

Beleggingskansen voor zorgvastgoed



Agenda

- Introductie Joost en Syntrus Real Estate & Finance
- Wat beweegt ons?
- Demografische, sociale, technologische en politieke trends
- Zorgvastgoed onder de loep:
 - Definities
 - Marktomvang en potentie
 - Scenario's
- Interessante zorgvastgoedproducten



drs. Joost de Baaij MSRE
joost.de.baaij@achmeavastgoed.nl
@JdeBaaij

12 november 2015

AuM en FTE Syntrus Achmea Real Estate & Finance Q2 2015

Grootste gespecialiseerde vermogensbeheerder in vastgoed en vastgoedfinanciering
(bedragen vermogenswaarde in € per 30 juni 2015)



Nederlands
vastgoed

• Woningen	4.200 mln.
• Winkels	1.960 mln.
• Kantoren	780 mln.
• Zorg	140 mln.
• Overig	440 mln.



Hypotheken

• Woning	4.670 mln.
• Zakelijk	1.830 mln.



Internationaal
vastgoed

• Europa	620 mln.
• N. Amerika	340 mln.
• Azië	200 mln.

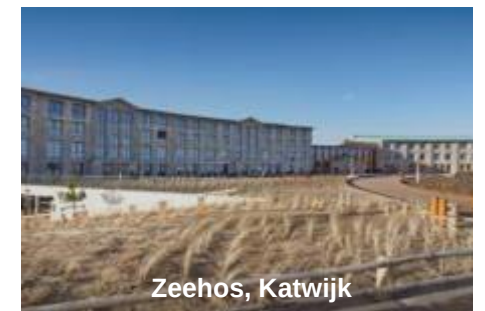


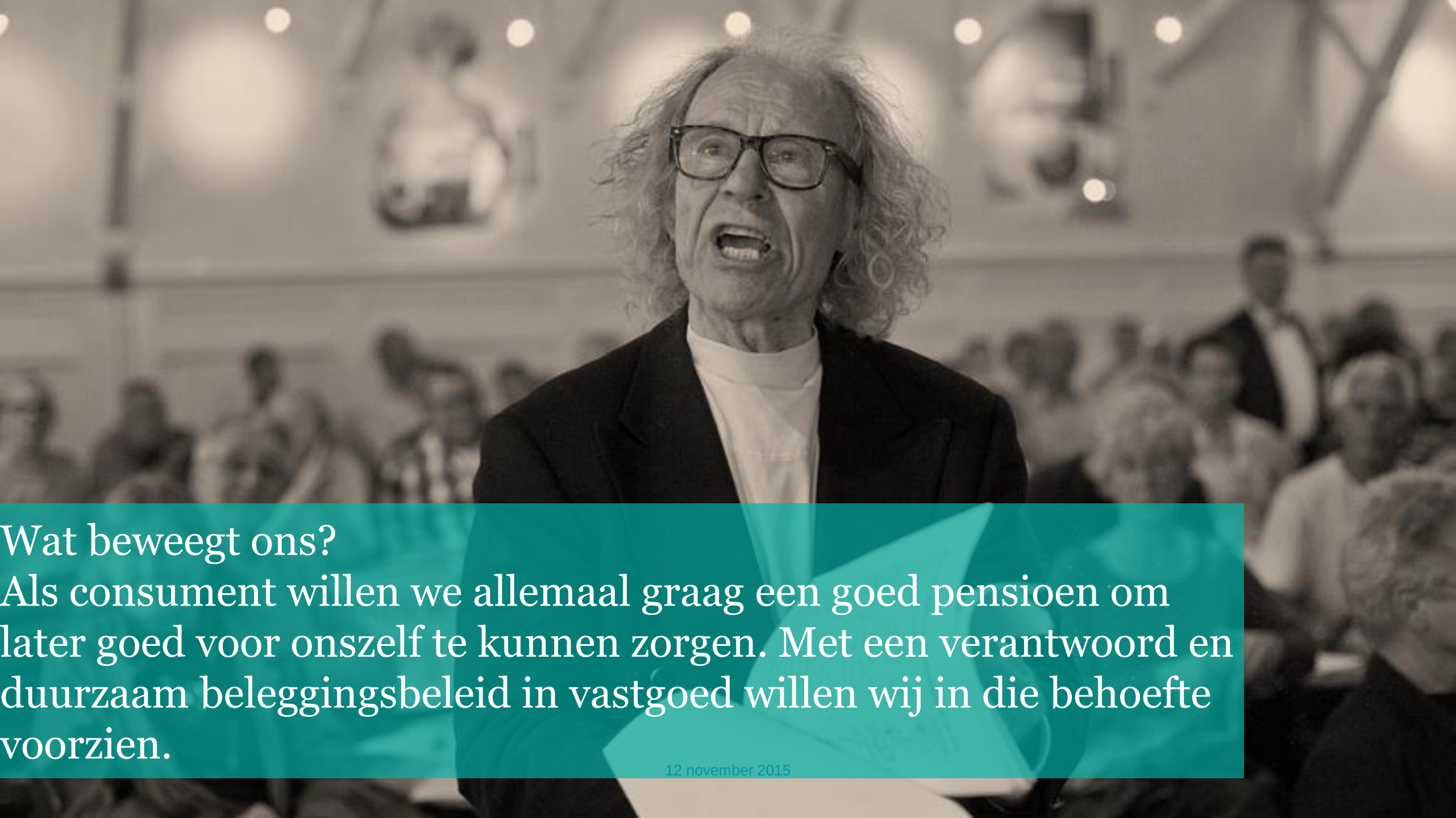
Totaal



360
fte's

Voorbeeld projecten



A black and white photograph of a man with curly hair and glasses, wearing a dark suit jacket over a white shirt. He is speaking with an open mouth, looking slightly to the right. In the background, a large, out-of-focus audience is seated in a hall or auditorium. The lighting is soft, with some circular bokeh lights visible in the upper part of the image.

Wat beweegt ons?

Als consument willen we allemaal graag een goed pensioen om later goed voor onszelf te kunnen zorgen. Met een verantwoord en duurzaam beleggingsbeleid in vastgoed willen wij in die behoefte voorzien.

