

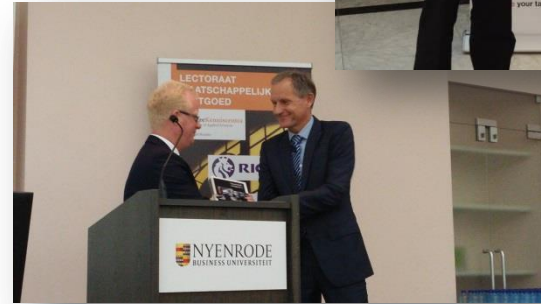


Barometer Zorgvastgoed 2016

Zorgvastgoedcongres 11 oktober 2016

dr. ing. Jan Veuger MRE FRICS, lector Maatschappelijk Vastgoed

**share your talent.
move the world.**



Dr. ing. Jan Veuger MRE FRICS
Lector Maatschappelijk Vastgoed
Hoofd Vastgoed a.i. gemeente Rotterdam
Vz. RvT Tangenborgh Groep

Barometer Zorgvastgoed 2016

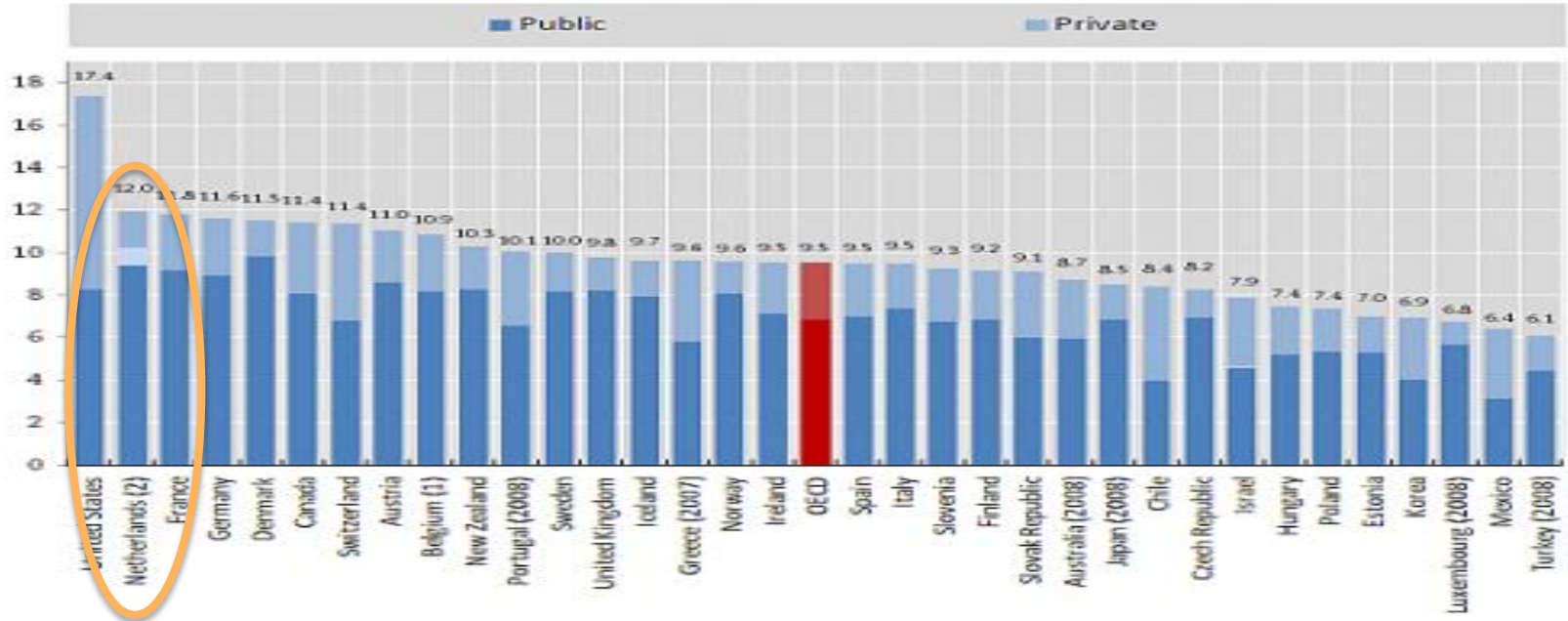
Hoofdstukindeling boek

ZORGVASTGOED

- Deel I: Ontwikkelingen zorg en zorgvastgoed
- Deel II: Zorgvastgoed financieren en beleggen
- Deel III: Zorgobligaties
- Deel IV: Taxeren en rekenen aan zorgvastgoed
- Deel V: Assetmanagement zorgvastgoed

