



Ervaringen van professionals

Februari 2026

Samenvatting	3
Rapportage	6
Inleiding	6
Thema 1: De dubbele vergrijzing en woonzorgopgave	6
Thema 2: Investerings en betaalbaarheid	7
Thema 3: Duurzaamheid en transformatie	8
Thema 4: Digitalisering en innovatie	9
Thema 5: Vastgoed als zorginstrument	10
Thema 6: Fragmentatie van eigendom en exploitatie.	11
Eindoordeel over de Community	12
Vragenlijst	14

Samenvatting

Relevantie van de Kernthema's

Hoe kijken professionals aan tegen de markt voor zorgvastgoed? Om die vraag te beantwoorden, heeft Zorgvastgoed.nl een enquête uitgezet onder een groep betrokkenen, van beleggers en ontwikkelaars tot zorgverleners en advocaten.

De respondenten beoordeelden de relevantie van de volgende thema's voor hun beroepspraktijk:

- Thema 1: Dubbele vergrijzing en woonzorgopgave: Dit thema wordt als zeer relevant beschouwd vanwege het tekort aan zorggeschikte woningen en de verschuiving van intramurale naar extramurale zorg.
- Thema 2: Investerings en betaalbaarheid: De focus ligt hier op de achterblijvende nieuwbouw door hoge kosten en de noodzaak voor nieuwe financiële modellen.
- Thema 3: Duurzaamheid en transformatie: De noodzaak om te voldoen aan ESG-criteria en de complexiteit van het transformeren van verouderd vastgoed zijn kernpunten.
- Thema 4: Digitalisering en innovatie: Er is een groeiende behoefte aan datamanagement voor vastgoedbeheer en de inzet van domotica.
- Thema 5: Vastgoed als zorginstrument: De strategische inzet van vastgoed om zorgprocessen en kwaliteit direct te ondersteunen wordt breed herkend.
- Thema 6: Fragmentatie van eigendom en exploitatie: De uitdaging ligt in het overbruggen van de verschillende belangen tussen de zorgorganisatie (exploitant) en de vastgoedpartij (eigenaar).

Bijdragen en Rollen

Respondenten gaven aan op welke manier zij willen bijdragen aan deze thema's voor het programma van 2026, met rollen variërend van publicist en organisator tot toehoorder of huisvester.

Digitale Community

- Concept: Een platform om de werelden van zorg en vastgoed samen te brengen voor betere risicobeheersing, netwerkvorming en maatschappelijke impact.
- Deelname: De enquête peilt of professionals lid zouden willen worden van deze community om vraaggestuurd te kunnen bouwen en sneller locaties of financiers te

Bevindingen

Kernconclusie Thema 1

De sector is volop bezig met de transformatie van 'zorggebouwen' naar 'zorggeschikte woningen'. De grootste uitdagingen zijn de traagheid van de overheid (gemeenten), de technische complexiteit van het aanpassen van bestaand vastgoed en de noodzaak om wijkgericht te gaan werken om de zorgkloof op te vangen.

Kernconclusie Thema 2

De sector staat onder grote financiële druk door stijgende bouwkosten en starre vergoedingen. De oplossing wordt gezocht in scheiden van wonen en zorg, conceptueel bouwen om kosten te drukken, en het vinden van gespecialiseerde financiers die de balans tussen maatschappelijk rendement en financiële risico's begrijpen.

Kernconclusie Thema 3

Duurzaamheid is voor architecten "waar het vak tegenwoordig over gaat", maar de uitvoering stukt bij de financiering van transformaties en de onrendabele verduurzaming van bestaand vastgoed. Er is behoefte aan praktische kennisdeling en een betere afstemming tussen de belangen van de vastgoedeigenaar en de zorgexploitant.

Kernconclusie Thema 4

Digitalisering is cruciaal voor efficiënter vastgoedbeheer (energiemonitoring, onderhoud) en het opvangen van personeelstekort (zorgrobots, AI). De grootste uitdaging is de hoge investeringskosten in bestaand vastgoed en het beter laten aansluiten van de technologie op de dagelijkse praktijk van de zorgverlener.

Kernconclusie Thema 5

Vastgoed wordt steeds meer gezien als een strategisch instrument dat de zorgvraag kan verminderen door autonomie te stimuleren. Het grootste risico ligt in verouderde gebouwen die door hun ontwerp (zoals gedeelde voorzieningen) juist voor extra druk en spanning op de zorg zorgen. Het "stapelen van stenen" moet dus volledig in dienst staan van het beperken van de zorgbehoefte.