12 november 2015

Direct vastgoed heeft rol in de beleggingsportefeuille

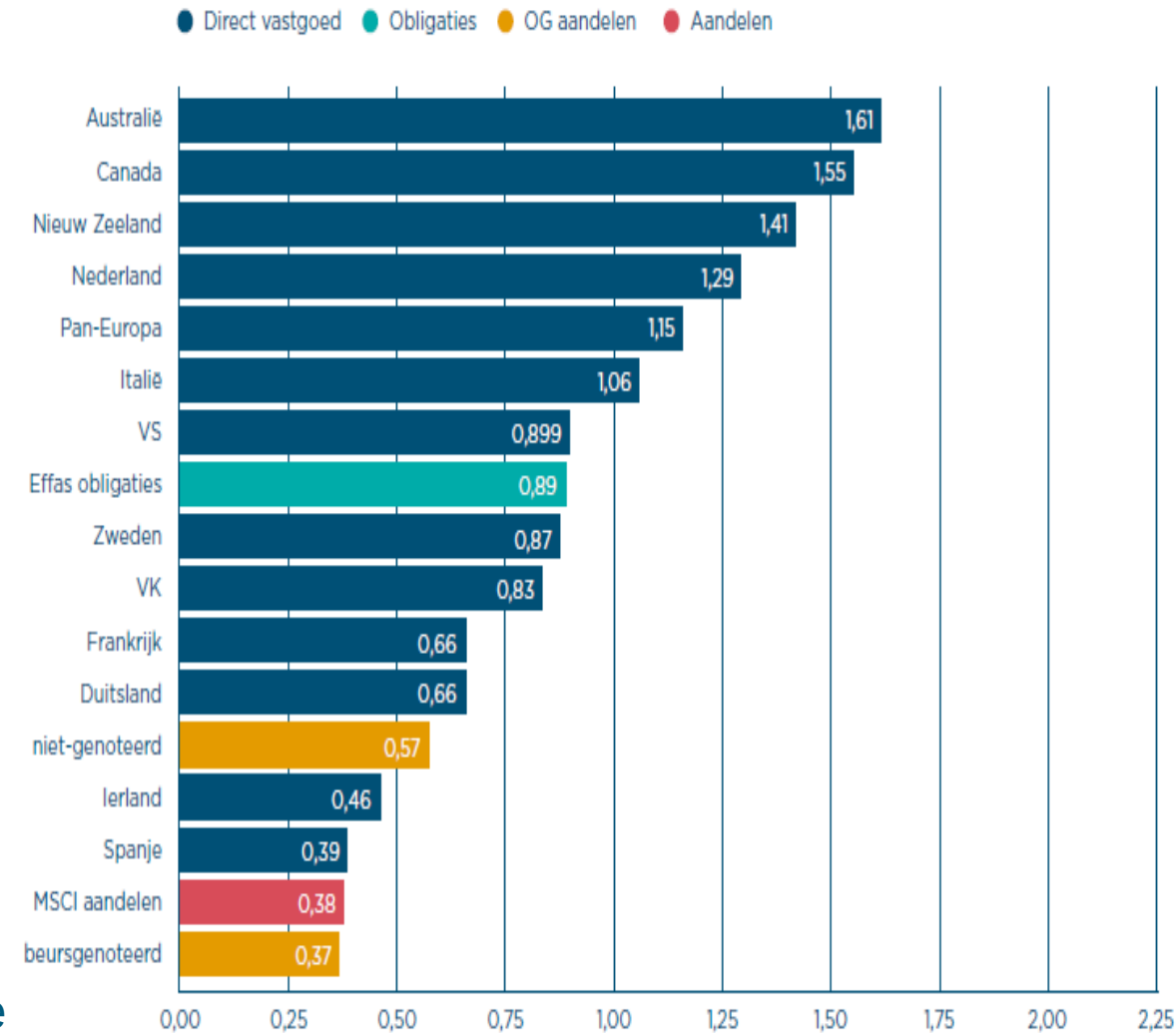
Rendement per eenheid risico

Duidelijke bijdrage aan de returnportefeuille

- Voorspelbare kasstromen (huren)
- Stabiele rendementen (waardeontwikkeling)
- Lage correlatie met andere beleggingscategorieën dus diversificatie en risicospreiding (Markowitz)
- Betere sharpratio dan obligaties en aandelen

Maar ook

- Inflatiebescherming (huurindexatie)
- Vastgoed als drager van maatschappelijke trends (vergrijzing)
- Nadelen: liquiditeit en relatief beperkte transparantie



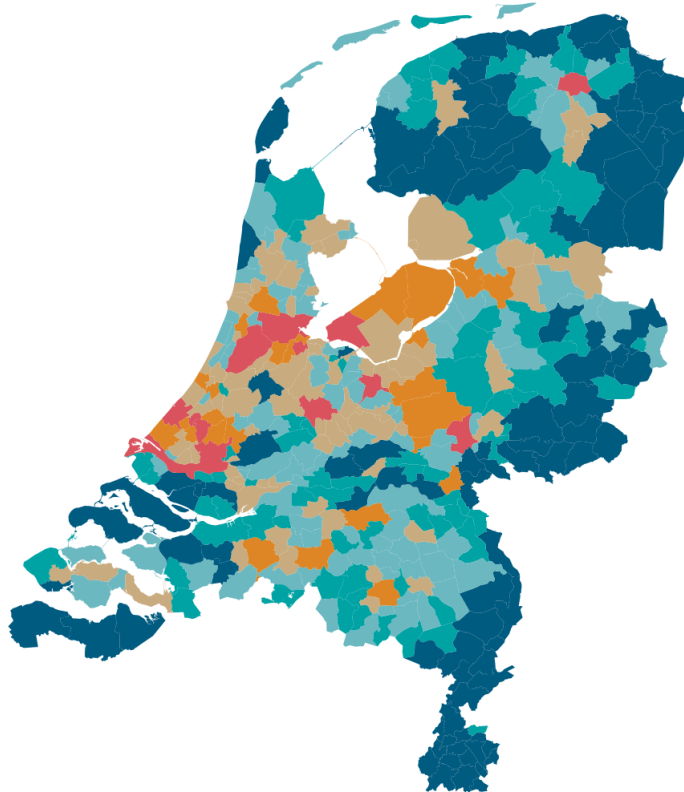


Demografie is de belangrijkste driver voor investeerders, in 2050 leeft meer dan 70% van de mensen in de stad: 'the future is urban' en we moeten nu aan de slag met die toekomst...

