

## Stijging bouwkosten zet investeringen in zorg onder druk

**Zorginstellingen verwachten de komende periode weer meer te investeren. Ruim 63% van de respondenten van de drieëndertigste Financiële Zorgthermometer denkt meer tot aanzienlijk meer te gaan investeren in vastgoed dan de afgelopen vijf jaren. Ruim 42% van de respondenten geeft echter aan dat de geraamde investeringsbedragen vanwege stijgende bouwkosten ontoereikend zijn. Circa 20% van de zorginstellingen zet daardoor investeringen 'on hold' of stellen deze uit.**

De bouwkosten stegen in 2018 met 8,5 procent en het jaar ervoor met 7,5 procent (NRC, 2019). Voor de zorgsector is dit niet anders, hetgeen druk zet op de investeringsambities. Zorginstellingen willen namelijk wel investeren. 77% van de respondenten verwacht een positieve waardeontwikkeling van de materiële vaste activa. Deze lijkt grotendeels gedreven te worden doordat 63% van de respondenten aangeeft (aanzienlijk) meer te gaan investeren in vastgoed de komende vijf jaren. Het gemiddelde investeringsbedrag voor nieuwe projecten over deze periode komt neer op circa een derde van de omzet.

Ruim 42% van de respondenten geeft daarbij aan dat de geraamde investeringsbedragen ontoereikend zijn. Naast de toenemende bouwkosten spelen verhoogde kwaliteitseisen en duurzaamheidsambities hierin een rol. De komende vijf jaren wordt voornamelijk geïnvesteerd in LED-verlichting en PV-panelen. Grote investeringen als gevel-/dakisolatie is minder aan de orde.

Hoewel investeringsbudgetten in 42% van de gevallen worden overschreden, geeft 70% van de respondenten aan dat reeds geplande investeringen alsnog ongewijzigd doorgang vinden. Circa 10% van de respondenten geeft aan dat investeringen in afgeslankte vorm alsnog doorgang vinden en circa 20% dat niet strikt noodzakelijke investeringen 'on-hold' worden gezet (12%) of worden uitgesteld (8%).

De rendementseis die zorginstellingen hanteren voor vastgoedinvesteringen ligt gemiddeld tussen de 1% tot 3%. Ondanks deze relatief lage rendementseis, grotendeels veroorzaakt door de huidige lage rente, blijken de tarieven volgens 44% van de respondenten (ruim) onvoldoende om deze rendementseis te realiseren, tegenover 18% van de respondenten die aangeeft dat de tarieven (ruim) voldoende zijn.

### **Reactie Fizi (Ellen Kalkhoven, voorzitter)**

*"Naast stijgende personeelskosten staan helaas ook de investeringen in vastgoed onder druk. Hopelijk zijn zorginstellingen in staat om te blijven investeren en de kwaliteit ook op de lange termijn te waarborgen. Wat een enorme complexe uitdaging is."*

### **Reactie Finance Ideas (Pim Diepstraten, partner)**

*"Om ondanks de stijgende bouwkosten te blijven investeren en de financiële continuïteit te waarborgen is lange termijn inzicht noodzakelijk. Mede dankzij de huidige lage rente zijn investeringen mogelijk. Dit is voor de middellange termijn geen wenselijke situatie."*

### **Over de Financiële Zorgthermometer**

De Financiële Zorgthermometer is gebaseerd op onderzoek dat elk kwartaal wordt uitgevoerd door Finance Ideas onder de circa achthonderd leden van Fizi, netwerk zorgfinancials. Aan het meest recente onderzoek, dat plaats heeft gevonden in juni 2019, hebben 121 financials van verschillende zorginstellingen deelgenomen. Het is de drieëndertigste keer dat het onderzoek is uitgevoerd.

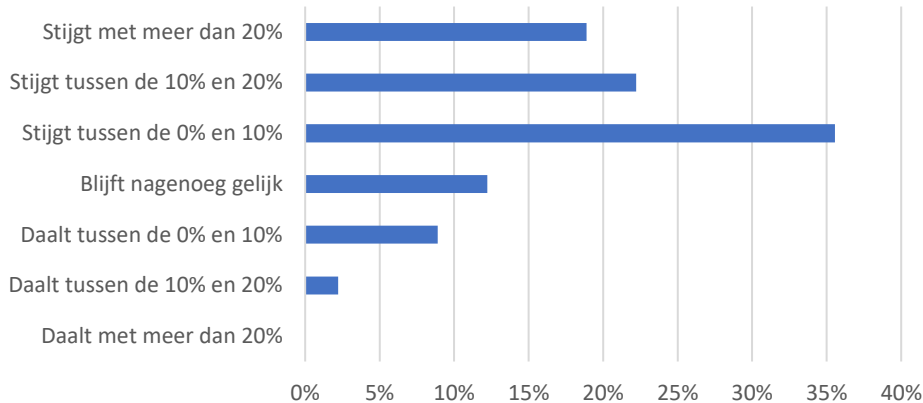
### **NOOT VOOR DE REDACTIE:**

Meer informatie over de drieëndertigste Financiële Zorgthermometer vindt u in de toelichting. De ruwe onderzoeksgegevens vindt u op <http://www.fizi.pro>. Voor een toelichting kunt u contact opnemen met Pim Diepstraten van Finance Ideas, telefonisch (06-19212111) of per mail ([pim.diepstraten@finance-ideas.nl](mailto:pim.diepstraten@finance-ideas.nl)).