Kernconclusie Thema 6

De harde scheiding tussen vastgoed-eigendom en zorgexploitatie staat innovatie en kwaliteit in de weg.

Prioriteitenmatrix

Hoge Urgentie	Thema 1: Woonzorgopgave (Vergrijzing)
	Thema 2: Financiële haalbaarheid & Betaalbaarheid
Middel Urgentie	Thema 5: Vastgoed als strategisch zorginstrument
	Thema 3: Duurzaamheid (Green Deal) & Transformatie
	Thema 6: Eigendom vs. Exploitatie (Samenwerking)
Lage Urgentie*	Thema 4: Digitalisering (vaak nog gezien als 'middel')

**Lage urgentie betekent in deze context niet 'onbelangrijk', maar scoorde in de enquête minder vaak als "zeer relevant" vergeleken met de woningnood en de kosten.*

Rapportage

Inleiding

Hoe kijken professionals aan tegen de markt voor zorgvastgoed? Om die vraag te beantwoorden, heeft Zorgvastgoed.nl een enquête uitgezet onder een groep betrokkenen, van beleggers en ontwikkelaars tot zorgverleners en advocaten.

De vragenlijst richtte zich op zes relevante thema's in de sector en het gebruik van digitale community's. Deelname was geheel vrijwillig en de resultaten zijn anoniem verwerkt. In dit rapport delen we de uitkomsten en visies uit het veld.

Deze inzichten gebruiken wij voor het samenstellen van onze agenda voor de komende tijd.

Thema 1: De dubbele vergrijzing en woonzorgopgave

1. Grote zorg over de snelheid van vergrijzing

Er klinkt een sterke bezorgdheid door. Men spreekt over "schrijnende gevolgen" die dreigen door de combinatie van een enorme toename in zorggevallen en een tekort aan hulp, mantelzorg en geschikte woningen. De urgentie wordt als extreem hoog ervaren, terwijl men opmerkt dat deze urgentie bij gemeenten vaak nog ontbreekt.

2. Verschuiving van Intramuraal naar Extramuraal (Zelfstandig wonen)

Een rode draad in de antwoorden is de transitie van traditionele zorginstellingen naar zelfstandige woonvormen:

- VPT-geschiktheid: Er is een grote vraag naar het ombouwen van bestaande intramurale complexen naar woningen die geschikt zijn voor het Volledig Pakket Thuis (VPT).
- Veranderende vraag: Architecten en adviseurs zien de vraag vanuit zorgorganisaties naar intramurale plekken afnemen, terwijl de vraag vanuit woningcorporaties naar zorggeschikte woningen juist toeneemt.
- Exploitatie: Dit vraagt om nieuwe processen, zoals het optuigen van verhuur- en marketingstrategieën voor woningen die voorheen puur als zorgplek fungeerden.

3. Vastgoed als technische en strategische opgave

De reacties laten zien dat de vergrijzing direct invloed heeft op hoe er gebouwd en beheerd wordt:

- Technische eisen: Er wordt specifiek gewezen op de noodzaak voor nieuwe bouwtechnische oplossingen, zoals aangepaste ventilatieconcepten.
- Toekomstbestendigheid: Partijen richten zich op het realiseren van "senior living" en projecten zoals 'Gesamenluk' in Meppel als concrete voorbeelden van toekomstbestendig zorgvastgoed.
- Beheer: Strategisch Vastgoedbeheer (SVB) wordt genoemd als dé sleutel in de huidige vastgoedwereld.

4. Breder perspectief (niet alleen ouderen)

Hoewel de focus op ouderen ligt, merkt een respondent uit de GGZ-sector op dat de opgave ook geldt voor mensen met een beperking. Ook daar is behoefte aan specifieke woonvoorzieningen in de wijk die voldoen aan hoge eisen, ook al blijft de zorg daar vaak wel intramuraal van aard.

Thema 2: Investerings en betaalbaarheid

Dit thema legt de nadruk op de financiële haalbaarheid van projecten en de noodzaak tot nieuwe samenwerkingsvormen.

1. De kloof tussen kosten en opbrengsten

De meest genoemde barrière is de financiële onhaalbaarheid van nieuwe projecten.

- Onrendabele top: Hoge stichtingskosten in combinatie met een negatieve exploitatie maken het lastig om financiering aan te trekken. Er wordt expliciet gesteld dat veel nieuwe projecten op dit moment simpelweg "afvallen" omdat de rekensom niet sluit.
- NHC-vergoedingen: Voor cliënten met een intramurale indicatie (zorg inclusief verblijf) schieten de huidige vergoedingen (Normatieve Huisvestingscomponent) tekort om kwalitatief vastgoed te realiseren.

