

GROEIENDE BEHOEFTE AAN NIEUW SOORT ZORGVASTGOED

Door René Bogaarts

Er is een snel groeiende behoefte aan zorgvastgoed. Zorgaanbieders zijn aarzelend op zoek naar nieuwe financiers. Voor institutionele beleggers is het een mooie aanvulling op hun portefeuille, met een financieel én een maatschappelijk rendement.

‘Er wordt elke dag bij 28 Nederlanders dementie geconstateerd’, zegt Victor Gulickx. ‘Over 30 jaar is het aantal 70-plussers verdubbeld, en zullen er ruim vijfhonderd nieuwe eerstelijnszorgcentra nodig zijn.’ Hij geeft de voorbeelden, die hij onder meer ontleent aan onderzoek van Stichting Alzheimer Nederland, om aan te geven dat de behoefte aan zorgvastgoed flink toeneemt. Drieënhalf jaar geleden begon Gulickx samen met compagnon Michel van Oostvoorn aan een inventarisatieronde langs pensioenfondsen en verzekeraars. Hadden zij belangstelling voor zorgvastgoed? ‘Dat bleek het geval, maar het aanbod was klein. Er was weliswaar veel zorgvastgoed, maar dat was niet in handen van institutionele beleggers. Bovendien was het meeste

verouderd’, aldus Gulickx. De demografische ontwikkeling, de veranderingen in de zorg en veranderende wensen van de consument leiden ertoe dat de behoefte groeit aan een nieuw soort zorgvastgoed. Om daarop in te spelen, richtte Hartelt Fund Management dit voorjaar het NLII Apollo Zorgvastgoedfonds op, waarvan Gulickx en Van Oostvoorn manager zijn. Nadat het Pensioenfonds voor Huisartsen kort daarna tachtig miljoen euro toezegde, werd het eerste vastgoed aangekocht: een verpleegcomplex in het Gelderse Heerde voor 96 bewoners met een zware zorgbehoefte.

Aan de hand van een eenvoudig schemaatje legt Gulickx uit aan wat voor vastgoed behoefte ontstaat nu ouderen worden gestimuleerd om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen. De eerste categorie is ‘beschermd wonen’, woningen waar allerlei zorgvoorzieningen aanwezig zijn, maar waarin ouderen gewoon zelfstandig kunnen wonen. Daarnaast gaat het om kleinschalige verpleegcomplexen, waar bewoners geholpen kunnen worden door kleine teams van vertrouwde gezichten. En ten slotte ziet Gulickx de behoefte aan genees- en behandelcentra toenemen: plekken waar artsen, apothekers en andere zorgverleners samen praktisch houden om zorg te bieden aan de groeiende groep thuiswonende ouderen. Tegenwoordig richten artsen, steeds vaker vrouwen, hun aandacht namelijk liever op zorg dan op investeringen in vastgoed.

Als institutionele beleggers en zorgaanbieders samenwerken, ontstaat al snel een win-winsituatie.



Foto: Archief Hartelt

Victor Gulickx

Het NLII Apollo Zorgvastgoedfonds wil 30% van zijn vermogen in beschermd wonen beleggen, 40% in verpleeghuizen en 30% in genees- en behandelcentra. Met hun eerste aankoop was een bedrag van ongeveer veertien miljoen gemoeid, en volgens Gulickx zit er nu al voor ongeveer 110 miljoen aan mogelijke acquisities in de pijplijn. De komende drie jaar moet het vermogen van het zorgvastgoedfonds worden uitgebreid tot tweehonderd miljoen euro. 'Het is natuurlijk geen toeval dat het Pensioenfonds voor de Huisartsen het eerste is dat met ons in zee gaat. Zij zagen dat de behoefte aan nieuw zorgvastgoed groeit', legt Gulickx uit. 'Maar er is veel belangstelling van andere pensioenfondsen en verzekeraars. We streven ernaar om voor het einde van dit jaar de tweede of misschien wel derde belegger aan ons te binden.'

