

## WOONZORG-VASTGOED BELANGRIJKE MAAR COMPLEXE TAAK WONINGCORPORATIES

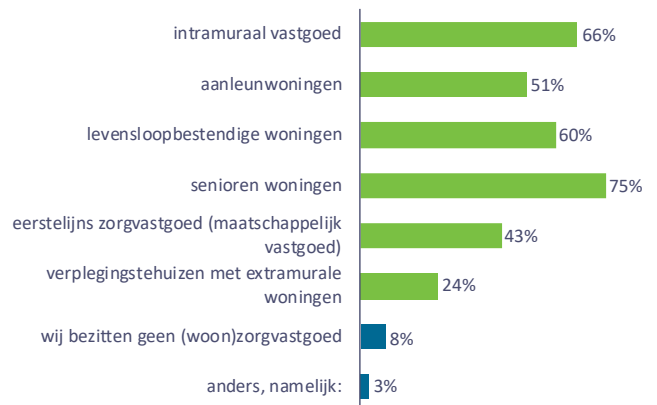
De Corporatie Survey peilt ieder kwartaal het sentiment in de sector. Dit kwartaal staat het thema (woon)zorgvastgoed centraal. Wij vroegen de corporatiebestuurders en –managers naar hun huidige bezit van (woon)zorgvastgoed en hun visie betreffende de toekomst.

Zorgvastgoed is voor veel woningcorporaties een beperkt onderdeel van hun bezit. Toch zijn er in Nederland in totaal ruim 100.000 zorgwoningen in bezit van woningcorporaties. Eind 2014 startte het Centraal Fonds Volkshuisvesting (nu Autoriteit woningcorporaties) met een onderzoek naar zorgvastgoed. Hieruit is naar voren gekomen dat er op korte termijn geen risico te verwachten is vanuit het beheer van (woon)zorgvastgoed door woningcorporaties. Met de trend dat ouderen steeds langer zelfstandig wonen, het zogenoemde ‘scheiden van wonen en zorg’, verandert wel de vraag naar (woon)zorgvastgoed. De meeste woningcorporaties zijn zich bewust van de extra risico’s die dit vraagstuk met zich meebrengt. Tevens is gebleken dat de wijze waarop zorgcomplexen worden verhuurd altijd maatwerk blijft, een universele aanpak lijkt niet mogelijk. In deze rapportage wordt de huidige kijk op (woon)zorgvastgoed door woningcorporaties onder de loep genomen, met onder andere de grootste uitdagingen en de invloed van wet- en regelgeving bij (woon)zorgvastgoed.

### HET OVERGROTE DEEL VAN WONINGCORPORATIES BEZIT ZORGVASTGOED

Slechts 8 procent van de woningcorporaties geeft aan geen (woon)zorgvastgoed te bezitten. De woningcorporaties die wel (woon)zorgvastgoed bezitten (92%) hebben voor het grootste gedeelte senioren woningen, gevolgd door intramuraal vastgoed en levensloopbestendige woningen. 42% van de woningcorporaties verwacht dat de omvang van het (woon)zorgvastgoed gelijk blijft, 35% verwacht een toename en 23% een afname.

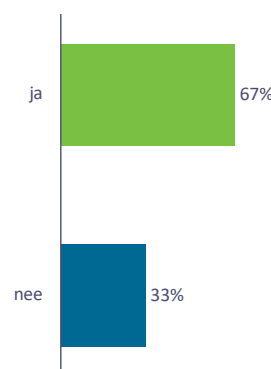
*Wat voor type (woon)zorgvastgoed heeft u op dit moment in bezit? (meerdere antwoorden mogelijk)*



### EEN KLEIN DEEL VAN HET BEZIT VAN WONINGCORPORATIES BESTAAT UIT (WOON) ZORGVASTGOED

Gemiddeld gezien bestaat het bezit van woningcorporaties voor 9% uit (woon)zorgvastgoed. De onderlinge verschillen lopen ver uiteen, van 0% tot maar liefst 45%. Hoewel gemiddeld gezien het aandeel (woon)zorgvastgoed niet heel groot is, ziet twee derde van de ondervraagden de ontwikkelingen van dit vastgoed als hun maatschappelijke taak. Als argumentatie wordt herhaaldelijk aangegeven dat dit een doelgroep voor hun woningcorporatie is.