2. Strategische verschuiving: Zorgverlener wordt verhuurder

Door de scheiding van wonen en zorg (extramuralisering) verandert de rol van zorginstellingen fundamenteel:

- Nieuwe businessmodellen: Zorgorganisaties worden steeds vaker ook woningverhuurders. Dit biedt kansen voor de exploitatie, maar brengt ook nieuwe risico's en administratieve lasten met zich mee.
- Vastgoedtransacties: Er is sprake van een actieve markt in de verkoop en terughuur (sale-and-leaseback) van zorgwoningen tussen vastgoedbeleggers en zorgorganisaties om kapitaal vrij te maken.

3. Noodzaak tot innovatie in bouw en financiering

Om de betaalbaarheid te verbeteren, wijzen respondenten op verschillende oplossingsrichtingen:

- Conceptueel bouwen: Men merkt op dat gestandaardiseerd en conceptueel bouwen in de zorg nog zwaar onderbelicht is, terwijl dit de stichtingskosten met 10-15% zou kunnen verlagen.
- Financieringspartners: Er is een grote behoefte aan financiers met specifieke kennis van de zorgvastgoedmarkt. Een goede financier met "oog voor de zorg" wordt als "goud waard" omschreven.
- Samenwerking: Er wordt ingezet op samenwerking tussen maatschappelijke partners (corporaties) en marktgeoriënteerde partijen om seniorenwoningen te realiseren.

4. Kritische en afwijkende geluiden

- Zelfvoorzienendheid: Een zorgorganisatie stelt dat financiële druk niet nodig is bij een lage overhead (max 15%) en dat er in principe "geld in overvloed" is in de sector mits men anders organiseert.
- Politieke context: Een enkeling wijst de financiële druk toe aan bredere maatschappelijke en politieke keuzes, wat aangeeft dat de frustratie de krappe budgetten diep zit.

Thema 3: Duurzaamheid en transformatie

Dit thema laat een spanningsveld zien tussen ambitieuze doelen (zoals de Green Deal) en de weerbarstigste praktijk van bestaand vastgoed.

1. Focus op Transformatie en Hergebruik

Hoewel nieuwbouw vaak makkelijker te verduurzamen is, ligt de grote opgave bij de bestaande voorraad:

- Herbestemming: Architecten en adviseurs zijn intensief betrokken bij grootschalige transformatieprojecten waarbij verouderd vastgoed geschikt wordt gemaakt voor moderne zorgvragen.
- Rendabiliteit: Bestaand vastgoed wordt alleen als oplossing gezien als het "rendabel te verduurzamen" is. Dit is vaak de grootste drempel.
- Biobased bouwen: Er zijn voorlopers die al concreet bouwen met natuurlijke materialen (biobased zorgwoningen).

2. De uitdaging van de Green Deal en Regelgeving

De sector worstelt met de balans tussen wat moet en wat kan:

- Green Deal Zorg: Veel zorgorganisaties hebben dit ondertekend en richten zich nu op locaties met een hoog energieverbruik (informatieplicht).
- Wet versus Ambitie: Er is kritiek op de kloof tussen minimale wetgeving en hoge ambities. Sommige respondenten pleiten voor een "realistischer lat".
- Exploitatiekosten versus Investerings: Een kritiek punt is dat vastgoedbeleggers vaak onvoldoende belang hebben bij het verlagen van de exploitatiekosten (zoals de energierekening), waardoor investeringen in verduurzaming achterblijven.

3. Kennisdeling en Innovatie

De bouwsector wordt omschreven als "traditioneel", wat vernieuwing soms in de weg staat:

- Ervaringsleren: Respondenten geven aan dat je nieuwe concepten alleen leert kennen door ze zelf te ervaren. Er is een roep om referentiebezoeken en het delen van zowel de voordelen als de nadelen van projecten.
- Systeemoplossingen: Er zijn technische oplossingen voor energieverbruik bij transformaties, maar deze moeten nog "passend" worden gemaakt voor financieringsmodellen.

4. Het dilemma van kleinschaligheid

Een opvallend inzicht komt vanuit de zorginstellingen zelf:

- Functionele veroudering: Veel kleinere locaties in woonwijken zijn energetisch en functioneel verouderd.
- Personeelstekort als drijver: Hoewel men mensen graag in "gewone" wijken laat wonen, dwingt het personeelstekort organisaties soms om kleinere locaties af te stoten ten gunste van grotere, efficiëntere (en makkelijker te verduurzamen) locaties.

