

Colliers

Met zorg investeren in de toekomst

november 2024



Aantal ouderen op zoek naar zorgwoning stijgt explosief tot 2040

- ▶ 110.000 extra woonzorgplekken nodig om aan vraag te voldoen
- ▶ In Amsterdam en Utrecht verdubbelt de vraag naar zorgmedewerkers
- ▶ Regio Zwolle en Friesland beste plekken voor nieuwe woonzorglocaties
- ▶ Overheid moet aan de slag met tariefsverlaging zorg en herijking NHC-vergoeding



Nederland vergrijsd in rap tempo. Een steeds groter deel van de bevolking bestaat tot en met 2040 uit ouderen. Nu we tegelijkertijd steeds ouder worden, neemt ook de groep die doorgaans veel zorg nodig heeft en niet altijd thuis kan blijven wonen toe. Wat betekent deze grijze golf voor de vraag naar woonzorglocaties in Nederland?

Is er wel voldoende plek of moet er meer gebouwd worden? En zijn er genoeg medewerkers om deze groep de juiste zorg te bieden? Om antwoord te geven op deze vragen koppelen we de demografische ontwikkeling, arbeidsmarkt en zorgvastgoed aan elkaar om te bepalen in welke regio's de komst van nieuwe woonzorglocaties het meest noodzakelijk is.

Dringen om een plekje

Ouderen die door een slechte gezondheid of vitaliteit niet zelfstandig thuis kunnen wonen, krijgen een zogeheten zorgprofiel toegekend door het Centrum Indicatiestelling Zorg. Zij bepalen welk niveau Zorgzwaartepakket Verpleging & Verzorging (ZZP VV) deze persoon nodig heeft. Hoe hoger het indicatiegetal, hoe intensiever de zorg. We kijken in dit rapport naar ZZP VV indicaties vier tot en met acht, omdat vooral deze groep begeleiding en verzorging nodig heeft.

Ouderen met zo'n indicatie moeten dus op zoek naar woonruimte in een complex waar deze begeleiding en verzorging beschikbaar is. ZorgkaartNederland heeft vastgesteld dat er nu ruim 3.000 van zulke verpleeg- en verzorgingstehuizen en particuliere woonzorgcentra zijn. Deze liggen verspreid over het land. Het logische is: waar de vraag het hoogst is, staan de meeste woonzorglocaties. Maar dat blijkt niet het geval. De meeste zijn te vinden in de regio Rijnmond rondom Rotterdam. Met 190 centra en tehuizen is dat meer dan 6% van het totaal, terwijl hier niet de meeste ouderen met een ZZP VV indicatie wonen. Die groep woont namelijk in de regio Haaglanden en Nieuwe Waterweg Noord bij Den Haag waar slechts 137 woonzorglocaties zijn.

Het aantal locaties per regio staat dus niet in verhouding tot het aantal aanwezige ouderen met een indicatie voor woonzorg. Zo is er in Rijnmond een woonzorglocatie beschikbaar per 36 senioren en in Haaglanden en Nieuwe Waterweg Noord maar een per 82. Voor heel Nederland is er een locatie per 54 geïndiceerde ouderen.

In de regio's waar de verhouding het hoogst ligt, wordt het tot en met 2040 het hardst dringen om een plekje. Hier kunnen nieuwe woonzorglocaties dan ook voor de grootste verlichting zorgen. In Midden-Brabant, Rijn Gouwe (regio Gouda), Zuid-Limburg, Zaanstreek en Waterland en het eerder genoemde Haaglanden en Nieuwe Waterweg Noord is dit het geval.

Het tegenovergestelde geldt voor Regio Zwolle, Rijnmond, Zuid-Holland Zuid, de Achterhoek en Zeeland. Dankzij een gunstiger ratio is de krapte in deze gebieden minder ernstig.