Demografie in beeld

- Geen krimp, maar groei: Nederland krijgt er 800.000 huishoudens bij. M.n. in de grote steden in de Randstad
- In de 20 snelst groeiende steden vond in de laatste 5 jaar 65% van de bevolkingsgroei plaats
- Tot 2025 wordt 33% groei huishoudens in G4 verwacht, 75% in de G27

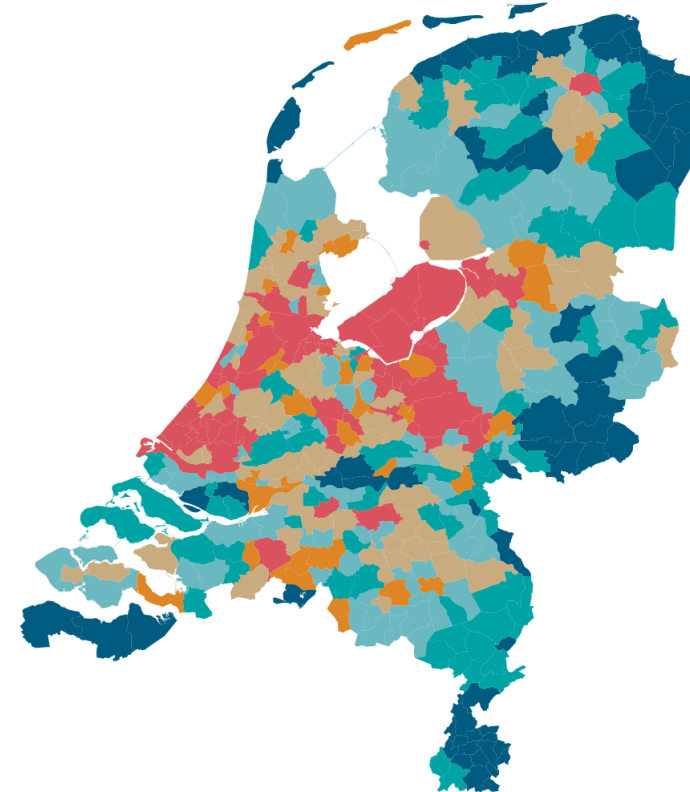
Bevolkingsontwikkeling totaal 2040 absolute groei t.o.v. 2014



< -1.500 -1.500 < -500 -500 < 1.000 1.000 < 7.500 7.500 < 25.000 >= 25.000

Bron: ABF Research - Primos 2014

Bevolkingsontwikkeling totaal 2040 (index 2014 = 100)



< 90,0 90,0 < 95,0 95,0 < 100,0 100,0 < 105,0 105,0 < 110,0 >= 110,0

Bron: ABF Research - Primos 2014

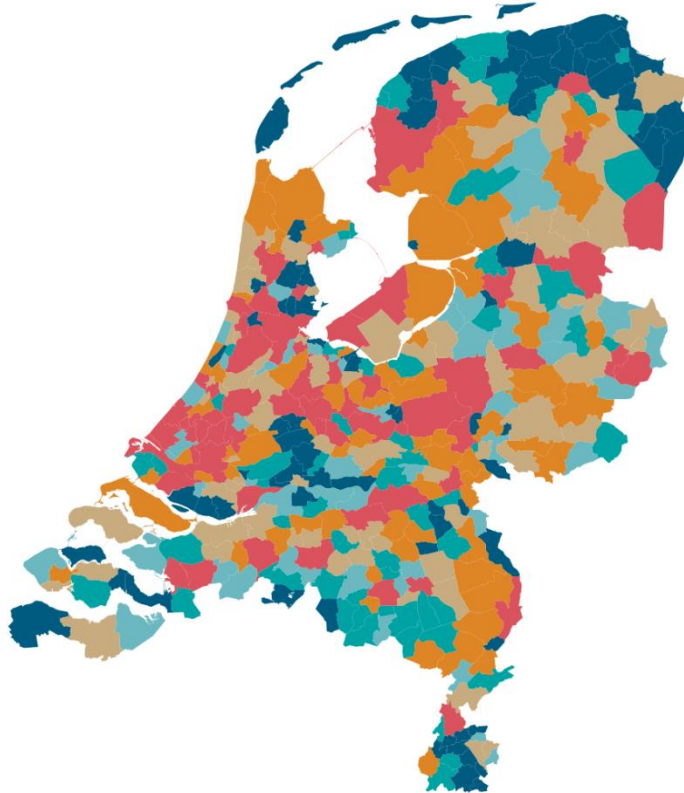


Mensen worden ouder, nu is nog maar 8% van de bevolking 65+, in 2040 is dat 26%. De vergrijzing heeft niet alleen een grote impact op de verschillende vastgoedmarkten, maar heeft ook betekenis voor het beleggingsbeleid van pensioenfondsen.

Vergrijzing in beeld

- Senioren blijven veel vaker in de stad wonen
- En dus ook vaak als eenpersoonshuishouden
- Vergrijzing niet alleen aan de randen van Nederland (newtowns!)

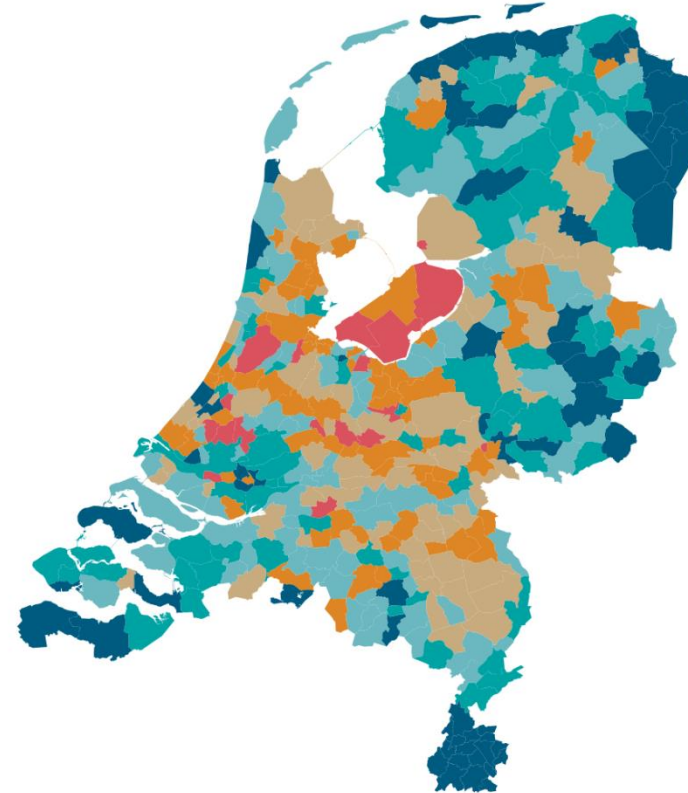
Bevolkingsontwikkeling 65+ jaar 2040 absolute groei t.o.v. 2014



< 1.750 1.750 < 2.500 2.500 < 3.000 3.000 < 4.000 4.000 < 6.500 >= 6.500

Bron: ABF Research - Primos 2014

Bevolkingsontwikkeling 65+ jaar 2040 (index 2014 = 100)



< 145,0 145,0 < 155,0 155,0 < 165,0 165,0 < 175,0 175,0 < 200,0 >= 200,0

Bron: ABF Research - Primos 2014



Een toenemend aantal singels: zowel jong als oud. Soms bewust, soms niet. Vereenzaming is een belangrijke factor bij senioren: ruim 1.000.000 ouderen voelt zich eenzaam. 20% hiervan voelt zich zelfs extreem eenzaam



Technologie gaat ons niet alleen helpen om de zorg beter te maken maar ook om de zorg efficiënter en dichterbij huis te organiseren.

