Q en A Webinar 'toekomstbestendig vastgoed in de langdurige zorg"

1. Wat betekent de uitbreiding van de extramuralisatie voor de financiering van het zorgvastgoed intramuraal?

Extramuralisatie betekent dat steeds meer zorg buiten de muren van de instelling wordt georganiseerd, bijvoorbeeld via thuiszorg of volledig/modulair pakket thuis (VPT/MPT), in plaats van verblijf in een intramurale setting zoals een verzorgings- of verpleeghuis. Vooral voor lichtere doelgroepen zijn er steeds meer mogelijkheden om zorg te ontvangen op basis van een MPT of VPT.

Dit betekent dat bij financiering van intramuraal zorgvastgoed goed nagedacht moet worden voor welke doelgroep er gebouwd gaat worden, rekening houdend met de zorgvraagontwikkeling in de regio en het aanbod dat andere partijen zowel intramuraal als extramuraal aanbieden. Zo kan het risico op leegstand geminimaliseerd worden.

Door dit goed op elkaar af te stemmen is financiering van intramuraal zorgvastgoed mogelijk binnen de huidige NHC.

2. Is de NHC hoog genoeg om toekomstbestendig vastgoed te ontwikkelen en exploiteren?

De huidige NHC maakt het voor veel instellingen moeilijk om te investeren in toekomstbestendig vastgoed dat voldoet aan nieuwe eisen op het gebied van duurzaamheid, functionaliteit en capaciteit. We zien echter dat er nog steeds goede voorbeelden zijn bij zorgaanbieders van nieuw opgeleverd en toekomstbestendig vastgoed. Het Zorgkantoor blijft de situatie omtrent de kostendekkendheid van de NHC nauwlettend volgen en staat hierover in contact met de brancheverenigingen van zorgaanbieders en de Nza.

3. Wat zijn de risico's van investeren in intramuraal vastgoed als VPT groeit?

Bij de afweging voor het (her)bouwen van of investeren in intramurale plekken is het verstandig om de verwachte zorgvraagontwikkeling binnen de regio en het zorgaanbod in kaart te brengen. Op basis daarvan kunnen de risico's beter ingeschat worden. Voor lichtere doelgroepen zijn er steeds meer mogelijkheden om zorg te ontvangen op basis van een MPT of VPT. Dat heeft als gevolg dat de intramurale plekken steeds meer bedoeld zijn voor de zwaardere doelgroepen. Het is daarom belangrijk om bij de risico-afweging voor investering helder te hebben voor welke doelgroep je intramuraal wilt investeren.

4. Hoe kan ik extramuraal vastgoed realiseren voor mijn cliënten met complexe zorgvragen?
Vooral voor lichtere doelgroepen zijn er steeds meer mogelijkheden om zorg te ontvangen op basis van een MPT of VPT. Voor cliënten met complexere zorgvragen is een MPT of VPT in principe ook mogelijk, maar kan dit lastiger zijn.

Het realiseren van extramuraal vastgoed voor cliënten met complexe zorgvragen vraagt om een doordachte aanpak, samenwerking met externe partijen en aandacht voor zowel zorginhoudelijke als vastgoed technische eisen. Complexe zorg vraagt vaak om maatwerk in ontwerp en functionaliteit. Formuleer samen met zorgprofessionals en cliënten wat nodig is qua ruimte, voorzieningen, veiligheid en flexibiliteit. Extramuraal vastgoed voor cliënten met complexe zorgvragen realiseer je door een zorginhoudelijk programma van eisen te combineren met samenwerking met professionele vastgoedpartijen, goede risico-inventarisatie, aandacht voor duurzaamheid en een solide huurconstructie.

5. Hoe financier ik de transformatie van vastgoed als mijn NHC-kader beperkt is?
Bij een beperkt NHC-kader is het essentieel om alternatieve financieringsbronnen aan te boren, de businesscase te optimaliseren, gebruik te maken van overheidsregelingen en subsidies en samenwerking te zoeken met externe partners zoals banken, het Waarborgfonds voor de Zorgsector (Wfz), (institutionele) beleggers en private equity. Een gestructureerde aanpak en het benutten van externe kennis en expertise vergroten de kans op een succesvolle en toekomstbestendige transformatie van zorgvastgoed.

6. Kun je ook flexibel blijven als je kiest voor standaardisatie?
Mede door standaardisering kan een zorgaanbieder flexibel blijven bij een veranderende zorgvraag. Het is dan belangrijk dat alternatieve aanwendbaarheid wordt meegenomen als principe in het gebouwontwerp. Een voorbeeld daarvan is dat gebouwen zo worden ontworpen dat deze zowel geschikt zijn voor gehandicaptenzorg als voor verpleging & verzorging. Bij een veranderende regionale zorgvraag kan hierdoor leegstand voorkomen worden doordat het ontwerp voor meerdere doelgroepen geschikt is gemaakt.

7. Hoe ontwikkel ik een vastgoedstrategie als ik geen interne vastgoedafdeling heb?
In de praktijk blijkt dat veel zorginstellingen hun vastgoedstrategie ontwikkelen met ondersteuning van externe adviseurs en door nauwe aansluiting bij de zorgvisie en organisatiedoelen.
De vastgoedstrategie wordt altijd gekoppeld aan de zorgdoelstellingen, doelgroep en gewenste zorgconcepten. Dit betekent dat de strategie niet los staat van de primaire processen, maar deze juist ondersteunt en faciliteert

Zorgaanbieders zonder interne vastgoedafdeling ontwikkelen hun vastgoedstrategie doorgaans in samenhang met hun zorgvisie, ondersteund door externe deskundigen en met een gestructureerde, procesmatige aanpak. De focus zal liggen op flexibiliteit, toekomstbestendigheid en het optimaal ondersteunen van de zorgdoelstellingen.

8. Mijn huidige vastgoed laat geen ruimte voor het ideale “soll” plaatje, hoe kom ik daaruit?

Er zijn verschillende strategieën en samenwerkingsvormen die uitkomst kunnen bieden:

Samenwerking met beleggers en vastgoedpartners

Beleggers tonen veel interesse in het aankopen en renoveren van verouderd zorgvastgoed, juist omdat de vraag naar zorgvastgoed structureel toeneemt en de huurinkomsten als stabiel en betrouwbaar worden gezien. De zorgaanbieder huurt het vastgoed terug en kan zich volledig richten op de zorgverlening, terwijl de belegger het vastgoedrisico en de financiering op zich neemt

Onderzoek alternatieve financieringsoplossingen

Institutionele beleggers en gespecialiseerde financiers spelen een steeds grotere rol, mede omdat traditionele banken terughoudender worden door strengere eisen en de omvang van de investeringen.

Maak gebruik van overheidsregelingen en subsidies

Voor verduurzaming en renovatie bestaan subsidies en garantieregelingen, zoals via het Waarborgfonds voor de Zorgsector (WFZ) of specifieke duurzaamheidssubsidies

Maak strategische keuzes

Laat een grondige analyse uitvoeren om te bepalen of behoud, herontwikkeling of afstoten van het vastgoed het meest kansrijk is.

Blijf sturen op visie en zorgconcept

De visie van de zorgorganisatie blijft leidend: bepaal welk vastgoed écht nodig is om de zorgdoelstellingen te realiseren en zoek daar de passende vastgoed- en financieringsoplossing bij.