

## WONINGCORPORATIES ZIEN HET TEKORT AAN WOONZORGVASTGOED GROEIEN

*De Corporatie Survey peilt ieder kwartaal het sentiment in de sector. Dit kwartaal staat het woonzorgvastgoed binnen woningcorporaties centraal. Wij vroegen bestuurders en managers van woningcorporaties naar de ontwikkelingen rondom het woonzorgvastgoed binnen hun corporatie. Hoe denken zij het beste in te spelen in de behoefte en welke obstakels komen zij tegen? Wat zijn de ontwikkelingen op de lange termijn?*

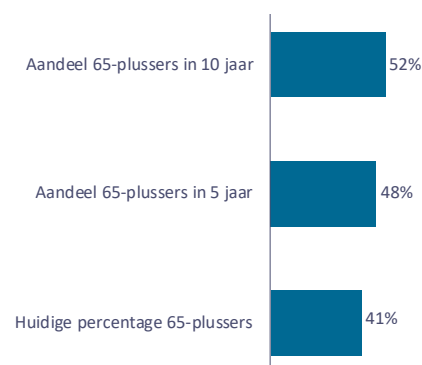
De vergrijzing en de behoefte en noodzaak om langer thuis te blijven wonen, zorgen ervoor dat het aandeel 65-plussers in de doelgroep van de woningcorporaties groeiende is. Een deel van deze 65-plussers kan volledig zelfstandig wonen, maar een gedeelte van de oudere doelgroep heeft ook een zorgbehoefte naast de woonbehoefte. Woningcorporaties spelen hierop in, eventueel in samenwerking met een zorginstelling, met aangepaste woningen. Hieronder vallen de serviceflats, aanleunwoningen en levensloopbestendige woningen.

Woningcorporaties zien een aantal uitdagingen voor de komende periode rondom woonzorgvastgoed. Op de eerste plaats merken zij dat de doelgroep met specifieke woon- en zorgbehoeftes toeneemt, wat zorgt voor een tekort aan vastgoed dat hiervoor passend is. Ten tweede zien de woningcorporaties de contractonderhandeling met de zorgaanbieder als een uitdaging. Ook de beperkte alternatieve aanwendbaarheid van het vastgoed met zorgfunctie wordt als uitdaging beschouwd.

### HET AANDEEL VAN 65-PLUSSERS IN HET HUURDERSBESTAND GROEIT FORS DE KOMENDE JAREN

Momenteel bestaat het huurdersbestand voor circa 40% uit 65-plussers. De respondenten spreken de verwachting uit dat in tien jaar tijd dit aandeel zal toenemen tot meer dan 50% van het huurdersbestand. De toename van oudere huurders zal de vraag naar specifiek zorgvastgoed doen toenemen.

*Welk percentage van uw huurdersbestand heeft momenteel, over 5 jaar en over 10 jaar een leeftijd van boven de 65 jaar?*

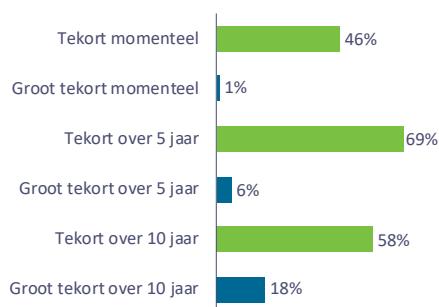


## WONINGCORPORATIES ZIEN HET TEKORT AAN WOONZORGVASTGOED GROEIEN

### HET MERENDEEL VAN DE WONINGCORPORATIES ZIET EEN TEKORT AAN WOONZORGVASTGOED DE KOMENDE PERIODE

Circa de helft van de respondenten ziet momenteel een tekort dan wel een groot tekort aan woonzorgvastgoed in hun werkgebied. De groep respondenten dat een tekort verwacht over tien jaar beslaat circa driekwart van de respondenten. Hierbij wordt aangegeven dat met name een tekort wordt verwacht aan levensloopbestendige, gelijkvloerse en aanleunwoningen.

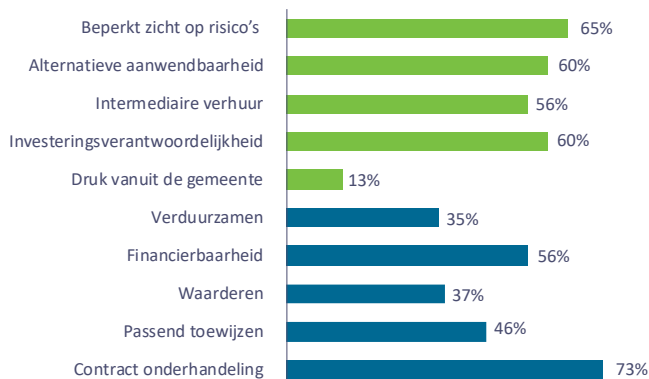
*Is er op dit moment sprake van een tekort of overschot aan woonzorgvastgoed, en voorziet u op termijn een tekort of een overschot aan woonzorgvastgoed in uw werkgebied?*



### WONINGCORPORATIES ZIEN HET CONTACT MET ZORGAANBIEDERS ALS GROOTSTE UITDAGING

Driekwart van de respondenten geeft aan uitdagingen te zien in de contractonderhandelingen met de zorgaanbieders bij verhuring van woonzorgvastgoed. Daarnaast maakt de meerderheid zich zorgen over het beperkte zicht op de risico's van de zorgsector. Ook de beperkte transformatie-mogelijkheden vormen volgens de woningcorporaties een uitdaging.