Politieke risico's in de zorg verdwijnen

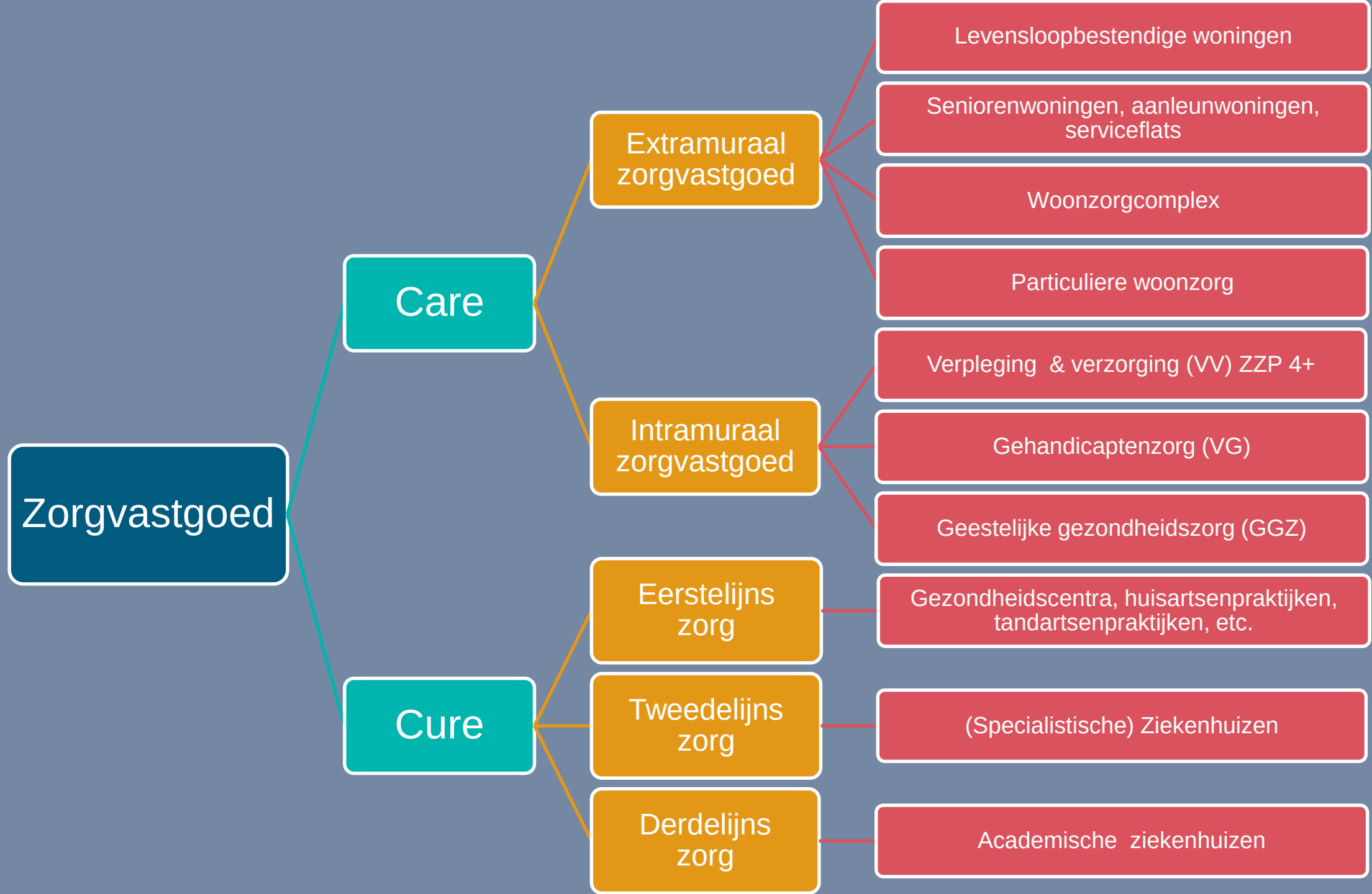
Transitie langdurige zorg voltooid (1/1/2015). Deze was noodzakelijk om zorg in Nederland betaalbaar te houden. Een andere oplossingsrichting is niet realistisch

- Scheiden Wonen en zorg
- Decentralisering tweedelijnszorg
- Meer marktwerking voor zorginstellingen
 - Professionalisme
 - Kwaliteit
- Richting sluit aan bij Europese beweging waar zorgstelsel een mengvorm is van familie en overheid.





Zorgvastgoed?



