

*Vision

Oplossingen noodzakelijk groeiend tekort seniorenwoningen



Gebruik investeringskracht,
kennis en netwerk institutionele
beleggers

Meer seniorenwoningen dringend gewenst

Er is een nijpend tekort aan passende huisvesting voor senioren met en zonder zorgvraag. Dit tekort zal de komende jaren steeds verder toenemen. Door het scheiden van wonen en zorg en de decentralisatie van de zorg is het voor gemeenten en zorginstellingen cruciaal om adequaat in te spelen op de huidige en toekomstige vraag. De kennis, investeringskracht en maatschappelijke doelstellingen van institutionele investeerders zoals Bouwinvest kunnen daarbij een uitkomst bieden.

Oplopend tekort door dubbele vergrijzing

Sinds begin jaren '90 neemt het aantal ouderen in Nederland toe en is er sprake van een dubbele vergrijzing. De groep mensen geboren tijdens de 'babyboom' van de jaren '50 tot '70 bereikt in de komende jaren de pensioengerechtigde leeftijd. Daarnaast neemt de gemiddelde levensverwachting toe van gemiddeld 79,5 jaar in 1990 tot gemiddeld 85,5 jaar in 2040. Dit resulteert in een toename van 1,1 miljoen 65+ huishoudens tot 2040. Het oplopende tekort is echter niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief. Veel zorggebouwen voldoen niet meer aan de huidige eisen en woningen zijn niet of onvoldoende levensloopbestendig.

Gemeentelijke opgave

De overheid heeft zelfredzaamheid van senioren voorop gezet en bevordert sinds 2010 dat ouderen zelfstandig blijven wonen in plaats van een verhuizing naar een verzorgingshuis. Door de zorgstelselwijziging in 2013 ligt het huisvestingsvraagstuk bij gemeenten en komen ouderen met een geringe zorgbehoefte niet meer in aanmerking voor intramurale huisvesting. De verzorgingshuizen van weleer bestaan nu niet meer. Dit drukt op de gemeentelijke begroting, waaronder de inzet van het WMO-budget.

Dit budget wordt onder andere ingezet om bestaande woningen geschikt te maken voor de zorgbehoevende ouderen. Deze aanpassingen zorgen nu al voor aanzienlijke kosten en dit zal in de nabije toekomst alleen maar verder toenemen.

Binnen de gemeenten liggen ook nog veel andere opgaven, zoals het investeren in meer (betaalbare) woningen en de leefbaarheid van de gemeente. WMO-budget hoeft niet aan vastgoed te worden besteed, dit kan namelijk ook anders. Institutionele investeerders kunnen met hun kapitaal, kennis van seniorenhuisvesting en zorgvastgoed en hun netwerk in de vastgoedmarkt een groot deel van de investeringstaak voor hun rekening nemen.

“De gemiddelde levensverwachting neemt toe van gemiddeld 79,5 jaar in 1990 tot gemiddeld

85,5 jaar in 2040”



Hildebrand, Haarlem

Oplossingen zoeken in samenwerking

Voor het toekomstbestendig maken van bestaande woningen en het toevoegen van nieuwe (zorg)woningen is samenwerking noodzakelijk tussen gemeenten, zorginstellingen en beleggers en daarnaast ook met corporaties, ontwikkelaars en bouwers. De zorgvastgoedmarkt is een complex speelveld waarin alle bovenstaande partijen een rol spelen.

Institutionele beleggers zoals Bouwinvest hebben Nederlandse pensioenfondsen en verzekeraars als achterban. Die hebben kapitaalcracht en zijn op zoek naar langetermijninvesteringen met stabiel rendement en met name ook met maatschappelijke impact. Pensioenfondsen hebben kapitaal gereserveerd om in seniorenhuisvesting in het vrije sectorhuursegment en zorgvastgoed te investeren. Goed passend product is er echter onvoldoende.

Het helpt daarbij als gemeenten een langetermijnvisie opstellen op het gebied van seniorenhuisvesting en zorgvastgoed en dit vertalen naar beleid en gerichte programmering. Gemeenten hebben namelijk de regie over welke woon- en zorgfuncties er waar worden ontwikkeld.