Thema 4: Digitalisering en innovatie

Dit thema laat een tweedeling zien tussen de techniek voor het gebouw (beheer) en de techniek voor de mens (zorg).

1. Digitalisering als oplossing voor het personeelstekort

Technologie wordt niet alleen gezien als "handigheidje", maar als noodzaak om de zorgcapaciteit optimaal te benutten:

- Zorgtechnologie: De inzet van AI, robots voor dagritme-ondersteuning en communicatieschermen helpt cliënten zelfstandiger te zijn en verlaagt de druk op begeleiders.
- Domotica: Hoewel domotica essentieel wordt geacht voor langer thuiswonen, waarschuwt een respondent dat het belang ervan door vastgoedpartijen soms wordt "overgeschat" ten opzichte van de werkelijke behoefte op de werkvloer.

2. Data-gedreven Vastgoedbeheer (TCO en EMS)

Op het gebied van vastgoedexploitatie is de roep om data luid:

- Gebouwbeheersystemen (GBS): Er is een sterke wens om meer gegevens (zoals legionellabeheer en onderhoud) digitaal uit te lezen. Dit maakt bijsturing makkelijker en verlaagt de *Total Cost of Ownership* (TCO).
- Energiemanagement: Een Energie Management Systeem (EMS) wordt als onontbeerlijk gezien voor duurzaam beheer, mits het systeem flexibel en bestuurbaar is.

3. Barrières voor innovatie

Ondanks de kansen, zijn er duidelijke hindernissen:

- Kosten bij bestaand vastgoed: Investerings in slimme technologie vinden vaak alleen plaats bij nieuwbouw. Het aanpassen van systemen in bestaande panden wordt vaak als "te duur" ervaren.
- Cultuur en angst: Er wordt opgemerkt dat de zorgwereld soms weinig vernieuwingsgezind is en dat er een "onterechte angst" heerst voor de transitie naar data-driven vastgoed.
- Rendementsdenken: De vastgoedwereld wordt bekritiseerd omdat ze te veel gefocust zou zijn op kortstondige rendementen in plaats van langjarige innovatie.

4. Integratie van systemen

Een belangrijk kritiekpunt is dat technologie op dit moment nog te vaak "gefragmenteerd" is:

- Mismatch met processen: Domotica en andere systemen zijn momenteel onvoldoende gekoppeld aan de daadwerkelijke bedrijfsprocessen van de zorginstelling. Innovatie moet meer "vraaggestuurd" worden in plaats van aanbodgericht.

Thema 5: Vastgoed als zorginstrument

De rode draad is dat de fysieke omgeving niet slechts een "omhulsel" is, maar een actieve factor die de kwaliteit van leven en de efficiëntie van zorg bepaalt.

1. Van "Zorg Leveren" naar "Zorg Beperken"

Een opvallende visie van een van de respondenten is de wens om een zorginstelling te zijn die *geen* zorg levert. Dit betekent dat het vastgoed en de randvoorwaarden zo optimaal moeten zijn (maximaal faciliterend), dat de feitelijke zorgvraag wordt beperkt. De focus verschuift hierdoor van het behandelen van ziekte naar het ondersteunen van functioneren.

2. De impact van ontwerp op de exploitatie en gezondheid

Architecten en strategen benadrukken dat een goed ontwerp zichzelf terugverdiend:

- Gezondheid en vitaliteit: Een goed gebouw houdt mensen langer gezond en activeert hen om deel te nemen aan de maatschappij.
- Exploitatievoordeel: Slimme ontwerpen besparen op de dagelijkse exploitatiekosten.
- Binnenmilieu: Aspecten zoals klimaatbeheersing en ventilatie op kamerniveau worden cruciaal gevonden voor het welzijn van zowel de cliënt als de zorgverlener.

3. Strategische knelpunten in verouderd vastgoed

Veel bestaande gebouwen voldoen niet meer aan de moderne standaard, wat directe negatieve gevolgen heeft:

- Spanningen door gebrek aan privacy: Het moeten delen van badkamers in oudere complexen leidt tot spanningen en incidenten bij cliënten.
- Klimaatbeheersing: Beperkte ventilatiemogelijkheden in oude panden staan goede zorg in de weg. Strategische keuzes over welke locaties behouden blijven en welke worden afgestoten, zijn daarom noodzakelijk.