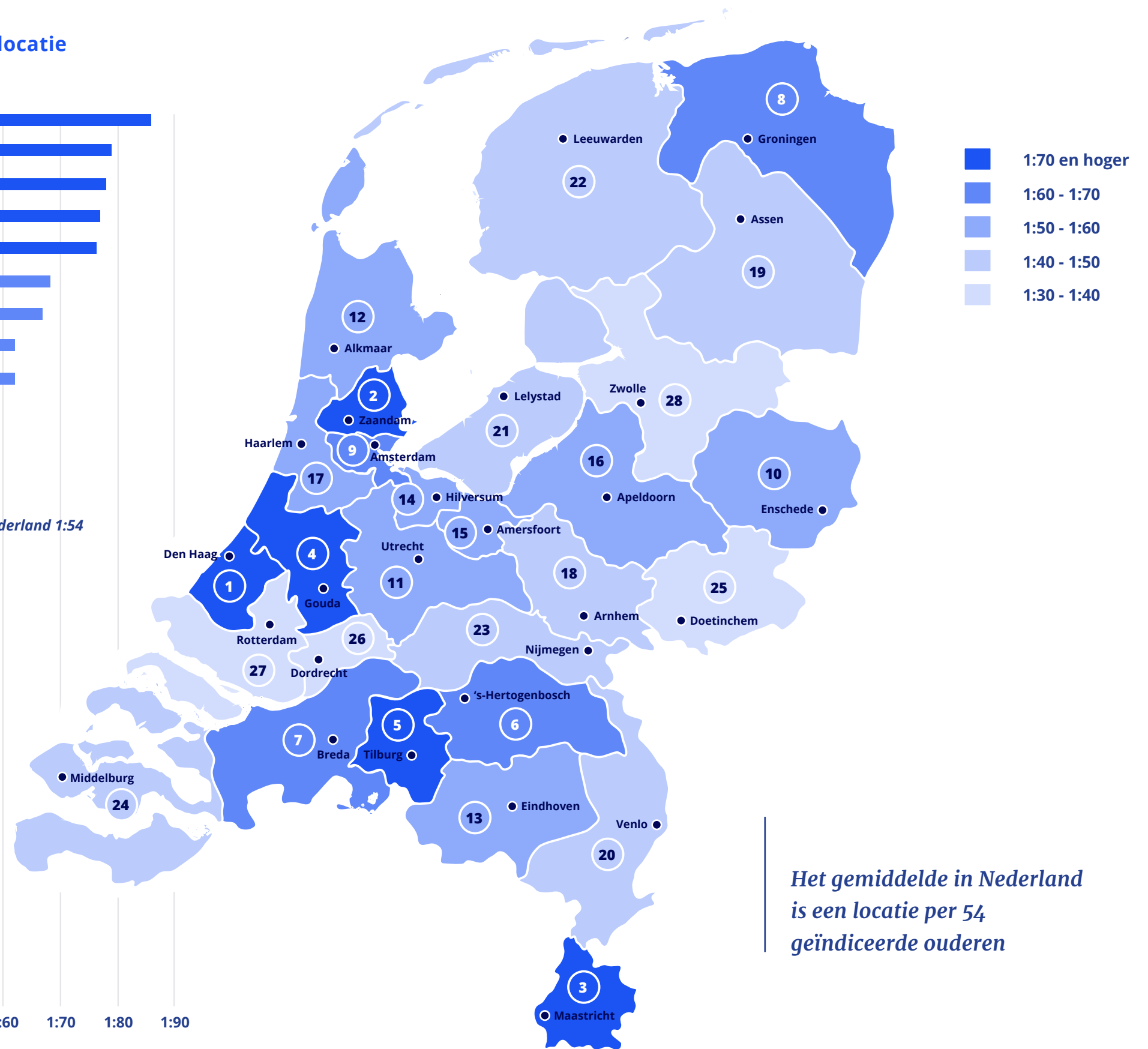
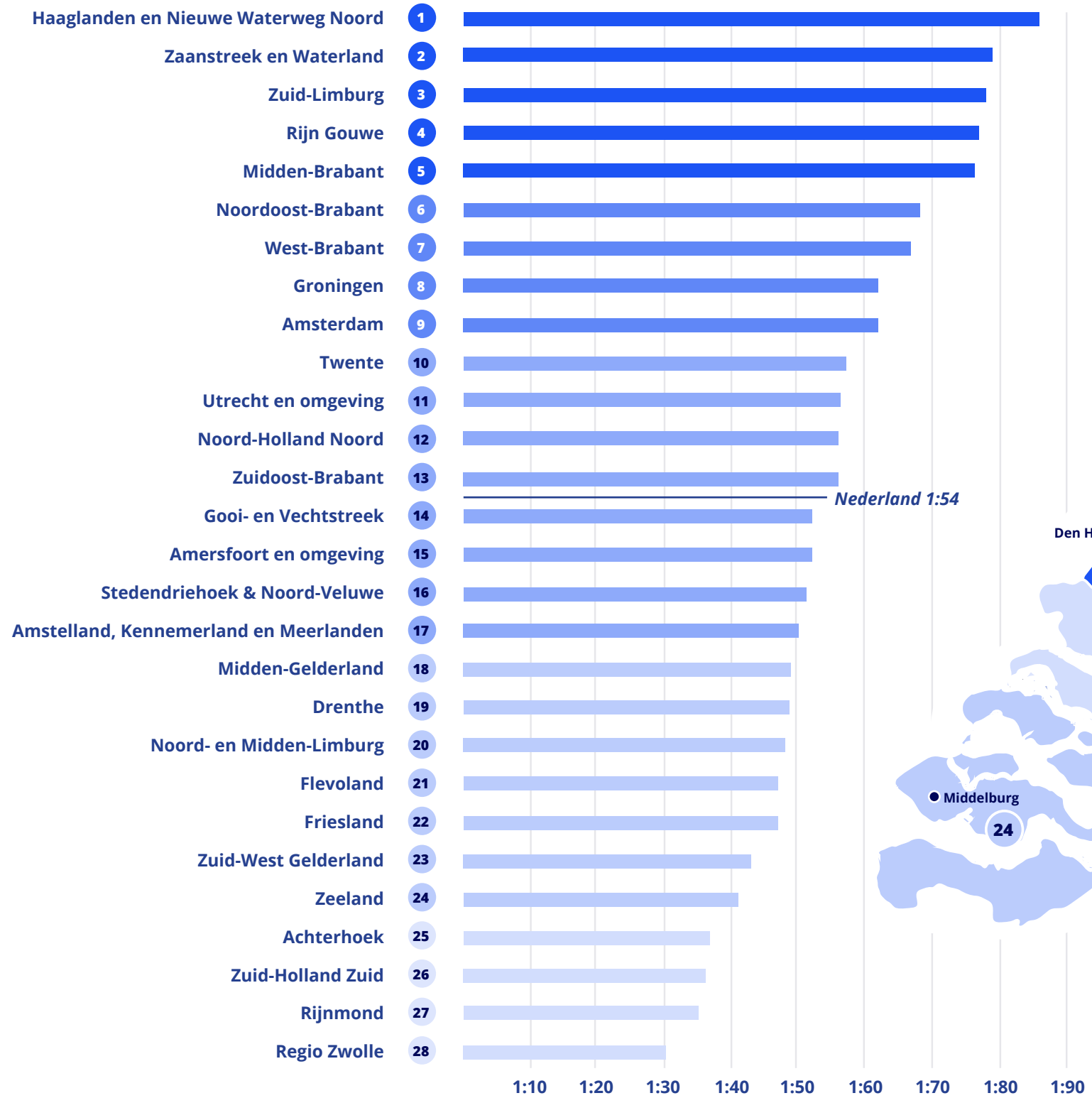