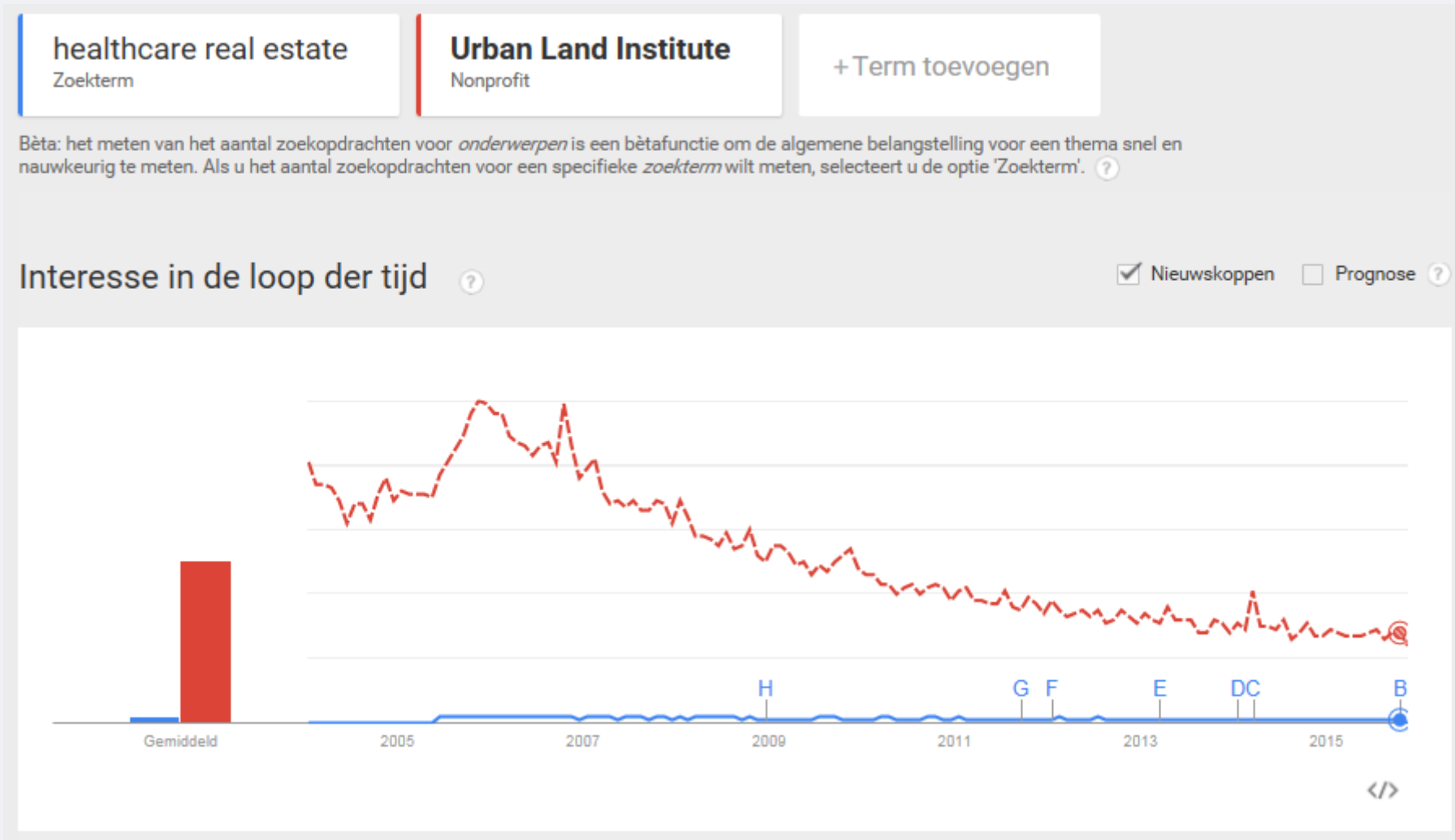
An aerial photograph of a coastal landscape, likely in the Netherlands. The foreground and middle ground are dominated by a patchwork of agricultural fields, some of which are dark, possibly indicating water or wetland. A network of roads and canals crisscrosses the landscape. In the background, the sea is visible under a hazy sky. A semi-transparent teal banner is overlaid on the bottom half of the image, containing white text.

De markt van zorgvastgoed omvat 50 miljoen m² en is groter dan de kantorenmarkt en twee keer zo groot als de winkelmarkt. 34 miljoen m² heeft een oppervlakte tussen 2.000 en 100.000 m². Hiervan staat 15 miljoen m² in de G32. In totaal is 10 miljoen m² gebouwd na 2000

Wie investeren er nu?

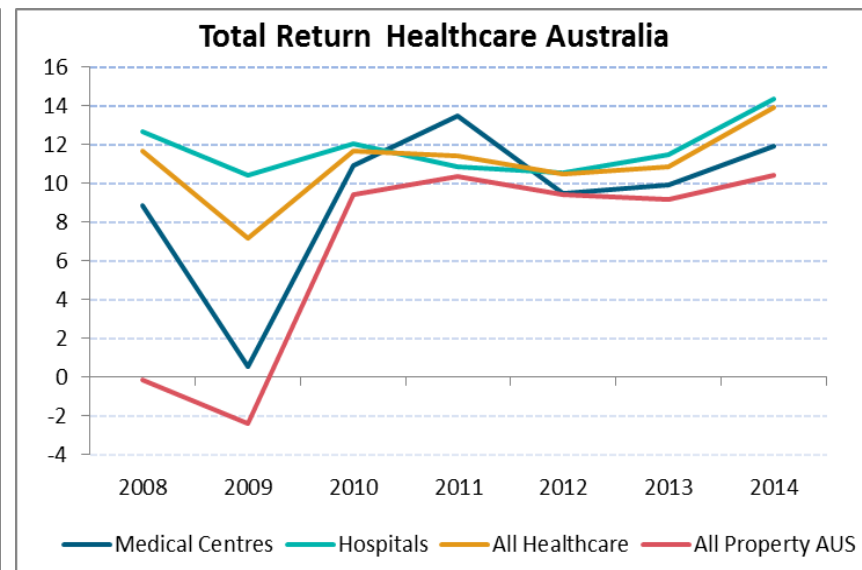
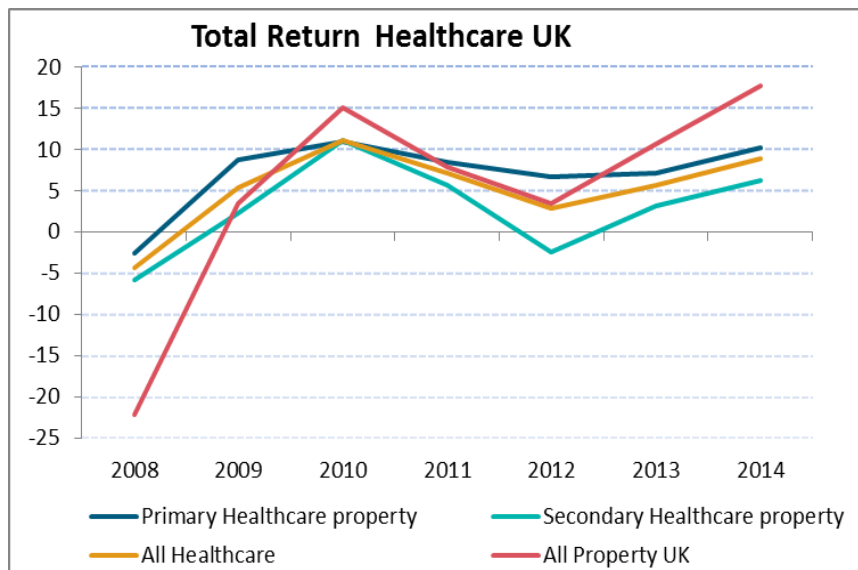
- Zorginstellingen en corporaties hebben nu nog dominante positie;
 - Nieuwe investeringen corporaties beperkt mogelijk door regelgeving
 - Zorginstellingen hebben kapitaal nodig voor transitie zorg
- Geschat geïnvesteerd vermogen (incl. commitments) van institutionele beleggers: circa € 750 miljoen;
- Marktaandeel Syntrus Achmea ca 50%
- Andere institutionele partijen die recent zijn toegetreden: Bouwinvest, Amvest, Cofinimmo
- Conclusie: in vergelijking met andere vastgoedsegmenten zeer weinig investeerders actief

Zorgvastgoed lijkt goed bewaard geheim!