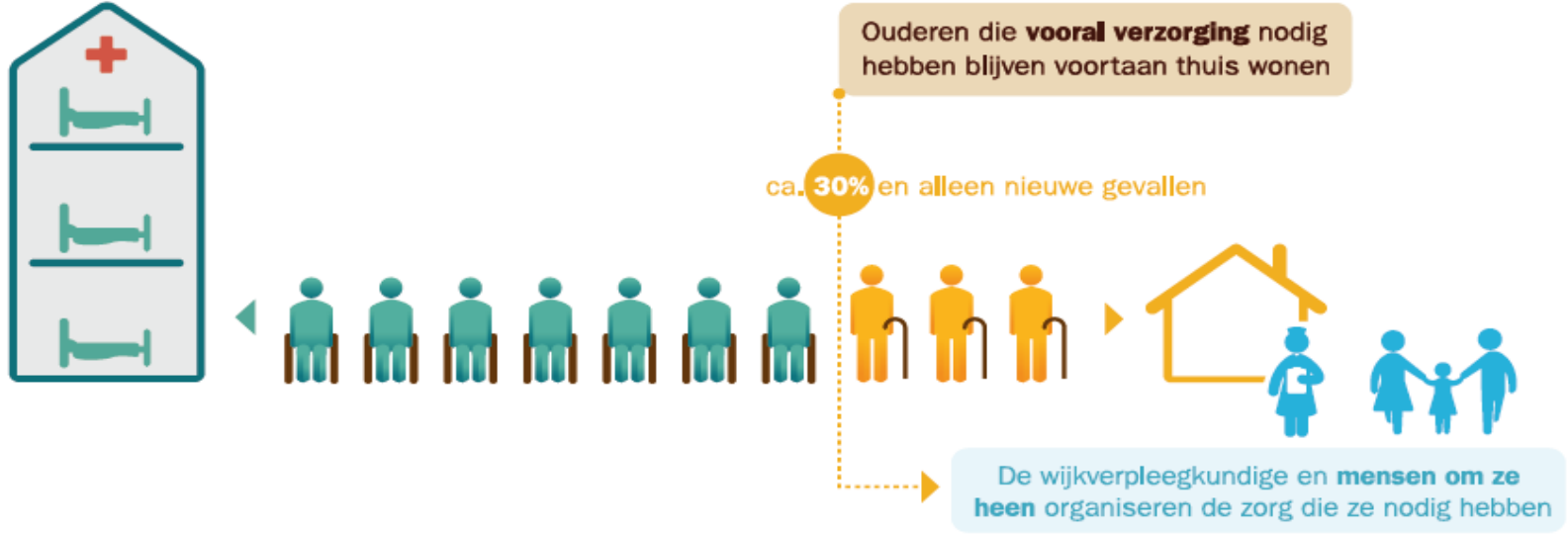
Barometer Zorgvastgoed 2016

Overheid trekt zich terug



Barometer Zorgvastgoed 2016

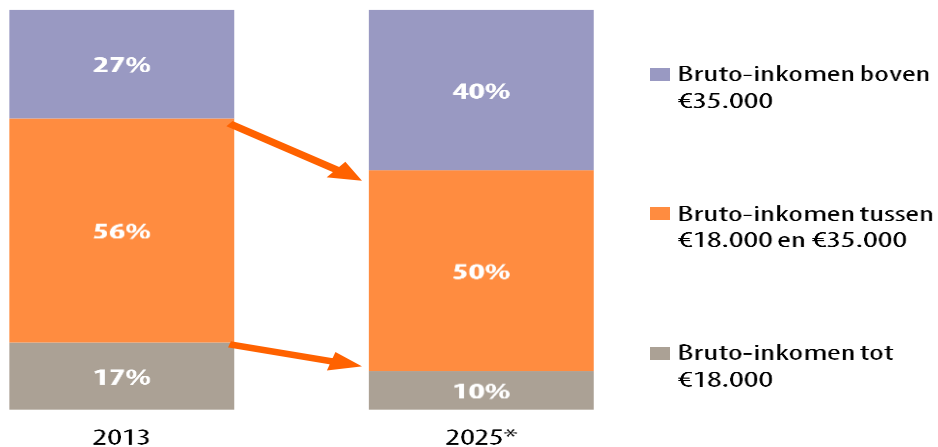
Overheid trekt zich terug