*Ziet u het als uw maatschappelijke taak om (woon)zorgvastgoed te ontwikkelen?*



## WOONZORG-VASTGOED BELANGRIJKE MAAR COMPLEXE TAAK WONINGCORPORATIES

### DE INVLOED VAN VERANDERENDE WET- EN REGELGEVING LOOPT VER UITEEN

Ruim 40% van de ondervraagden geeft aan dat de veranderingen betreffende 'scheiden van wonen en zorg' hen onzeker maakt over de toekomst. Deze onzekerheid kan ontstaan doordat de woningcorporatie de risicodragende partij is en zij het aanbod dienen aan te passen aan de vraag. Ruim 40% van de andere ondervraagden geeft juist aan dat deze veranderende regelgeving in de zorg geen invloed heeft op hun (woon)zorgvastgoedstrategie. Dit wordt hoofdzakelijk verklaard door het type vastgoed dat de woningcorporatie bezit. Het verhuren van seniorenwoningen wordt bijvoorbeeld niet beïnvloed door 'scheiden van wonen en zorg'.

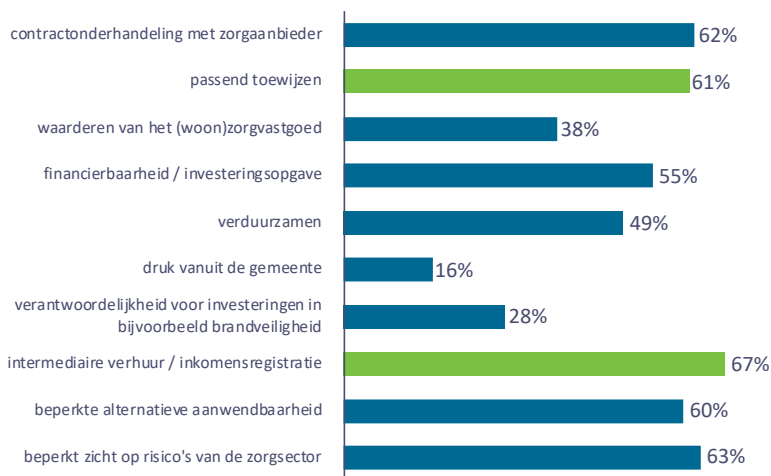
*Wat is de invloed van de veranderde regelgeving in de zorg met betrekking tot uw (woon)zorgvastgoedportefeuille?*



### DE GROOTSTE UITDAGINGEN ZIJN PASSEND TOEWIJZEN EN INKOMENSREGISTRATIE

Op de vraag 'Wat ziet u als grootste uitdagingen in relatie tot het verhuren van (woon)zorgvastgoed' komen de toetsingseisen naar voren; passend toewijzen en inkomensregistratie. Indien er sprake is van intermediaire verhuur (onderverhuur) dienen deze toetsen te worden uitgevoerd. Dit kan zowel door de zorginstelling als door de woningcorporatie worden uitgevoerd. De zorginstelling kan niet weigeren deze gegevens te verstrekken, vanwege de wettelijke verplichting voor de woningcorporatie. Dit vergt echter een nauwkeurige administratie van de zorginstelling.

*Wat ziet u als de grootste uitdagingen in relatie tot het verhuren van (woon)zorgvastgoed? Kies de 5 antwoorden die het meest van toepassing zijn.*



### SECTORBREED IS EEN PORTEFEUILLESTRATEGIE NIET VANZELFSPREKEND

Ongeveer één op de drie woningcorporaties geeft aan een portefeuillestrategie met betrekking tot (woon)zorgvastgoed te hebben die recentelijk is ontwikkeld en in gebruik is. De woningcorporaties die dit hebben aangegeven, hebben over het algemeen meer dan gemiddeld (14%) (woon)zorgvastgoed in bezit. De woningcorporaties die aangeven een portefeuillestrategie niet van belang te vinden (9%) hebben slechts een klein aandeel (woon)zorgvastgoed. Namelijk nog geen 3%. Hierdoor neemt het belang van een portefeuillestrategie af.