4. Integratie van processen en assets

Er is een roep om meer synergie tussen de verschillende disciplines:

- Open Mind: De integratie van medische techniek, processen en vastgoed vereist een open houding van zowel de zorgzijde als de vastgoedzijde.
- Update van eisen (PvE): Het Programma van Eisen (PvE) moet continu worden geactualiseerd, waarbij de input van de zorgverleners leidend moet zijn om te voorkomen dat er "verkeerde" stenen worden gestapeld.

5. Focus op complexe zorgvragen

Naast de algemene ouderenzorg wordt specifiek benoemd dat huisvesting voor mensen met een complexe zorgvraag (bijv. in de gehandicaptenzorg of GGZ) een dagelijkse prioriteit is. Hierbij is de functionaliteit van het gebouw nog urgenter om veiligheid en kwaliteit te waarborgen.

Thema 6: Fragmentatie van eigendom en exploitatie.

Dit thema belicht de vaak moeizame relatie tussen de 'stenen' (eigenaar) en de 'zorg' (exploitant).

1. De 'Wig' tussen Eigenaar en Exploitant

Respondenten herkennen een duidelijke tegenstelling tussen de belangen van vastgoedaanbieders en zorgorganisaties.

- Verschillende talen: Er is behoefte aan professionals die beide werelden begrijpen (het snijvlak tussen vastgoedbeleggers en de zorgpraktijk) om deze "wig" te overbruggen.
- Silo-denken: Bestuurders werken vaak nog te veel vanuit hun eigen kolom of portefeuille. Er wordt gepleit voor een meer "thematische, hospitality-gerichte mindset" om deze silo's te doorbreken.

2. Total Cost of Ownership (TCO) vs. Initiële Kosten

Een kernpunt in de discussie is de manier waarop investeringen worden beoordeeld:

- Lange termijn: Men stelt dat er niet gekeken moet worden naar de opstartkosten, maar naar de TCO over een periode van bijvoorbeeld 40 jaar.
- Belegger vs. Gebruiker: Commerciële eigenaren willen vaak alleen investeren als dit direct wordt terugverdiend via de huur. Dit maakt kwaliteitsverbetering of verduurzaming lastig.
- Eigen bezit als voordeel: Een respondent (Clariss Zorgvilla's) geeft aan dat wanneer de exploitant ook de eigenaar is, investeringen veel makkelijker vanuit een TCO-gedachte worden gedaan, wat leidt tot een ideale situatie voor de zorgkwaliteit.

3. Complexiteit en Regie

De vraagstukken worden steeds ingewikkelder door de vele stakeholders en complexe financieringsstructuren:

- Rol van de architect: De architect fungeert hier niet meer alleen als ontwerper, maar ook als aanjager, organisator of bemiddelaar tussen de verschillende partijen.
- Integrale organisatie: Sommige partijen hebben dit al integraal georganiseerd en zien dit als de enige weg naar de toekomst.

4. Zoektocht naar Nieuwe Modellen

Er is een sterke behoefte om te onderzoeken hoe de samenwerking anders georganiseerd kan worden om de bestaande tegenstellingen op te lossen. De huidige duale wereld van zorgondernemers versus vastgoedbeleggers wordt als een rem op innovatie en haalbaarheid gezien.

Eindoordeel over de Community

Digitale community in zorgvastgoed: waarom vragen we ernaar?

Wij zien een digitale community als een platform waar twee werelden samenkomen die elkaar hard nodig hebben, maar niet altijd dezelfde taal spreken:

- De zorgsector – mensgericht, exploitatiegericht, sterk gereguleerd.
- De vastgoedsector – gericht op ontwikkeling, rendement en fysieke realisatie.

In een tijd van vergrijzing, tekorten aan geschikt vastgoed, personeelstekorten en stijgende zorgkosten kan zo'n digitaal ecosysteem een cruciale rol spelen.

De antwoorden laten zien dat de sector snakt naar concrete samenwerking. De digitale community wordt verwelkomd, mits deze direct bijdraagt aan het oplossen van de "financiële mismatch" en het delen van "best practices" bij transformaties, zodat men niet steeds opnieuw het wiel hoeft uit te vinden.

De afsluitende opmerkingen van de respondenten over het initiatief en de digitale community kunnen worden samengevat in de volgende vier kernpunten:

1. Enthousiasme versus 'Platform-moeheid'

Er is een positieve grondhouding ("goed initiatief", "samen doorpakken"), maar er klinkt ook een waarschuwing. Meerdere respondenten merken op dat er al veel platforms bestaan. De toegevoegde waarde van deze nieuwe community moet dus duidelijk zijn om relevant te blijven.

