

Zorginstelling worstelen met hogere bouwkosten vastgoedinvesteringen

Zorginstellingen zien de komende jaren een grote investeringsopgave in vastgoed op zich afkomen. Tegelijkertijd worden zij geconfronteerd met een forse stijging van de bouwkosten, stijgende rente en dalende tarieven. Met name de bouwkostenstijging heeft een grote impact op de geplande investeringen. Ruim driekwart van de financials in de zorg verwacht dat geplande investeringen worden uitgesteld, 'on hold' gezet of in versoberde vorm doorgang vinden. Tegelijkertijd zijn zorgfinancials optimistisch dat de komende jaren aanzienlijk geïnvesteerd gaat worden in vastgoed. Dit blijkt uit de resultaten van de Financiële Zorgthermometer die is uitgestuurd naar circa 800 financials in de zorg.

Ondanks onzekere marktomstandigheden verwacht 60% meer te gaan investeren in vastgoed

Het investeringsklimaat in de zorg is het afgelopen jaar onder druk komen te staan. De gestegen bouwkosten spelen hierin een grote rol. De (onzekerheid rondom de) bouwkostenstijging wordt als belangrijkste reden genoemd voor het niet halen van de investeringsbegroting (41% van de respondenten), gevolgd door gebrek aan interne capaciteit (16%), onzekerheid rondom tarieven (13%) en het niet kunnen krijgen van prijszekerheid (13%). Ruim de helft van de financials in de zorg geeft aan dat de bouwkosten het afgelopen jaar met meer dan 10% zijn gestegen. Desalniettemin zijn financials in de zorg optimistisch. Bijna 60% verwacht de komende vijf jaar meer (31%) of aanzienlijk meer (28%) te investeren in vastgoed.

Volatiliteit in de bouwmarkt leidt tot onzekerheid bij lopende projecten

Tegelijkertijd is er momenteel nog veel onzekerheid rondom vastgoedprojecten. Als gevolg van de gestegen bouwkosten geeft ruim 20% van de zorgfinancials aan dat investeringen worden uitgesteld of dat niet noodzakelijk investeringen 'on hold' worden gezet. Een derde van de respondenten ziet de geplande investeringen wel doorgang vinden, maar in versoberde vorm. De volatiliteit in de markt leidt daarnaast tot minder prijszekerheid. De helft van de zorgfinancials geeft aan dat bij lopende bouwprojecten wordt overwogen om het project stil te leggen. Bij vastgoedprojecten waar reeds prijsafspraken zijn gemaakt geeft een kwart van de respondenten aan dat de aannemer/projectontwikkelaar eerder gemaakte afspraken wil heronderhandelen. Bijna de helft van de respondenten verwacht dat dit nog gaat gebeuren. Bij nieuwe bouwprojecten lukt het slechts een kwart van de zorginstellingen nog om een 'fixed price' af te spreken.

Ondanks onzekerheid blijft duurzaamheid hoog op de agenda staan

De bouwkostenstijging heeft ook zijn weerslag op de kosten voor duurzaamheidsinvesteringen. Toch verwacht drie kwart van de financials in de zorg dat de duurzaamheidsdoelstellingen wel worden behaald. Van deze groep geeft 40% aan dat duurzaamheidsinvesteringen prioriteit krijgen en doorgang vinden volgens prognose. De sterk gestegen energiekosten zijn hierbij mogelijk een extra motiverende factor. Wel zijn de verwachtingen ten aanzien van duurzaamheidsinvesteringen ten opzichte van een half jaar geleden wat naar beneden bijgesteld. Toen verwachtte 85% van de zorgfinancials de komende vijf jaar meer te investeren in het verduurzamen van vastgoed. Nu is dat nog 70%.

Reactie Fizi (Jorrit Wigchert, voorzitter)

"De kosten voor bouw en de risico's die met bouwen gepaard gaan laten een zorgelijke trend zien. Gelukkig blijft investeren in vastgoed een topprioriteit zodat problemen niet doorschuiven naar volgende generaties."

