



Belgen zot op zorgpanden

door Thijs Rösken

21-12-2015 | DE FINANCIËLE TELEGRAAF

BRUSSEL

In de Nederlandse zorgsector valt goed geld te verdienen, beseft het Belgische vastgoedfonds Cofinimmo. Terwijl banken de hand op hun knip houden, steekt het fonds nog eens 30 miljoen in Hollandse zorglocaties.

De Belgen winkelen de laatste jaren meer op de Nederlandse markt voor zorgvastgoed. Zeventien locaties heeft Cofinimmo al. „Wij zijn nog lang niet klaar”, zegt Sébastien Berden, zorgdivisiehoofd van Cofinimmo. We willen ons bezit aan zorgvastgoed in Nederland minstens verdubbelen en kunnen nog veel verder gaan.”

Revalideren en parkeren

Bij de aankopen die Cofinimmo vanmiddag nabeurs bekendmaakte, zit revalidatiecentrum de Plataan in Heerlen, waar het gebouw wordt aangekocht en terugverhuurd. Een zelfde constructie hanteert Cofinimmo bij een polikliniek van het Rijstate ziekenhuis in Arnhem.

Verder wordt de aanleg van een nieuw parkeerterrein gefinancierd bij het Amphia ziekenhuis in Breda, wat vervolgens wordt verhuurd. En Cofinimmo regelt de bouw van kantoren en een opleidingscentrum voor SGE, een eerstelijns zorgorganisatie in Eindhoven.

Pensioengeld in zorgvastgoed

Cofinimmo was jarenlang groot in Brusselse kantoren voor Belgische en Europese overheidsinstellingen. Sinds enkele jaren richt ze zich vooral op de zorgsector, omdat dit een stabiel rendement biedt. De vier nieuwe aankopen leveren 15 tot 20 jaar een rendement van gemiddeld 7,5%. Omdat Cofinimmo vooral geld van pensioenfondsen investeert, zoekt het naar grote gevestigde huurders voor de lange termijn. En die zijn te vinden in de zorgsector.

In de afgelopen jaren kocht Cofinimmo al Nederlands vastgoed voor ouderenzorg, maar de samenstelling van Nederlands zorgvastgoed bij de Belgen wordt diverser. Berden: „Zo kunnen we de gevoeligheid voor wetswijzigingen beperken.

Niemand wil in ouderenzorg

Vooral Cofinimmo's investeringen in panden voor ouderenzorg zijn opmerkelijk. Dit terwijl in Nederland de trend is dat ouderen vaker thuis blijven wonen, zodat ouderentehuizen leeg komen te staan en het vastgoed waardeloos raakt door beperkende bestemmingsplannen. Ook wordt sinds 2014 gewerkt aan scheiding van wonen en zorg, zodat ouderen die lichte verzorging krijgen de woning zelf moeten betalen.

„Ik begrijp dat eigenaren en beheerders van bestaande tehuizen dit als een bedreiging zien, maar voor ons is het aanbieden van moderne en comfortabele voorzieningen een meer zelf betalen de kans op succes in Nederland”, zegt Berden. „Dat bewoners voor hun eigen woning betalen bestaat al decennia in het buitenland. Hierdoor is het mogelijk om een grondige renoveringslag te financieren en krijgt men het gemiddeld kwaliteitsniveau van de opvang omhoog”, zegt Berden.

„Als je zelf €1500 per maand moet betalen voor de kamer in het tehuis, dan wil je ook dat het een mooi gebouw is.”

Maar in Nederland moet men niet denken dat Cofinimmo hen de les komt lezen. Volgens Berden heeft zijn bedrijf wel goed zicht op de trends door gelijkenissen te trekken met de andere landen waar ze actief is. „Wij begrijpen de zorg, hebben kennis over de markt in huis. Dat geeft een voorsprong op een deel van de concurrenten, zoals banken, verzekeraars of pensioenfondsen.”

Gevraagd door banken

Banken zijn overigens niet vaak concurrenten. Instellingen die bij ons komen hebben niet voldoende eigen vermogen om financiering bij steeds terughoudendere banken te krijgen. Maar omdat de bank tegen trouwe klanten eigenlijk geen nee wil zeggen, vragen ze ons om samen te werken.

Zorgvastgoed in Nederland nu niet zo in trek omdat inkomsten door wetswijzigingen onzekerder worden. Maar volgens Berden zullen tehuizen niet massaal leegstromen. „Natuurlijk blijft een deel van de ouderen langer thuis wonen, maar bij bijvoorbeeld Alzheimer is dat niet lang houdbaar. Tehuizen blijven dus altijd nodig.”

Fusies maken Cofinimmo blij

Naast veranderingen in de ouderenzorg, juichen de Belgen ook de fusiegolf in de Nederlandse zorgsector toe. Twee derde van de zorginstellingen was tussen 2005 en 2012 betrokken bij een fusie. „Vaak begint dat met een bestuurlijke fusie, maar vroeg of laat komt er een vastgoedverhaal bij kijken.” Als voorbeeld hiervan noemt hij het nieuwe parkeerterrein bij fusieziekenhuis Amphia in Breda