jaren '70/'80 voldoen vaak niet meer aan de huidige eisen en/of aan de vraag van de vergrijzende babyboomgeneratie. Ouderen willen keuze en zijn in voorkomende gevallen ook bereid hiervoor te betalen. Ouderen zijn én blijven steeds meer onderdeel van de samenleving waarbij zij hun gewenste zelfstandigheid zo lang mogelijk kunnen behouden. Bij de ontwikkeling van verschillende typen zorgvastgoed wordt er dan ook onderscheid gemaakt tussen ouderen die 24/7 zorg nodig hebben en ouderen die wonen in levensloopbestendige woningen waarbij zij de mogelijkheid hebben om zorg in te kopen.



Zorgcentrum Zonnehuis Theresia in Ouderkerk aan de Amstel (Bouwinvest Healthcare Fund)

Er is een groeiend tekort aan passende woningen voor senioren.



De Gijsbrecht in Ouderkerk aan de Amstel (Bouwinvest Healthcare Fund)

Uitdagingen zorgsector

De afgelopen jaren is de intramurale zorgsector ingrijpend veranderd. Veel verzorgingshuizen hebben hun deuren moeten sluiten waardoor ouderen in toenemende mate afhankelijk zijn van mantelzorgers of de thuiszorg. Voor ouderen die veel zorg nodig hebben en niet meer zelfstandig kunnen wonen blijft de vraag naar passende zorgwoningen bestaan. Tegelijkertijd geldt dit ook voor ouderen die weliswaar zelfstandig kunnen (en willen) wonen, maar die regelmatig een beroep doen op de zorgverlening. Kleinschalige nieuwbouw en transformatieobjecten bieden uitkomst, maar het ontbreekt zorgpartijen vaak aan investeringsmogelijkheden en bancaire financiering. Ook voor de reeds bestaande zorgcomplexen speelt dit en bieden *sale-and-lease back*-contracten steeds vaker uitkomst. Dit betekent dat vastgoedprofessionals de "zorg over de stenen" (kunnen) overnemen. Nu de overheid zowel de huisvestings- als de zorgkosten niet langer financiert, gaan zorginstellingen op zoek naar dit soort nieuwe businesscases. IVBN-leden beschikken over zowel de kennis als het kapitaal om zorgpartijen hierin te ondersteunen én om mee te denken over uiteenlopende typen zorgvastgoed waarbij het gehele spectrum van zorgbehoevenden kan worden bediend.

4) Het Centraal Bureau voor de Statistiek, prognose d.d. 18 december 2018.







Unieke match

Net zoals in elke beleggingscategorie onderscheiden institutionele beleggers zich ook binnen zorgvastgoed door hun focus op huurderstevredenheid, duurzaamheid en maatschappelijke vraagstukken. IVBN-leden committeren zich voor de lange termijn aan zorgvastgoedprojecten omdat zij een stabiele huurstroom en positieve waardeontwikkeling als uitgangspunt hebben in hun beleggingsbeleid. De (stabiele) rendementen die zij hiermee behalen, komen ten goede aan pensioen- en verzekeringsuitkeringen. Een win-win-situatie waarbij maatschappelijk geld ook weer ten goede komt aan de samenleving. Amvest, Bouwinvest en Syntrus Achmea kunnen als professionele vastgoedvermogensbeheerders met hun expertise en (financiële) slagkracht (pro)actief meedenken over de kwalitatieve inrichting van (ook zorgbehoevend) Nederland. Een unieke match van maatschappelijk verantwoord ondernemen, kennis en ervaring én het benodigde kapitaal. Hierdoor gelden IVBN-leden als waardevolle en onmisbare samenwerkingspartners voor overheden, corporaties en zorgpartijen.

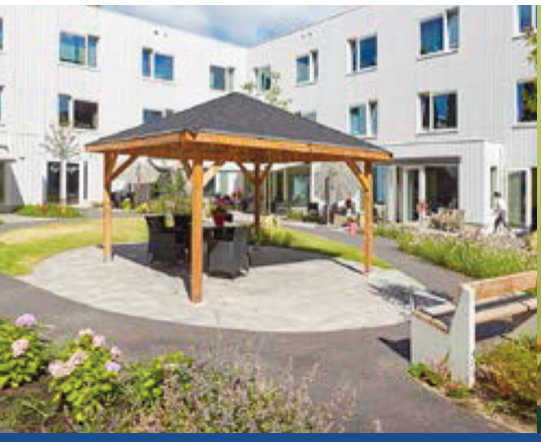


Verpleeghuis Klaasje Zevenster in Amstelveen (Achmea Dutch Health Care Property Fund)