Het logische is: waar de vraag het hoogst is, staan de meeste woonzorglocaties. Maar dat blijkt niet het geval





Aantal personen met ZPP VV indicatie 4 t/m 8 per woonzorglocatie



Het gemiddelde in Nederland is een locatie per 54 geïndiceerde ouderen

66% meer ouderen met een zorgprofiel

Iedereen met een ZP VV indicatie vanaf categorie vier komt in aanmerking voor een plek in een woonzorglocatie. Dat zijn er nu ruim 165.000 en dit aantal stijgt in 2040 naar 275.000. Het aantal personen met behoefte aan ruimte in een woonzorglocatie neemt de komende vijftien jaar dus met maar liefst 66% toe.

Deze enorme vraag naar extra opvangplekken is niet gelijkmatig over het land verdeeld. Vooral in de omgeving van de grote steden Den Haag, Rotterdam en Utrecht komen er steeds meer ouderen bij die op zoek moeten naar passende woonruimte. De verwachting van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu is dat er in de regio Rotterdam en Utrecht meer dan 6.500 indicaties bij gaan komen en rondom Den Haag zelfs bijna 8.000. De regio ertussen, Rijn Gouwe, staat op plek vier en kan meer dan 5.000 nieuwe aanvragen verwachten.

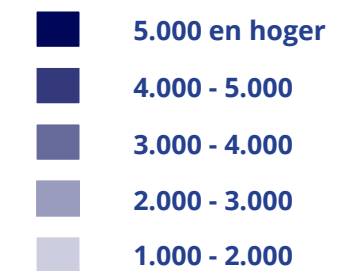
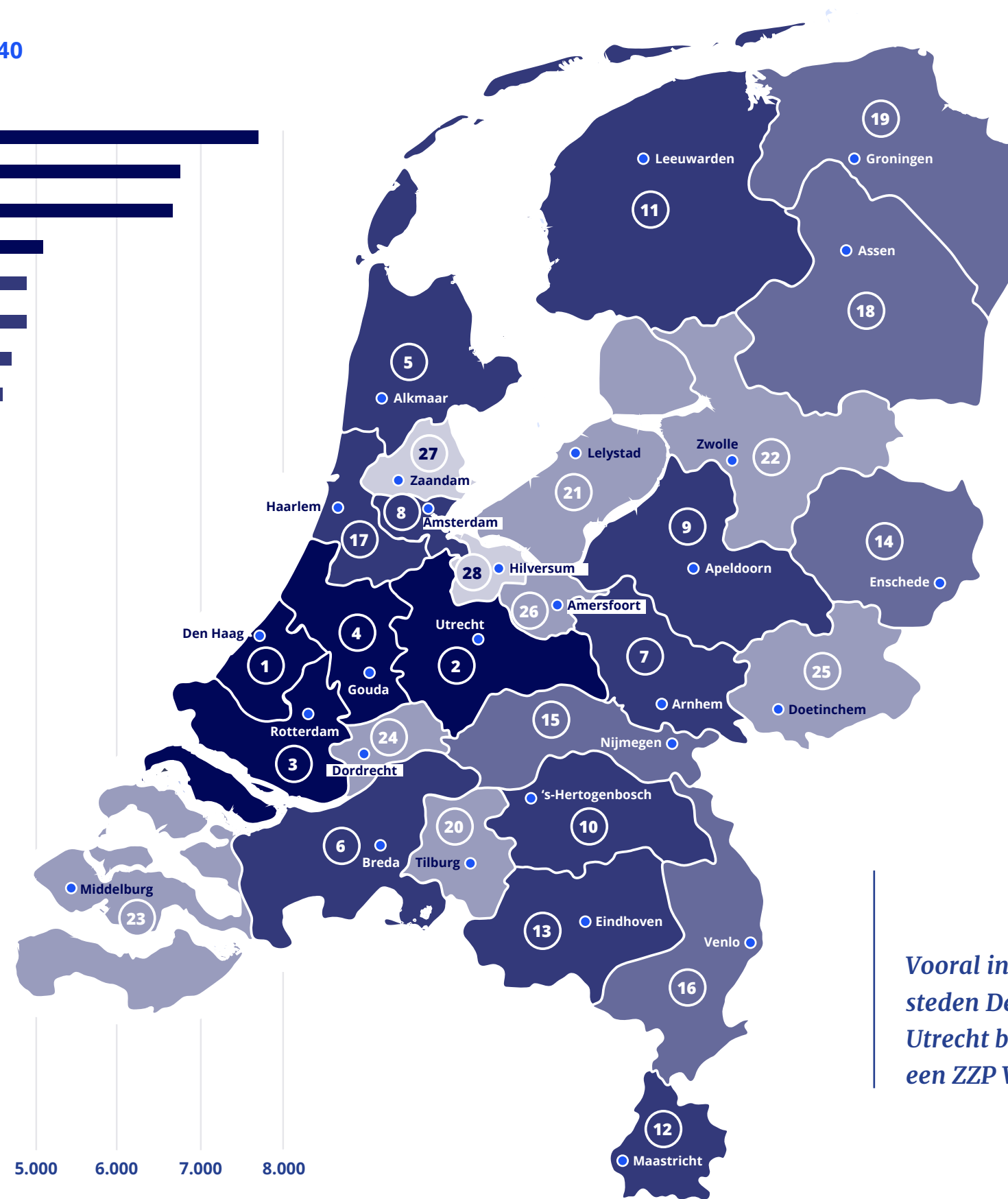
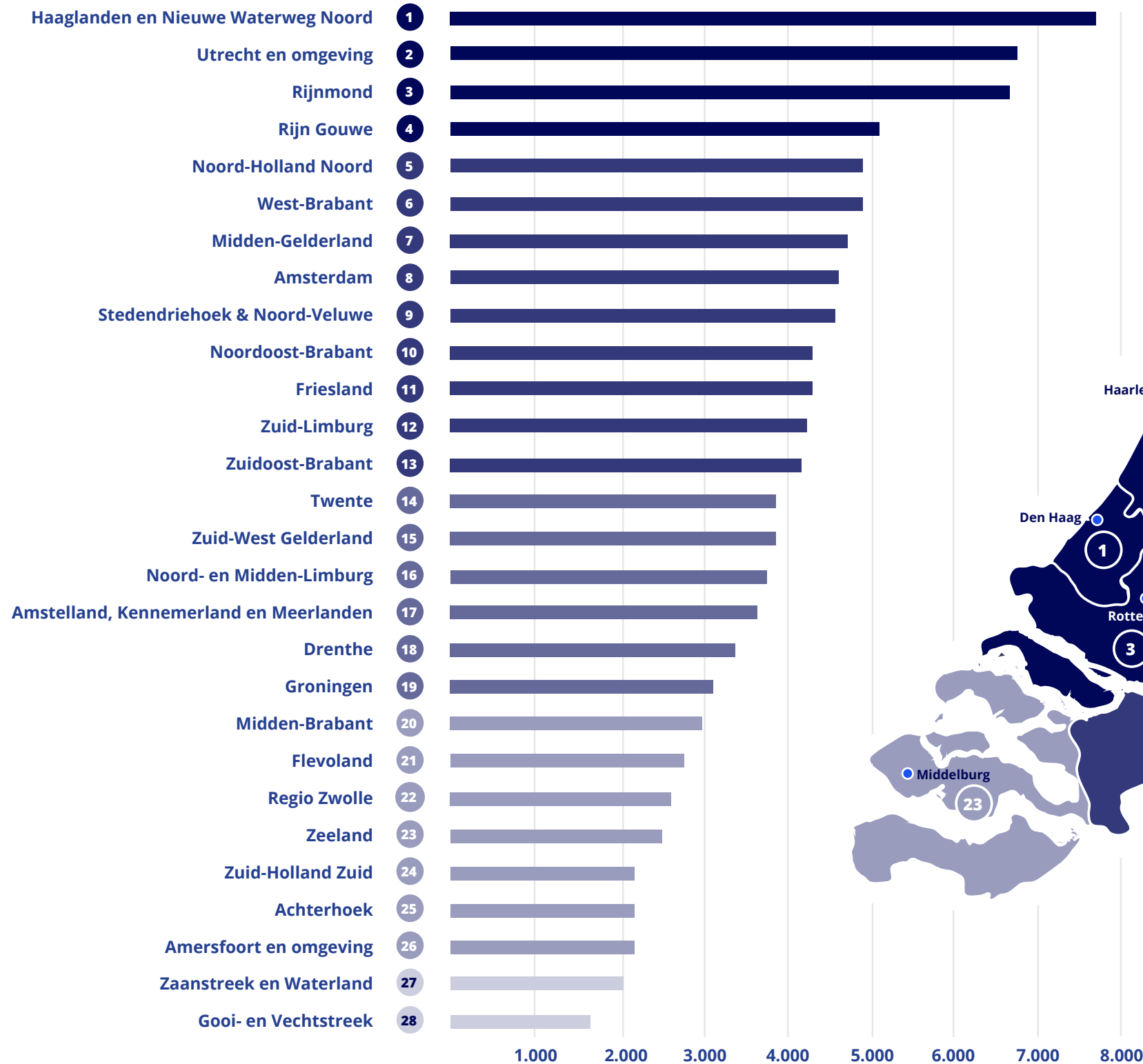
