

CBRE: 'Minstens 1.000 locaties voor zorgvastgoed nodig'

17-10-2019 16:25

Oktober staat bij Vastgoedjournaal in het teken van zorgvastgoed. VJ sprak met enkele experts uit de markt. Ook met Jeroen Hermus, director Healthcare bij CBRE. Waar liggen de uitdagingen en de mogelijkheden in het Nederlandse zorgvastgoed?

Op de omslag van het rapport, dat CBRE recent uitbracht over het zorgvastgoed in de eerste helft van 2019, staat in dikke letters te lezen 'minstens 1.000 locaties voor zorgvastgoed nodig'. "Dat is niet overdreven," zo begint Hermus. "Er is een grote behoefte aan nieuwe locaties waar senioren zonder, met een lichte of een zware zorgbehoefte kunnen gaan wonen."

Ouderen hebben de toekomst

Dit heeft natuurlijk alles te maken met de Nederlandse demografie. Mensen worden steeds ouder en hebben zodoende ook meer zorg nodig. En die zorg zullen zij steeds meer thuis krijgen in plaats van een verzorgingshuis of ziekenhuis. Onder andere door de huidige opzet van het zorgstelsel zien we een toenemend tekort aan het juiste personeel. De nieuwe huisvestingsconcepten dienen bij te dragen aan het beperken van dit probleem."

Seniorenwoningen tegen eenzaamheid

Daarnaast kan het realiseren van nieuwe en goede seniorenwoningen ook een ander groot probleem van deze tijd verhelpen: eenzaamheid.

De tijd dat kinderen op latere leeftijd automatisch voor hun ouders zorgen is voorbij. Ouderen van nu hebben gemiddeld minder kinderen dan enkele generaties geleden. En de kinderen werken doorgaans en besteden daardoor minder tijd met hun ouders. De eenzaamheid zou kunnen worden beperkt door binnen de seniorencomplexen naast zorg, ook aanvullende diensten en activiteiten te bieden in de vorm van kleine communities.

Zorgen voor doorstroom op de woningmarkt

Indirect hebben ook jongere woningzoekenden baat bij geschikte senioren huisvesting. "Als ouderen door kunnen stromen naar (aan)gepaste woningen, hebben jongeren ook weer meer kans op de woningmarkt. Die doorstroom lijkt momenteel dicht te slibben door onder andere een tekort aan geschikte seniorenwoningen of bouwplannen daarvoor," zegt Hermus.

"Een mooi voorbeeld vind ik de voormalige woning van pianist Wibi Soerjabi in Zeist. Hij woonde hier tot voor kort alleen. Momenteel wordt deze woonlocatie getransformeerd tot huisvesting van 43 zorgbehoevende ouderen. Door te verhuizen komen de huidige woningen van deze ouderen weer beschikbaar, wat de doorstroom van de woningmarkt stimuleert."

Taskforce vanuit de overheid

Hermus weet dat er een behoorlijk aantal Nederlandse gemeenten hun (woon)zorgvisie nog niet goed op hun netvlies hebben. Hierdoor hebben ze vaak ook geen goed beeld van wat hen op dit gebied de komende jaren te wachten staat. "Gemeenten moeten echt de urgentie van het probleem gaan inzien en zowel hun korte- als langetermijnvisie hierop aanpassen."

Sinds enkele weken heeft de centrale overheid de taskforce Wonen en Zorg gelanceerd, die bestaat uit de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, de koepel van woningcorporaties, de werkgevers in de zorg en de ministeries van Volksgezondheid en Binnenlandse Zaken. Deze partijen moeten samen de huisvesting en hulp

voor ouderen beter op elkaar afstemmen “Zo’n taskforce is zeker een goed idee, maar de tijd dringt en de wachtlijsten worden alsmaar langer,” benadrukt Hermus.

Gemeenten zullen volgens Hermus nauwelijks moeite hoeven doen om beleggers en ontwikkelaars te vinden voor dit product. “Het beleggingskapitaal is er en de wil is er ook, alleen de locaties vaak niet.”

Buitenlandse interesse in Nederlands zorgvastgoed

Hermus: “Buitenlandse beleggers vinden de Nederlandse zorgvastgoedmarkt erg interessant, alleen investeren zij het liefst in grote projecten tussen de €25 en €50 miljoen. De zorgvastgoedbeleggingen in Nederland liggen doorgaans tussen €5 tot €15 miljoen, en dat is voor veel nieuwe toetreders in de markt echt te weinig. Dat gezegd hebbende zijn ze dus wel geïnteresseerd in grotere zorgclusters, zoals bijvoorbeeld de Medimall in Rotterdam. Maar daar zijn er niet zo heel veel van.”

Moeten we in Nederland rekeninghouden met internationale beleggers, die wél grote zorgvastgoedprojecten willen realiseren? Hermus: “Voor seniorenhuisvesting zal dit zeker het geval zijn. Een mooi voorbeeld hiervan is de Leyhoeve in Tilburg, dat twee weken geleden werd gekocht door Heitman. Als het gaat om eerstelijnszorg willen Nederlanders geen megagrote gecentraliseerde zorgcentra, maar gewoon een klein gezondheidscentrum om de hoek. Ook de beperkte beschikbaarheid van geschikte zorglocaties in ons land is een reden om meerdere kleinere complexen te realiseren.”

Hoe zit het met hoogbouw? “Hoogbouw komt voor seniorenhuisvesting al vaak voor. Echter voor geriatrische zorg moet men dan vaak inleveren op de nodige buitenruimte en dat wil men liever ook niet,” zegt Hermus.

Wordt het zorgvastgoed recordjaar 2018 verbroken?

In de eerste helft van 2019 hebben beleggers ongeveer €489 miljoen geïnvesteerd in zorgvastgoed. Dit is ongeveer 25% hoger dan in de eerste helft van 2018. Het aantal geregistreerde transacties is met circa 28% toegenomen tot 55. Er waren 35 verschillende beleggers actief. Dat zijn er 10 meer dan in H1 2018. Uit deze cijfers blijkt dat beleggen in de zorgvastgoedmarkt steeds populairder wordt. Zo staat te lezen in het [CBRE zorgvastgoed rapport](#) dat onlangs werd uitbracht.

Uiteraard is Hermus voorzichtig met het noemen van cijfers die in de toekomst behaald zullen worden. Maar positief is hij zeker wel. “Het moet raar lopen willen we de €1 miljard aan zorgvastgoedbeleggingen niet aantikken aan het einde van dit jaar,” zegt Hermus.

Conclusie

De ‘call to action’ is volgens Hermus duidelijk. Ontwikkelaars en gemeenten moeten zo spoedig mogelijk met elkaar om de tafel om tijdig de juiste huisvesting met zorgmogelijkheden voor de ouderen in kaart en klaar te hebben. Het realiseren van deze huisvesting zal de doorstroom op de woningmarkt aanzienlijk verbeteren.

Sandra Lissenberg