## Toelichting

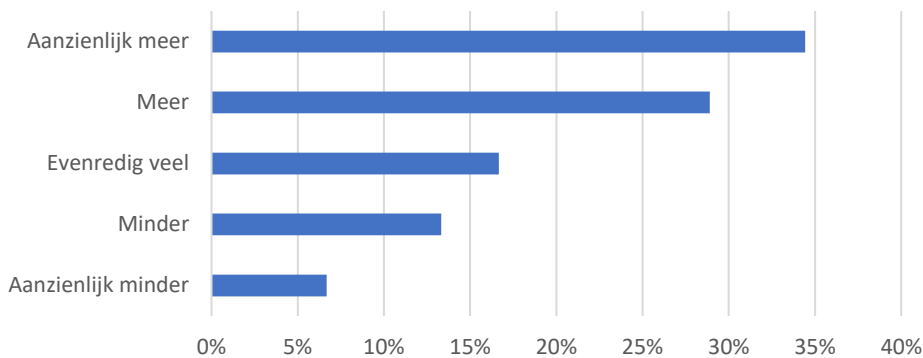
### Grafiek 1: Waardeontwikkeling materieel vaste activa

77% van de respondenten verwacht dat de materiële vaste activa zich positief zullen ontwikkelen de komende vijf jaren. Van deze groep verwacht zelfs 19% een stijging van meer dan 20% van de waarde. Deze positieve waardeontwikkeling wordt mede gedreven door nieuwe investeringen in vastgoed in de komende 5 jaar.



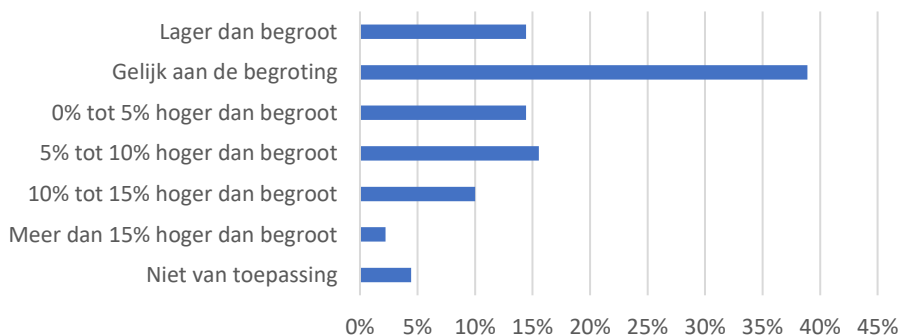
### Grafiek 2: Verwachte investeringen

63% van de respondenten verwacht de komende vijf jaren meer of aanzienlijk meer te gaan investeren in vastgoed. Dit is ondanks een toename van de bouwkosten in de afgelopen jaren met 8,5% (2018).



### Grafiek 3: Toereikendheid geraamde investeringsbudget

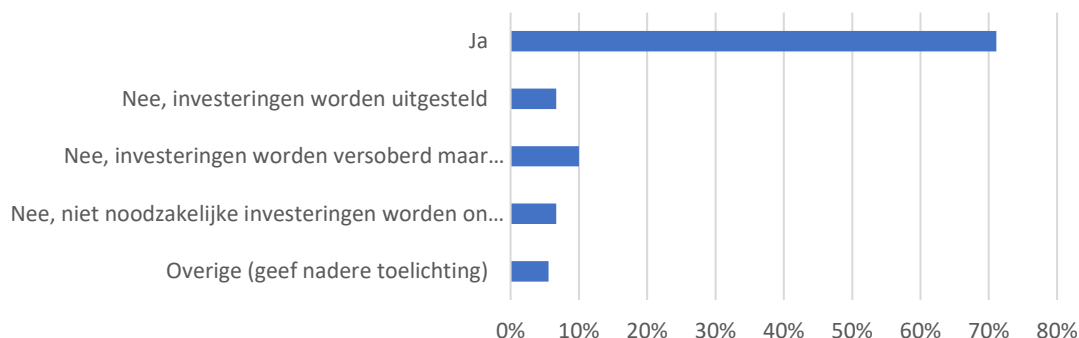
42% van de respondenten geeft aan dat de geraamde investeringsbedragen niet toereikend zijn. De voornaamste reden hiervoor zijn de eerder genoemde stijgingen van de bouwkosten.