Barometer Zorgvastgoed 2016

...er blijft behoefte aan verzorgd wonen...

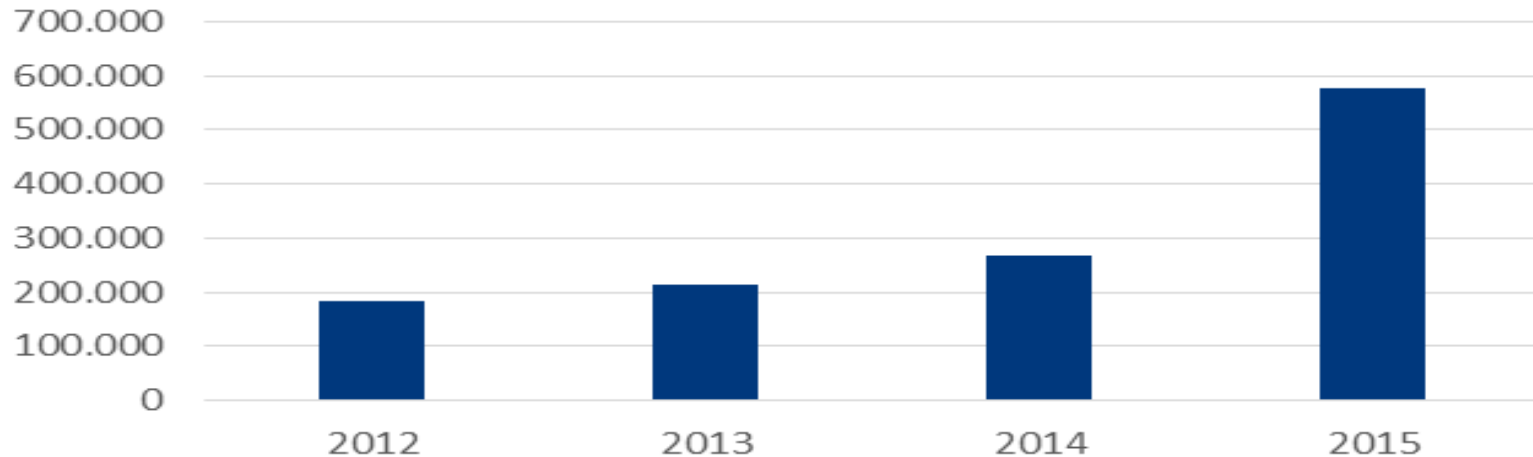
Inkomen 75+ huishoudens in 2025 hoger, minder draagkrachtige groep blijft het grootst