Reactie Finance Ideas (Daan van Houtum, senior adviseur)

"Met stijgende bouwkosten en stijgende rente is het voor zorginstellingen des te belangrijker dat zij een stabiele bekostiging vergoed krijgen. Alleen op die manier zijn de broodnodige investeringen in vastgoed, maar ook in duurzaamheid te realiseren."

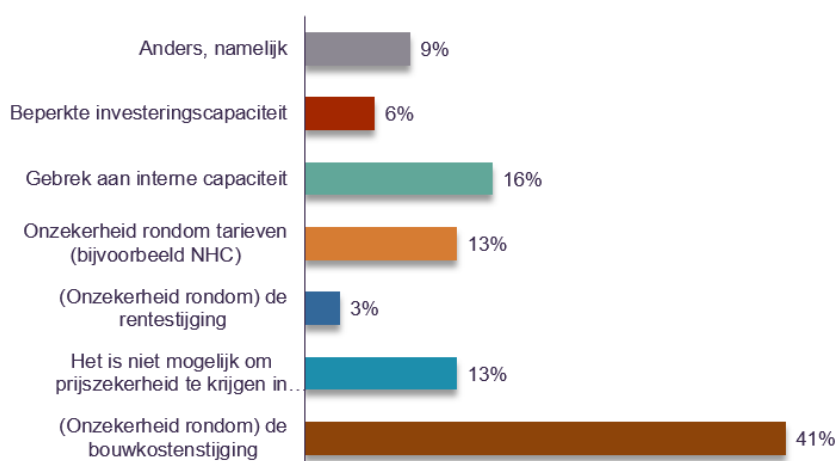
OVER DE FINANCIËLE ZORG THERMOMETER: De Financiële Zorgthermometer is gebaseerd op onderzoek dat elk kwartaal wordt uitgevoerd door Finance Ideas onder de circa 800 leden van Fizi, netwerk zorgfinancials. Aan het meest recente onderzoek in juni 2022 hebben honderd financials van verschillende zorginstellingen deelgenomen.

NOOT VOOR DE REDACTIE: Meer informatie over deze editie van de Financiële Zorgthermometer vindt u in de toelichting. De ruwe onderzoeksgegevens vindt u op www.fizizorgfinancials.nl. Voor een toelichting kunt u contact opnemen met Daan van Houtum van Finance Ideas, telefonisch (06-16306778) of per mail (daan.vanhoutum@finance-ideas.nl).

Toelichting

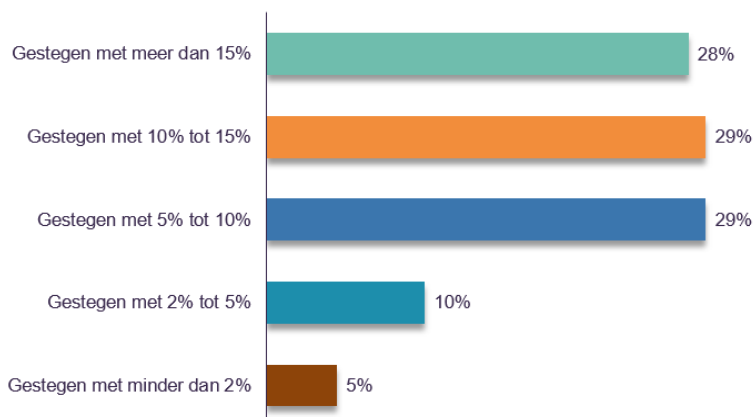
Grafiek 1: Indien u verwacht dat de geplande investeringsbegroting niet wordt gehaald, wat is hiervoor de belangrijkste reden?

Meer dan een derde van de financials in de zorg geeft aan dat de investeringsbegroting niet wordt gehaald door de onzekerheid rondom de bouwkostenstijging. Verrassend genoeg wordt de onzekerheid rondom de rentestijging (3%) het minst genoemd.



