

# De strategische noodzaak van zorgvastgoed in vastgoedportefeuilles

Nederlands zorgvastgoed zou een integraal onderdeel moeten vormen van elke institutionele vastgoedportefeuille. Hartelt Fund Management onderbouwt de unieke kansen en kenmerken, zoals het combineren van stabiele, inflatie-geïndexeerde financiële rendementen met een hoge sociale impact.

Door Joep Munten en Victor Gulickx Zorgvastgoed heeft zich het afgelopen decennium ontwikkeld tot een overtuigend en strategisch segment binnen de vastgoedbeleggingsmarkt. Het is bij uitstek geschikt gebleken in het streven naar diversificatie en kapitalisatie op megatrends. Hartelt definieert zorgvastgoed als vastgoed dat verhuurd wordt aan zorgaanbieders in de care- en cure-segmenten. Seniorenwoningen hebben niet de specifieke kansen en kenmerken van zorgvastgoed en vallen vanwege beleggingstechnische redenen, zoals de hoge correlatie met de woningmarkt, buiten deze definitie.

**Demografische en sociale trends**

Demografische trends, zoals een (dubbel) vergrijzende bevolking en een toenemende levensverwachting, creëren een krachtige wind in de rug voor zorgvastgoed. Vooral de dubbele vergrijzing drijft de vraag naar zorgfaciliteiten en gespecialiseerde medische diensten. Deze demografische trends worden versterkt door sociale trends: veranderende consumentenvoorkeuren, eenzaamheid, langer thuis wonen, de wens tot meer zelfregie, actievere ouderen en de groei van eenpersoonshuishoudens. In Figuur 1 worden de gevolgen van de demografische ontwikkelingen en hun impact op de gezondheid en zorgmarkt weergegeven.

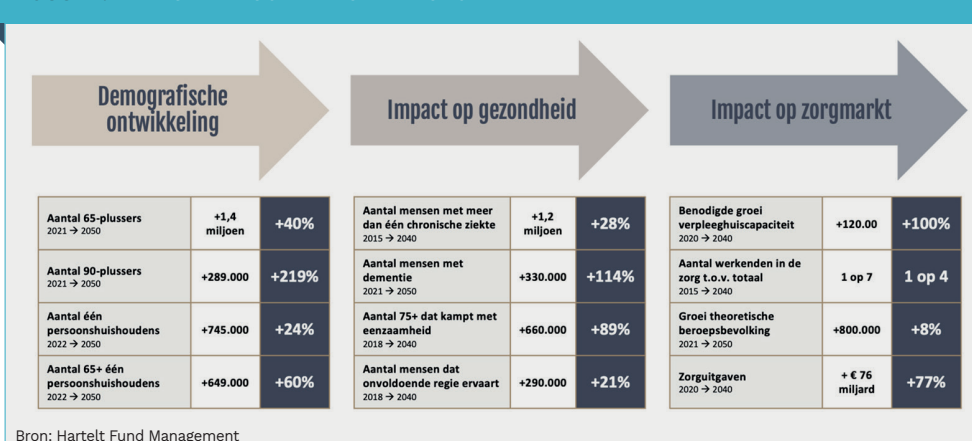
## Veerkracht en stabiliteit

Een van de belangrijkste redenen waarom Nederlands zorgvastgoed in aanmerking moet worden genomen door institutionele beleggers is de inherente veerkracht en stabiliteit ervan. Zorgfaciliteiten zoals verpleeghuizen (met 24-uurs zorg) en zorg- en behandelcentra leveren essentiële diensten die niet kunnen worden uitbesteed en vrijwel immuun zijn voor economische cycli. De vraag naar zorgdiensten blijft constant, ongeacht economische omstandigheden, waardoor zorgvastgoed tijdens perioden van marktvolatiliteit een defensieve beleggingsstrategie is. Bovendien draagt de vergrijzende bevolking in Nederland bij aan een aanhoudende en groeiende vraag naar gezondheidsdiensten.

## Overheidssteun en stabiele regelgeving

Het Nederlandse gezondheidszorgsysteem geniet een sterk draagvlak bij de overheid en kent stabiele regelgeving. Het streven van de overheid naar het handhaven van een hoog niveau van gezondheidszorg en zorginfrastructuur zorgt voor een gunstige omgeving voor investeerders. Stabiele regelgeving

FIGUUR 1: IMPACT DEMOGRAFIE OP DE ZORGMARKT



## ‘De dubbele vergrijzing drijft de vraag naar zorgfaciliteiten en gespecialiseerde medische diensten.’

vermindert onzekerheden met betrekking tot veranderingen in beleid, wat zorgt voor een stabiele beleggingsstrategie voor institutionele portefeuilles.

