

H2 2019

ZORGVASTGOED

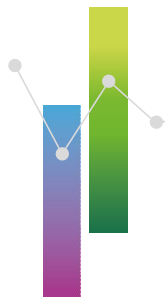
**SPECIAL**

**2020**

NEDERLAND



**CBRE**



# SAMENWERKING ESSENTIEEL VOOR NIEUW AANBOD IN 2020

**2019 is voor het zevende jaar op rij een recordjaar voor de zorgvastgoed beleggingsmarkt, voor het eerst is er meer dan één miljard euro geïnvesteerd. Dit komt vooral doordat ontwikkelaars en beleggers zich verder aan het verbreden en specialiseren zijn in de zorgvastgoedmarkt. Het belegd vermogen is in vrijwel alle segmenten toegenomen en het totale aantal transacties lag in 2019 25% hoger dan in 2018. Beleggers tonen zelfs voorzichtige interesse in segmenten waar zij zich eerder wat afzijdig van hielden, zoals gehandicaptenzorg en geestelijke gezondheidszorg.**

Een interessante ontwikkeling is het groeiend aantal transacties in zelfstandige behandelcentra en klinieken (tweedelijs zorg). Grote institutionele en internationale beleggers vragen tegenwoordig actief naar dergelijke producten, merken we. Onze verwachting is dat deze trend volgend jaar verder doorzet.

Ondanks het groeiende beleggingsvolume blijft de vraag vanuit de markt naar geschikt zorgvastgoed nog altijd groter dan het aanbod. Hierdoor gaan beleggers zich steeds meer oriënteren op nieuwe segmenten binnen de zorgvastgoedmarkt, waaronder tweedelijs klinieken, gehandicaptenzorg en geestelijke gezondheidszorg.

Of dit de komende jaren zal veranderen is sterk afhankelijk van de mogelijkheden die worden gecreëerd door overheden en de wijze waarop zorginstellingen en corporaties besluiten om te gaan met het verouderde vastgoed in hun bezit. Om dat vastgoed weer toekomstbestendig te maken, dient de komende jaren geïnvesteerd te worden.

Zorginstellingen dienen de afweging te maken of zij zelf gaan investeren of de samenwerking met een belegger opzoeken en gaan huren. Zij zijn hier (terecht) enigszins terughoudend in, het tafelzilver kun je immers maar één keer verkopen. Het verkopen van het vastgoed biedt echter ook een kans, zo kan de zorginstelling meer focussen op de core business: het leveren van goede zorg.

Daarnaast zijn veel zorginstellingen bezig met een uitbreidingsvraagstuk om te voldoen aan de groeiende vraag naar zorg. Het vinden van nieuwe en geschikte locaties blijkt uitdagend in deze markt en vereist samenwerking met de juiste partijen.

Mede hierdoor is er in 2020 een grote vraag naar geschikte uitbreidingslocaties. Leegstaand maatschappelijk vastgoed kan hier goed voor gebruikt worden. In verband met de vergrijzende bevolking is het belangrijk dat gemeenten een duidelijke visie formuleren op ouderenhuisvesting en hier beleid op maken. Is er nog geen visie of beleid, dan is het hoog tijd om dit in 2020 op papier te zetten en dit concreet vorm te geven bij onder andere de herziening van bestemmingsplannen.

Als we naar de transacties van het afgelopen jaar kijken, zien we dat de rendementen wederom zijn gedaald. Deze daling is echter minder groot dan in voorgaande jaren. In de zorgvastgoedmarkt zijn echter nog wel rendementen te behalen die in andere markten niet meer te vinden zijn. Onze verwachting is dat de daling in 2020 nog licht door zal zetten maar dat deze steeds verder uit zal vlakken.

Het sleutelwoord voor 2020 is 'aanbod'. Als zorgaanbieders, overheden en marktpartijen dit jaar met elkaar samenwerken aan nieuwe ontwikkelingen, zijn wij ervan overtuigd dat meer ouderen en andere zorgbehoevenden geschikte huisvesting vinden, inclusief de zorg die zij nodig hebben.