## Toelichting

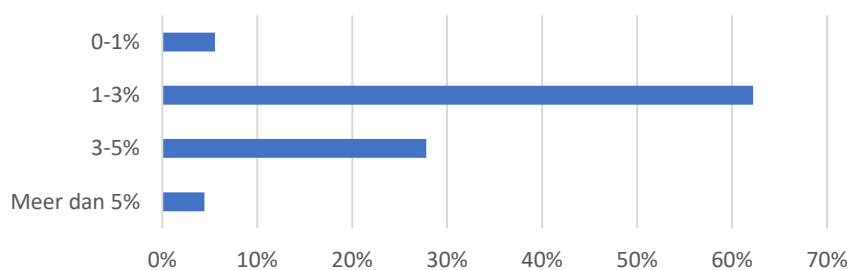
### Grafiek 4: Doorgang investeringen

70% van de respondenten geeft aan dat de reeds geplande investeringen doorgang vinden. In 10% van de gevallen vinden de investering doorgang in een afgeslankte vorm, in 12% van de gevallen worden de investeringen 'on-hold' gezet en in 8% van de gevallen worden de investeringen uitgesteld.



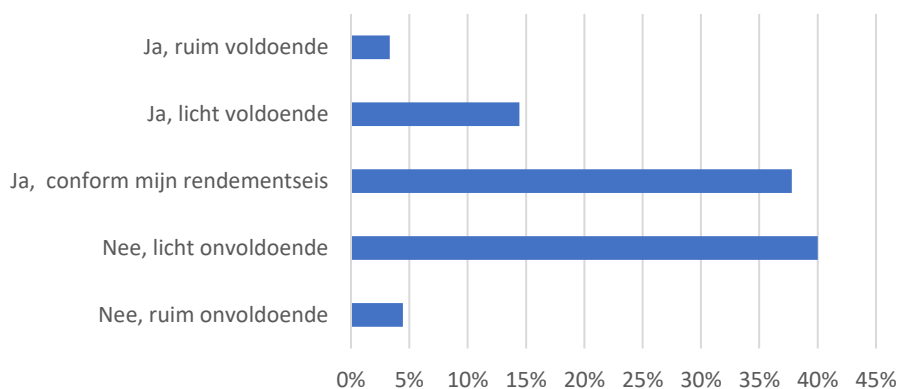
### Grafiek 5: Hoogte van de rendementseis

Het leeuwendeel van de respondenten hanteert een rendementseis tussen de 1% en 3%. Daarnaast geeft 32% van de respondenten aan een rendementseis van meer dan 3% te hanteren en 6% geeft aan een rendementseis tussen 0%-1% te hanteren. Deze gemiddeld relatief lage rendementseisen worden grotendeels veroorzaakt door de huidige lage rentestand.



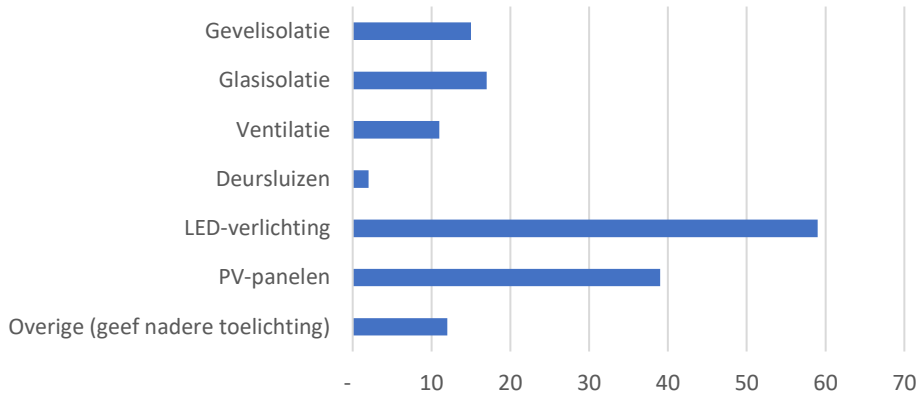
### Grafiek 6: Tarifiering

44% van de respondenten vinden dat de tarieven niet toereikend zijn om te voldoen aan de rendementseis, ondanks dat de rendementseisen over het algemeen relatief laag zijn (zie grafiek 5).



### Grafiek 7: Type duurzaamheidsinvesteringen

Bij duurzaamheidsinvesteringen komen voornamelijk investeringen in PV-panelen en LED-verlichting naar voren. Onder overig wordt genoemd: scan, warmteopslag, warmtepomp en daktuin. Opvallend is dat slechts een klein deel van de respondenten aangeeft te zullen gaan investeren in isolatie.



### Grafiek 8: Groei-index

De groei-index, weergegeven in grafiek 8, laat de door de zorginstellingen verwachte reële omzetontwikkeling voor de komende twaalf maanden zien. De omzetverwachting zet de stijgende trend van de laatste jaren door, maar deze vlakt wel af. Waar de GGZ-sector achterbleef, maakt deze nu een inhaalslag. De VVT-sector vertoont systematisch de hoogste groeiverwachting voor komend jaar. Voor de ziekenhuizen blijven de verwachtingen stabiel.

Positieve omzetontwikkeling verwacht

