

Vertrouwen in winstgevendende zorgboulevard

Vastgoedbelegger Syntrus Achmea zocht acht jaar naar een geschikte locatie om in te investeren

Marieke ten Katen en Eva Rooijers
Zaandam

Acht jaar zocht vastgoedbelegger Syntrus Achmea Real Estate & Finance naar een zorgboulevard om in te investeren. Vandaag wordt het resultaat van die zoektocht, naast het nieuwe Zaans Medisch Centrum in Zaandam, officieel in gebruik genomen.

Zorgboulevards steken door heel Nederland de kop op, meestal naast een ziekenhuis. Ze huisvesten een verzameling zorgverleners, van verloskundigen, zorg-hotels en fysiotherapeuten tot winkels voor gehoor toestellen. Ze passen in het streven van de overheid de zorg betaalbaar te houden door meer zorg uit dure ziekenhuizen te halen en in de nabijheid goedkoper en efficiënter aan te bieden.

Voor vastgoedbeleggers zijn zorgboulevards in toenemende mate een interessante investering. Zo ook voor het rap groeiende zorgfonds van Syntrus Achmea, waar pensioenfondsen inmiddels € 250 mln in hebben gestoken.

Maar het fonds kon aanvankelijk geen enkele geschikte boulevard vinden. Bijvoorbeeld omdat het management geen duidelijke visie had, overmoedig was of omdat de zorgboulevard niet goed gelegen was. Veel te risicovol, was keer op keer het oordeel.

Uiteindelijk kwam het fonds uit in Zaandam. Daar werd een nieuw ziekenhuis met aanpalende boulevard gebouwd. Syntrus Achmea kocht de boulevard deze zomer aan voor zo'n € 30 mln.

In het nieuwe bedrijfsrestaurant vertellen de belangrijkste spelers hoeveel voeten het in de aarde had om het plan voor de boulevard tot werkelijkheid te brengen. De twee totaal verschillende werelden van de zorg en het vastgoed moesten bij elkaar komen. 'Je moet elkaar goed leren kennen. Want het zijn voor iedereen nieuwe rollen', zegt Henk Jagersma, directievoorzitter van Syntrus Achmea Real Estate & Finance.

Het idee voor de nieuwbouw kwam van het Zaans Medisch Centrum. Het ziekenhuis huisde in een sterk verouderd en inefficiënt gebouw. Bovendien was er door de veranderingen in de zorg behoefte aan een kleiner en compacter pand, schetst bestuursvoorzitter Wouter van der Kam. Door verschuiving van zorg uit het ziekenhuis, bijvoorbeeld naar de huisarts, zit een groeiend aantal ziekenhuizen te ruim in zijn jas. Ingenieursgroep Arcadis becijferde eerder deze maand dat bijna 40% van de ziekenhuizen te veel geld uitgeeft aan huisvesting. Het ziekenhuis in Zaandam gaat van 55.000 m² naar 39.000 m².

Maar er was ook behoefte aan meer zorgvoorzieningen dichtbij. 'We gingen in toenemende mate patiënten opnemen die hier niet thuishoren', zegt Van der Kam. 'Zoals een mevrouw van 85 jaar die haar schouder had gebroken. Na de operatie moet die eigenlijk zo snel mogelijk naar huis met intensieve thuis-



Zorgboulevard Zaans Medisch Centrum wordt vandaag in gebruik genomen.

FOTO: JACQUELINE DUBBINK VOOR HET FINANCIËLE DAGBLAD



Henk Jagersma, directievoorzitter van Syntrus Achmea Real Estate & Finance.

FOTO: SYNTRUS ACHMEA

zorg. Maar als ze alleenstaand is, kan ze nergens naartoe en nemen wij haar maar op.' Doordat de overheid fors heeft bezuinigd op thuiszorg en verzorgingstehuizen, komen steeds meer alleenstaande ouderen in ziekenhuizen terecht.

Dat is niet alleen in Zaandam te merken. Vorig jaar sloegen afdelingen voor spoedeisende hulp van ziekenhuizen in Noord-Holland en Flevoland nog alarm, omdat zij regelmatig een patiëntenstop moeten afkondigen vanwege de toename van het aantal oudere patiënten op de eerste hulp. 'Om verder te kunnen overleven hadden we een zorgboulevard nodig', zegt Van der Kam.