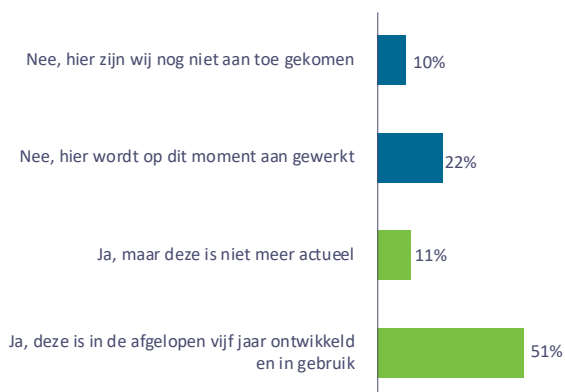
*Wat ziet u als de grootste uitdagingen voor het verhuren van woonzorgvastgoed?*



### 50% VAN DE WONINGCORPORATIES HEEFT EEN PORTEFEUILLESTRATEGIE VOOR HET WOONZORGVASTGOED

De helft van de respondenten geeft aan dat zij in de afgelopen vijf jaar een portefeuillestrategie heeft ontwikkeld en in gebruik heeft genomen waarin expliciet de rol van woonzorgvastgoed in de portefeuille naar voren komt. Een kwart is momenteel aan het werk met een geactualiseerde portefeuillestrategie, waarin ook aandacht aan woonzorgvastgoed wordt gegeven.

*Heeft u op dit moment een portefeuillestrategie met betrekking tot woonzorgvastgoed?*

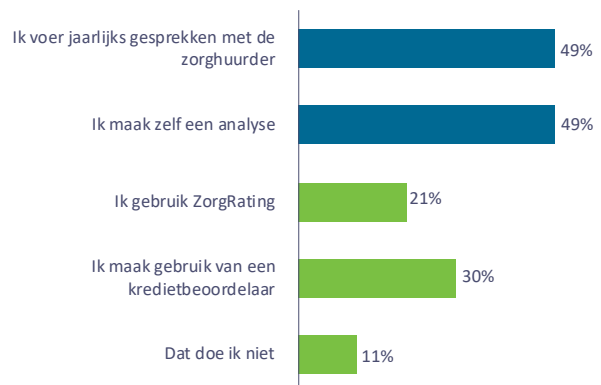


## WONINGCORPORATIES ZIEN HET TEKORT AAN WOONZORGVASTGOED GROEIEN

### WONINGCORPORATIES VOEREN ZELF DE KREDIETWAARDIGHEIDSANALYSES OP HUN ZORGHUURDERS UIT

Circa de helft van de woningcorporaties voert jaarlijks gesprekken met de zorghuurder over de financiële situatie van de zorghuurder. Daarnaast voert 50% van de respondenten ook zelf analyses uit op de kredietwaardigheid van de zorghuurder. Een kwart van de woningcorporaties maakt gebruik van ZorgRating van Finance Ideas voor de beoordeling van de kredietwaardigheid van de zorghuurders.

*Wat gebruikt u om de kredietwaardigheid van uw zorghuurder in te schatten?*



### CORONA-CRISIS, INVESTERINGEN EN ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN BELANGRIJKSTE THEMA'S

Woningcorporaties geven aan dat de corona-crisis voor hen het belangrijkste thema voor de komende kwartalen is. Investerings staan ook hoog op de agenda voor de komende periode. Hierbij geven de respondenten aan dat er met name veel aandacht naar renovaties en energiebesparende maatregelen gaat. Corporaties hebben enerzijds hun focus dus gericht op de ontwikkelingen in de nabije toekomst en de positieve rol die zij daarin kunnen spelen, anderzijds is de blik op de lange termijn gericht.

*Belangrijkste thema's voor de komende 12 maanden*

2020 editie 3		2020 editie 2		2020 editie 1	
Corona-crisis	(70%)	Corona-crisis	(64%)	Renovatie en energiebesparende maatregelen	(52%)
Investerings	(35%)	Renovatie en energiebesparende maatregelen	(38%)	Investerings	(37%)
Renovatie en energiebesparende maatregelen	(32%)	Betaalbaarheid	(31%)	Organisatieontwikkeling	(29%)
Betaalbaarheid	(24%)	Investerings	(27%)	Politieke discussie woningmarkt	(25%)
Organisatieontwikkeling	(22%)	Organisatieontwikkeling	(22%)	Asset management	(21%)

*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 mei 2020, hebben 71 bestuurders en managers deelgenomen. Het is de 43e keer dat het onderzoek is uitgevoerd.*