Internationale vergelijking laat potentie zien

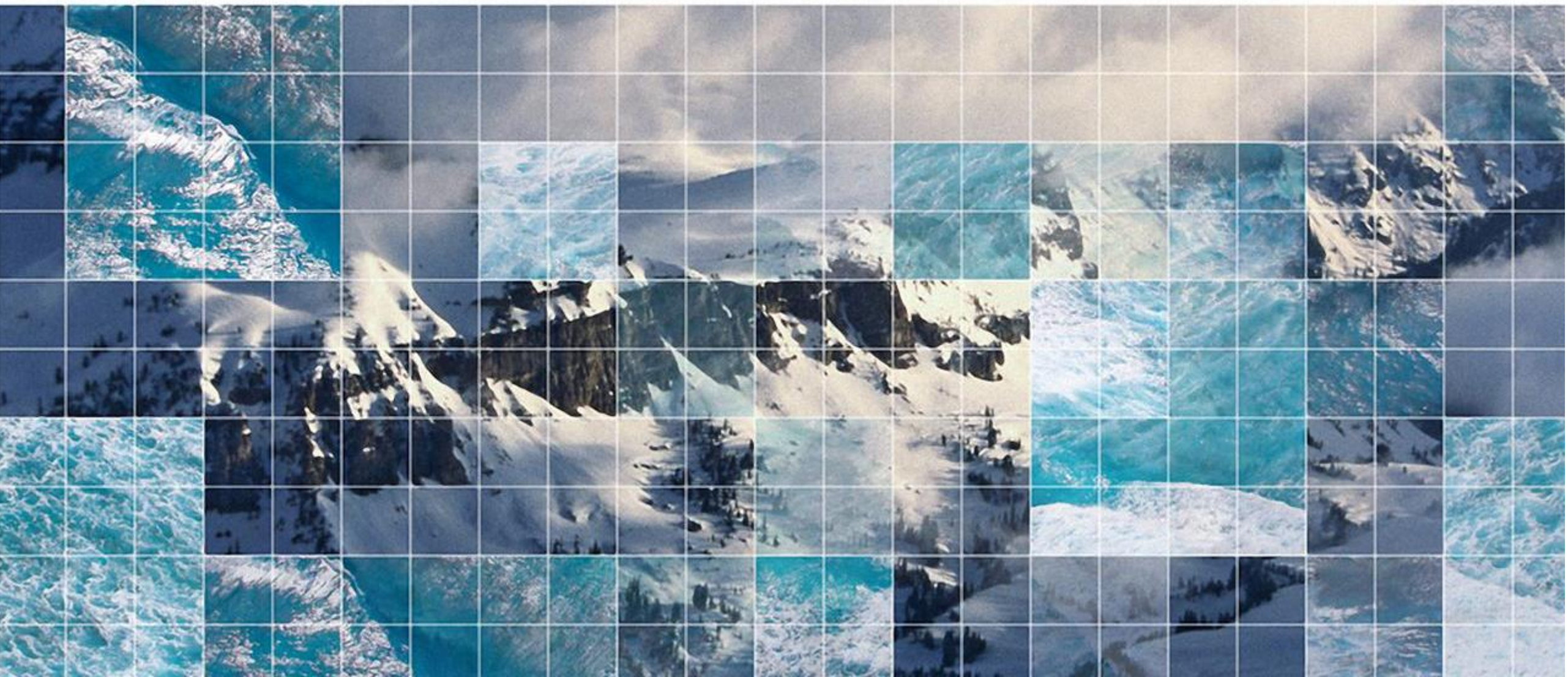
- Sector in ontwikkeling, ook internationaal, met name in Angelsaksische landen
- Internationaal ligt focus meer op Cure, dus slechts beperkt bruikbaar in vergelijking met NL
- IPD-Index Australië A\$ 1,4 miljard, 81 objecten, UK £ 3,4 miljard, 1.028 objecten
- In zowel UK, als Australië outperformance voor health care (2008-2015)
- Vooral direct rendement ligt in UK en Australië duidelijk veel hoger



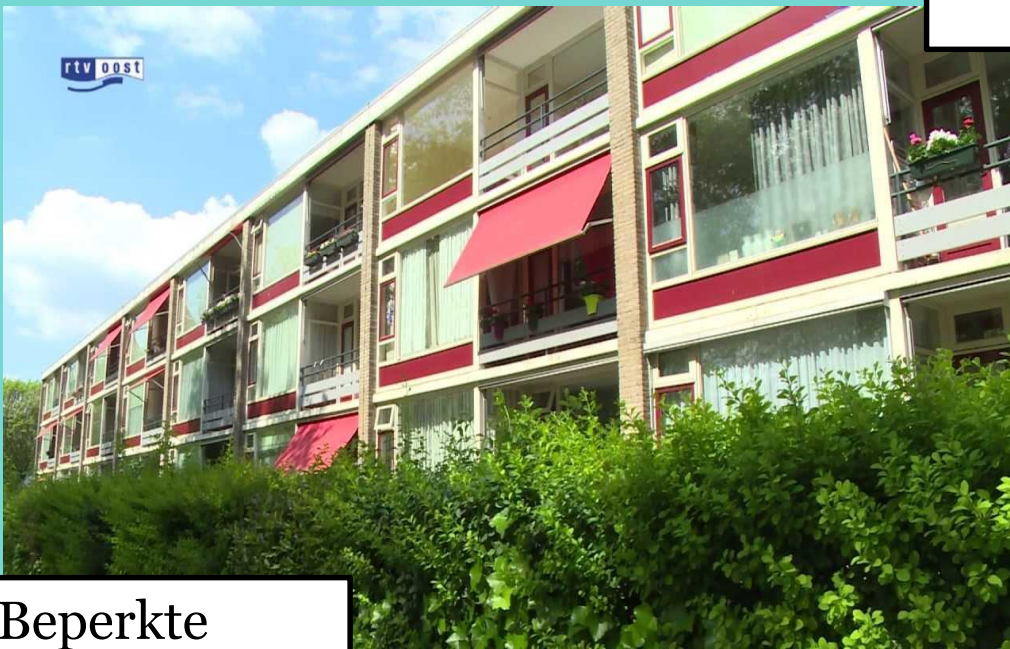


NEW LENS SCENARIOS

A SHIFT IN PERSPECTIVE FOR
A WORLD IN TRANSITION



Collectief



Beperkte
technologische
ontwikkelingen



Grote
technologische
ontwikkelingen



Individueel



Collectief

Vraag naar ziekenhuizen en grote intramurale zorgcentra. Zorg thuis maar zeer beperkt

