

Zorgvastgoed is een financiële en maatschappelijke businesscase

Zorgvastgoed kan niet alleen een financieel aantrekkelijk rendement opleveren, maar ook bijdragen aan het oplossen van meerdere maatschappelijke problemen. Helma Spuls geeft leiding aan het zorgvastgoedfonds van Bouwinvest dat volgend jaar opengaat voor externe investeerders. ‘Doorstroming op de woningmarkt begint met meer seniorenwoningen.’

Door Ronald Bruins

Spuls ziet het voor haar ogen gebeuren. ‘Senioren blijven steeds langer in hun huidige woning wonen. En geef ze eens ongelijk. Op die plek hebben zij jarenlang hun leven doorgebracht en herinneringen opgebouwd. Bovendien hebben zij geen incentive om te verhuizen. De hypotheek van hun koopwoning is vaak al grotendeels of helemaal afgelost en er zijn nauwelijks woonalternatieven op de markt. Wat je vervolgens ziet, is dat mensen te laat verhuizen, waardoor ze de benodigde zorg niet of te laat krijgen.’

Aan institutionele investeerders de taak om senioren met een aanbod van kwalitatief hoogwaardige woningen te overtuigen wél op tijd te verhuizen, aldus Spuls. ‘Denk aan zelfstandige appartementen die ingericht zijn op de behoeftes van senioren en waar je de zorg die je eventueel later nodig hebt, kunt krijgen als het zover is. Maar ik zeg ook altijd: laten we vooruitkijken in de levenscyclus en nadenken over private zorg-

woningen, waar senioren met permanente zorgbehoeften kunnen verblijven. Door dergelijke passende woonmogelijkheden te creëren, spelen we in op maatschappelijke trends en kunnen we tegen een laag risico een positief rendement genereren voor onze pensioenfondsinvesteerders.’

Seniorenvastgoed bundelt vastgoed en zorg

Het Bouwinvest Healthcare Fund investeert in seniorenvastgoed en zorgvastgoed. Op dit moment alleen nog voor bpfBOUW, maar vanaf 1 januari 2024 wordt het fonds ook opengesteld voor andere investeerders. Spuls over de beleggingscasus: ‘Vanuit de overheid is becijferd dat we in 2030 900.000 extra woningen nodig hebben. 290.000 daarvan zijn seniorenwoningen. Sinds begin jaren negentig neemt het aantal ouderen in Nederland toe en is er sprake van vergrijzing. De groep mensen geboren tijdens de babyboom van de jaren vijftig tot midden jaren zestig is met pensioen of bereikt binnenkort de pensioengerechtigde leeftijd. De gemiddelde levensverwachting neemt daarnaast toe van gemiddeld 79,5 jaar in 1990 tot gemiddeld 85,5 jaar in 2040. Deze ‘dubbele vergrijzing’, door zowel de demografische opbouw als de toenemende levensverwachting, zorgt tot 2040 voor een toename van 1,1 miljoen 65-plus-huishoudens.’

De vraag naar zorgvastgoed gaat daarom de komende jaren alleen maar toenemen, geeft Spuls aan. ‘Vanwege de stabiele financiële rendementen op de lange termijn en de maatschappelijke impact die gemaakt wordt, verwacht ik dan ook interesse van Nederlandse institutionele beleggers. Zeker vanuit hun ESG-doelstellingen en hun betrokkenheid bij de Nederlandse markt. Maar ik sluit ook buitenlandse investeerders zeker niet uit. De zorgvastgoedmarkt wordt steeds volwassen als investeringscategorie.’

