

Handelingsperspectief in vastgoed, zijn er kansen of alleen bedreigingen

Parallelsessie Congres Wonen & Zorg

18 september 2023, Aart Cooman Rabobank REF

Wat gaan we doen?

Mijn doelstelling en hopelijk ook jullie agenda voor de komende 50 minuten

Vastgoed en zorg zijn twee werelden.

Actief zijn in de ene wereld geeft niet direct kennis en inzicht in die andere wereld.

De zorg kan echter natuurlijk niet zonder vastgoed en in de huidige markt omgekeerd vaak ook niet.

Voor de zorginstelling is er echter meer handelingsperspectief dan vaak gedacht.

De imperfecte vastgoedmarkt vraagt om kennis en zelfbewustzijn van het eigen aanbod om de kansen te verzilveren.

In deze parallelsessie wordt kennis en ervaring aangeboden om het handelingsperspectief op het vizier te krijgen, voor de langdurige zorgwereld, vanuit (vastgoed)bancair perspectief met ruimte voor discussie, dialoog en vragen.

Stel die dan ook!

Laten we er een leuke en vruchtbare bijeenkomst van maken!

Zorg en vastgoed

Opzet presentatie

1. Introductie
2. Zorgmarkt
3. Vastgoedmarkt
4. NNN contract
5. Duurzaamheid
6. Vastgoedfinanciering
7. Cases
8. Vragen?

Zorgmarkt

Onderzoeken EY en BDO (begin September 2023)

Donderwolken in 2021 en Bliksem ingeslagen in 2022, wat brengt 2023?

Wat stond er in betreffende Vastgoed?

- Rendement op vastgoed daalt door verlaging NHC daardoor minder kruis-subsidiering van verlieslatende zorgexploitatie (algemeen)
- Verouderd vastgoed (Friesland) leidt tot lagere kapitaalslasten (ZKH) en A rating
- Vastgoed huren, EBITDA volgt rendement (ZBC)
- LTV daalt sneller door saldo aflossingen vs waarde daling (!) (RIBW)
- Kapitaallastenratio (A+D+I+R+L) / opbrengsten dalen naar 5,9% (GGz), 8% (GHZ) en stabiliseert op ca 7,6% (VVT)
- Minder kantoormeters in gebruik wegens thuiswerken
- LTV stabiel op ca 52,8% en verduurzaming stagneert wegens betaalbaarheid (VVT)
- Rendement overall gedaald, laag en dicht bij 0%



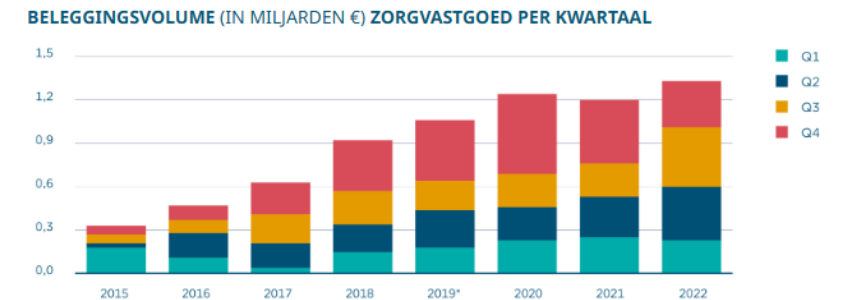
BDO-BENCHMARK OUDERENZORG 2023

Code rood

Financiële situatie verontrustend,
faillissementen niet uitgesloten

Vastgoedmarkt

1. Stijgende rente → markt stagneert
2. Hoge inflatie → markt stagneert
3. Maatregelen overheid in huurhoogte, huurindex, fiscaliteiten → markt stagneert
4. Marktwaaarde daalt → negatief effect op indirect rendement
5. Kasstroom saldo daalt → negatief effect op direct rendement
6. Transacties stagneren door mismatch waarde perspectief verkoper en koper
7. Schade auto's komen op de markt in de vorm van projecten of leegstand
8. Kansen voor beschikbare cash i.c.m. plan / netwerk / kennis
9. Zorgvastgoed inmiddels aparte assetklasse, jaarlijks ca 1,3 mrd aan transactievolume.
10. Groeiende interesse nationaal en international, kennis, visie en inzicht worden sterker
11. [Programma Wonen en zorg voor ouderen \(overheid.nl\)](https://overheid.nl)



* data 2015-2018: CBRE, 2019-heden: Capital Value
Bron: CBRE (2021), Capital Value (2023)

Verbinden?