Veel woongemeenschappen met goede levensloopbestendige woningen of intramurale zorg. Veel eerste- en anderhalvelijns centra

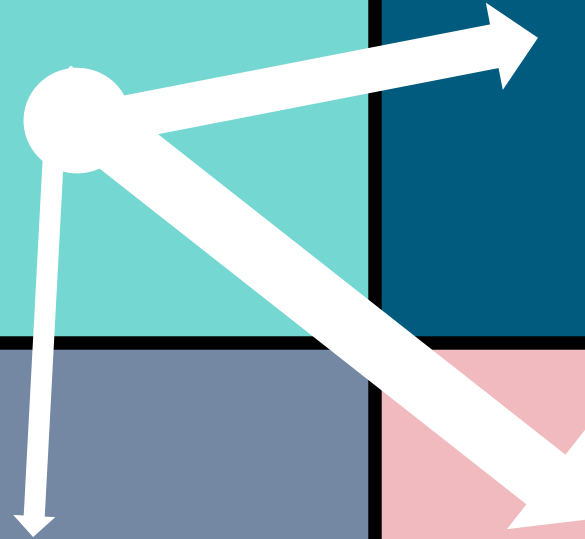
Beperkte technologische ontwikkelingen

Grote technologische ontwikkelingen

Veel aangepaste bestaande woningen en nieuwe levensloopbestendige woningen

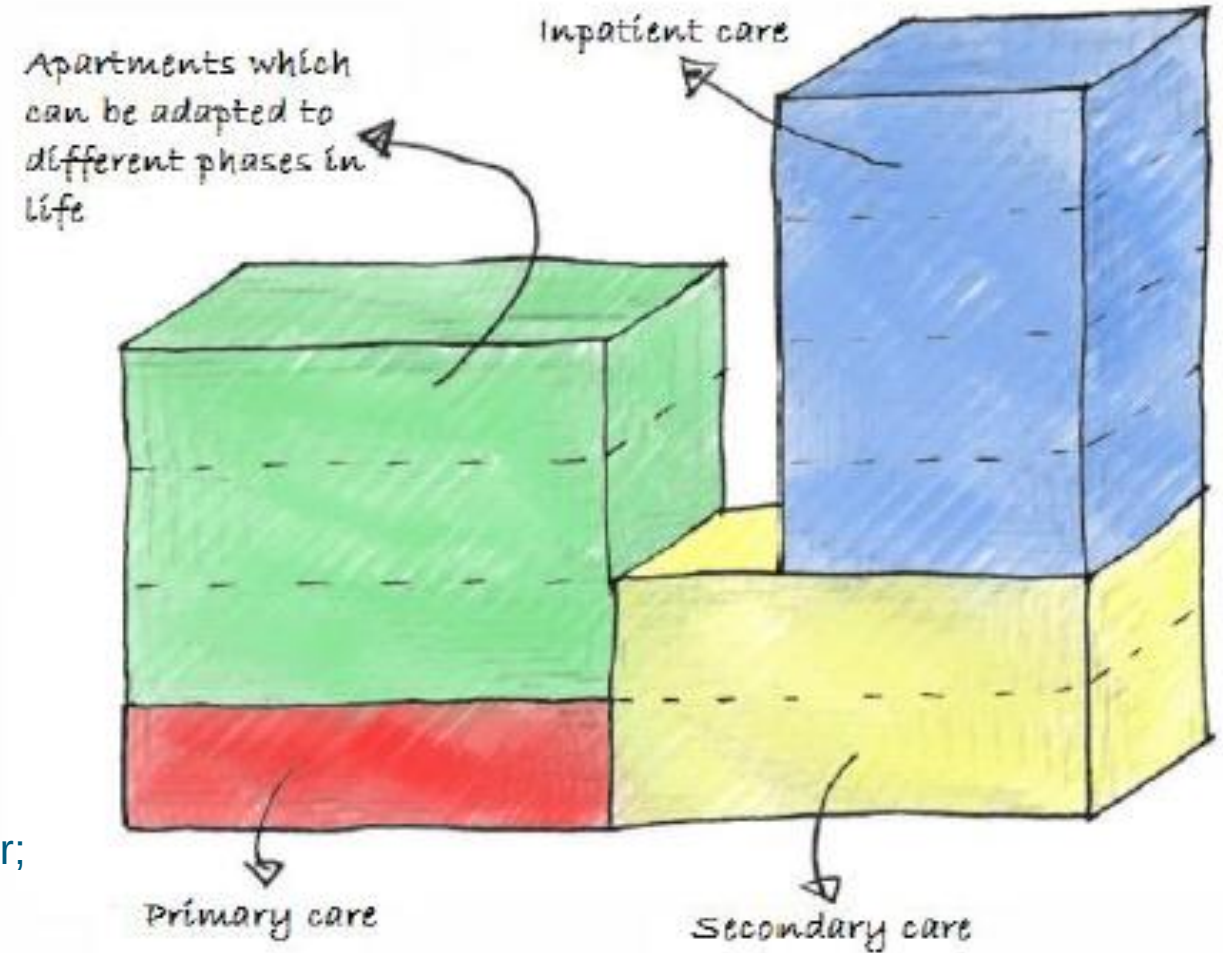
Stijgend belang van gezondheidscentra en kwalitatief goede levensloopbestendige woningen

Individueel



Interessante zorgvastgoedproducten

- Zorg is niet meer zichtbaar als label
- Zorg is geïntegreerd in stedelijk landschap
- Zorgwoningen zijn gewoon woningen
- Vastgoed van andere zorgfuncties is alternatief aanwendbaar
- Zorg wordt als dienst geleverd
- Zorg is in de nabijheid en soms in het gebouw
- Niet alleen zorgfuncties, maar ook ONTzorgfuncties
- Zorgverleners zijn kundige, betrouwbare, professionele en solvabele huurders
- Zorgvastgoed is een keuze van bewoner of gebruiker; het is niet (meer) aanbodgedreven