*Nominaal, excl. inflatiecorrectie

Barometer Zorgvastgoed 2016

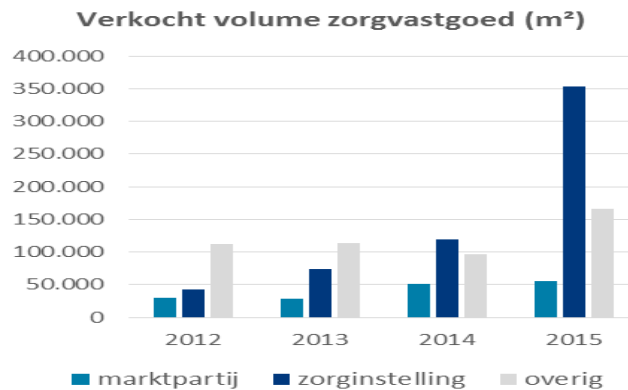
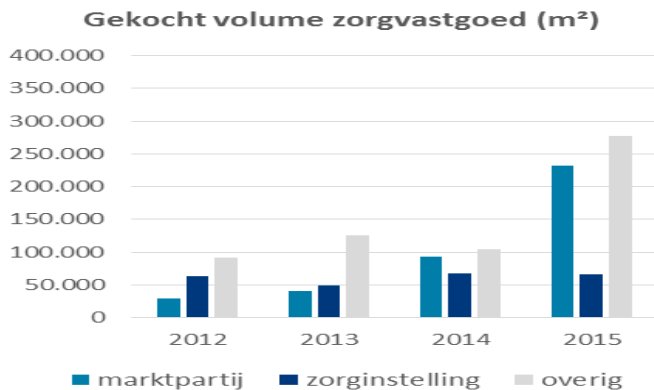
Meer dynamiek op de zorgvastgoedmarkt en veranderende verhoudingen



Figuur: Ontwikkeling van het verhandelde aantal vierkante meters zorgvastgoed

Barometer Zorgvastgoed 2016

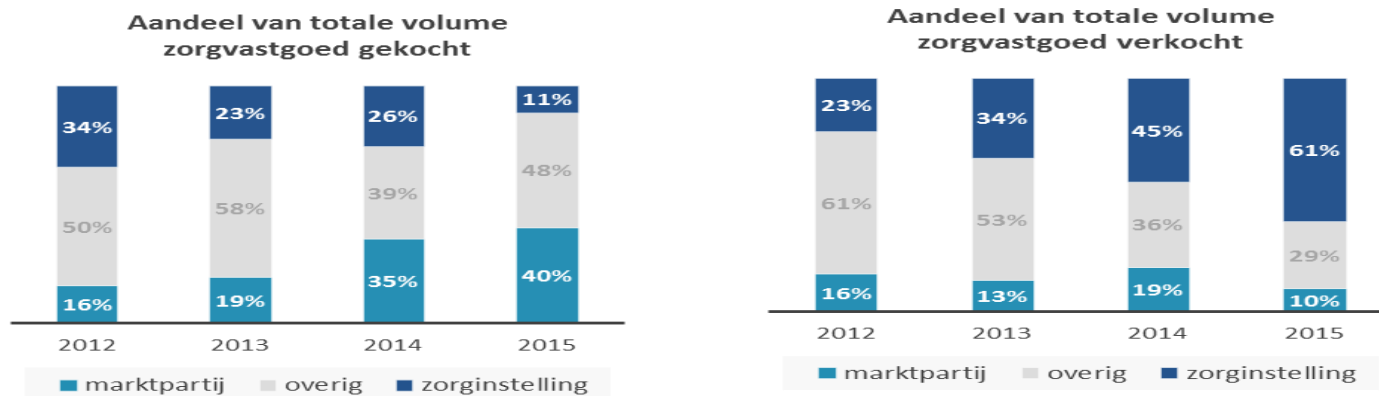
Meer dynamiek op de zorgvastgoedmarkt en veranderende verhoudingen



Figuur: aankopen en verkopen absolute vierkante meters door marktpartijen, zorginstellingen en overige partijen (gemeenten, particulieren en woningcorporaties).

