



**Hanzehogeschool
Groningen**

University of Applied Sciences

PERSPECTIEVEN OP KWALITEIT.NL *verdieping, verbreding, bundeling en daadkracht*

Vastgoed Meter Gemeenten

Renate Schreurs en Jan Veuger

FINETHIKON Band 1 – Ethiek, Werthaltigheid und Nachhaltigkeit im Finanzsystem

Jan Veuger et al.

De kunst van maatschappelijk vastgoed management

Barometer Maatschappelijk Vastgoed Onderzoeken en visie

Jan Veuger et al.

Jan Veuger

MATERIEEL IMMATERIEEL

Barometer Maatschappelijk Vastgoed

Jan Veuger

Barometer Zorgvastgoed 2015-2016

Ronder Tafel Diner Zorgvastgoed 4 september 2017, College Hotel Amsterdam

Holland Property Plaza en dr.ing. Jan Veuger MRE FRICS, lector (Maatschappelijk) Vastgoed

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

Politieke aandacht

Het Financieele Dagblad:

Alles op alles om de zorgbehoefte invulling te geven



share your talent. move the world.

Barometer Zorgvastgoed 2015

Health Care real estate international

Deel I Ontwikkelingen in zorgvastgoed

Deel II Waardering en financiering van zorgvastgoed

Deel III Assetmanagement zorgvastgoed



I: Ontwikkelingen in zorgvastgoed

Risico's zorgvastgoed van woningcorporaties : **aanbevelingen**

- Stel een risicoanalyse op voor uw zorgvastgoed.
- Vertaal uw visie op de lokale/regionale zorgmarkt en de bevindingen uit uw risicoanalyse naar uw portefeuillemanagement naar uw liquiditeitsbegroting en vermogenspositie.
- Ontwikkel een stresstest en fall back scenario's, waaronder voldoende ruimte in de operationele kasstroom.
- Ga zorgvuldig en kritisch om met de waardering van het zorgvastgoed. Een realistische en goed onderbouwde waardering van het zorgvastgoed is relevant.

I: Ontwikkelingen in zorgvastgoed

Woonmonitor 2015: onbekend maakt onbemind

- Gezond en tevreden
- Denken maar niet doen
- Betaalbaar en zelf kiezen
- Onbekend maakt onbemind
- Wanted: betaalbare woningen en informatie



II: Waardering & financiering van zorgvastgoed

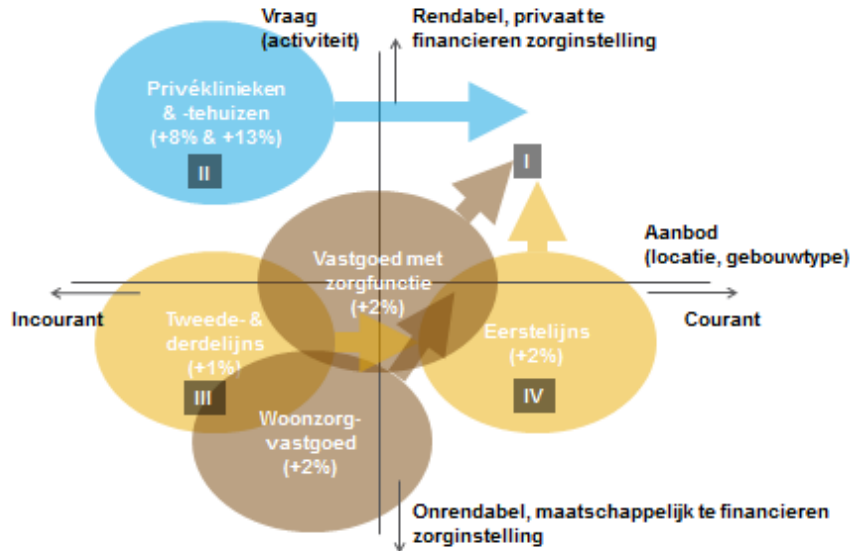
Perspectief voor beleggers in zorgvastgoed: segmenten

	Metrage (1.000 m ²)	Aandeel in totaal segment (%)
Cure		
- Eerstelijns	6.297	39
- Tweede-/derdelijns	6.285	62
- Privéklinieken	368	55
Care		
- Woonzorgvastgoed	14.251	87
- Vastgoed met zorgfunctie	5.386	95
- Maatschappelijke dienstverlening	1.637	32
- Privétehuizen	41	50
Totaal	34.266	63

Figuur 2: Zorgvastgoed naar segmenten, grootteklasse 2.000-100.000 m²
bron: BAG, EIB in EIp 2015 in Barometer Zorgvastgoed 2015 (Veuger et al)