Grafiek 2: In welke mate hebben de bouwkosten zich de afgelopen 12 maanden naar verwachting ontwikkeld?

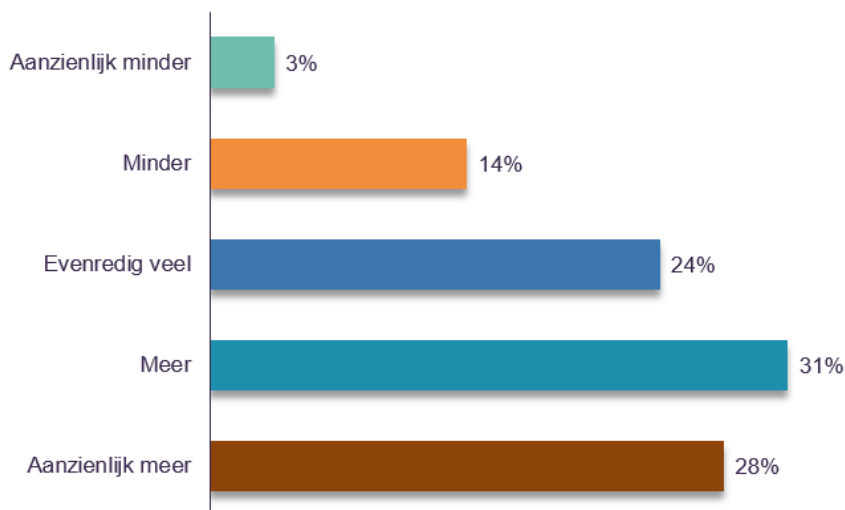
Bijna een derde van de financials ziet dat de bouwkosten de afgelopen 12 maanden met meer dan 15% gestegen zijn. Evenveel respondenten hebben de bouwkosten met 10% tot 15% en met 5% tot 10% zien stijgen. Maar een klein aandeel van de respondenten (5%) heeft de bouwkosten met minder dan 2% zien stijgen. De gewogen gemiddelde bouwkostenstijging, op basis van de antwoorden van de participanten, komt op 11% uit.



Toelichting

Grafiek 3: Verwacht u de komende vijf jaar meer of minder te investeren in vastgoed dan de afgelopen vijf jaar?

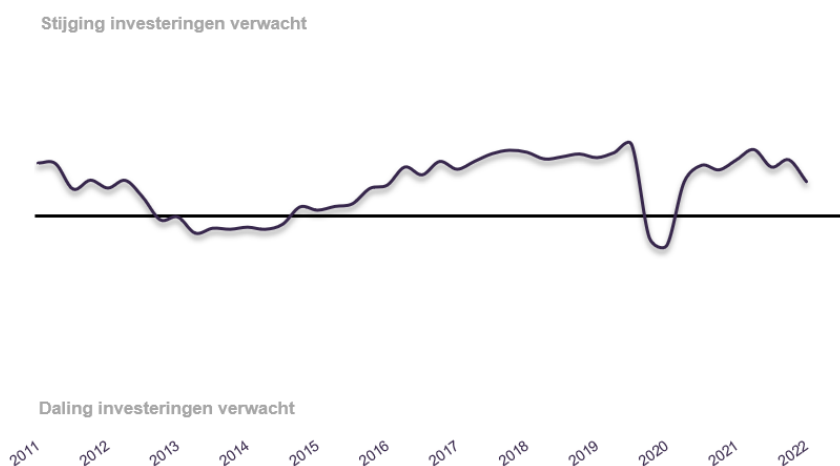
De meeste respondenten verwachten de komende jaren meer te gaan investeren. 31% van de respondenten geeft aan 'meer' te investeren. 28% geeft aan 'aanzienlijk meer' te gaan investeren. Slechts 3% van de respondenten geeft aan aanzienlijk minder te investeren.



Grafiek 4: Investeringsindex

Het vertrouwen in een toekomstig gunstig investeringsklimaat is licht gedaald. De vertrouwensindex is afgedaald naar 58 punten, een daling van 5 punten ten opzichte van het niveau van vorig kwartaal. Bij een vertrouwensindex boven de 50 verwacht het merendeel van de respondenten een positieve financiële ontwikkeling.