Barometer Zorgvastgoed 2016

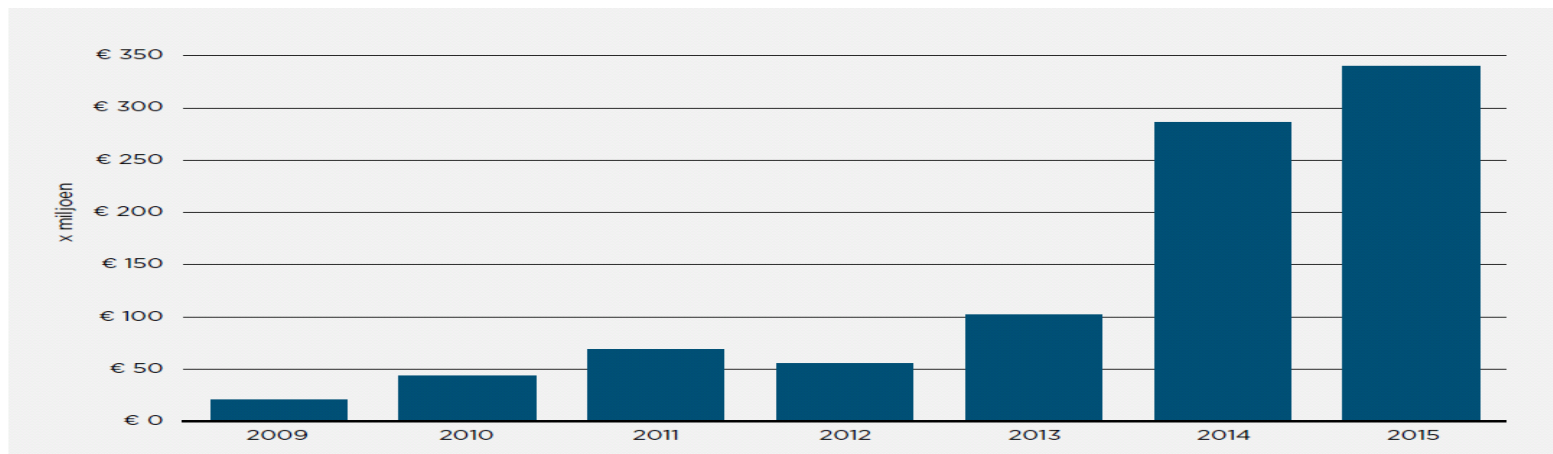
Meer dynamiek op de zorgvastgoedmarkt en veranderende verhoudingen



Figuur: verdeling aan- en verkochte vierkante meters zorgvastgoed door marktpartijen, zorginstellingen en overige partijen (gemeenten, particulieren en woningcorporaties).

Barometer Zorgvastgoed 2016

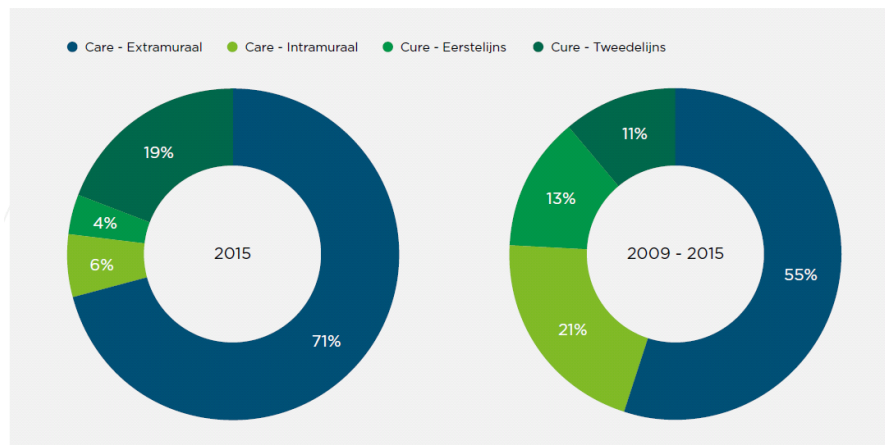
Beleggingsvolume in de lift



Figuur: beleggingsvolume in Nederlands zorgvastgoed door marktpartijen (Bron: CBRE Research en Syntrus Achmea Real Estate & Finance)