Dit staat in schril contrast met plekken als Gooi- en Vechtstreek, Zaanstreek en Waterland, Amersfoort en omgeving, Achterhoek en Zuid-Holland Zuid waar de toename beperkt blijft tot ongeveer 2.000. Deze verschillen hebben grote invloed op de plekken waar de meeste woonzorglocaties moeten worden gebouwd.



165.000 ouderen komen nu in aanmerking voor een plek in een woonzorglocatie en dit aantal stijgt in 2040 naar 275.000



Stijging aantal personen met ZPP VV indicatie 4 t/m 8 tot 2040



Vooraf in de omgeving van de grote steden Den Haag, Rotterdam en Utrecht breidt de groep ouderen met een ZPP VV indicatie zich snel uit.

Tekort zorgpersoneel loopt op

Het toenemend aantal ouderen dat zorg nodig heeft, leidt vanzelfsprekend tot een grotere vraag naar zorgmedewerkers. Daar staat een grote uitdaging te wachten, want volgens Arbeidsmarkt Zorg & Welzijn is er dit jaar al een tekort van ongeveer 19.800 mensen in de verpleging, verzorging en thuiszorg.

Er werken in deze sector nu ongeveer 485.000 mensen die ruim 165.000 personen verzorgen. Per oudere zijn dat bijna drie zorgwerkers. Om de ruim 275.000 ouderen in 2040 dezelfde zorg te kunnen blijven bieden, zijn er straks meer dan 800.000 paar handen nodig. Dat gaat om 315.000 extra arbeidskrachten bovenop het tekort dat er nu al is.

Waar is de bouw van nieuwe woonzorglocaties inclusief nieuwe medewerkers dan mogelijk?