Overheid als katalysator

‘De Nederlandse overheid kan als katalysator werken’, vervolgt Spuls. ‘Het is belangrijk dat de overheid beleid ontwikkelt dat investeringen in zorgvastgoed aanmoedigt en stimuleert. Dat gebeurt bijvoorbeeld in Australië en Ierland, waar overheden belastingvoordelen hebben ingevoerd voor nieuwbouwontwikkelingen. In Nederland zijn projecten op dit moment financieel steeds moeilijker rond te krijgen. De overheid zou belastingvoordelen kunnen bieden voor investeerders in zorgvastgoed, waardoor woningen gerealiseerd kunnen worden en de doorstroming van senioren daadwerkelijk op gang komt.’

‘De vraag naar zorgvastgoed gaat de komende jaren alleen maar toenemen.’

‘De overheid zou belastingvoordelen kunnen bieden voor investeerders in zorgvastgoed, waardoor woningen gerealiseerd kunnen worden en de doorstroming van senioren daadwerkelijk op gang komt.’



CV

Helma Spuls

Helma Spuls is sinds 1 oktober 2022 Director Dutch Healthcare Investments bij Bouwinvest. Zij stapte over van het Bouwinvest Residential Fund, waar zij Manager Asset Management was.

Denk ook aan het versoepelen van regelgeving en subsidies voor duurzame en innovatieve projecten. Ook zou het helpen om een campagne te lanceren, waardoor senioren eerder nadenken over hoe ze in hun verdere toekomst willen wonen.’

Al met al zou de overheid er daarmee voor zorgen dat er kapitaal richting zorgvastgoed gaat. Spuls: ‘Daarmee kan het echt tot een versnelling komen. Ik hoop dat we deze stimulus terugzien in de verkiezingsprogramma’s van de partijen. Samen met de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland zullen we hier aandacht voor vragen.’

Personeelstekort vraagt om andere oplossingen

Meer seniorenwoningen is een opgave waar institutionele investeerders een belangrijke rol in kunnen spelen, maar dat lost nog niet het tekort aan zorgpersoneel op. De overheid wil dat senioren zo lang mogelijk thuis blijven wonen om de druk op de zorg zo laag mogelijk te houden. Spuls: ‘Thuis als het kan, een verpleegtehuis alleen als het moet. Thuiszorg – en dat merk ik ook in mijn eigen omgeving – zet zich keihard in om alle senioren te helpen. Mijn visie is dat we meer zelfstandige seniorenwoningen geclusterd moeten realiseren, waar zorg op afroep aanwezig is. Zo kan de zorg efficiënter worden geleverd. Daarom gaan we voor onze vastgoedprojecten ook samenwerkingsverbanden aan met lokale en regionale zorgorganisaties om dit voor elkaar te krijgen.’

Assisted living, noemt Spuls het. ‘Het zijn aangepaste woningen waar mensen zo lang

mogelijk zelfstandig kunnen wonen, met bijvoorbeeld een grotere badkamer, een gemeenschappelijke ruimte voor ontmoeting en brede gangen en deuren. We investeren in kleinschalige gebouwen met zo’n veertig tot maximaal honderdvijftig woningen. Bij dat laatste aantal moet je kleinere onderverdelingen maken van zo’n veertig à vijftig woningen. Je wilt wel dat de bewoners elkaar kunnen leren kennen.’

Van formele naar informele zorg

Een andere oplossing voor het personeelstekort is het bieden van meer informele zorg. Zo werkt het Bouwinvest Healthcare Fund met community managers. Spuls: ‘Ze hebben een ondersteunende functie in het gebouw. Hij of zij is degene die activiteiten organiseert, bewoners bij elkaar brengt en een oogje in het zeil houdt. Het kan spannend zijn voor senioren om te verhuizen. Ook daar kan de community manager een rol spelen, door de nieuwe bewoners te verwelkomen en wegwijs te maken. Je ziet daardoor dat bewoners meer naar elkaar omkijken en dat formele zorg kan worden uitgesteld. Ik kan me voorstellen dat zorgaanbieders die rol in de toekomst van ons overnemen, maar tot nu toe hebben wijzelf die community manager telkens aangesteld. Er zou van zo’n community manager ook een signaleringsfunctie uit moeten gaan. In hoeverre lukt het senioren nog allemaal zelf of hebben ze al hulp of zorg nodig? Ook kunnen ze aan preventie doen.’