Barometer Zorgvastgoed 2016

Beleggingsvolume in de lift

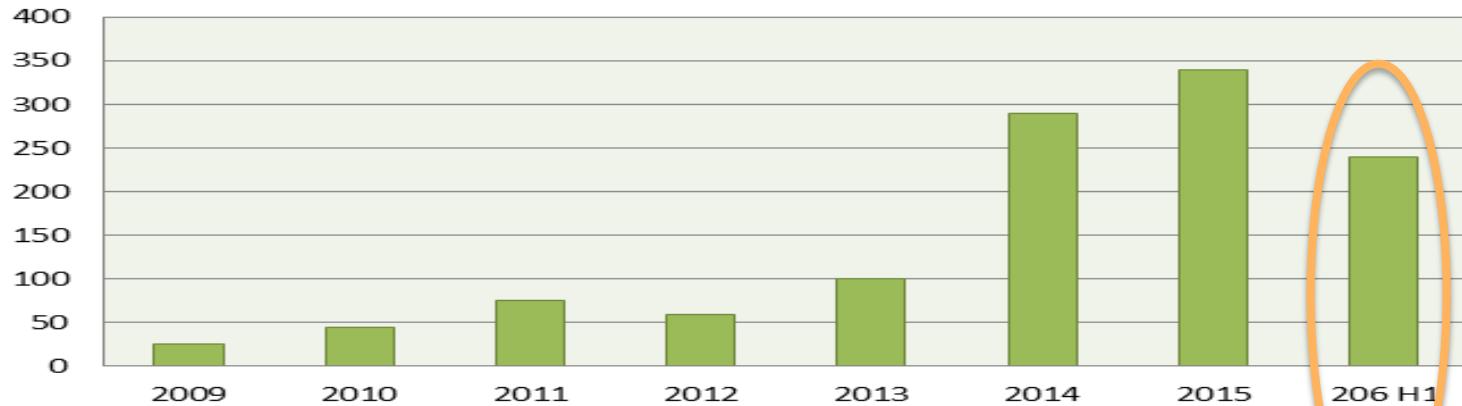


Figuur: beleggingsvolume zorgvastgoed naar type (Bron: CBRE Research en Syntrus Achmea Real Estate & Finance)

Barometer Zorgvastgoed 2016

Beleggingsvolume in de lift

Beleggingsvolume zorgvastgoed door commerciële vastgoedbeleggers x 100 miljoen euro



Figuur: beleggingsvolume zorgvastgoed door commerciële vastgoedbeleggers

Effecten nog lang niet allemaal zichtbaar

Ontwikkelingen rond zorgvastgoed 2010-2016, Algemene Rekenkamer

Vastgoedrisico's in de zorg **tot 2016**

De Rekenkamer heeft de afgelopen jaren een aantal keer gewezen op de risico's die volgen uit de opeenvolgende beleidsveranderingen. *Ze vroeg aandacht voor: zogenoemde boekwaardeproblemen met gevolgen voor de financiële continuïteit; hoog oplopende kosten van de compensatieregeling; inzicht in risico's voor de continuïteit van cruciale zorg.*

Vastgoedrisico's in de zorg **begin 2016:**

1. *Financiële continuïteit en boekwaardeproblematiek*
2. *Overgangsregelingen: compensatieregeling vaste activa*
3. *Inzicht in risico's voor continuïteit van cruciale zorg*

