

Nieuw vastgoedmodel TNO helpt bij beslissingen over zorgvastgoed

09-10-2017 09:32

'Zorgvastgoed op de kaart' is een voorbeeld van instituut TNO hoe modelleren in combinatie met online kaarten bijdraagt aan informatie over zorgvastgoed, om zo betere beslissingen hierover te kunnen maken. TNO ontwikkelde dit platform in opdracht van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS). **'Assets op de kaart'** is het vervolg.

Door het overheidsbeleid 'Langer zelfstandig thuis' vervalt voor veel verzorgingshuizen hun oorspronkelijke functie. Daardoor vervielen opbrengsten, met een niet af te lossen schuld aan de bank als gevolg. Die schuld werd op 2,2 miljard geschat en leidde tot een claim van dezelfde hoogte. TNO heeft de hoogte van deze claim nader onderzocht. Hieruit bleek dat het bedrag aanzienlijk lager was. VWS gaf TNO vervolgens de opdracht om de claim inzichtelijk te maken.

Vastgoedmodel

TNO ontwikkelde een vastgoedmodel in Excel en koppelde deze aan een [online kaart](#). Het vastgoedmodel bevatte gegevens over het gebouw, de typen, de afbetalingen aan de bank, kosten, misgelopen opbrengsten, tussentijdse renovaties en het hergebruik.

Henk Sijssing, senior onderzoeker vastgoed en financial engineer bij TNO: "Het model was zo opgezet dat de aannames variabel waren. Zo was het effect van die variabelen goed in te schatten en kon je meteen de effecten op de online kaart zien. Uiteindelijk is de claim met deze feiten, cijfers en inzichten naar 200 miljoen euro teruggebracht." 'Zorgvastgoed op de kaart' is inmiddels uitgebreid met gegevens over de financiën van zorgconcerns, de kwaliteit van zorg, gevolgen voor het vastgoed door het beleid van 'Langer zelfstandig thuis' en de demografie op regionaal niveau.

Waardecreatie

In Nederland is de Randstad traditioneel het gebied waar investeerders hun pijlen op richten. Maar uit onderzoek bleek dat ook in de Achterhoek triple A-locaties zijn te ontdekken. Toch investeren niet-lokale beleggers daar niet. Grotere beleggers als pensioenfondsen hebben maar beperkte tijd om zich in een beleggingsaanbod te verdiepen. Zij gaan dan vooral af op informatie van de gemeenten en ontwikkelaars. En die informatie bleek niet erg betrouwbaar te zijn. Dus investeren zij elders en dat is vrijwel altijd in het buitenland. Om die reden is 'Assets op de kaart' in de maak. 'Assets op de kaart' laat zien waar toekomstige waardecreatie die bijdraagt aan de regionale economie, mogelijk is en welke programmering daarbij hoort.

Verduurzamen of vervangen

'Assets op de kaart' wordt wederom een integraal multidisciplinair model met een online kaart. Het model verwerkt demografische data, data over de gebouwde omgeving, bestedingsruimte, mobiliteit, de regionale economie en (culturele) voorzieningen. Het kan provincies, gemeenten, eigenaren van vastgoed en woningcorporaties ondersteunen in het maken van hun keuzes: kan ik woningen verduurzamen of is vervanging hier of elders rendabeler en duurzamer? Maar ook het verbeteren van een buurt door de leefbaarheid aan te pakken, wordt hiermee inzichtelijk.

Andrew Koster (foto rechtsboven), senior business development manager bij TNO op het gebied van buildings & infrastructures: "Een vastgoedcrisis als die van 2008 willen we niet nogmaals zo naïef ingaan. 'Assets op de kaart' kan een verschil maken, simpelweg door de toekomst met onderbouwde modellen te voorspellen en niet door alleen op gevoel te extrapoleren."

VASTGOED JOURNAAL

Klik [HIER voor de interactieve 'Zorg op de kaart'](#)

Ir. W.A. (Andrew) Koster
Development Manager
Buildings and Infrastructure

T +31 (0)888 66 06 14
M +31 6 110 489 06
E andrew.koster@tno.nl