Om dit goed in te kunnen schatten, nemen we als basis de 66% landelijke groei van het aantal indicaties omdat het aantal zorgwerkers landelijk even hard moet meegroeien. Een zorgprofessional hoeft namelijk niet per se te werken in het eigen woongebied. In vijftien regio's zijn er door de beperktere instroom van geïndiceerde ouderen minder extra professionals nodig. Het gaat hier om bijvoorbeeld Groningen, Flevoland en Zuid-Holland Zuid met minder dan 30%. Dit betekent dat het vinden van personeel voor nieuwe woonzorglocaties hier een minder zware opgave wordt dan op andere plekken in het land.

Zo stijgt het tekort aan medewerkers explosief in de regio's Amsterdam, Gooi- en Vechtstreek, Zuid-Limburg en Utrecht en omgeving. In al deze gebieden wordt het een enorm probleem om nieuwe woonzorglocaties te openen, want het aantal zorgwerkers moet meer dan verdubbelen om de groeiende vraag op te vangen.

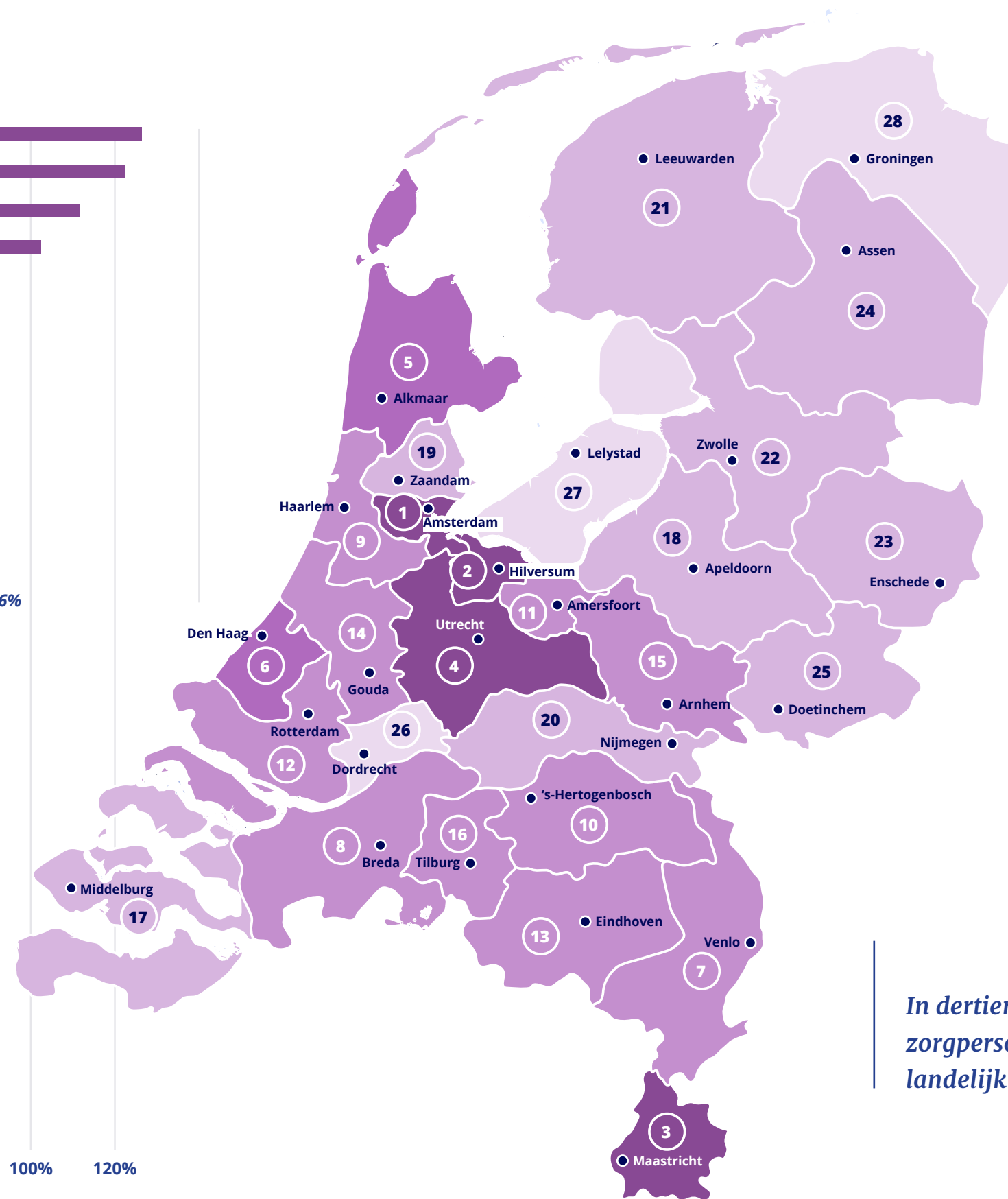
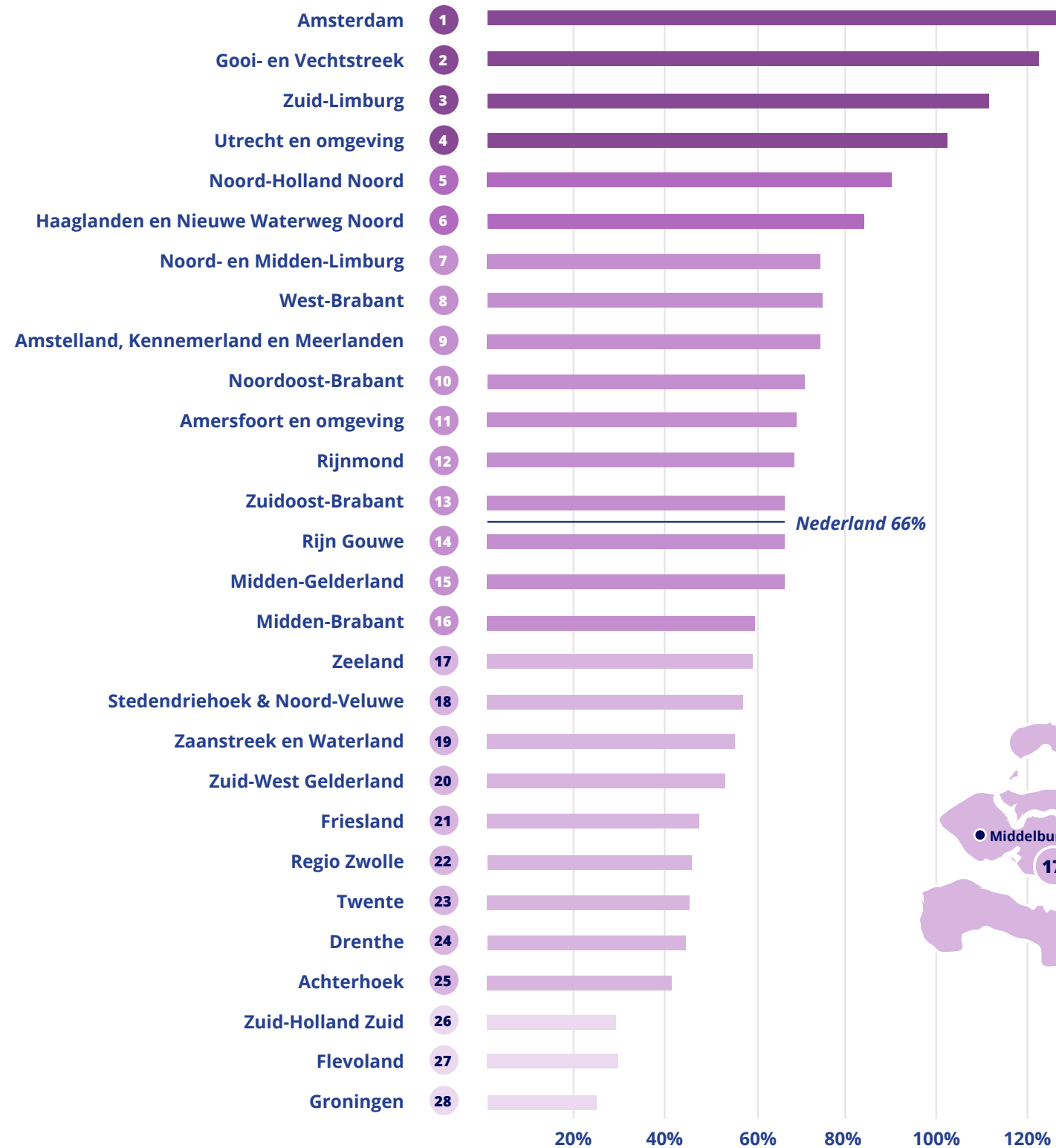
Het personeelstekort is een aanzienlijk struikelblok in de uitbreiding van het woonzorgaanbod. Het bouwen van nieuwe locaties is natuurlijk altijd mogelijk, alleen is een succesvolle exploitatie afhankelijk van de professionals die de benodigde zorg kunnen leveren.