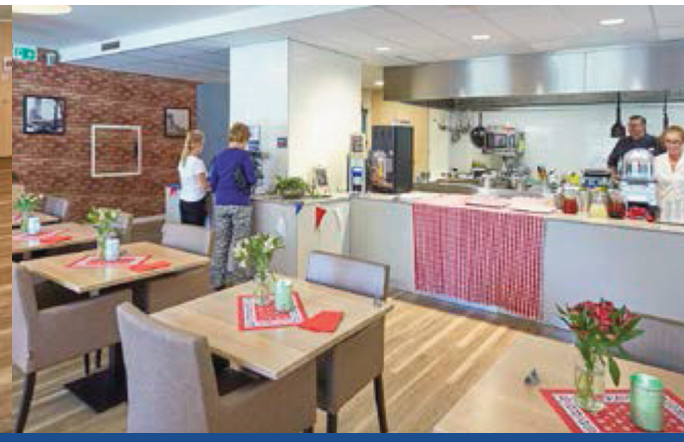
Locaties zijn schaars en goed lokaal beleid ontbreekt. Om het succes van institutionele kapitaalinvesteringen in zorgvastgoed voort te zetten is daarom sturing vanuit het Rijk noodzakelijk.

The big picture

IVBN-leden vervullen een prominente (trekkers)rol als het gaat om het investeren in inclusieve steden. In combinatie met een goed voorzieningenniveau, zetten zij in op een toekomstbestendige mix van wonen, werken en winkelen. Het één valt niet meer los te zien van het ander. Steden ontwikkelen zich tot levensloopbestendige gebieden met dito vastgoed. Zorgvastgoed maakt hier integraal onderdeel van uit. Met het kapitaal van institutionele zorgvastgoedbeleggers wordt zowel de lokale doorstroming op gang gebracht én wordt er passende woonruimte voor ouderen gecreëerd. Er is een geheel nieuw speelveld open komen te liggen waarbij het lichamelijk, emotioneel én sociaal welbevinden van mensen voorop staat. Woningen die geschikt zijn voor starters hoeven niet meer te worden aangepast en ouderen kunnen veilig wonen, waarbij wordt bijgedragen aan een oplossing voor het maatschappelijke probleem van eenzaamheid onder ouderen. Het is dan ook belangrijk dat alle betrokken ketenpartners- beleggers, ontwikkelaars, gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders- steeds dichter bij elkaar worden gebracht én voorwaardenscheppend worden ondersteund door de Rijksoverheid. Er moet gericht beleid komen die de enorme vraag naar zorgvastgoed kan beantwoorden, zowel door nieuwbouw als herontwikkelingen. IVBN-leden beschikken over het benodigde kapitaal en willen de komende jaren hun portefeuilles fors uitbreiden: nu nog de locaties.







Het Achmea Dutch Health Care Property Fund investeert in nieuwbouw zorgvastgoed en richt zich op middeldure levensloopbestendige woningen, particuliere en intramurale woon-zorgcomplexen en gezondheidscentra.

Het Amvest Living & Care Fund focust op nieuwbouw- en herontwikkelingslocaties voor zorgvastgoed met verschillende concepten. Ouderen met een (zwaardere) zorgindicatie die mede daardoor niet meer zelfstandig kunnen wonen vormen de belangrijkste doelgroep.

Het Bouwinvest Healthcare Fund investeert in zowel nieuwbouw, herontwikkelingen, transformatieobjecten als in bestaande bouw. De investeringsstrategie is gericht op intramurale zware zorg, 'verzorgd wonen' (scheiden van wonen en zorg) en (eerstelijns) zorgcentra.

IVBN Contactpersonen Zorgvastgoed

AMVEST	Dhr. Terpstra	bterpstra@amvest.nl
Bouwinvest	Dhr. Drenth	e.drenth@bouwinvest.nl
syntrus | achmea real estate & finance	Mw. Akkerman	esther.akkerman@achmeavastgoed.nl

Property Tour Zorgvastgoed 2019

Deze publicatie is door IVBN uitgebracht in het kader van de Property Tour Zorgvastgoed op 27 september 2019. Meer informatie is op te vragen bij IVBN.

IVBN
Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland

WTC Den Haag
Toren E, 21e verdieping
Prinses Margrietplantsoen 84A
2595 BR Den Haag

Tel. 070 - 300 03 71
Fax 070 - 369 43 79
info@ivbn.nl
www.ivbn.nl