2. Van praten naar actie

De bereidheid om bij te dragen is groot, mits het concreet wordt. Men wil geen "praatclub". Een sterke suggestie uit de antwoorden is om direct een praktijkcase (bijvoorbeeld een specifiek nieuwbouwproject) aan het platform te koppelen, zodat vanaf dag één zichtbaar is wat het oplevert.

3. Inclusiviteit van de doelgroep

Een scherpe observatie is dat de huidige focus vooral op professionals ligt. Respondenten missen de toekomstige bewoners en de buurt ("de burens") in de opsomming van de doelgroep. Voor een wijkgerichte aanpak is hun betrokkenheid essentieel.

4. Maatschappelijke betrokkenheid en technologie

Er is diepgewortelde zorg over de toekomstige maatschappelijke problemen door de vergrijzing. Men wil echter niet alleen toekijken, maar actief bijdragen aan oplossingen, specifiek op het gebied van technologie en het creëren van een "triggering omgeving".

Kernconclusie: De markt staat open voor dit platform, maar de focus moet liggen op concrete casuïstiek en een brede blik die verder gaat dan alleen de vastgoedprofessionals.

Deze tabel laat zien hoe de algemene houding van de respondenten ten opzichte van de nieuwe community is verdeeld.

Positieve drijvers	Kritische succesfactoren
Grote bereidheid tot bijdragen	Voorkom overlap met bestaande platforms
Focus op innovatie en technologie	Maak het praktisch (geen praatclub)
Erkenning van maatschappelijke urgentie	Betrek ook de bewoner en de buurt

Vragenlijst

Vragenlijst ervaringsmeting

Wij willen graag weten wat jij als professional vindt van de markt van vastgoed met een zorgcomponent. Daarom leggen we graag een aantal **stellingen** en **vragen** aan je voor. Van jouw ervaring/ mening willen we leren en met het oog op ons **programma voor 2026**.

De vragenlijst is bedoeld voor professionals die actief zijn in de wereld van zorgvastgoed. Als belegger, adviseur, financier, ontwikkelaar, zorgverlener, advocaat of in welke professionele rol dan ook. De vragenlijst is anoniem en deelname is vrijwillig. We vragen over **6 thema's** hoe relevant deze zijn voor jouw beroepspraktijk. Tot slot vragen we jouw mening over digitale communities. Het delen van je persoonsgegevens staat vrij. Het invullen van de vragenlijst kan in minder dan **10 minuten**.

* **Verplichte vraag**

THEMA 1 De dubbele vergrijzing en woonzorgopgave

Een nog steeds actueel politiek thema is de snel **groeiende en veranderende zorgvraag** als gevolg van de vergrijzing.

Tekort aan geschikte woningen: door de toename van het aantal ouderen (vooral 80-plussers) en de sterke stijging van het aantal huishoudens met mobiliteitsbeperkingen, is er een schreeuwend tekort aan **zorggeschikte woningen**. De ambitie van de overheid (bijvoorbeeld 290.000 extra ouderenwoningen in 2030) wordt bij lange na niet gehaald door de huidige nieuwbouwproductie

Van intramuraal naar extramuraal: er is een duidelijke trend en beleid om ouderen en zorgbehoevenden **langer thuis te laten wonen** ("juiste zorg op de juiste plek"). Dit leidt tot een verschuiving van traditionele verpleeghuizen (intramurale zorg) naar aangepaste, speciale woonvormen en eerstelijnszorg in de wijk (extramurale zorg)

1. Is dit thema relevant voor jouw beroepspraktijk?. *

Markeer slechts één ovaal.

1 2

rele ☐ ☐ niet relevant

2. Toelichting of voorbeeld

3. Ik wil graag een bijdrage leveren over dit thema *



Vink alle toepasselijke opties aan.

- ☐ Publicist/ schrijver
- ☐ Organisator van een bijeenkomst
- ☐ Toehoorder
- ☐ Zorgondernemer
- ☐ Huisvester
- ☐ Ik zie geen rol voor mijzelf weggelegd
- ☐ Anders: _____

THEMA 2 Investerings en betaalbaarheid

De realisatie en transformatie van zorgvastgoed wordt ernstig belemmerd door financiële en economische factoren.

Ondervraagde investeringen: hoewel de interesse van beleggers in zorgvastgoed (vanwege stabiele inkomsten en maatschappelijke impact) toeneemt, blijven de totale **investeringen in nieuwbouw achter**. Hoge financieringslasten en stijgende bouwkosten maken nieuwbouwcomplexen vaak financieel onhaalbaar.