Om de ruim 275.000 ouderen in 2040 dezelfde zorg te kunnen blijven bieden, zijn er straks meer dan 800.000 paar handen nodig



Extra zorgmedewerkers nodig tot 2040



In dertien regio's moet er veel meer zorgpersoneel bijkomen dan het landelijk gemiddelde.

De aantrekkelijkste plekken voor woonzorglocaties

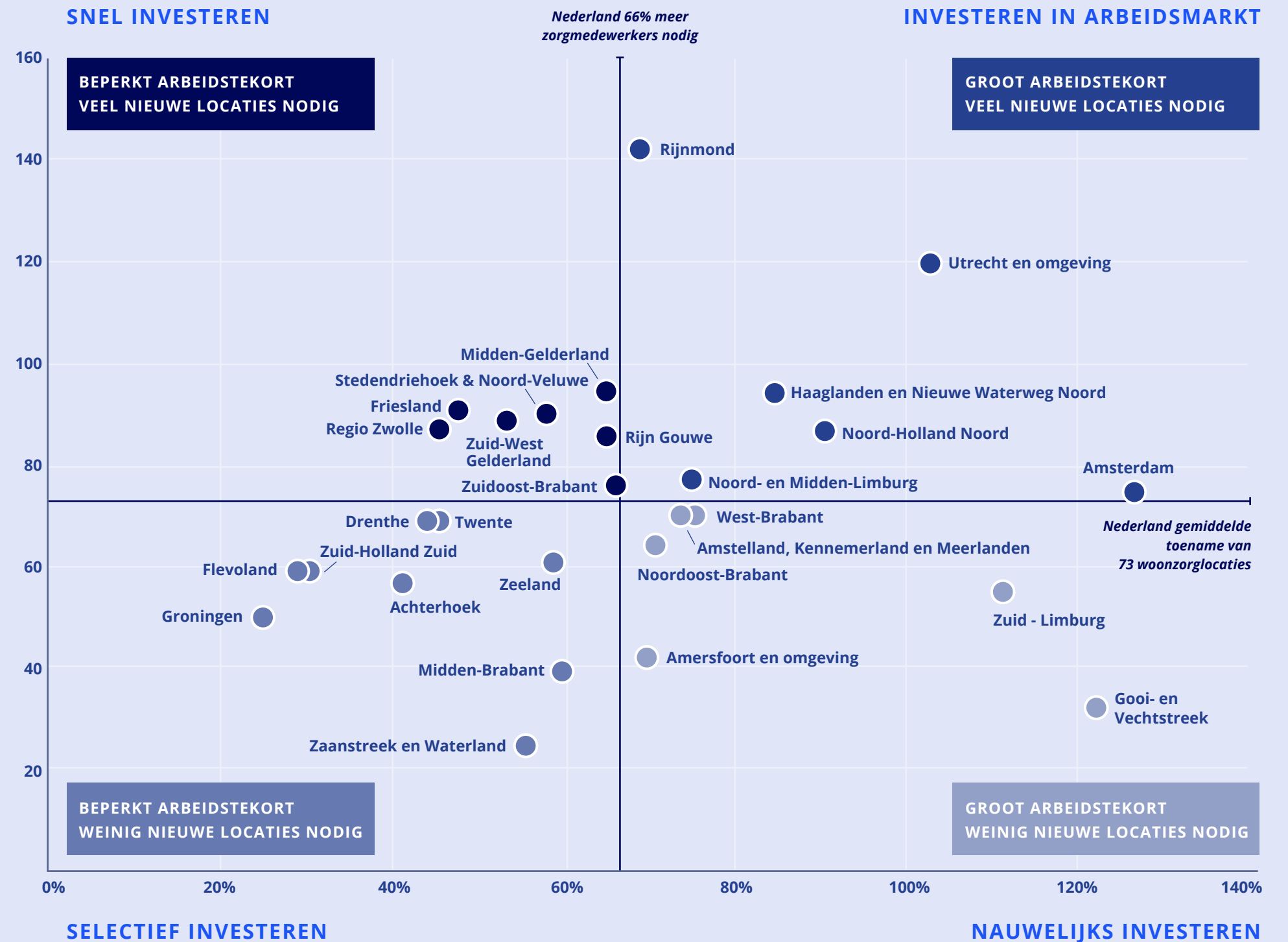
Wat zijn nu de aantrekkelijkste plekken om nieuwe woonzorglocaties te bouwen? Dit zijn die gebieden met een grote groei van het aantal ouderen met een zorgindicatie tot 2040, waar veel nieuwe locaties bij moeten komen om de vraag op te vangen én waar een behapbaar tekort aan zorgmedewerkers te verwachten valt.

Op basis van deze factoren kunnen we een woonzorgkaart opstellen waarin duidelijk wordt op welke regio's overheid, zorginstellingen en ontwikkelaars hun aandacht moeten richten, maar ook waar er weinig potentie is en investeren dus vrijwel onrendabel is.



Helaas zijn er niet veel gebieden waar alle seinen op groen staan. Friesland en regio Zwolle scoren het beste

Beste regio's voor nieuwe woonzorg 2040 na combinatie factoren



De woonzorgkaart is opgedeeld in vier categorieën. Elke categorie heeft een andere samenstelling van de omstandigheden die bepalen hoe aantrekkelijk een regio is voor investeren in zorgwoningen.

1. SNEL INVESTEREN

De regio's in deze categorie bieden de beste omstandigheden voor de komst van nieuwe woonzorglocaties. Helaas zijn er niet veel gebieden waar alle seinen op groen staan. Friesland en regio Zwolle scoren hier het beste. Het arbeidstekort neemt met 'slechts' 48% en 46% toe, een laag percentage vergeleken met andere regio's. Tegelijkertijd wordt het gat tussen beschikbare zorgwoningen en ouderen met een indicatie steeds groter, waardoor er flink bijgebouwd moet worden om de vraag op te vangen. Zo zijn er in Friesland 91 extra locaties nodig en rondom Zwolle zo'n 87.

2. INVESTEREN IN ARBEIDSMARKT

Er is nog een categorie met regio's waar de vraag naar woonzorgruimte enorm toeneemt. Dat is vooral in de regio Rijnmond zo, waar meer dan 140 nieuwe locaties bij moeten komen om de groeiende groep mensen met een zorgindicatie een plek te kunnen geven. De grootste uitdaging in deze klasse is het enorme tekort aan zorgspecialisten dat er nu al is en nog verder oploopt. Hier zullen vooral medewerkers van buiten de regio of het buitenland moeten komen. Ook in Utrecht zijn veel meer locaties nodig, zo'n 120. Om die te bemannen is een verdubbeling nodig van het aantal paar handjes. Amsterdam spant de kroon, waar er bijna 130% meer professionals geworven moeten worden. Voor alle regio's is het cruciaal om zich gezamenlijk in te zetten op het aantrekkelijker maken van werken in de zorg en daarnaast in te zetten op efficiëntie en innovatie.

3. SELECTIEF INVESTEREN

De regio's in de derde categorie hebben een beperktere bouwopgave, omdat de vraag naar nieuwe locaties kleiner is. Het voordeel is dat het arbeidstekort beperkt toeneemt, waardoor de kans op het succesvol bemannen van deze woonzorgruimten groter is. Hier moeten de zorgpartijen dus de juiste keuzes maken, omdat ook hier aantrekkelijke plekken zijn om bij te bouwen. Zo is in Groningen het tekort aan arbeidskrachten het kleinst van heel het land en zijn er zo'n 50 nieuwe locaties nodig. In Flevoland en Zuid-Holland Zuid kunnen er ook nog 60 woonzorggebouwen bijkomen en blijft de groei van het tekort aan zorgspecialisten nog redelijk binnen de perken.