HET HEALTHCARE FUND

Het Bouwinvest Healthcare Fund investeert in seniorenhuisvesting en zorgvastgoed voor het pensioenfonds voor de bouw (bpf-BOUW). Vanaf 1 januari 2024 wordt het fonds opengesteld voor andere investeerders.

Helma Spuls geeft leiding aan het fonds dat inzet op de drie strategische pijlers: groei, sociaal rendement en duurzaamheid. 'Demografie liegt niet en het is al jaren duidelijk dat er een nijpend tekort is aan passende huisvesting voor senioren. In samenwerking met gemeenten, zorginstellingen, ontwikkelaars en natuurlijk het team binnen Bouwinvest leveren we een bijdrage aan het realiseren van meer passende en toekomstbestendige seniorenhuisvesting. Wij hebben met onze kennis, ons netwerk en het pensioenfondskapitaal een sleutelrol.'

Bijvoorbeeld door sportlessen te verzorgen.'

Bij private care-wonen gaat het om kleine zorginstellingen waar 24 uur per dag en 7 dagen per week zorgondersteuning aanwezig is. Spuls: 'Dat soort instellingen waren er eerder alleen in het duurdere segment, maar nu ook in het middensegment. Ons uitgangspunt is sowieso, bij zowel assisted living als private care, dat het betaalbaar moet zijn en blijven.'

Een kijkje in levensloopbestendig wonen

Als goed voorbeeld van assisted living noemt Spuls het appartementencomplex Westergoud in de wijk Westergouwe in Gouda (zie foto). 'Daar vind je 59 huurappartementen voor

'Laten we vooruitkijken in de levenscyclus en nadenken over private zorgwoningen.'

55-plussers. De woningen hebben een oppervlakte van ongeveer 50 tot maar liefst 109 vierkante meter. In het gebouw zit een gemeenschappelijke sociëteit. Hier kunnen senioren elkaar ontmoeten wanneer ze dat willen. De appartementen zijn levensloopbestendig ontworpen, zodat je hier ook kunt wonen als je een zorgvraag hebt. Een sociëteit met een terras aan het water zorgt voor verbinding tussen de bewoners. Hier worden activiteiten aangeboden die de bewoners zelf organiseren. Daarnaast kunnen bewoners met groene vingers terecht in de heemtuin naast het gebouw.'

Financieel en maatschappelijk rendement

Al met al biedt het fonds dat Spuls beheert kansen voor institutionele beleggers om meerdere maatschappelijke thema's aan te raken, maar ook om een aantrekkelijk rendement te kunnen realiseren. 'We mikken met ons fonds op een langjarig rendement van 5,5 tot 7%. Dat is een projectie voor de lange termijn, passend bij onze toekomstgerichte strategie. Ondanks de huidige uitdagingen op de markt staan we sterk in ons streven. We zijn ons bewust van de impact van factoren zoals de middenhuurregeling, de hogere rentetarieven, de stijgende bouwkosten en de schaarste aan bouw personeel. Desondanks laten we ons niet van onze langdurige missie afbrengen. We zijn positief over de trends op de lange termijn.' ■

IN HET KORT

Zorgvastgoed levert financieel en maatschappelijk rendement.

Seniorenvastgoed bevordert de doorstroming op de huizenmarkt.

De vraag naar zorgvastgoed gaat de komende jaren alleen maar toenemen. Van de 900.000 benodigde woningen zijn er 290.000 nodig voor senioren.

Assisted living-projecten bieden een oplossing voor het personeelstekort in de zorg: geclusterde zelfstandige seniorenwoningen met community managers voor informele zorg.

De overheid kan als katalysator werken voor zowel investeringen in zorgvastgoed als de doorstroming van senioren.