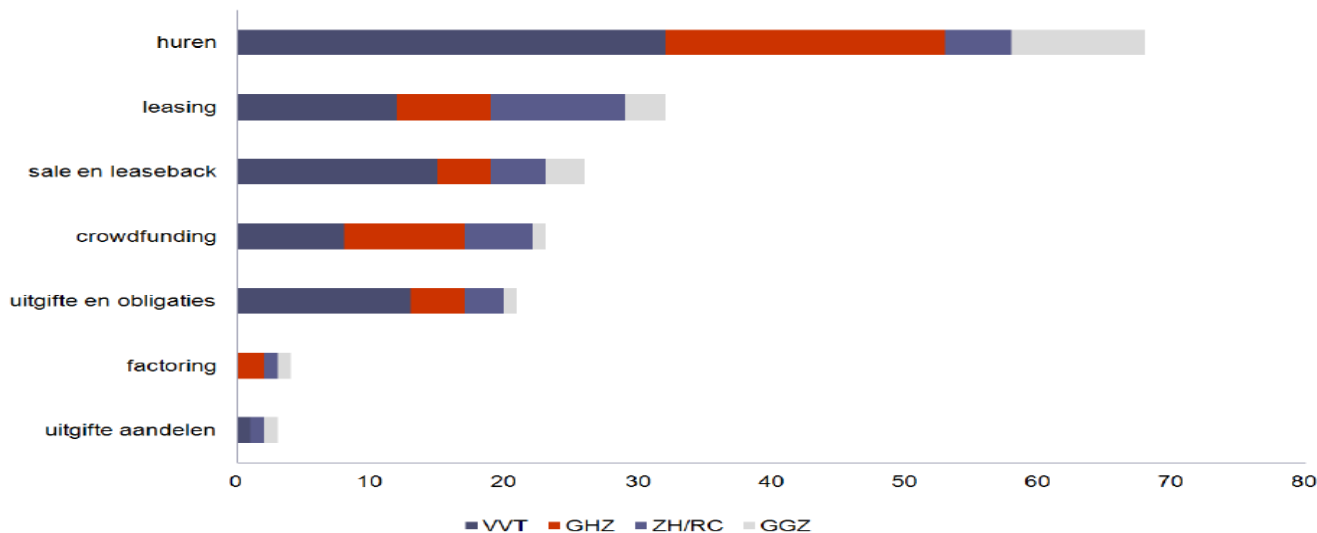
Barometer Zorgvastgoed 2016

Adviezen aan beleggers en zorginstellingen

Advies aan vastgoedbelegger	Advies aan zorginstelling
<ul style="list-style-type: none"> - Kies de komende jaren voor stabiele sectoren met een beperkte dynamiek. Dit kunnen woningen zijn voor ouderen doelgroep of intramurale zorg in de ouderenzorg en gehandicaptenzorg - Selecteer financieel gezonde zorginstellingen, minimale zorgrating van BB - Sluit huurcontracten af met een looptijd van maximaal 10 jaar voor intramuraal zorgvastgoed zodat de zorginstellingen de voordelen van huren ook daadwerkelijk krijgen - Maak de risico's van zorgvastgoed inzichtelijk en zorg ervoor dat er geen onzekerheid wordt in geprijsd 	<ul style="list-style-type: none"> - Stel vooraf een financieringsstrategie vast. Welke objecten worden op welke wijze gefinancierd, met welke mogelijke partijen en wat zijn marktconforme uitgangspunten - Maak gebruik van de vastgoedkennis van een derde partij en beperkt het eigen Programma van eisen. Hoge flexibiliteit en courante verlaagt de risicopremie en daarmee de prijs en de looptijd van het huurcontract - Geef inzicht in de kwaliteit van de geleverde zorg. Keurmerken, meerjarige verkoopcontracten, wachtlijsten, financiële positie, etc.

Barometer Zorgvastgoed 2016

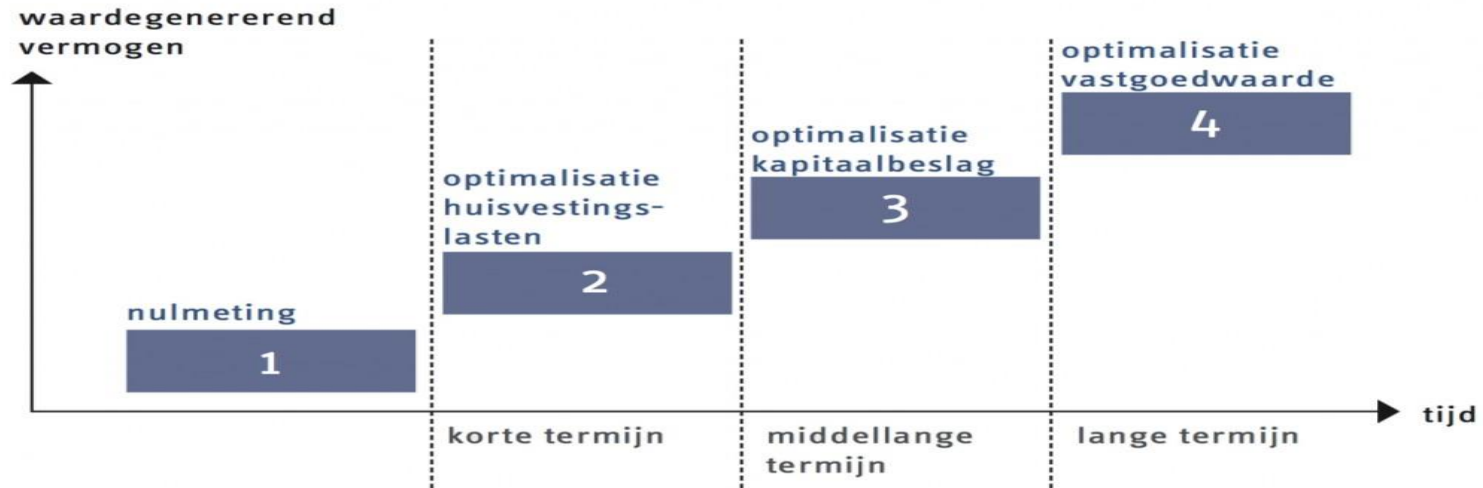
Welke financieringsbronnen nemen in belang toe?