*Heeft u op dit moment een portefeuillestrategie met betrekking tot (woon)zorgvastgoed?*

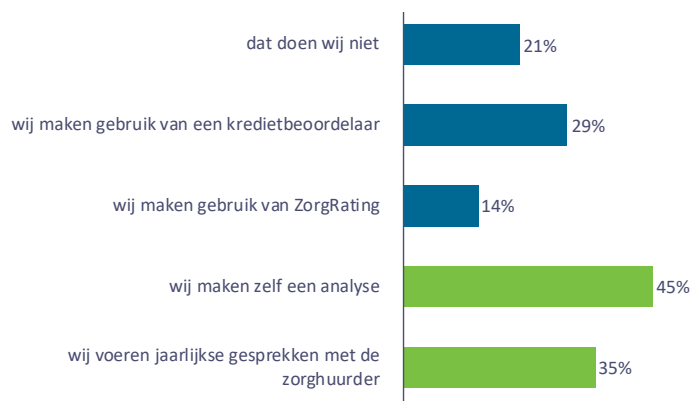


## WOONZORG-VASTGOED BELANGRIJKE MAAR COMPLEXE TAAK WONINGCORPORATIES

### WONINGCORPORATIES SCHATTEN ZELF DE KREDIETWAARDIGHEID VAN DE ZORGHUURDER IN

Bijna de helft van de woningcorporaties geeft aan zelf een analyse te maken van de kredietwaardigheid van de betreffende zorghuurder. Een onderdeel hiervan kan zijn door jaarlijks in gesprek te gaan met de zorghuurder. Ongeveer 20% van de ondervraagden geeft aan geen controle uit te voeren op de kredietwaardigheid. De overige woningcorporaties maken gebruik van een 'tool', dan wel in de vorm van ZorgRating, een rapportage die in één oogopslag de financiële prestaties en kredietwaardigheid van een zorginstelling in beeld brengt, of middels een kredietbeoordelaar.

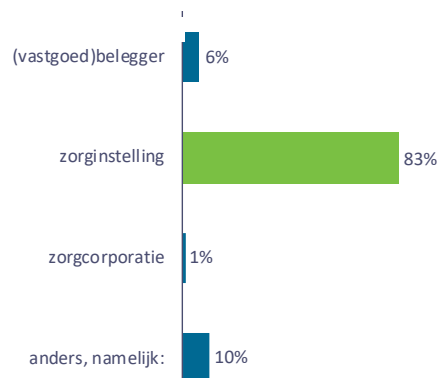
*Wat gebruikt u om de kredietwaardigheid van uw zorghuurder in te schatten? (meerdere antwoorden mogelijk)*



### ZORGINSTELLINGEN WORDEN GEZIEN ALS (MEDE) VERANTWOORDELIJK VOOR DE ONTWIKKELING

Van de woningcorporaties die (woon)zorgvastgoed als hun maatschappelijke taak zien, ziet 83% de zorginstelling als medeverantwoordelijke voor de ontwikkeling. Van de woningcorporaties die (woon)zorgvastgoed niet als hun maatschappelijke taak zien, vindt 68% dat dit de verantwoordelijkheid is van de zorginstelling. Zij zien (woon)zorgvastgoed regelmatig niet als hun kerntaak of het past niet bij de doelgroepen waar ze zich op focussen.

*Welke partij ziet u als medeverantwoordelijk voor de ontwikkeling van (woon)zorgvastgoed?*



### INTERESSE VOOR RENOVATIE EN ENERGIEBESPRENDE MAATREGELEN BLIJFT GROOT

De trend van een grote interesse op het gebied van 'renovatie en energiebesparende maatregelen' zet ook in het vierde kwartaal van 2018 door. Dit is geheel in lijn met de ontwikkelingen op politiek en maatschappelijk gebied. Daarnaast zijn ook investeringen, organisatieontwikkeling en betaalbaarheid thema's die blijvend in de belangstelling staan.

*Belangrijkste thema's voor de komende 12 maanden*

2018 kwartaal 4		2018 kwartaal 3		2018 kwartaal 2	
renovatie & energie-besparende maatregelen	(69%)	renovatie & energie-besparende maatregelen	(77%)	renovatie & energie-besparende maatregelen	(67%)
investeringen	(35%)	organisatieontwikkeling	(32%)	organisatieontwikkeling	(35%)
organisatieontwikkeling	(26%)	asset management	(32%)	investeringen	(35%)
betaalbaarheid	(24%)	investeringen	(29%)	betaalbaarheid	(26%)
asset management	(19%)	betaalbaarheid	(22%)	asset management	(22%)

*De Corporatie Survey is gebaseerd op onderzoek dat elk kwartaal wordt uitgevoerd door adviesbureau Finance Ideas onder circa zeshonderd corporatiebestuurders en -managers. Elke keer wordt daarbij een vaste set van vragen aan hen voorgelegd, plus enkele vragen over actuele thema's. Aan het jongste onderzoek, dat plaats vond in oktober 2018 hebben 112 bestuurders en managers deelgenomen. Het is de zesendertigste keer dat het onderzoek is uitgevoerd.*