Voorbeeld interessant zorgvastgoed: De Makroon - Amsterdam



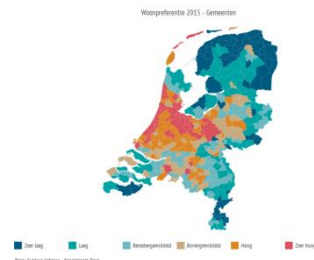
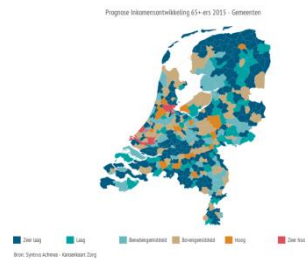
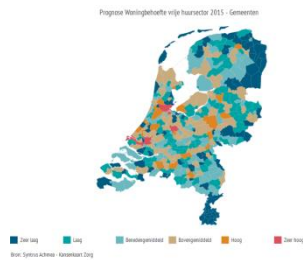
‘Als er een....’

12 november 2015

Outlook Nederlandse zorgvastgoedmarkt

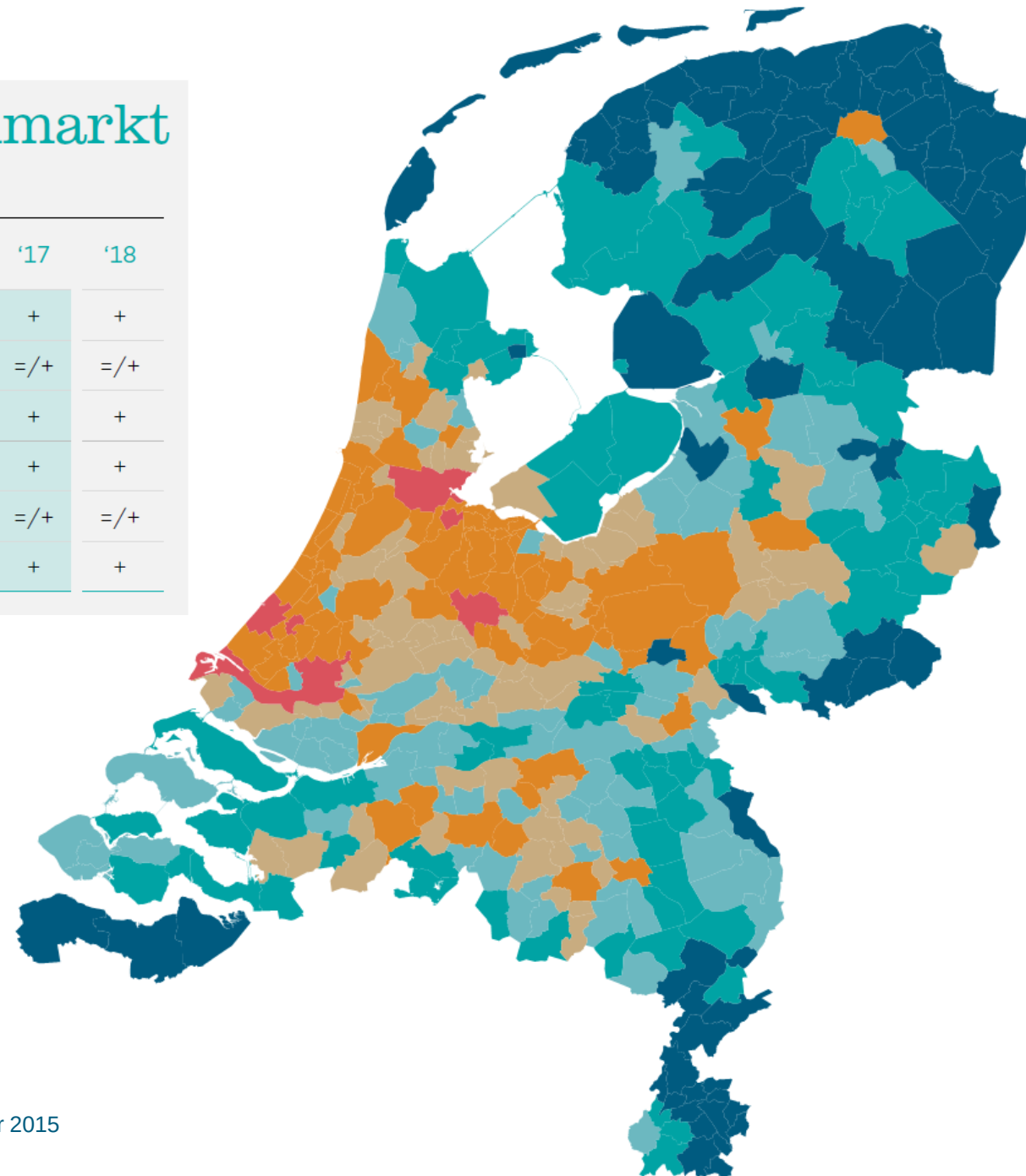
Kwaliteit als kernwaarde en onderscheidend vermogen in de zorg

		'15	'16	'17	'18
Waardegroei	Zorgwoningen	+	+	+	+
	Intramuraal zorgvastgoed	+	+	=/+	=/+
	Eerste- en anderhalvelijns zorgcentra	+	+	+	+
Hurgroei	Zorgwoningen	+	+	+	+
	Intramuraal zorgvastgoed	=/+	=/+	=/+	=/+
	Eerste- en anderhalvelijnszorgcentra	+	+	+	+



Ingrediënten kansenkaart Zorgvastgoed:

1. Prognose woningbehoefte vrije huursector;
2. Prognose inkomensontwikkeling 65-plussers;
3. Woonpreferentie



Conclusie: zorgvastgoed kan aantrekkelijk beleggingsalternatief zijn

- Sterke dragers: bevolkingsgroei, urbanisering en vergrijzing
- Te verwachten vraag aan gebruikerszijde is groot. Focus op kwaliteit!
- Institutioneel framework redelijk stabiel, in bijna alle scenario's vraag naar zorgwoningen
- Markt zorgvastgoed is erg groot in vergelijking tot aantal spelers die nu al actief zijn
- Internationale vergelijking bevestigt potentie zorgvastgoed
- Te verwachten performance Care gelijk (=alternatief) aan woningen, hoog direct rendement
- Verschuiving naar meer Cure kan verdere verbetering diversificatie opleveren
- Geschikt toekomstbestendig product nog (te) beperkt aanwezig





Vragen?

www.achmeavastgoed.nl
> Outlook 2015-2018

12 november 2015