Voor de nieuwbouw was een investering van € 123,5 mln nodig. Zo'n groot project kon het ziekenhuis niet alleen trekken. De bouw van het ziekenhuis was al gestart, maar het was vooral een probleem om de boulevard rond te krijgen.

Toen kwam de Rotterdamse projectontwikkelaar Van der Vorm in beeld. 'In die fase was het moeilijk om investeerders te vinden. Vastgoedbeleggers vinden het een ingewikkeld en onbekend product', zegt Hans Meurs, directeur van

Van der Vorm. 'De risico's zijn dan nog te groot voor deze partijen.'

Voor Syntrus Achmea was het dan ook belangrijk dat Van der Vorm het eerste risico nam. Nadat de huurders voor de ruimte gevonden waren — binnen zes weken waren alle contracten getekend — investeerde Van der Vorm € 28 mln.

De grootste huurder is revalidatiehotel Recura. Dat huurde al een kleine hoek in het oude ziekenhuis, maar krijgt in de zorgboulevard drie verdiepingen. Mensen kunnen daar na een heupoperatie of een hersenbloeding beter, maar ook goedkoper revalideren. Precies wat de overheid wil. Maar ook fysiotherapeuten, een oogziekenhuis, een verloskundepraktijk en winkels zoals de Etos en een Albert Heijn zullen er onderdak vinden.

Voor Meurs betekende de investering

Het management had vaak geen visie, was overmoedig of de zorgboulevard lag op een slechte locatie

Zorgvastgoed

In hun zoektocht naar rendement en risicospreiding betreden steeds meer vastgoedbeleggers ook de markt van zorgpanden.

Uit cijfers van vastgoedadviseur CBRE bleek in augustus vorig jaar dat het bedrag dat geïnvesteerd is in zorgappartementen voor ouderen, in gezondheidsklinieken, huisartsenpraktijken en ander zorgvastgoed in korte tijd is verdriedubbeld.

Kwamen tot 2014 de beleggingen nooit boven de € 100 mln uit, in 2015 hebben commerciële partijen bijna € 350 mln in zorgvastgoed gestoken. En alleen al in het eerste halfjaar van 2016 € 241 mln. De verwachting is dat deze stijgende lijn verder door zal zetten.

Door de vergrijzing en veranderingen in het zorgstelsel is het voor commerciële partijen aantrekkelijker geworden om in zorgvastgoed te beleggen. Zo vergoedde de overheid tot 2012 de huisvestingskosten voor zorginstellingen, maar nu zijn zorgverleners zelf verantwoordelijk voor een rendabele invulling van hun vastgoed, en bijbehorende risico. Dat risico zijn zij volgens CBRE gaan verleggen naar beleggers.

dat hij zich moest verdiepen in het zorgstelsel en verdienmodel van een zorghotel. 'We wilden wel weten of zo'n concept over drie jaar ook nog te exploiteren is.'

Hij legt uit dat de politiek nog wel eens wil sleutelen aan de geldstromen in de zorg. Dat brengt 'fenomenale risico's' met zich mee, volgens Jagersma. 'We weten dat de politiek zegt dat de kosten omlaag moeten, terwijl de vraag groeit. Als investeerder voor pensioenfondsen, die het liefst dertig jaar zekerheid willen, geen voor de hand liggende investering.'

Maar volgens Jagersma zijn de risico's in Zaandam voor de langere termijn wel goed in te schatten. 'Hier zitten zorgbestuurders die drie stappen vooruit denken. En natuurlijk hebben we ook bij de belangrijkste zorgverzekeraar, Zilveren Kruis, gevraagd of ze vertrouwen hadden in het ziekenhuis.'

Het zorgfonds van Syntrus Achmea is inmiddels gegroeid, dat helpt ook. 'Als je een fonds hebt van € 60 mln ga je niet € 30 mln investeren in een zorgboulevard. Dan zegt iedereen: hartstikke risicovol. Maar nu we op € 250 mln zitten en over twee jaar € 500 mln kan het wel.'