### Aantrekkelijke risicogecorrigeerde rendementen

Nederlands zorgvastgoed biedt aantrekkelijke voor risico gecorrigeerde rendementen, met name in vergelijking met traditionele commerciële vastgoedsegmenten, maar ook in vergelijking met residentieel vastgoed. De stabiliteit van geïndexeerde inkomstenstromen, gekoppeld aan de voorspelbare vraag naar gezondheidszorg, draagt bij aan de defensieve aard en het lagere risiconiveau ten opzichte van andere vastgoedinvesteringen. Bovendien bieden langetermijn-huurcontracten met financieel stabiele Nederlandse zorgaanbieders een betrouwbare en voorspelbare inkomstenstroom, wat het risico-rendementsprofiel van zorgvastgoed versterkt. De unieke mix van stabiliteit en groeipotentieel maakt het tot een aantrekkelijke strategie voor institutionele investeerders die hun risico-rendementsprofielen willen optimaliseren.

### Sociale impact en ESG-overwegingen

Naast financiële rendementen, levert een investering in zorgvastgoed ook een aanzienlijke bijdrage aan het welzijn van de samenleving. Investerings in zorgvastgoed bevorderen direct de beschikbaarheid, toegankelijkheid en betaalbaarheid van essentiële gezondheids- en medische diensten voor verbeterde en betaalbare volksgezondheidsresultaten.

Naarmate mensen ouder worden, neemt de prevalentie van chronische aandoeningen toe, wat leidt tot een grotere vraag naar langdurige zorg en ondersteuning. Dit resulteert in toenemende uitgaven voor gezondheidsdiensten, medicatie en langdurige zorg. Overheden, zorgverzekeraars en de samenleving als geheel staan voor de uitdaging om deze toenemende kosten op een bestendige manier te beheren.

Bovendien omvatten investeringen in Nederlands zorgvastgoed, na renovatie of nieuwbouw, duurzame complexen en bieden hiermee efficiënte en toekomstbestendige huisvesting. Dit komt ten gunste van de zorgaanbieders en hun cliënten/bewoners. Institutionele investeerders die ESG-principes belangrijk vinden kunnen zorgvastgoed gebruiken om hun portefeuilles in lijn te brengen met sustainable development goals (SDGs). Hartelt legt de nadruk op de volgende SDGs: 3 (goede gezondheid en welzijn), 11 (duurzame steden en gemeenschappen) en 13 (klimaatactie).

Het opnemen van zorgvastgoed in institutionele portefeuilles biedt investeerders ook de mogelijkheid om een rol te spelen bij het oplossen van uitdagingen in de gezondheidszorg. Een voorbeeld hiervan is de toenemende krapte op de arbeidsmarkt. Momenteel werkt 1 op de 7 mensen in de gezondheidszorg. Uitgaande van de huidige trends moet dit aantal stijgen naar 1 op de 4 in 2040. De arbeidsmarkt kan uiteraard geen gelijke tred houden met deze groeiende vraag. Slim ontworpen vastgoed met een efficiënte infrastructuur en slimme functies dragen bij aan efficiënte werkprocessen en het creëren van een gezond gebouw dat een positief effect heeft op het aantrekken van personeel, informele verzorgers en vrijwilligers. Door de ontwikkeling en uitbreiding van gezondheidszorginfrastructuur te ondersteunen, dragen investeerders bij aan de toegankelijkheid en betaalbaarheid van gezondheids- en medische diensten.

### Focus op de Nederlandse zorgmarkt

Om daadwerkelijk impact te hebben op de Nederlandse zorgmarkt, is het van belang om langetermijnpartnerships aan te gaan met Nederlandse partijen. Hierbij dienen de kwaliteit, beschikbaarheid, toegankelijkheid en betaalbaarheid van zorg voorop te staan.

Samenvattend biedt zorgvastgoed niet alleen overtuigende financiële rendementen en een solide voor risico gecorrigeerde performance, maar sluit het ook aan bij bredere maatschappelijke en duurzaamheidsdoelstellingen. Investeerders die deze visie herkennen en omarmen, kunnen niet alleen rekenen op een stabiel financieel rendement, maar dragen ook op een zinvolle manier bij aan het welzijn van mensen met een zorgbehoefte, een verbeterde duurzaamheid van de gezondheidssector, betaalbaarheid van zorg en de vooruitgang van gezondheidszorginfrastructuur. ■



**Joep Munten**

Managing Director,  
Hartelt Fund Management



**Victor Gulickx**

Fund Director,  
Hartelt Fund Management

## IN HET KORT

Een investering in Nederlands zorgvastgoed draagt bij aan het welzijn van mensen met een zorgbehoefte.

Beleggers in zorgvastgoed kunnen bijdragen aan de verduurzaming van de gezondheidssector, de betaalbaarheid van de zorg en de vooruitgang in de gezondheidszorginfrastructuur.

Zorgvastgoed biedt een stabiel financieel rendement.