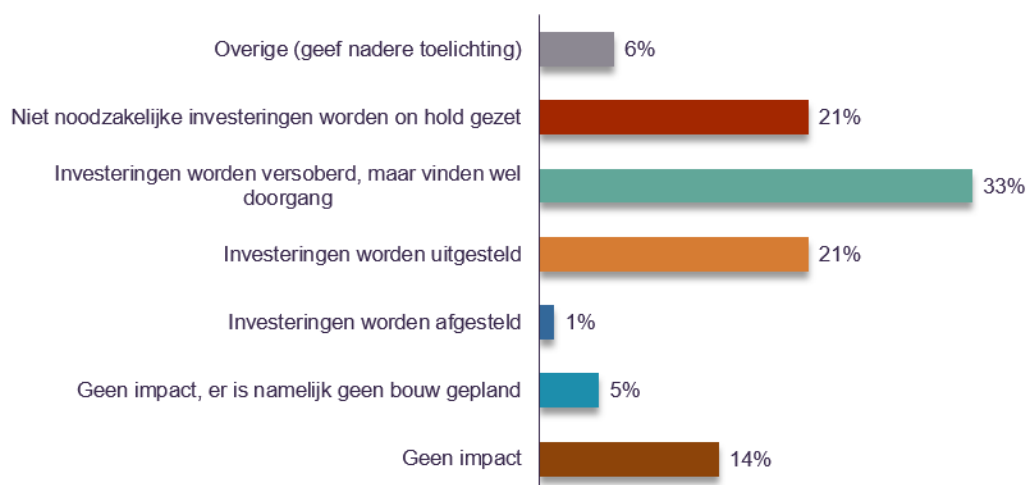
Vertrouwen in gunstig investeringsklimaat daalt iets*



Toelichting

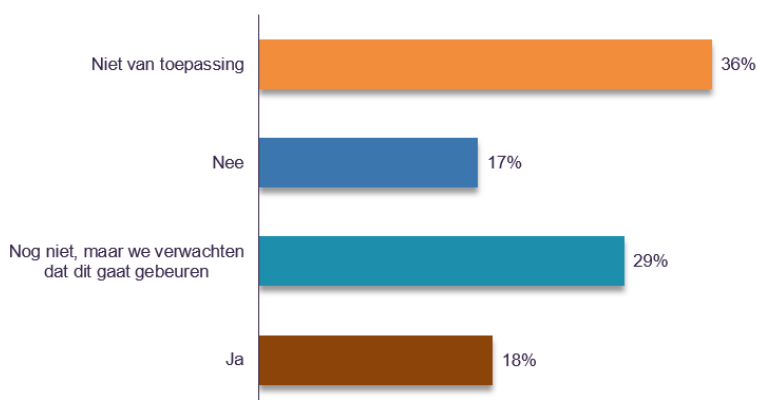
Grafiek 5: In welke mate heeft de bouwkostenstijging impact op de geplande investeringen?

De bouwkostenstijging resulteert vooral in een versobering van de investeringen. 33% van de respondenten geeft aan dat de investeringen wel doorgang vinden, maar deze versoberd in te steken. Eén vijfde van de respondenten geeft aan niet noodzakelijke investeringen 'on hold' te zetten. Evenveel respondenten geven ook aan investeringen door te schuiven.