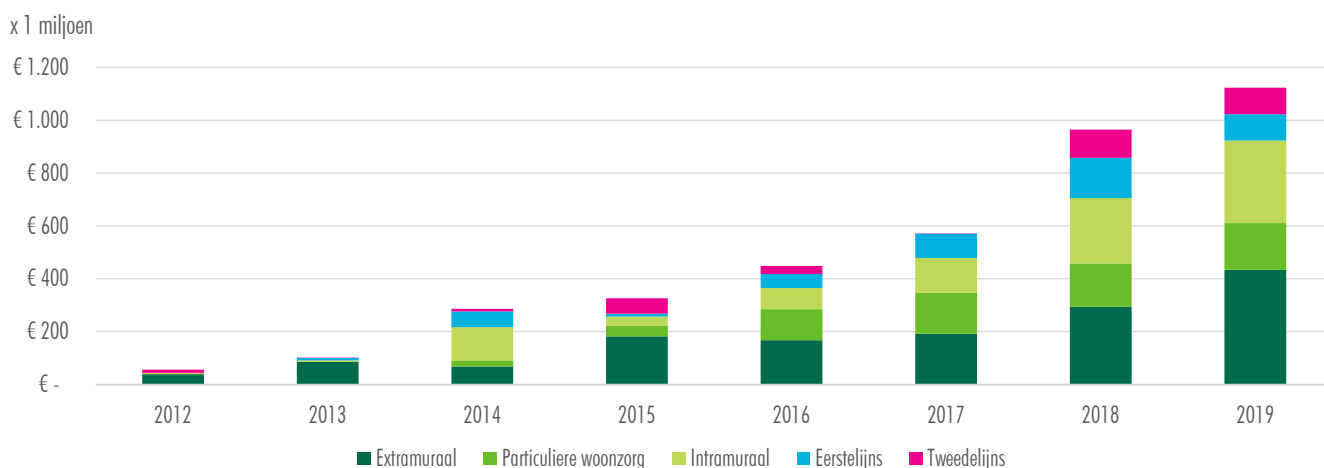
## WEDEROM RECORD BELEGGINGSVOLUME ZORGVASTGOED

Het beleggingsvolume in zorgvastgoed groeit al zeven jaar achter elkaar. Zo is er in 2019 voor het eerst meer dan één miljard geïnvesteerd in zorggerelateerde complexen. Het grootste gedeelte van dit volume bestond net zoals voorgaande jaren uit intramurale verpleeghuizen en extramurale zorgwoningen. Hiermee spelen beleggers steeds meer in op de groeiende vraag naar huisvesting voor zorgbehoevende senioren. De belangstelling om te beleggen in zorgvastgoed neemt steeds meer toe bij Nederlandse en buitenlandse partijen. Wij merken dit aan de vragen die ons worden gesteld en doordat partijen die zich eerder niet op de zorgvastgoedmarkt begaven zich hier nu op aan het oriënteren zijn. Deze toenemende belangstelling in combinatie met stijgende bouwkosten en groeiende tekorten in de markt, dwingt beleggers om steeds scherpere rendementen te betalen.

### TOELICHTING BELEGGINGSVOLUME 2019

- Het beleggingsvolume in 2019 was € 1,125 miljard en ligt 17% hoger dan in 2018 (€ 964 miljoen).
- Het gemiddelde volume per transactie ligt in 2019 met € 8,3 miljoen iets lager dan het gemiddelde volume in 2018 (circa € 8,9 miljoen per transactie).
- Het aantal transacties is in 2019 gegroeid tot 137, in 2018 waren het er 107.
- Er waren 64 verschillende beleggersentiteiten actief in het aankopen van zorgvastgoed. Dat zijn er vier meer dan in 2018.
- De vier grootste beleggers in 2019 hadden gezamenlijk een totaal beleggingsvolume van € 427 miljoen, wat 37% van de hele markt is.
- Het hoogste volume is belegd in Noord-Brabant (19%) gevolgd door Utrecht (18%), Zuid-Holland (13%) en Noord-Holland (12%).
- Circa 29% van het volume is verkocht door ontwikkelaars en ongeveer 28% door zorginstellingen. De verkoop van zorgvastgoed door beleggers onderling begint langzaam op te komen: zo'n 24% van het beleggingsvolume werd verhandeld van belegger naar belegger.
- Circa 39% van het aantal transacties is intramuraal vastgoed. Rond de 28% zijn extramurale zorgappartementen en 16% betreft (extramurale) particuliere woonzorglocaties. De overige transacties zijn eerstelijns gezondheidscentra (9%) en tweedelijns klinieken (9%).

