VASTGOED JOURNAAL

Cushman & Wakefield Nederland | ‘In steden dreigt een groot tekort aan verpleeghuisbedden’

24-02-2020 11:45



In stedelijke gebieden wordt onvoldoende ruimte vrijgehouden voor de bouw en ontwikkeling van nieuwe verpleeghuizen. Feddo Bosveld, strategisch adviseur Healthcare van Cushman & Wakefield, vreest een snel oplopend tekort aan zorgvastgoed voor zware zorg. “Gemeenten hebben nog onvoldoende scherp op het netvlies dat zij door de snel oplopende vergrijzing veel meer nieuwe zorgvoorzieningen mogelijk moeten maken.”

“De doorgaans bescheiden woonruimte in een zorgvoorziening zal voor gebruikers uit stedelijke gebieden wat minder een probleem te zijn"

De cijfers liegen er niet om, benadrukt Bosveld. “Ons land zal steeds meer heel oude mensen tellen. Ook al worden we gemiddeld ouder en kennen veel ouderen langer een betere gezondheid; veel mensen zullen voor dat laatste deel van hun leven aangewezen zijn op intensieve zorg. Daarvoor zijn naar schatting 35.000 extra verpleeghuisbedden nodig. Dat vraagt om de komst van veel nieuwe voorzieningen en om vernieuwing van bestaand vastgoed, maar in de praktijk blijkt het ontzettend lastig de juiste bouwlocaties te vinden. Omdat de vraag naar plekken harder groeit dan het kwantitatieve en kwalitatieve aanbod, zit het oude en disfunctionele vastgoed voorlopig nog wel vol. Dat vergt ook het nodige van het personeel.”

VASTGOED JOURNAAL



Onvoldoende locaties

Hij wijt het achterblijven van de nieuwbouwproductie en het ontbreken van zorglocaties onder meer aan de grote druk op de woningmarkt. “De laatste tijd wordt regelmatig gesproken over een ‘woningnoodramp’. Er is in onze steden een groot tekort aan sociale huur- en middenhuurwoningen. De prijzen van koopwoningen rijzen de pan uit. Dat doet de roep om extra woningbouw steeds harder aanzwellen. Gemeenten zijn daar gevoelig voor. Dat is politiek, dat begrijp ik wel. Ontwikkelaars bouwen bovendien graag woningen. Daar zijn ze mee vertrouwd. De marges zijn goed, maar het leidt er ook toe dat er bij de ontwikkeling van nieuwe gebieden relatief weinig ruimte beschikbaar is voor zware zorg, vooral in de grote steden.”

Bosveld ziet die trend bevestigd in de plannen van de gemeente Utrecht voor de ontwikkeling van Merwedekanaalzone. “De gemeente kiest voor een stedelijke dichtheid. Daardoor is er ruimte gevonden voor de bouw van duizenden woningen. Bij de ontwikkeling van zo’n gebied wordt ook goed nagedacht over winkels, horeca, scholen en andere voorzieningen, maar zorgwoningen voor zware zorg zijn ook hier het kind van de rekening. De bouw van een verpleeghuis levert economisch en politiek gezien minder op, maar wij hebben ze straks wel nodig.”

VASTGOED JOURNAAL



Voldoende bezetting

Feddo Bosveld

Feddo Bosveld, Associate bij Cushman & Wakefield, is sinds eind jaren negentig in verschillende rollen -als makelaar, strategisch vastgoedadviseur en taxateur- betrokken bij de zorgsector. Sinds begin dit jaar is hij bij Cushman & Wakefield verantwoordelijk voor Healthcare. Ook vervult Bosveld de rol van toezichthouder bij diverse zorginstellingen en publiceert hij regelmatig over zorgvastgoed.

De bouw van nieuwe binnenstedelijke zorgvoorzieningen is voor hem om meerdere redenen interessant. “De doorgaans bescheiden woonruimte in een zorgvoorziening zal voor gebruikers uit stedelijke gebieden wat minder een probleem te zijn. In steden zijn mensen al aan wat kleinere woningen gewend. De overstap naar een zorginstelling is dan minder ingrijpend. Over de toekomstige bezetting van die nieuwbouw hoeft volgens mij geen vrees te bestaan. Dat zien we ook terug in de strategie van (institutionele) beleggers. Er is veel geld beschikbaar voor investeringen in zorgvastgoed, maar het nieuwbouwaanbod is schaars.”

Binnenstedelijk bouwen is naar zijn idee ook interessant vanuit arbeidsmarktperspectief. “De zorgsector kent

grote personeelsproblemen. Vooral de verpleeghuissector wordt daarmee geconfronteerd. Steden zijn populair. Dat zijn de plekken waar jonge mensen willen wonen. Als wij in steden bijbouwen, dan kunnen zorgverleners op de fiets naar het werk. Die nabijheid in combinatie met kwalitatief goed vastgoed zal het, zo verwacht ik, makkelijker maken personeel te vinden en te behouden.”



Gemengde complexen

> “De Woningwet biedt corporaties weinig ruimte om voorzieningen voor zware zorg zelf te bouwen"

Bij het maken van gebouwen kan op de woningvraag van jonge mensen worden ingespeeld, zegt Bosveld. “Traditioneel wordt bij een verpleeghuis gedacht aan een omvangrijk complex op de begane grond, maar stedelijk gebied vraagt om verdichting. We kunnen ook complexen maken met diverse functies; bouw woningen bovenop zo’n zorggebouw. Dat biedt kansen voor een aantrekkelijke, goed gemengde woonomgeving. Jong naast oud. Of stel die woningen met voorrang beschikbaar voor woningzoekend zorgpersoneel.”

De druk op de overheid, Rijk en gemeenten, om meer ruimte te bieden aan onmisbare zorgvoorzieningen moet

worden verhoogd, meent Bosveld. “Voor de zorgsector is dat nog niet zo makkelijk. Zij zijn bezig met zorgverlening en hebben weinig contact met bijvoorbeeld de plannenmakers binnen een gemeente. Dat zijn gescheiden werelden.” Woningbouwcorporaties kunnen daarbij een rol spelen. “De Woningwet biedt corporaties weinig ruimte om dergelijke voorzieningen voor zware zorg zelf te bouwen, maar zorginstellingen en corporaties hebben wel een band met elkaar, zeker als het gaat om lichte zorg. Op tal van plekken zijn corporaties eigenaar van verzorgings- en verpleeghuizen en zorgwoningen. Corporaties begrijpen wel hoe plantwikkeling gaat. Het lijkt me dan ook verstandig dat dergelijke netwerken weer worden aangehaald.”

Komt het nog goed in Merwedekanaalzone? Bosveld heeft er een hard hoofd in. “De afgelopen jaren hebben al tal van partijen grondposities ingenomen in het gebied. Zij zullen op de eerste plaats denken aan woningbouw. Het zal niet meevallen om daar voor de zorg nog locaties los te weken.”

Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield is een van de grootste strategisch adviseurs in commercieel vastgoed ter wereld. In telt de organisatie zo’n 550 professionals verspreid over tien kantoren. Sinds vorig jaar heeft Cushman & Wakefield de focus gelegd op een versnelde transformatie naar een professional services company, een strategisch partner voor (eind)gebruikers en beleggers in diverse sectoren, waaronder Healthcare.

Redactie