In 2007 begon de van Van Lanschot afkomstige Gulickx bij Syntus Achmea, eerst als accountmanager, later als fondsmanager. 'We zagen toen al dat pensioenfondsen belangstelling hadden voor zorgvastgoed. Zorgaanbieders waren gewend om voor huisvesting een beroep te doen op de traditionele financiers: corporaties en banken. Er was geen enkele noodzaak om met institutionele beleggers in zee te gaan', legt hij uit. 'Nu corporaties zich terugtrekken en banken door regelgeving niet meer zo happig zijn om hun leningenportefeuille uit te breiden, gaan zorgaanbieders op zoek naar alternatieven. Aangezien zorgaanbieders en beleggers nieuw zijn voor elkaar, zijn zowel zorgaanbieders als beleggers wat argwanend. Daarom moeten we al in de initiatieffase met elkaar in gesprek.'

Als institutionele beleggers en zorgaanbieders samenwerken, ontstaat echter al snel een win-win-situatie, daarvan is Gulickx overtuigd. 'Zorgverleners willen zich minder met de risico's en het onderhoud van hun vastgoed bezighouden en zich meer concentreren op de kwaliteit van zorg. Wanneer zij hun vastgoed zelf financieren, kost ze dat zo'n 3% aan financieringskosten. Is het dan niet beter om voor circa 6% te huren, zodat het groot onderhoud, de afschrijvingen en het vastgoedrisico bij de belegger liggen?'

Gulickx verwacht dat het NLII Apollo Zorgvastgoedfonds een rendement van 7% (IRR) kan halen over de geplande looptijd van vijftien jaar van het fonds. Door gebruik te maken van leverage ligt 8,3% rendement in het verschiet. 'Als je het gebruik van geleend geld beperkt tot maximaal 30% loop je nauwelijks meer risico. Bij zorgvastgoed hebben de onderliggende contracten met zorgaanbieders een

Over tien jaar zal de vraag naar zorgvastgoed veel groter zijn, en de markt volgroeid. Dit zal de waarde van het vastgoed ten goede komen.

looptijd van gemiddeld vijftien jaar. Hierdoor heeft het fonds een beperkt risico met een voor inflatie geïndexeerd rendement. Daarnaast levert een belegging in zorgvastgoed een diversificatievoordeel binnen de vastgoedportefeuille op', aldus Gulickx. Ten slotte wijst hij beleggers op wat hij 'opwaarts potentieel' noemt. 'Over tien jaar zal de vraag naar zorgvastgoed veel groter zijn, en de markt volgroeid. Dit zal de waarde van het vastgoed ten goede komen.'

Bang dat de overheid de komende jaren de spelregels verandert, zoals dat in het verleden ook herhaaldelijk is gebeurd, is Gulickx niet. 'Het beleid dat al in 2006 is ingezet, is vrij consistent. Maar we houden er rekening mee dat het kan veranderen. De trend dat wonen en zorg gescheiden worden, kan zich voortzetten. Dit zou ook voor mensen met dementie kunnen gaan gelden. Daarom letten we erop dat de te vragen huurprijzen per vierkante meter marktconform zijn. We richten ons op het middensegment, zeg maar huurprijzen tussen de 715 en 1.100 euro. Zorg is overigens niet iets waar je makkelijk op bezuinigt.'

Pensioenfondsen worden regelmatig opgeroepen om 'maatschappelijk' te beleggen. Investeren in zorgvastgoed hoort daarbij. 'Er moet veel nieuw zorgvastgoed gebouwd worden en pensioenfondsen en verzekeraars kunnen daar een belangrijke bijdrage aan leveren door erin te beleggen', zegt Gulickx. 'We presenteren ons als vastgoedbelegging met een duidelijke impact. We wijzen beleggers erop dat het niet alleen een stabiel financieel, maar ook maatschappelijk rendement oplevert.'

Gulickx heeft geen plannen om in het buitenland te investeren. 'We zien daarentegen wel dat Belgische investeerders belangstelling hebben om in Nederlands zorgvastgoed te investeren', zegt hij. 'In België, maar ook in Duitsland, is men al veel langer bekend met deze markt. Hierdoor profiteren zij van de aarzelingen van de Nederlandse beleggers.' «