Een gedeelte van deze investeringsvraag kan worden uitgevoerd door institutionele investeerders. Door in te zetten op seniorenhuisvesting en zorgvastgoed geeft de gemeente invulling aan de opgave van onder andere 850.000 woningen bijbouwen, het optimaliseren van de inclusieve stad, de doorstroming en het betaalbaar wonen.

Als institutionele investeerders zich richten op zorgvastgoed-investeringen voor ouderen in het vrije sector huursegment, dan kunnen corporaties en zorginstellingen zich meer richten op hun kerntaken. Ook kunnen zij hun kapitaal steken in het verduurzamen van de bestaande portefeuilles.

Door nu samen te werken en te investeren in seniorenwoningen en zorghuisvesting voor de toekomst, profiteren alle stakeholders in de keten:

Zorginstellingen

- Focus op leveren zorg
- Geen verouderde gebouwen
- Geen onverwachte uitgaven rondom vastgoed (minder risico)

Institutionele investeerders

- Invulling allocatiebeleid zorg
- Een stabiel rendement
- Maatschappelijke impact

Gemeenten

- Verlagen WMO uitgaven voor vastgoed
- Bevorderen inclusiviteit
- Meer doorstroming
- Invulling 850.000 woningen
- Betaalbare seniorenwoningen

Bewoners

- Aanbod dat aansluit op behoefte
- Woning geschikt voor (toekomstige) zorgvraag
- Moderne faciliteiten
- Betaalbare duurzame woningen

Woon-zorgcomplex De Gijsbrecht

De woningen in Ouderkerk aan de Amstel zijn gebouwd conform het Woonkeur Pluspakket Zorg en zijn daarmee specifiek gericht op de doelgroep ouderen en mensen met een (lichte) zorgvraag. Vanuit Woonkeur wordt bijvoorbeeld rekening gehouden met de toegankelijkheid van het gebouw en de woning voor mensen die gebruik maken van hulpmiddelen zoals een rollator of een rolstoel. De woning is ook bij een zwaardere zorgbehoefte geschikt. Door een omgeving te creëren die zowel sociaal als fysiek geschikt is voor senioren, zijn bewoners in staat om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Zorg is op afroep beschikbaar. Door het naastgelegen verpleeghuis Zonnehuis Theresia is deze locatie zodanig ingericht dat bewoners niet meer van woonplek hoeven te veranderen, mochten zij zware zorg nodig hebben.

De Gijsbrecht, Ouderkerk aan de Amstel

Wat levert investeren in seniorenhuisvesting met institutionele beleggers op?

- Het beantwoordt de groeiende behoefte aan passende woningen voor senioren met of zonder zorgvraag.
- Het draagt bij aan de opgave 850.000 woningen tot 2035.
- Het helpt in het terugdringen van tekort WMO-gelden gemeenten.
- Het zorgt ervoor dat corporaties en zorginstellingen kapitaal kunnen investeren in primaire doelstellingen.
- Het bevordert de doorstroming op de woningmarkt en zorgt voor een inclusieve, leefbare stad.
- Het kapitaal van pensioenfondsen kan zo financieel én maatschappelijk verstandig ingezet worden.

Over het Bouwinvest Healthcare Fund

Het Bouwinvest Healthcare Fund belegt voor het pensioenfonds bpfBOUW in zorgvastgoed. Wij richten ons hierbij op drie segmenten: Verzorgd Wonen, Intramuraal Zorg en Zorgcentra. We geloven dat deze segmenten van de zorgmarkt de beste financiële én maatschappelijke rendementen kunnen bieden. Zó creëren wij *real value for life*.

Investeringen per jaar:
€100 miljoen
Doel in 2023:
€600 miljoen

Wat kan Bouwinvest doen en waar committeren wij ons aan?

1

Inzicht in de opgave

Bouwinvest brengt investeringskracht, kennis en een relevant netwerk in om ervoor te zorgen dat de juiste woningen worden ontwikkeld op de juiste locatie. Bouwinvest kan gemeenten maar ook ontwikkelaars helpen bij het krijgen van inzicht in specifieke opgaves.

