



-PERSBERICHT-

Utrecht, 23 oktober 2018

## WOON-ZORGVASTGOED BELANGRIJKE MAAR COMPLEXE TAAK WONINGCORPORATIES

---

**Woningcorporaties blijken in Nederland veruit de grootste bezitter van woon-zorgvastgoed te zijn. Bijna 10% van hun vermogen, omgerekend zo'n 25 miljard euro, bestaat uit zowel eerstelijns zorgvastgoed (maatschappelijk vastgoed) als verplegingstehuizen en aanleunwoningen, levensloopbestendige woningen en seniorenwoningen. Zij zien de ontwikkeling van zorgvastgoed ook als hun maatschappelijke taak. Zorginstellingen zijn daarbij volgens hen wel medeverantwoordelijk. Dit blijkt uit de Corporatie Survey van adviesbureau Finance Ideas die elk kwartaal onder circa zeshonderd corporatiebestuurders en -managers wordt uitgevoerd.**

De totale omvang van de woon-zorgvastgoed sector beslaat circa € 75 miljard. Corporaties bezitten dus praktisch een derde van het totaal en uit de Corporatie Survey blijkt dat 92% van de corporaties zorgvastgoed in haar portefeuille heeft. 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. Daarbij maakt het een groot verschil of de betreffende corporatie voornamelijk heeft geïnvesteerd in zorgcomplexen zoals bijvoorbeeld eerstelijns zorgvastgoed, of dat het voornamelijk om seniorenwoningen gaat. Deze laatste zijn relatief eenvoudig aan te passen aan een veranderende vraag in de toekomst, terwijl het vinden van een nieuwe huurder voor een groot zorgcomplex doorgaans geen sinecure is.

Woon-zorgvastgoed brengt specifieke uitdagingen met zich mee, en woningcorporaties gaan daar verschillend mee om, zo blijkt uit de onderzoeksresultaten. Wanneer corporaties in grote zorgcomplexen investeren en deze verhuren aan zorginstellingen, dan is bijvoorbeeld de kredietwaardigheid van de huurder van vitaal belang. 20% van de ondervraagden zegt dit echter niet te controleren, terwijl ongeveer de helft van de ondervraagden aangeeft hierin zelf de vinger aan de pols te houden, onder andere door jaarlijks in gesprek te gaan met de huurder. Weer anderen maken gebruik van specifieke tools zoals ZorgRating of een kredietbeoordelaar.

Als grootste uitdaging in de zorgmarkt zien woningcorporaties de uitvoering van de inkomensvoets en het passend toewijzen. Vaak verhuurt de zorginstelling de zorgwoningen die zij van de corporatie huurt door aan haar zorgbehoevenden. Daarbij is veelal sprake van een kale huurprijs die niet hoger is dan de liberalisatiegrens van € 710,68, waardoor het wettelijk verplicht is om een inkomensvoet uit te voeren. Zorginstellingen zijn hier doorgaans niet administratief op ingericht. Als deze inkomensregistratie echter niet of niet correct gebeurt, dan is de bezittende woningcorporatie hiervoor verantwoordelijk, waarbij het intrekken van de staatssteun de sanctie is.

---

Noot voor de redactie:

Meer informatie over deze Corporatie Survey vindt u in de bijgevoegde toelichting of op de website [www.finance-ideas.nl](http://www.finance-ideas.nl). Voor een toelichting kunt u contact opnemen met Finance Ideas, bereikbaar op 030-2320480 of per mail [info@finance-ideas.nl](mailto:info@finance-ideas.nl).

---