Figuur belang financieringsbronnen (bron: financiële zorgbarometer Q1 2016 © HEAD & Finance Ideas)

Barometer Zorgvastgoed 2016

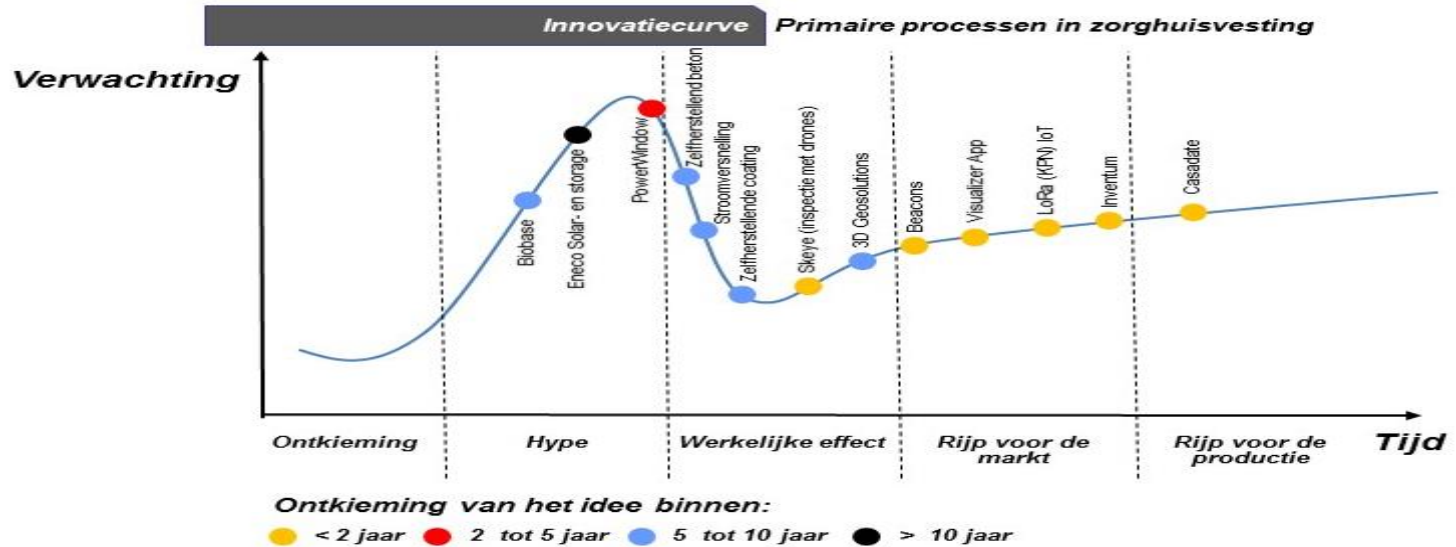
Proces Vastgoedstrategie



Figuur: REAM model (Fritzsche & Winters, 2004)

Barometer Zorgvastgoed 2016

Proces Vastgoedstrategie



Figuur: innovatiecurve primaire proces in zorghuisvesting (Innovatiecurve, 2016)

Bijlage bij Het Financieele Dagblad 24 oktober

Zorgvastgoed en financiering



Barometer Maatschappelijk Vastgoed 2016

Barometer Maatschappelijk Vastgoed **2016**

Onderzoeken, trends en ontwikkelingen in
zorgvastgoed en gemeentelijk vastgoed



Jan Veuger et al.

share your talent. move the world.