2

Wij hebben maatschappelijke doelstellingen

Bouwinvest investeert voornamelijk namens Nederlandse pensioenfondsen, die een stabiel rendement op de lange termijn willen genereren. Door het kapitaal van pensioenfondsen in te zetten, verbetert niet alleen de zorgwoningmarkt, maar ook het pensioen van vele Nederlanders.

3

Partner met een langetermijnvisie en -betrokkenheid

Als langetermijninvesteerder dragen wij graag bij aan aantrekkelijke, inclusieve en duurzame wijken. Daar willen mensen nu en in de toekomst wonen, werken en verblijven.

4

Wij investeren voor middeninkomen

Er is sprake van een toenemende vraag naar seniorenwoningen voor middeninkomens, terwijl het huidige aanbod voornamelijk voorziet in sociale woningen voor mensen met een lager inkomen of seniorenwoningen voor mensen met een hoge inkomens. Bouwinvest investeert bij voorkeur in het midden-segment.

5

Focus op kwaliteit en duurzaamheid

Omdat Bouwinvest investeert voor de lange termijn, moet het vastgoed kwalitatief hoogwaardig en duurzaam zijn. Het vastgoed moet immers ook over 20 of 30 jaar nog verhuurd worden. Kwaliteit betekent voor ons: duurzame gebouwen, volwaardige en ruime woningen en goed onderhoud.

6

Kennis van vastgoed en uitstekend netwerk

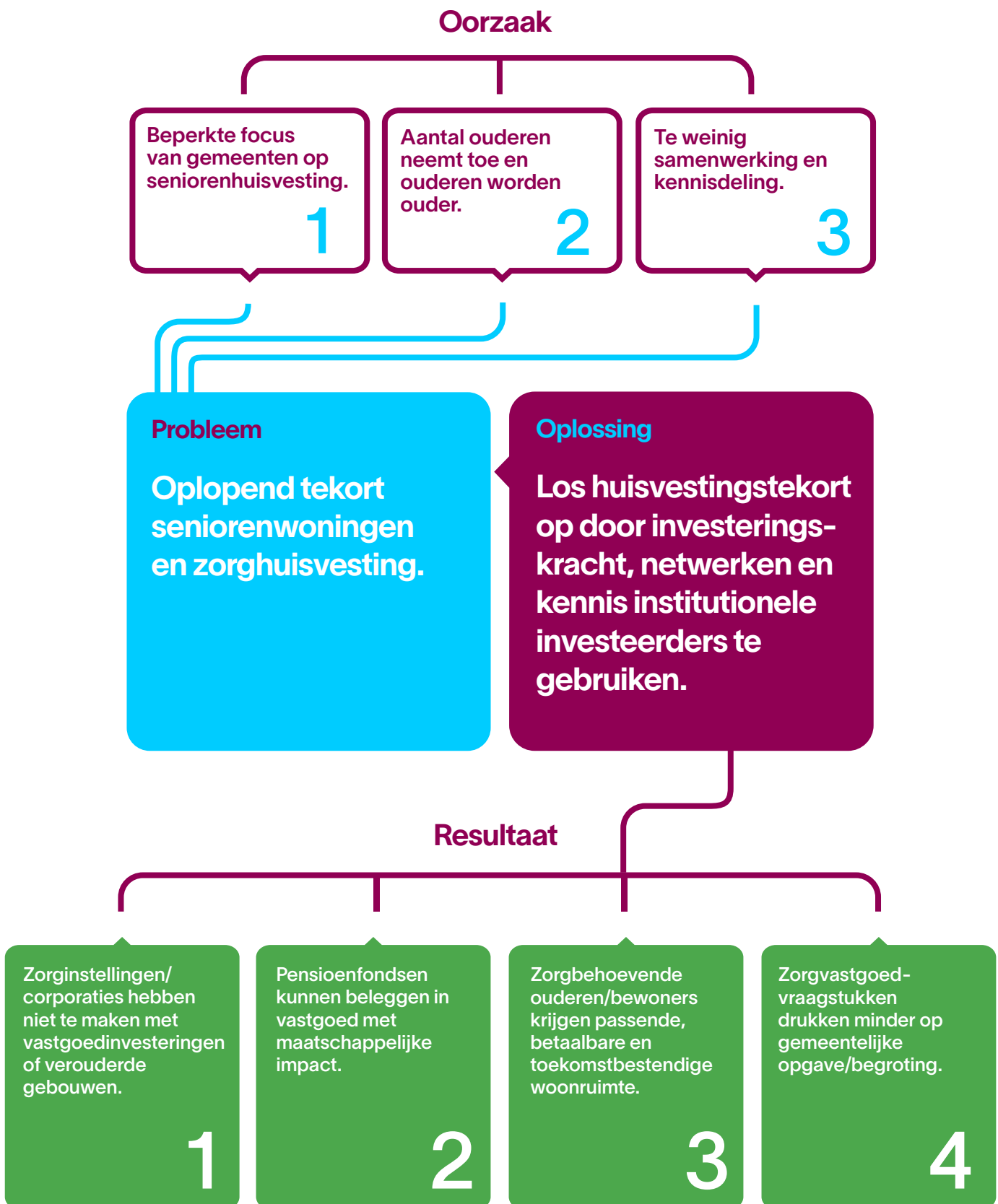
Bouwinvest investeert in vastgoed sinds 1952. Onze medewerkers combineren pensioen- en vastgoedkennis en daarmee zorgen wij ervoor dat de juiste woningen gerealiseerd worden die passen bij de vraag. Daarbij is ons netwerk essentieel en daarom zetten we in op duurzame partnerships met onze stakeholders en ketenpartners.