II: Waardering & financiering van zorgvastgoed

Perspectief voor beleggers in zorgvastgoed: **matrix**



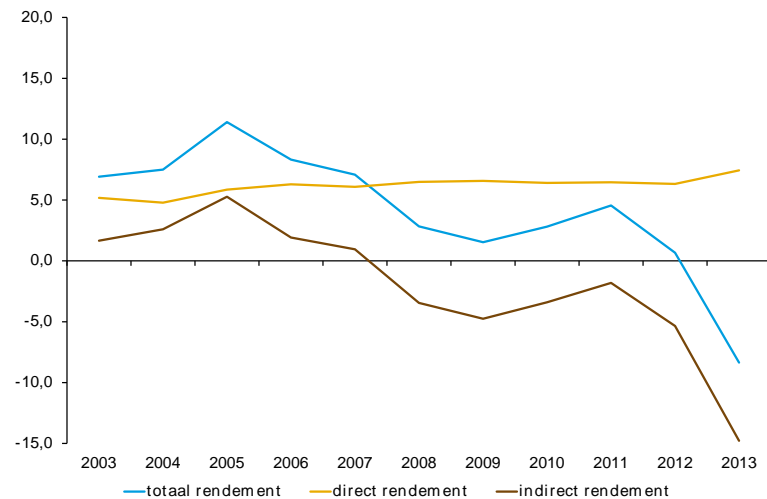
Figuur 3: Investmentgrade zorgvastgoed matrix, groeicijfers per jaar tot 2030
bron: Elp 2015 in Barometer Zorgvastgoed 2015 (Veuger et al.)

II: Waardering & financiering van zorgvastgoed

Perspectief voor beleggers in zorgvastgoed: rendementen



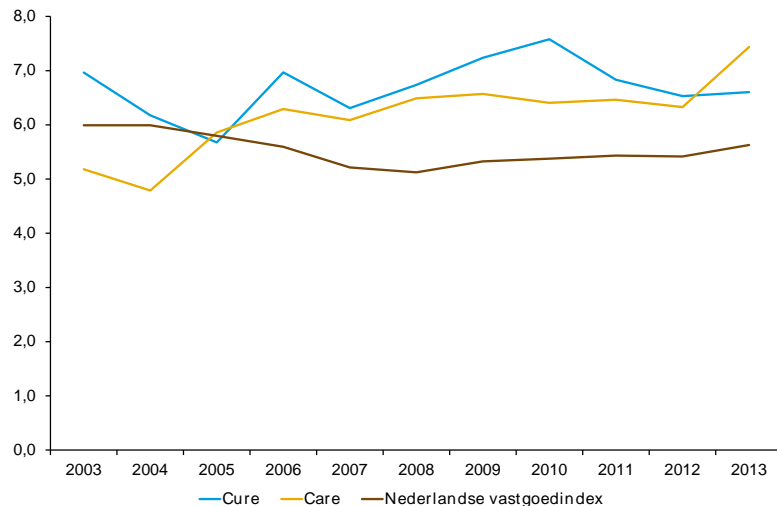
Figuur 4: **Cure**: Totaal, direct en indirect Nederlands zorgvastgoed 2003-2013



Figuur 5: **Care**: Totaal, direct en indirect Nederlands zorgvastgoed 2003-2013

II: Waardering & financiering van zorgvastgoed

Perspectief voor beleggers in zorgvastgoed: rendementen



Figuur 6: Direct rendement Nederlands zorgvastgoed care en cure afgezet tegen Nederlandse vastgoed index, 2003-2013.



Figuur 7: Totaal rendement Nederlands zorgvastgoed care en cure afgezet tegen Nederlandse vastgoed index, 2003-2013.

