

De vastgoedbelegger ontdekt ouderen en zieken

Investerings in zorgvastgoed zijn in korte tijd verdrievoudigd. Nieuwe regels en vergrijzing trekken commerciële partijen aan

Marieke ten Katen en Eva Rooijers
Amsterdam

In hun zoektocht naar rendement en risicospreiding betreden steeds meer vastgoedbeleggers een nieuw terrein: de markt voor zorgpanden. In korte tijd is het bedrag dat geïnvesteerd is in zorgappartementen voor ouderen, in gezondheidsklinieken, huisartsenpraktijken en ander zorgvastgoed verdrievoudigd.

Kwamen de beleggingen tot 2014 nooit boven de € 100 mln uit, in 2015 hebben commerciële partijen bijna € 350 mln in zorgvastgoed gestoken. En alleen al in het eerste halfjaar van 2016 € 241 mln. Dat blijkt uit cijfers van vastgoedadviseur CBRE. En de verwachting is dat die stijgende lijn de komende jaren verder doorzet.

Door de vergrijzing en veranderingen in het zorgstelsel is het voor commerciële partijen aantrekkelijker geworden om in zorgvastgoed te beleggen. Voorheen was dat het domein van corporaties en zorgverleners.

Tot 2012 hadden zorginstellingen nauwelijks omkijken naar hun vastgoed: de overheid vergoedde de huisvestingskosten toch wel. Maar nu krijgen zorgverleners betaald per cliënt of per behandeling en zijn ze dus zelf verantwoordelijk voor een rendabele invulling van hun vastgoed — en voor de bijbehorende risico's. 'Dat risico zijn ze gaan verleggen naar beleggers',

'Instellingen kunnen zich concentreren op zorg leveren. En ze versterken hun balans'



ILLUSTRATIE: FD STUDIO

zegt Jeroen Hermus, bij CBRE verantwoordelijk voor zorgvastgoed. Instellingen verkopen hun panden nu bijvoorbeeld aan een belegger om ze vervolgens te huren. Hermus: 'Zo kunnen zorginstellingen zich concentreren op zorg leveren. En ze versterken hun balans.'

Veel zorginstellingen hebben bovendien verouderd vastgoed. Een deel van hen heeft onvoldoende middelen voor nieuwbouw of voor grootscheepse renovaties. Of ze investeren de middelen die ze hebben liever in zorg. Ook zijn banken niet scheutig met financiering. Beleggers en ontwikkelaars spelen op deze ontwikkelingen in.

Voor commerciële partijen brengen deze nieuwe activiteiten wel risico's met zich mee. De vele veranderingen die de overheid doorvoert in de zorg veroorzaken onzekerheid. Zo moet in de geestelijke gezondheidszorg het aantal bedden fors worden teruggebracht. Dat heeft leegstand tot gevolg.

€ 350 mln

Verdrievoudigd

Tot 2014 kwamen de beleggingen in zorgvastgoed nooit boven de € 100 mln uit; in 2015 is door commerciële partijen bijna € 350 mln gestoken in zorgvastgoed.

➔ Lees meer

Pagina 2 & 3

Doordat zorgvastgoed nog zo'n nieuw terrein is voor commerciële beleggers, is het moeilijker om de risico's en rendementen vooraf in te schatten. De eerste cijfers laten zien dat het aanvangsrendement (de huur in het eerste jaar gedeeld door de aankoopprijs) van zorgvastgoed sterk kan verschillen. Dat ligt tussen de 5% en 8%, terwijl het elders op de vastgoedmarkt, zoals bij kwaliteitswinkels, minder dan 5% is.

Die aanvangsrendementen van zorgvastgoed beginnen door de toenemende concurrentie wel te dalen. 'Veel buitenlandse partijen maken hun entree op de markt. Die spelen de wedstrijd vaak scherper, omdat ze in omringende landen al veel ervaring hebben opgedaan,' zegt Joost de Baaij van Syntrus Achmea Real Estate & Finance, dat veel in zorgpanden belegt. 'Bijvoorbeeld in Frankrijk, Duitsland en België is zorgvastgoed allang een volwassen beleggingscategorie.' Daar horen ook hogere prijzen bij.

‘De zorg- en vastgoedwereld gaan elkaar steeds beter verstaan’

Verrijzing en nieuwe regels brengen belegger en zorg samen



De Makroon Amsterdam

Complex met ‘levensloopbestendige’ appartementen in Amsterdam-Centrum. Het gebouw is eigendom van vastgoedbelegger Syntus Achmea, zorgorganisatie Amstelring levert zorg aan inwoners die het nodig hebben.



Medisch Centrum Dudokpark Hilversum

Het voormalige gebouw van omroep Avro in Hilversum wordt gebruikt door verschillende zorgbedrijven, waaronder dermatologiekliniek ZBC Multicare. Aangekocht door Syntus Achmea.

FOTO'S: PETER STRELITSKI VOOR HET FD.

Marieke ten Katen en Eva Rooijers Amsterdam

Op het eerste gezicht lijkt De Makroon een appartementencomplex als vele anderen in Amsterdam. Op de benedenverdieping zitten een dansschool en een strakke witte bar waar je koudgeperste, organische en glutenvrije sappen kan kopen.

De buitenkant van het pand, vlak bij het Leidseplein, verradt niet dat de tweede verdieping wordt gehuurd door zorgorganisatie Amstelring die daar zwaardere zorg aan ouderen verleent. Ook niet dat 65-plussers op de andere verdiepingen spiksplinternieuwe appartementen huren, zonder drempels en met voldoende ruimte voor rolstoelen zodat ze er ook kunnen blijven wonen als hun gezondheid achteruitgaat. Zorg kunnen ze dan inkopen bij de post van Amstelring in het gebouw.