7

Tevreden bewoners en inwoners

Uiteindelijk hebben gemeenten, corporaties, zorginstellingen en institutionele investeerders een gezamenlijk belang, namelijk een gezonde en leefbare woonomgeving creëren. Waar bewoners en huurders tevreden zijn. Wat is er nu mooier om hier samen invulling aan te geven.

Groeiend tekort seniorenwoningen





Real Value for Life

Bouwinvest is een internationaal opererende vastgoedvermogensbeheerder met de ambitie om op duurzame wijze waarde toe te voegen. Wij zijn gefascineerd door de stad van de toekomst. Met betrokken en toekomstgerichte medewerkers zetten wij in op *real value for life*. Ons vermogensbeheer draagt bij aan een duurzame, leefbare, toegankelijke stad én het verbeteren van pensioenuitkeringen.

Circulariteit

De grondstoffen van de aarde zijn eindig en raken steeds sneller op. Door slim (her)gebruik kunnen materialen opnieuw worden ingezet, afvalstromen worden beperkt en de bouw- en vastgoedsector worden verduurzaamd.

Klimaatadaptatie

Klimaatverandering zorgt voor veranderende weerspatronen. Het beïnvloedt de gezondheid van mensen, de leefbaarheid van buurten en het comfort in woningen en gebouwen. Door gebouwen klimaatadaptief te maken zijn ze minder kwetsbaar voor de effecten van klimaatverandering.

Paris Proof

We nemen onze verantwoordelijkheid in het tegengaan van de klimaatverandering. Om de CO₂-uitstoot te verlagen dragen we bij aan de energietransitie. Door te investeren in aardgasloos en bijna energieneutraal, oftewel Paris Proof vastgoed.

Betaalbaarheid

Wij zorgen voor meer betaalbare huisvesting én een stabiel rendement voor onze aandeelhouders. Dit doen wij onder andere door te investeren in betaalbare huurwoningen in het middensegment. Op deze manier creëren wij *real value for life*.

Metropoolregio's

Omvang bepaalt niet het succes van metropoolregio's, een goede balans tussen groei en leefbaarheid wél. Door daarin te investeren, creëren wij *real value for life*.

Zorgwoningen

De vraag naar seniorenwoningen en zorgvastgoed zal alleen maar toenemen. Door hierin te investeren creëren wij een stabiel financieel rendement en maken wij maatschappelijke impact.



Oranjewoud, Heerenveen

Meer informatie

Meer weten over onze
visie op zorgvastgoed?
Neem dan contact op met:



Helma Spuls
*Director Healthcare
Investments*

h.spuls@bouwinvest.nl
+31 (0)6 52 58 70 35



Boy Wesel
*Manager Strategic
Partnerships*

b.wesel@bouwinvest.nl
+31 (0)6 20 44 76 45



Christian Schouten
*Manager Acquisition
Management*

c.schouten@bouwinvest.nl
+31 (0)6 30 98 94 97