II: Waardering & financiering van zorgvastgoed

Aanbevelingen

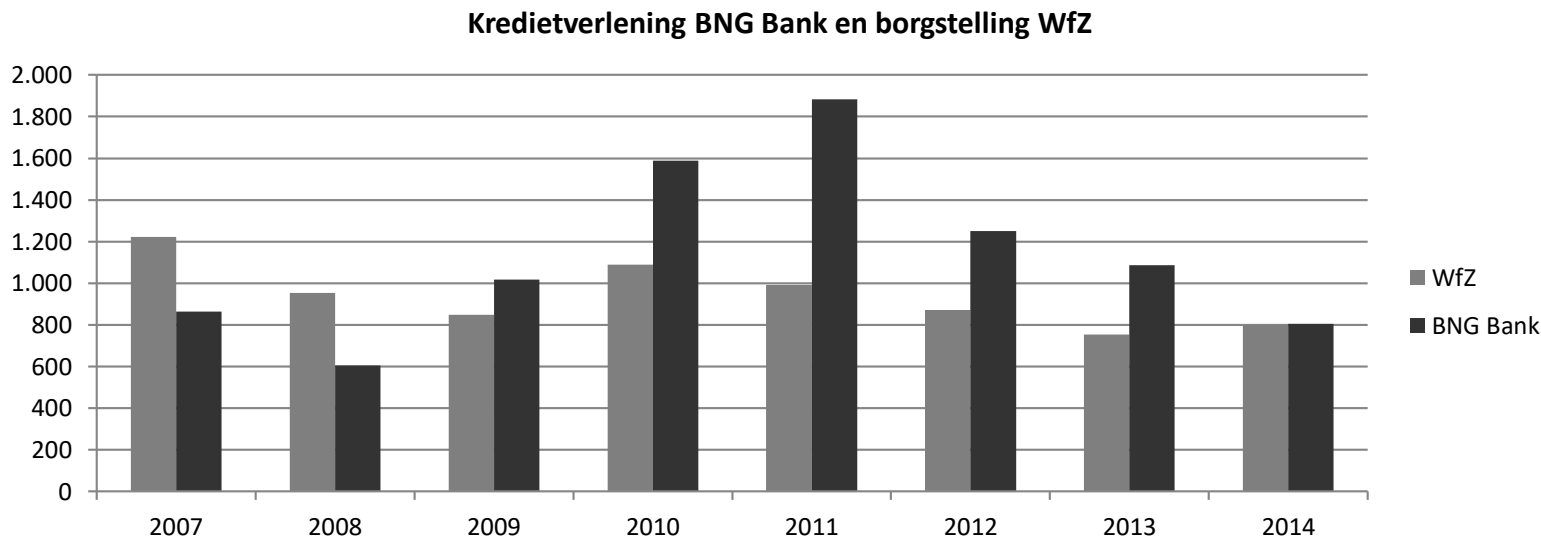
- Het kan van belang zijn dat investeringen **voldoende schaal** hebben, omdat in kleine gebouwen weinig wordt belegd.
- Het **bevorderen van meer privéklinieken en -tehuizen** kan aantrekkelijk zijn omdat deze voor beleggers qua gebouw- en gebruikerskenmerken aantrekkelijk zijn om in te beleggen.
- **Transparantie in de markt** moet verbeterd worden door gegevens over zorggebruik en vastgoed op landelijk en regionaal niveau te verbinden.
- De **doorwerking** op zorgvastgoed van verschillende decentralisaties en beleidsingrepen **moet voorspelbaar en transparant zijn**, om beleggen in zorgvastgoed aantrekkelijker te maken

share your talent. move the world.

II: Waardering & financiering van zorgvastgoed

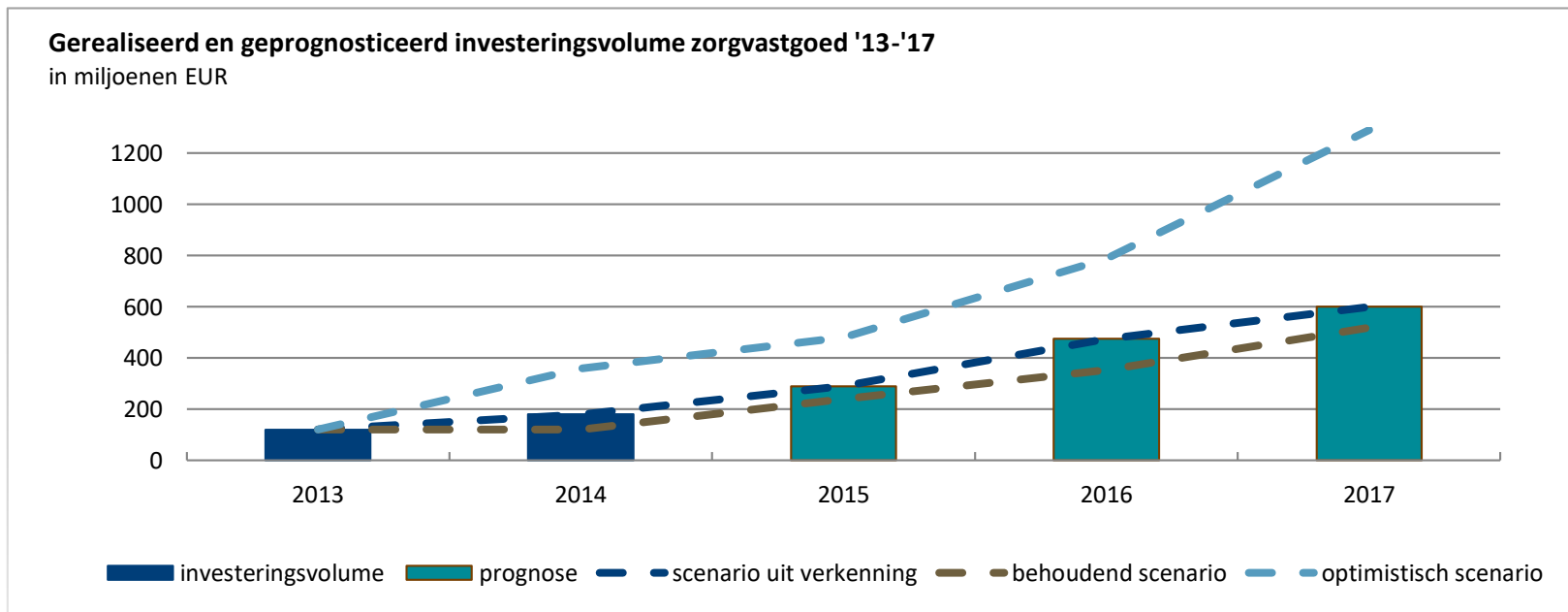
Financierbaarheid van zorgvastgoed: risico's nemen toe

