

Zorgvastgoed straks geen niche meer?

19-10-2021 09:10

Zorgvastgoed wordt voor vastgoedbeleggers steeds interessanter. Al zien we dat nog niet terug in de cijfers, want slechts 5% van alle beleggingen in Nederland betreft zorgvastgoed. Toch lijkt zorgvastgoed een veiligere investering dan kantoren en winkels. Dat zien ook [Hans Juffer](#) en [Kees Trimp](#), initiatiefnemers van het [Taxatie Instituut Zorgvastgoed](#) en docenten aan [Academie voor Vastgoed](#).

Kees: "De noodzaak van zorgvastgoed is groter, je hebt in zorgvastgoed relatief weinig met leegstand te maken en er is sprake van veel langere huurcontracten. Een mooie, inflatiebestendige investering dus." En met een tekort van 20.000 plaatsen voor de ouderenzorg, lijkt er nog meer dan voldoende ruimte te zijn voor groei. Ook Syntrus Achmea voorspelt in haar Outlook 2022 – 2024 dat zorgvastgoed uit haar niche zal kruipen.

Een jonge markt

De markt van zorgvastgoed is een jonge beleggingsmarkt, die nog geen tien jaar bestaat. Voorheen werd zorgvastgoed namelijk doorgaans door de overheid bekostigd. Hans: "In zo'n nieuwe markt als taxateur je weg vinden, daar heb je elkaar bij nodig. Daarom geven we onze kennis ook graag door." Dat doen Kees en Hans bijvoorbeeld bij [Academie voor Vastgoed](#). Hier geven zij de cursus '[Taxeren van zorgvastgoed](#)'. Tijdens deze tweedaagse cursus geven we onze kennis door aan ervaren taxateurs. We gaan bij een zorginstelling kijken, rekenen samen casussen door en leren de cursisten zo alles over het taxeren van zorgvastgoed," vertelt Hans enthousiast.

"Die wisselwerking maakt het leuk. De deelnemers weten al hoe je moet taxeren maar specifieke zorgvastgoedkennis ontbreekt vaak nog."

Een vak apart

Het taxeren van zorgvastgoed is een vak apart. Er worden bijvoorbeeld meer eisen aan een dergelijke taxatie gesteld. Zorgvastgoed kent specifieke waarderingskenmerken. Daarnaast spelen de uitdagingen dat veel zorgvastgoed gedateerd is en het exploitatie gebonden karakter mee. Beiden hebben tenslotte invloed op de waarde. De vraag is, of er in de toekomst nog wel een andere functie aan te bouwen te geven is. Kees: "Transformeren naar studentenwoningen lukt vaak nog wel, maar daar houdt het vaak op. Dat heeft invloed op de waarde van een pand. Want hoe ga je om met het feit dat investeringen bij een leeg pand of na een transformatie misschien niets meer waard zijn?". Deze en andere vragen komen tijdens de cursussen vaak aan bod. Hans: "Die wisselwerking maakt het leuk. De deelnemers weten al hoe je moet taxeren maar specifieke zorgvastgoedkennis ontbreekt vaak nog."

Doorgronden

Om zorgvastgoed goed te kunnen taxeren is het doorgronden van de markt belangrijk, en dat vergt soms meer onderzoek en analyse dan bijvoorbeeld een kantoorpand. "Je hebt minder vergelijkingsmateriaal," zegt Hans. "Hoe vaak wordt er nou een ziekenhuis verkocht?"

Kees bevestigt: "Cruciaal is de onderbouwing van de waarde van specifiek (en vaak exploitatiegebonden) vastgoed. Het gaat om de analyse van het pand en de huidige en toekomstige marktpositie van de exploitant, om die vervolgens te vertalen in verwachte kasstromen. Dat is belangrijker dan het opschrijven van de getaxeerde waarde, 'slechts' een uitkomst, vertaald in een getal en altijd een momentopname."

"Hoe meer referentiepanden je hebt, hoe nauwkeuriger je een marktwaarde kunt vaststellen."

Steeds meer referenties

Er zijn steeds meer beleggers die in zorgvastgoed willen investeren. Daardoor wordt de zorg volgens Hans noodgedwongen steeds commerciëler. Dat maakt het waarderen wel wat eenvoudiger. Kees: "Hoe meer referentiepanden je hebt, hoe nauwkeuriger je een marktwaarde kunt vaststellen. Samen met de sector komen we zo steeds verder."

Belangrijke rol voor de taxateur

Naast het verplicht driejaarlijks taxeren van de marktwaarde zien Hans en Kees nog een belangrijke rol voor de taxateur. "In de zorg zien we toch nog vaak dat er anders met geld omgegaan wordt." Zorgvastgoed is exploitatiegebonden vastgoed, de investeringen zijn zonder exploitant vaak niets meer waard. Als taxateur heb je daar volgens de specialisten een belangrijker rol. "De juiste vragen stellen aan een zorginstelling om dit aan te stippen. Dat is belangrijk," aldus Kees. Maar dan moet je natuurlijk wel weten welke vragen je moet stellen "En daarvoor kun je dus naar onze [cursus](#) bij AVV komen," lacht Hans.

Redactie