### BELEGGINGSVOLUME ZORGVASTGOED DOOR COMMERCIËLE VASTGOEDBELEGERS



Bron: CBRE Research

## TOELICHTING BELEGGINGSVOLUME 2019

Onderstaande percentages vertegenwoordigen de prime netto aanvangsrendementen vrij op naam die van toepassing waren in de tweede helft van 2019. Hierbij is uitgegaan van vijftienjarige marktconforme huurovereenkomst(en) met solvabele huurder(s), in nieuw vastgoed, gelegen op een goede locatie en volledig geschikt voor de betreffende zorgexploitatie.

	Eerstelijns gezondheidscentrum	Tweedelijns centra	Intramuraal vastgoed	Extramuraal (woon)zorgvastgoed	Particulier (woon)zorgvastgoed
H2 2019	5,15% ▼	5,60% ▼	4,65% ▶	3,75% ▶	4,90% ▼
H1 2019	5,30%	6,00%	4,65%	3,75%	5,20%

Bron: CBRE Research

## TRANSACTIES

**Het afgelopen halfjaar hebben er veel transacties plaatsgevonden in Nederlands zorgvastgoed. Hieronder lichten we enkele transacties uit.**

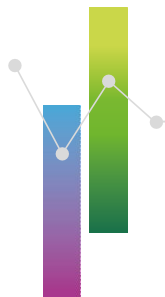
### TRANSACTIES IN DE ZORGVASTGOEDMARKT

**Care Property Invest** (Be.) is eigenaar geworden van Landgoed Wulperhorst aan de Tiendweg 6 te Zeist. Het landgoed wordt door **Panta Rhei Healthcare** volledig gerenoveerd. In de villa zelf worden 25 luxe studio's gerealiseerd en het bestaande koetshuis wordt vervangen door nieuwbouw waar dertien woonstudio's in komen. Aansluitend op de transformatie wordt het object verhuurd aan de **Valuas Zorggroep**. Deze gaat er hoogwaardige woon- en zorgservices leveren aan ouderen. CPI kocht ook particuliere woonzorglocaties in Zelhem en Hillegom.

**Syntrus Achmea Real Estate & Finance** heeft een portefeuille van vier eerste- en anderhalvelijns gezondheidscentra aangekocht in Maastricht. De gezondheidscentra zijn langjarig verhuurd aan eerstelijns zorgverleners en tweedelijns specialisten.



*Landgoed Wulperhorst vóór de renovatie*



**NorthWest Healthcare Properties REIT** en **Focus Real Estate** werken sinds 2019 in een partnership aan de opbouw van een zorgvastgoedportefeuille in Nederland. De partijen zijn deze samenwerking gestart met de inbreng van de kliniekportefeuille van Focus met onder anderen vestigingen in Hilversum (**Bergman Clinics**) en Rotterdam (**Equipe Zorgbedrijven**). Het gaat om voormalige kantoorpanden, die door Focus zijn getransformeerd tot klinieken van hoge kwaliteit en die langjarig zijn verhuurd.

In Harderwijk heeft **Bouwinvest** een intramuraal verpleeghuis aangekocht waar in totaal 54 zorgstudio's met gemeenschappelijke woonkamers en diverse bijbehorende algemene ruimtes worden gerealiseerd. In het souterrain komen algemene ruimtes voor eerstelijns functies. **Zorggroep Noordwest-Veluwe** gaat het gebouw (Villa Verde) langjarig huren en zal hier dementiezorg aan senioren gaan leveren. Het gebouw wordt circulair gebouwd en wordt energieneutraal (EPC 0).