Grafiek 4: Heronderhandelt de aannemer/projectontwikkelaar over eerder gemaakte prijsafspraken

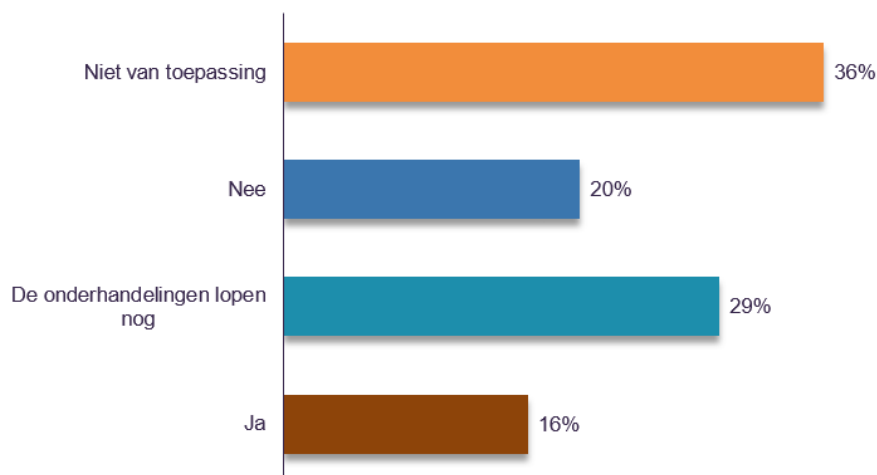
Het merendeel van de respondenten (29%) geeft aan dat de aannemer/projectontwikkelaar nog niet onderhandelt over gemaakte prijsafspraken. Voor 36% van de respondenten is deze vraag niet van toepassing. Dit komt mogelijk omdat er (nog) geen prijsafspraken met aannemers/projectontwikkelaars zijn gemaakt.



Toelichting

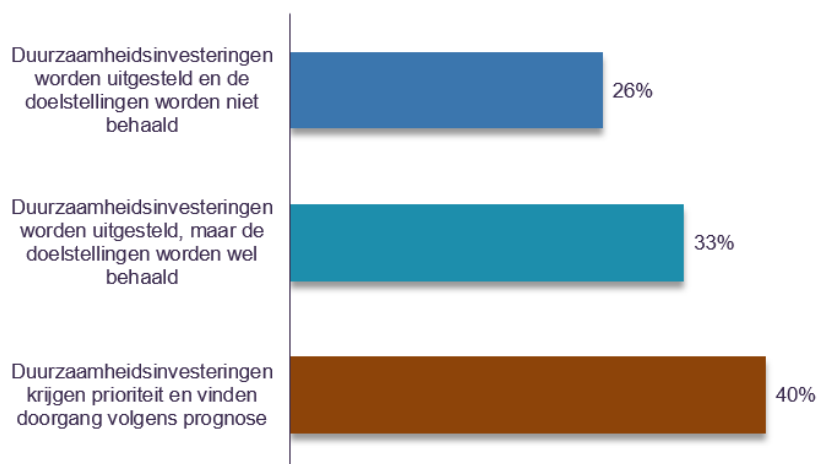
Grafiek 5: Krijgt uw instelling nog fixed-price aanbiedingen op dit moment?

Het grootste deel van de respondenten (29%) geeft aan dat de onderhandelingen met de projectontwikkelaar/aannemer nog lopen. Hierdoor krijgen ze nog geen fixed-price afspraken aangeboden.



Grafiek 6: Wat is de impact van de bouwkostenstijging, rentestijging en mogelijke tariefkorting op duurzaamheidsinvesteringen?

Van de respondenten geeft het grootste deel aan (40%) dat duurzaamheidsinvesteringen, ondanks de gestegen bouwkosten, rentestijging en mogelijke tariefkorting, prioriteit krijgen. Een kleiner deel (26%) geeft aan duurzaamheidsinvesteringen uit te stellen.



Toelichting

Grafiek 7: Verwacht u de komende vijf jaar meer of minder te investeren in het verduurzamen van vastgoed dan de afgelopen vijf jaar?

54% van de respondenten verwacht de komende vijf jaar meer te investeren in de verduurzaming van vastgoed. Dit is minder dan de 69% van de respondenten die in Q4 van 2021 verwacht meer te investeren. Ten opzichte van Q4 2022 verwacht een groter deel van de respondenten dat de investeringen gelijk blijven (25% in Q2 2022 ten opzichte van 14% in Q4 2021).