Figuur 8: Kredietverlening BNG Bank en borgstelling WfZ
bron: Postema 2015 in Barometer Zorgvastgoed 2015 (Veuger et al.)



II: Waardering & financiering van zorgvastgoed

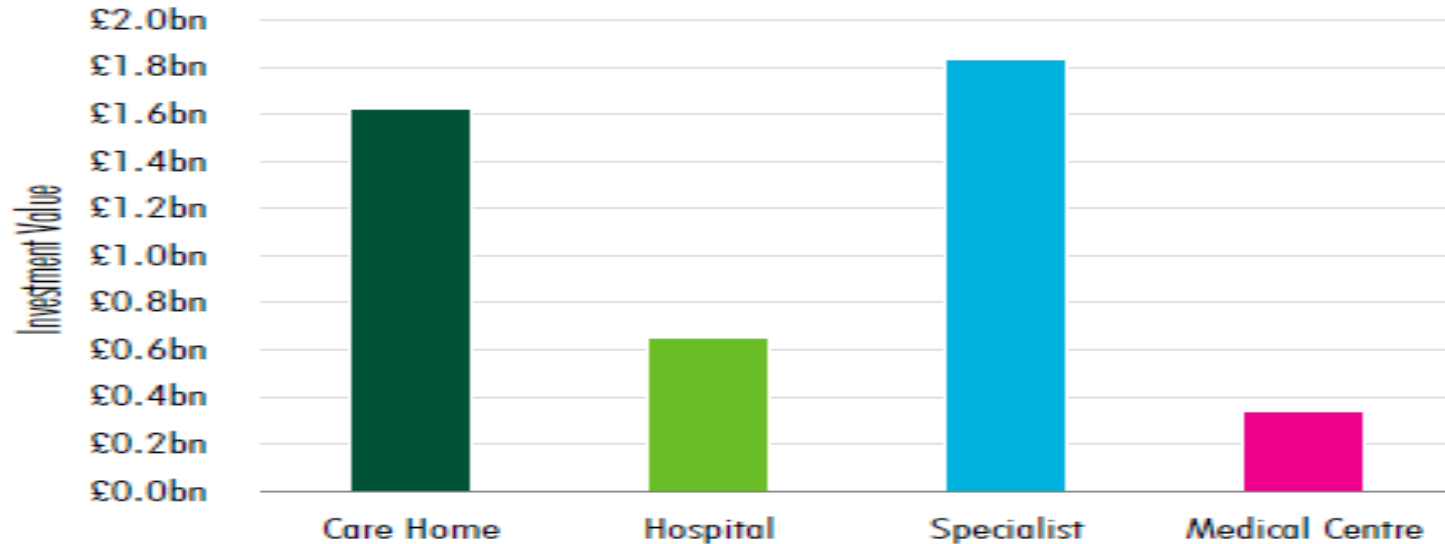
Gerealiseerd en geprognostiseerd investeringsvolume zorgvastgoed 2013-2017



II: Waardering & financiering van zorgvastgoed

Een vergelijking met de Engelse zorgmarkt

Figure 2: UK Investment Value by Principal Asset Class, 2014



II: Waardering & financiering van zorgvastgoed

Een vergelijking met de Engelse zorgmarkt

Category	Net Yield range
Care Homes – prime	4,5 – 5,25%
Care Homes – Good secondary	5,5% - 7%
Care Homes – Tertiary	> 7%
Specialist Care	< 5,5%
Hospitals – Prime	5 – 5,75%

Dr. ing. Jan Veuger MRE FRICS

Lector Maatschappelijk Vastgoed, Kenniscentrum NoorderRuimte
Hanzehogeschool Groningen

j.veuger@pl.hanze.nl

06 22 99 53 12

Alle publicaties: <http://www.corporaterem.nl/publicaties.html>