*Villa Verde, Harderwijk*

Na aankoop van Leyhoeve Groningen heeft **Heitman** ook Leyhoeve Tilburg aangekocht van **Bonita Groep**, voor € 84 miljoen. Het complex in Tilburg bevat 200 levensloopbestendige appartementen voor senioren met geen tot lichte zorgvraag en 85 zorgstudio's voor senioren met een zware zorgvraag. Daarnaast zijn er verschillende gemeenschappelijke voorzieningen aanwezig.



*Equipe Zorgbedrijven, Rotterdam*

Afgelopen half jaar heeft **Aedifica** circa € 82 miljoen belegd in Nederlands zorgvastgoed. Onderdeel hiervan is onder andere de portefeuille in Hoogeveen, bestaande uit vijf complexen die langjarig verhuurd zijn aan **Noord Nederlandse Coöperatie van Zorgorganisaties** (NNCZ). Daarnaast heeft Aedifica verschillende particuliere woonzorgcomplexen en intramuraal verpleeghuis aangekocht.

De woonzorgportefeuille van Intermaris in Noord-Holland is gekocht door **Holland Immo Group**. Deze portefeuille omvat negen complexen met in totaal 251 sociale (zorg)woningen, dertienmaatschappelijke ruimten en één perceel grond. Een groot gedeelte van de portefeuille is langjarig verhuurd aan verschillende zorginstellingen.

Het **Amvest Living & Care Fund** is afgelopen jaar zeer actief geweest in de zorgvastgoedmarkt. Sinds 2019 belegt het fonds naast particuliere woonzorg ook in extramuraal appartementen geschikt voor lichte zorg. Verspreid over Nederland heeft het fonds enkele objecten aangekocht.

**Healthcare Real Estate** (HCRE) kocht diverse zorglocaties waaronder een gezondheidscentrum in Culemborg en een particuliere woonzorglocatie in Emmen.

# CONTACTS

## CONTACT

Voor informatie over CBRE Healthcare en voor onze marktrapportages, verwijzen wij u graag naar onze [zorgvastgoedpagina](#).

## TAKING CARE OF YOUR REAL ESTATE

CBRE Healthcare is de verbindende factor tussen zorginstellingen en de vastgoedbranche. Als consultant van zorginstellingen en commerciële vastgoedpartijen zijn wij dagelijks actief in de zorgsector. Hierdoor kennen wij de trends, kansen en bedreigingen in de sector en weten wij welke wet- en regelgeving belangrijk is voor vastgoedtransacties.

CBRE Healthcare treedt op namens zorginstellingen, beleggers, banken en ontwikkelaars en is binnen de zorgsector onder andere betrokken bij strategische advisering, haalbaarheidstudies, aan- en verkooptrajecten, taxaties, bouwkostenramingen, bouwbegeleidingen, technical due dilligences, risicoanalyses, hold/sell-analyses, programma's van eisen en financieringen.



Annette van der Poel  
Associate Director Healthcare  
+31 6 55 47 61 41  
[Annette.vanderPoel@cbre.com](mailto:Annette.vanderPoel@cbre.com)



Dirk Adriaanse  
Consultant Healthcare  
+31 6 25 19 94 43  
[Dirk.Adriaanse@cbre.com](mailto:Dirk.Adriaanse@cbre.com)



[Bekijk ook ons vorige rapport over H1 2019](#)

To learn more about CBRE Research, or to access additional research reports, please visit the Global Research Gateway at [cbre.com/research](http://cbre.com/research).

Disclaimer: Information contained herein, including projections, has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to confirm independently its accuracy and completeness. This information is presented exclusively for use by CBRE clients and professionals and all rights to the material are reserved and cannot be reproduced without prior written permission of CBRE.

