VASTGOED JOURNAAL

Voorwoord Special Zorgvastgoed

26-02-2020 11:36



In deze VJ Special delen verschillende marktpartijen hun visie over de mogelijkheden en uitdagingen die er zijn binnen het zorgvastgoed. Zorgvastgoed is een breed begrip omdat we onder deze noemer zowel nieuwe woonvormen voor ouderen en hulpbehoevenden tegenkomen, maar ook ziekenhuizen en zorgcentra. Hoe staat het er binnen het zorgsegment voor in Nederland? Welke veranderingen hebben er de afgelopen decennia plaatsgevonden en welke staan er nog op stapel? Een voorwoord door Sandra Lissenberg, journalist bij Vastgoedjournaal.

VASTGOED JOURNAAL



In het begin van de vorige eeuw was het niet vreemd dat kinderen, wanneer zij het ouderlijk huis verlieten, een woning lieten bouwen die groot genoeg was om later ook hun ouders in huis te nemen. Ouderen werden vaak tot aan hun dood door hun kinderen verzorgd. Hetzelfde gold voor de lichamelijke- en geestelijke hulpbehoevenden. Wie echter geen familie had om deze taak op zich te nemen kwam terecht in een rusthuis of een klooster. Tijden zijn veranderd en daarmee ook de vraagstukken over wat er in de nabije toekomst nodig is om in een passende leefomgeving voor iedereen de juiste zorg te kunnen leveren. Want we kunnen niet meer om de vergrijzing heen. Ouderen van hun nu hebben andere behoeften dan die van pakweg 50 jaar geleden en leven doorgaans ook langer. Het vastgoed is daar nog niet in meegegroeid.

Geboortegolf versus geboortebeperking

De kans is groot dat het woord ‘boomer’ nog dit jaar aan de Dikke Van Dale wordt toegevoegd. Jongeren van nu mogen denken dat ze een nieuw woord hebben uitgevonden, maar het is slechts een afkorting van het woord ‘babyboomer’ dat slaat op de grote groep naoorlogse kinderen geboren tussen 1945 en 1955. Het was de laatste geboortegolf in Nederland van deze omvang. Die overigens weer haaks staat op de daling van het geboortecijfer van de generatie erna. Tel daarbij de stijgende levensverwachting op en je hebt iets te pakken om heel goed over na te denken: veel mensen die zorg nodig hebben versus minder werkende mensen die zorg kunnen bieden.

Noodzaak nog onvoldoende op netvlies van gemeenten

Om een idee te geven; tot 2040 groeit de groep 65-plussers van 3,3 miljoen naar 4,8 miljoen. Uit onderzoek blijkt dat veel gemeenten nog onvoldoende op het netvlies hebben dat zij door de snel oplopende vergrijzing veel meer nieuwe zorgvoorzieningen mogelijk moeten maken en daar middelen voor vrij moeten maken.

VASTGOED JOURNAAL

Triple A-locaties
Waar en in welke vorm kunnen mensen met een zorgindicatie het beste wonen? Welke zorg hebben zij nodig en hoe en van wie gaan zij die zorg ontvangen? Ouderen en andere hulpbehoevenden moet men niet allemaal aan de rand van een stad of dorp plaatsen maar midden in de samenleving. Men noemt dat ook wel de triple A-locaties, met in de buurt een arts, apotheek en Albert Heijn. Dit zal bijdragen aan een gezonde leefomgeving en gevarieerd woongebied.

Zorglandschap verandert in rap tempo
Eigenlijk kunnen we nu al stellen dat er in Nederland een schaarste is van passend zorgvastgoed en van zorgverleners. Men zal dus op een economische manier met de zorgvragen moeten omgaan. Uit de interviews in deze VJ Special blijkt dat er gelukkig partijen zijn die, niet zelden vanuit maatschappelijke betrokkenheid, zich bezighouden om dit gat op een slimme manier te dichten en oplossingen hebben voor dit probleem.

Gebrek aan ruimte
Geld om geschikt zorgvastgoed te ontwikkelen is er voldoende. Er zijn genoeg institutionele beleggers, uit zowel binnen- als buitenland, die graag willen beleggen in nieuwe woon- en zorgcomplexen. Maar het vinden van beschikbare grond waarop dit gerealiseerd kan worden is, in het verdichte Nederland, een probleem. Herontwikkeling van oude klinieken en wooncomplexen liggen daarom het meest voor de hand.

Klooster weer in trek
Tegenwoordig wordt ook weer een beroep gedaan op kloosters, die door de terugloop van het aantal kloosterlingen in staat zijn om grond of vastgoed te verkopen aan ontwikkelaars. Steeds meer religieuze organisaties die hiervoor kiezen, stellen voor de koop duidelijke regels voor de projectontwikkelaars op waarbij de voorkeur vaak uitgaat naar het realiseren van zorgwoningen voor ouderen op hun terrein.

Een levensbestendige woning die meegroeit
In een ideale wereld zouden er in de toekomst alleen nog woningen bestaan waar iemand van de wieg tot het graf zelfstandig kan blijven wonen. Waar je zowel als kind en en op oudere leeftijd de zorg kan ontvangen die op dat moment nodig is. En waar je de beschikking hebt over alle faciliteiten, ongeacht leeftijd of geestelijk- en/of lichamelijke toestand. Kortom, een woning die op alles is voorbereid en min of meer ‘meegroeit’ met de zorgvraag. Er zijn ontwikkelaars die al met deze allround concepten werken.

Zij bouwen een woning die aan een aantal kleine eisen moet voldoen, bijvoorbeeld geen drempels, maar wel schuifdeuren op sommige plekken en een bredere gang dan normaal. Vervolgens voegen zij er een zorgabonnement aan toe dat is toegespitst op de (zorg)behoefte van de bewoner. En dat zorgabonnement kan letterlijk variëren van het aanvragen van een klusje in de woning tot aan het krijgen van chemotherapie aan huis en alles wat daartussen ligt.

Ik hoop dat de artikelen in deze VJ Special een goed beeld schetsen over de mogelijkheden en uitdagingen binnen het zorgvastgoed in Nederland. Als u wenst te reageren op deze uitgave dan kan dat via redactie@vastgoedjournaal.nl. Ik wens u veel leesplezier.

Sandra Lissenberg

Journalist – Vastgoedjournaal.nl

Sandra Lissenberg