Financiële druk op zorginstellingen: zorginstellingen moeten de stijgende zorgkosten, de kosten voor vastgoedbeheer én de kosten voor verduurzaming dragen. De vergoeding voor kapitaallasten is vaak onvoldoende om deze lasten te compenseren, wat hun huisvestingsvraagstukken bemoeilijkt.

Samenwerking financiering: de markt zoekt naar **nieuwe financiële en organisatorische modellen** en samenwerking tussen zorgorganisaties, beleggers, gemeenten en woningcorporaties om de betaalbaarheid en de realisatie van de bouwopgave te garanderen.

4. Is dit thema relevant voor jouw beroepspraktijk? *

Markeer slechts één ovaal.

1 2
rele ○ ○ niet relevant

5. Toelichting of voorbeeld

6. Ik wil graag een bijdrage leveren over dit thema *



Vink alle toepasselijke opties aan.

- ☐ Publicist/ schrijver
☐ Organisator van een bijeenkomst
☐ Toehoorder
☐ Zorgondernemer
☐ Huisvester
☐ Ik zie geen rol voor mijzelf weggelegd
☐ Anders: _____

THEMA 3 Duurzaamheid en transformatie

Verduurzaming en transformatie van het bestaande vastgoed zijn noodzakelijk, maar complex.

Verduurzaming (ESG-criteria): zorgvastgoed moet voldoen aan de **wettelijke en maatschappelijke eisen voor duurzaamheid** (bijvoorbeeld via de Green Deal Zorg). Dit betreft enerzijds energiebesparing door isolatie en duurzame installaties (zoals overgaan naar 'all-electric'), en anderzijds circulair en biobased bouwen.

Transformatie van bestaand vastgoed: het **renoveren en transformeren** van verouderd zorgvastgoed is cruciaal om het te laten aansluiten bij de moderne zorgvisie (bijvoorbeeld kleinere, meer gespecialiseerde eenheden) en om de milieubelasting van nieuwbouw te vermijden. Dit omvat ook het herbestemmen van leegstaande gebouwen (zoals kantoren of traditionele instellingen) naar zorggeschikte woonruimte.

7. Is dit thema relevant voor jouw beroepspraktijk? *

Markeer slechts één ovaal.

1 2

relevant ☐ ☐ niet relevant

8. Toelichting of voorbeeld

9. Ik wil graag een bijdrage leveren over dit thema *



Vink alle toepasselijke opties aan.

- ☐ Publicist/ schrijver
- ☐ Organisator van een bijeenkomst
- ☐ Toehoorder
- ☐ Zorgondernemer
- ☐ Huisvester
- ☐ Ik zie geen rol voor mijzelf weggelegd
- ☐ Anders: _____

THEMA 4 Digitalisering en innovatie

Technologie speelt een steeds grotere rol in het beheer en de functionaliteit van zorgvastgoed.

Data en beheer: er is een toenemende behoefte aan **digitalisering en datamanagement** om de versnippering van regie (tussen eigenaar, exploitant en servicepartij) tegen te gaan. Betere data zijn nodig voor het sturen op bezettingsgraad, onderhoudsbehoefte en rendement.

Domotica en technologie thuis: het concept van **technologie in huis** (domotica) is essentieel om kwetsbare mensen, chronisch zieken en ouderen langer veilig en comfortabel thuis te laten wonen en de professionele zorg te ondersteunen.

10. Is dit thema relevant voor jouw beroepspraktijk? *

Markeer slechts één ovaal.

1 2

rele' ☐ ☐ niet relevant

11. Toelichting of voorbeeld

12. Ik wil graag een bijdrage leveren over dit thema *



Vink alle toepasselijke opties aan.

- ☐ Publicist/ schrijver
☐ Organisator van een bijeenkomst
☐ Toehoorder
☐ Zorgondernemer
☐ Huisvester
☐ Ik zie geen rol voor mijzelf weggelegd
☐ Anders: _____

THEMA 5 Vastgoed als zorginstrument

Vastgoed wordt niet langer gezien als slechts een kostenpost of een verzameling bakstenen, maar als een **strategisch instrument** dat direct bijdraagt aan de kwaliteit en efficiëntie van de zorg.

Juiste locatie en inrichting: de inrichting van het vastgoed moet de zorgprocessen optimaal faciliteren, zoals kleinschalige woonvormen, de integratie van technologie (domotica) en het aanbieden van eerstelijnszorg dicht bij de patiënten, cliënten en bewoners.