4. NAUWELIJKS INVESTEREN

Regio's in categorie 4 zijn het minst aantrekkelijk om zorgwoningen bij te bouwen. Er moeten heel veel zorgprofessionals geworven worden. Daarnaast is de vraag naar nieuwe locaties hier beperkt vergeleken met andere gebieden in het land. Een voorbeeld is Gooi- en Vechtstreek waar op basis van het groeiend aantal mensen met een zorgindicatie iets meer dan 30 extra locaties nodig zijn. Tegelijkertijd zijn er ruim 120% meer mensen nodig om nieuwe en bestaande locaties te bemannen.



De behoefte aan woonzorg gaat de komende jaren fors toenemen. Het is een niet te stoppen ontwikkeling door de groeiende groep ouderen en de daarmee samenhangende groei van het aantal mensen met een ZZP VV indicatie. De woonzorgkaart is een goed hulpmiddel om te bepalen wat de meest aantrekkelijke regio's zijn om als (lokale) overheid, ontwikkelaar en zorgpartij te investeren in zorgvastgoed.

De grootste beperkende factor voor het succesvol exploiteren van een woonzorglocatie in de toekomst is het groeiend tekort aan zorgprofessionals. In geen enkele regio zijn er voldoende handen om passende zorg te kunnen bieden en de groeiende vraag op te vangen. Een van de oplossingsrichtingen is om zorgmedewerkers uit andere landen te halen, een heikel punt met de huidige politieke verhoudingen in het land. Er zijn wel al succesverhalen te melden op dit gebied.

Zo halen meerdere ziekenhuizen inmiddels verpleegkundigen uit het buitenland zoals de Filipijnen en Europese Unie. Het uitwisselen van medewerkers tussen locaties kan ook verlichting bieden, of bijvoorbeeld het samenvoegen van kleinere vestigingen in de regio om efficiënter te werken. In ieder geval is het gezamenlijk optrekken als sector en investeren in goed arbeidsmarktbeleid cruciaal.

Daarnaast geldt voor vastgoedinvesteerders dat er een sluitende businesscase moet zijn om nieuwe locaties mogelijk te maken. Om dat voor elkaar te krijgen, is het belangrijk dat alle schakels in de zorgketen nauw samenwerken: zorginstelling, investeerder en gemeente of overheid. Deze samenwerking moet ervoor zorgen dat vooral de financiële parameters op elkaar aansluiten. Zo kan de gemeente de grondprijs tegen een gereduceerd tarief aanbieden, de

investeerder genoeg nemen met een lager rendement en de zorginstelling kiezen voor een efficiënt gebouw dat past bij het woonzorgconcept.

Nieuwe initiatieven kunnen ook helpen om nieuwe gebouwen mogelijk te maken. Zo is het bij de ontwikkeling van nieuwe wijken een goed begin als gemeenten zorgclusters aanwijzen. De overheid voert geen actief beleid om in een gebiedsvisie een aandeel te reserveren voor zorg of maatschappelijke functies. Dit wel doen, verhoogt de financiële haalbaarheid, omdat de extra bouwkosten voor zorgwoningen dan kunnen worden meegenomen in de kosten voor normale woningen binnen het project. Uiteraard in combinatie met de eerder genoemde lagere grondprijs. Nu gaan gemeenten in algemene zin nog voor de maximale grondopbrengst, omdat je dit maar één keer kunt uitgeven. Goede afstemming leidt zo tot de juiste zorg, op de juiste plek en zo efficiënt mogelijk.



Het is belangrijk dat alle schakels in de zorgketen nauw samenwerken: zorginstelling, investeerder en gemeente of overheid

Breder gezien kan de overheid door een verlaging van belastingtarief voor zorg de komst van nieuwe locaties versnellen. Zorginstellingen zijn niet allemaal vrijgesteld van btw en zijn daarmee altijd 21% duurder uit dan partijen die dit wel kunnen doen. Dat maakt het voor zorginstellingen duur(der) om nieuwbouwontwikkelingen te realiseren en/ of renovaties uit te voeren. Bijkomend voordeel van een verlaging is dat dit er tegelijkertijd voor zorgt dat er meer financiële ruimte ontstaat om bestaande huisvesting te verduurzamen.

Een tweede knop waaraan de overheid kan draaien is het locatieafhankelijk maken van de zogenoemde NHC-vergoeding. Dit is een financiële bijdrage aan zorginstellingen voor de bouw en onderhoud van zorgcomplexen. De vergoeding baseren op de locatie zorgt ervoor dat de overheid rekening kan houden met verschillen in vastgoedprijzen tussen steden en regio's in het land. Dat wil zeggen: een hogere vergoeding in de Randstad dan in Groningen bijvoorbeeld.

Niet alle personeelsproblemen zijn op te lossen. Met een betere samenwerking en financiële aanpassingen door de overheid, is het wel mogelijk om sneller een haalbare businesscase te maken. Er zijn dan genoeg aantrekkelijke regio's om nieuwe woonzorglocaties bij te bouwen en met zorg te investeren in de toekomst.



Auteurs:

Madeline Buijs
Chief Economist & Head of Research

madeline.buijs@colliers.com
06 10 97 17 86

Eric Annaert
Director Social Real Estate

eric.annaert@colliers.com
06 53 59 14 13

Michel Notebaart
Adjunct Directeur Maatschappelijk Vastgoed

michel.notebaart@colliers.com
06 30 32 84 70

Tom Ras
Consultant Research

Eindredactie:

Joëll Overmeer
Senior Content Manager

Design: Linnet McDuling

Deze publicatie is gebaseerd op door ons betrouwbaar geachte informatie. Wij kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor onjuistheden. De opvattingen en prognoses zijn onze eigen visie en kunnen zonder aankondiging worden gewijzigd. Het gebruik van de tekst en cijfers zijn toegestaan met duidelijke bronvermelding.