De Makroon is een schoolvoorbeeld van het bejaardentehuis nieuwe stijl. Doordat de overheid wonen en zorg steeds meer van elkaar scheidt, verdwijnen de traditionele verzorgingstehuizen waar ouderen met een lichte zorgvraag wonen. Het idee is dat ouderen zo lang mogelijk thuis blijven wonen en zelf zorg inkopen.

Door deze ontwikkelingen ontstaat behoefte aan een nieuw type zorgvastgoed, waar commerciële partijen op

inspringen. De Makroon is ontwikkeld door en in eigendom van Syntus Achmea Real Estate & Finance. Deze partij belegt al decennia in kantoren, winkels en woningen voor pensioenfondsen en verzekeraars, maar is de laatste jaren ook steeds meer zorgvastgoed gaan kopen.

‘Door de verrijzing verwachten we dat de vraag naar dit soort appartementen sterk zal toenemen de komende jaren’, zegt Joost de Baaij van Syntus Achmea. Het aantal 65-plussers neemt tussen 2012 en 2041 toe van 2,7 miljoen tot 4,7 miljoen becijferde het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Omdat de ouderen zelf moeten betalen voor de woningen, zijn ze een stuk kieskeuriger geworden, zegt een woordvoerder van Bouwinvest, dat voor het Pensioenfonds voor de bouw in zorgvastgoed belegt. ‘Ouderen van vandaag laten zich niet meer wegstoppen in kleine hokjes zonder voorzieningen. En hebben vaak ook meer te besteden.’

Door veranderingen in het zorgstelsel is het voor zorgverleners bovendien aan-

trekkelijker geworden om vastgoed te huren in plaats van het zelf in eigendom te houden. Door deze ontwikkelingen zijn de investeringsvolumes in zorgvastgoed fors opgelopen, blijkt uit nieuw onderzoek van vastgoedadviseur CBRE. ‘Van de particuliere vastgoedgebruiker naar de markt voor zorgvastgoed in Nederland’, zegt Jeroen Hermus van CBRE.

Het grootste gedeelte van de investeringen gaat naar complexen waar ouderen zelf appartementen huren, maar waar ook zorgverleners zijn gehuisvest. Maar ook andere typen zorgvastgoed raken meer in swung. Zoals gezondheidscentra waar huisartsen en andere zorgverleners als fysiotherapeuten, tandartsen, en diëtisten gezamenlijk ruimtes huren.

Omdat dit type vastgoed risicovoller is, liggen de aanvangsrendementen (huur in het eerste jaar gedeeld door de prijs van het vastgoed) hoger (6,25%) dan bij gewone zorgappartementen waar ouderen zelf de huur betalen (4,75%). ‘Hoe minder het vastgoed op een gewoon huurappartement lijkt, hoe hoger de aanvangsrendementen’, aldus Hermus.

Die risico's zitten er onder meer in dat huurders als ziekenhuizen, diëtisten en instellingen voor geestelijke gezond-

Geldt normaal het adagium ‘locatie, locatie, locatie’, bij zorgvastgoed is de huurder cruciaal

Vastgoed te duur voor zorginstelling

Verschillende zorginstellingen vinden het een goed alternatief om vastgoed te huren van beleggers, in plaats van het in bezit te houden. Zo koos Stichting Amsta ervoor om de Amsterdamse woonzorglocatie Ingenhouszhof, die toe was aan renovatie, te verkopen aan Bouwinvest.

Amsta, dat vooral zorg biedt aan ouderen en mensen met een verstandelijke beperking, tekende daarbij gelijk een langjarige huurovereenkomst voor het terughuren van de zorgstudio's die Bouwinvest gaat ontwikkelen.

Waarom er in dit specifieke geval gekozen is voor verkopen en terughuren wil Amsta niet zeggen.

Wel laat een woordvoerder weten dat vastgoed in eigendom houden 'kapitaalintensief' is en dat 'andere expertise' nodig is om nieuwbouw te realiseren. Zorginstellingen zouden vooral door 'gebrek aan financiering' andere manieren zoeken om verbouwing mogelijk te maken van verouderd vastgoed.

Ook volgens Erwin Miedema, oprichter en directeur van Domus Magnus, is de belangrijkste reden om voor huren bij een commerciële partij te kiezen, het kostenplaatje. 'Vastgoed aanhouden, kost geld. Zorginstellingen hebben lang niet altijd de luxe om vastgoed in eigendom te kunnen

houden.' Domus Magnus, dat zich richt op wat luxe appartementen met zorg voor ouderen, huurt nu negen van haar elf locaties van de institutionele beleggers Confinimmo, Aedifica en Bouwinvest.

Eén locatie is De Uylenburgh in Amsterdam, dat Domus Magnus gekocht heeft en verbouwd tot een pand met 37 woonzorgappartementen. Maar uiteindelijk verkocht de zorginstelling het pand aan Confinimmo en huurt

Vastgoed in eigendom is kapitaalintensief, en nieuwbouw vergt expertise

het de appartementen nu van die partij. Daarbij is een contract afgesloten voor vijftien jaar.

Domus Magnus koos er wel bewust voor om de verbouwing in eigen hand te houden. 'Zo konden we helemaal zelf bepalen hoe het pand er uiteindelijk uitziet,' zegt Miedema. Volgens Miedema is het vinden van een koper voor een pand zoals De Uylenburgh niet moeilijk. 'De investeerders staan in de rij. Het is een relatief veilige belegging door de combinatie van twee factoren: het is vastgoed en dat staat voor stabiliteit op de lange termijn. Daarnaast zal zorg voor ouderen drastisch toenemen door de vergrijzing.'