13. Is dit thema relevant voor jouw beroepspraktijk? *

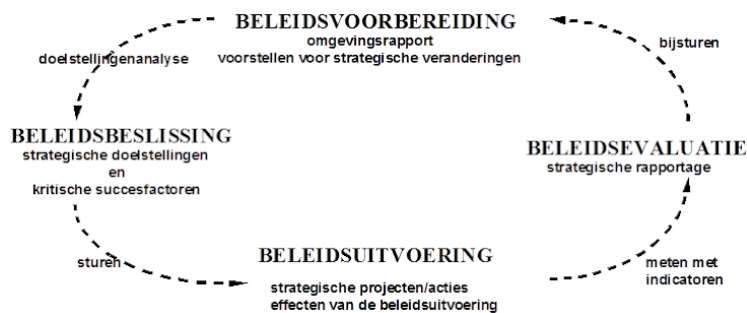
Markeer slechts één ovaal.

1 2

rele' ☐ ☐ niet relevant

14. Toelichting of voorbeeld

15. Ik wil graag een bijdrage leveren over dit thema *



Vink alle toepasselijke opties aan.

- ☐ Publicist/ schrijver
- ☐ Organisator van een bijeenkomst
- ☐ Toehoorder
- ☐ Zorgondernemer
- ☐ Huisvester
- ☐ Ik zie geen rol voor mijzelf weggelegd
- ☐ Anders: _____

THEMA 6 Fragmentatie van eigendom en exploitatie

In de praktijk is er vaak een scheiding van rollen:

De **zorgorganisatie** is de huurder en exploitant (verleent de zorg en/of behandeling)

De **belegger/vastgoedpartij** is de eigenaar en verhuurder (draagt het financiële en vastgoedrisico).

De uitdaging: het vaststellen van een **geïntegreerde visie en gedeelde regie** tussen deze partijen is essentieel. Conflicterende belangen over huurprijzen, onderhoud, investeringen in verduurzaming en renovatie kunnen de voortgang van noodzakelijke projecten vertragen.

16. Is thema relevant voor jouw beroepspraktijk *

Markeer slechts één ovaal.

1 2

rela' ☐ ☐ niet relevant

17. Toelichting of voorbeeld

18. Ik wil graag een bijdrage leveren over dit thema *



Vink alle toepasselijke opties aan.

- ☐ Publicist/ schrijver
- ☐ Organisator van een bijeenkomst
- ☐ Toehoorder
- ☐ Zorgondernemer
- ☐ Huisvester
- ☐ Ik zie geen rol voor mijzelf weggelegd
- ☐ Anders: _____

Een digitale community in de wereld van zorgvastgoed zien wij als een platform waar twee werelden samenkomen die elkaar hard nodig hebben, maar niet altijd dezelfde taal spreken: de **zorgsector** (mensgericht, exploitatie, regelgeving) en de **vastgoedsector** (stenen, rendement, ontwikkeling).

In een tijd van vergrijzing, tekorten aan geschikt vastgoed, personeelstekorten en stijgende zorgkosten zou zo'n digitaal ecosysteem er als volgt uit kunnen zien:

1. De doelgroep: wie zitten erin?

Een succesvolle community brengt de 'Gouden Driehoek' samen, aangevuld met specialisten:

- **Zorginstellingen:** verplegers, verzorgers, behandelaars en specialisten.
- **Vastgoedpartijen:** veleggers, ontwikkelaars, woningcorporaties, bouwers en installateurs.
- **Facilitators:** architecten, adviseurs, juristen, ambtenaren, toezichhouders, makelaars, inspecteurs en financiers.

2. De waarde

Voor de zorginstelling

- **Risicobeheersing:** Inzichten in vastgoedstrategie zonder dure consultants.
- **Netwerk:** Direct contact met investeerders die bereid zijn te financieren.
- **Efficiëntie:** Sneller vinden van geschikte locaties en leveranciers.

Voor de vastgoedpartij

- **Dealflow:** Directe toegang tot huurders (zorgpartijen) met langlopende contracten en duurzame realisaties.
- **Maatschappelijke Impact:** Kennis opdoen om 'Social Impact' vastgoed te realiseren (ESG).
- **Toekomstbestendigheid:** Ontwerpen, bouwen en installeren wat daadwerkelijk nodig is (vraaggestuurd).

19. Zou u lid worden van deze community? *

Markeer slechts één ovaal.

- ☐ Ja
- ☐ Nee
- ☐ Anders: _____

20. Wilt u nog iets verder aan ons kwijt?

21. Geeft u toestemming om uw respons (anoniem) te delen op zorgvastgoed.nl?

Markeer slechts één ovaal.

- ☐ Ja
- ☐ Nee