Ministerie BZK publicatie [Programma Wonen en zorg voor ouderen \(overheid.nl\)](https://overheid.nl/programma-wonen-en-zorg-voor-ouderen)

Marktbeschrijving vanuit demografie

Werken aan woon-zorg zones

Aanbieders samenwerking markt en zorg

Wanneer en hoe die samenwerking vormgeven?



Samenwerking

Hoe?

1. Sale en lease back
2. Nieuwbouw aanhuren om te exploiteren met onderverhuur aan klanten (extra muraal) dan wel intramurale exploitatie
3. Verkoop ontwikkellocatie en eventueel deels terugkopen / -huren
4. Vastgoed aan de markt laten en focus op levering zorgdiensten

Does and don'ts?

1. Cash(flow) is king
2. Timing is key
3. Denk aan risk reward!

BAR = Bruto AanvangsRendement

Wat is een BAR?

Benchmark

Methodiek voor marktprijsbepaling

Afspiegeling inzake risicograad

Taxeren is een vergelijkingswetenschap, zonder referenties geen waardering

Waardebepaling: BAR (of NAR)

$$\text{BAR VON} = \frac{\text{actuele markthuur}}{\text{investering (=koopsom v.o.n.)}}$$

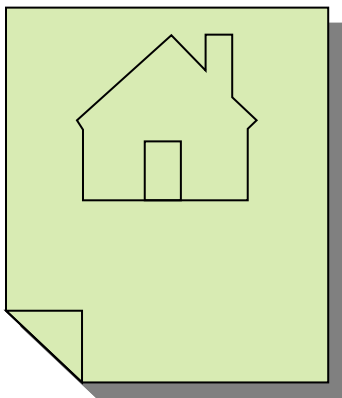
$$\text{Waarde VON} = \frac{\text{actuele markthuur (-/- exploitatielasten) +/- verrekeningen}}{\text{BAR of NAR VON}}$$

Verrekeningen, denk hierbij aan:

- Leegstand
- Upgradingsinvesteringen
- top slice (meerhuur)
- extra grondwaarde

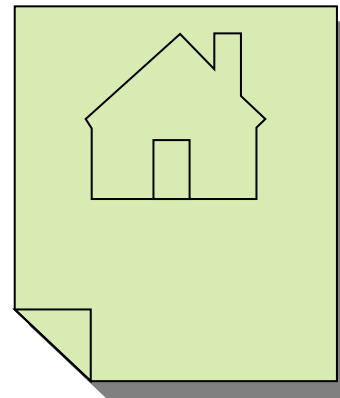
Casus

Bar 8%



- 100% verhuurd
- 0% leegstand
- Contractuur is markthuur
- Geen achterstallig onderhoud

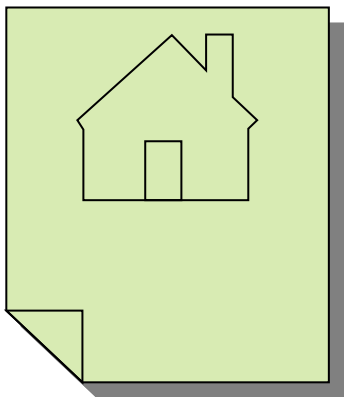
Bar ?%



- 100% verhuurd m.u.v. jaar 1
- 10% aanvangsleegstand
- contractuur is 80% markthuur
- wel achterstallig onderhoud

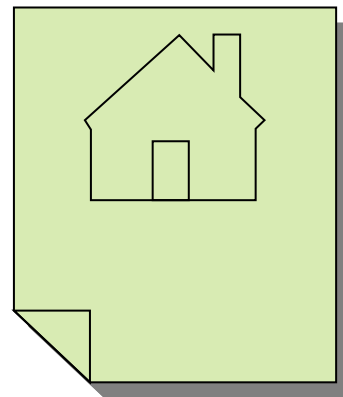
Casus

Bar 8%



- 100% verhuurd
 - 0% leegstand
 - Contractuur is markthuur
 - Geen achterstallig onderhoud
-
- Koopsom + k.k. = 100

Bar 8%



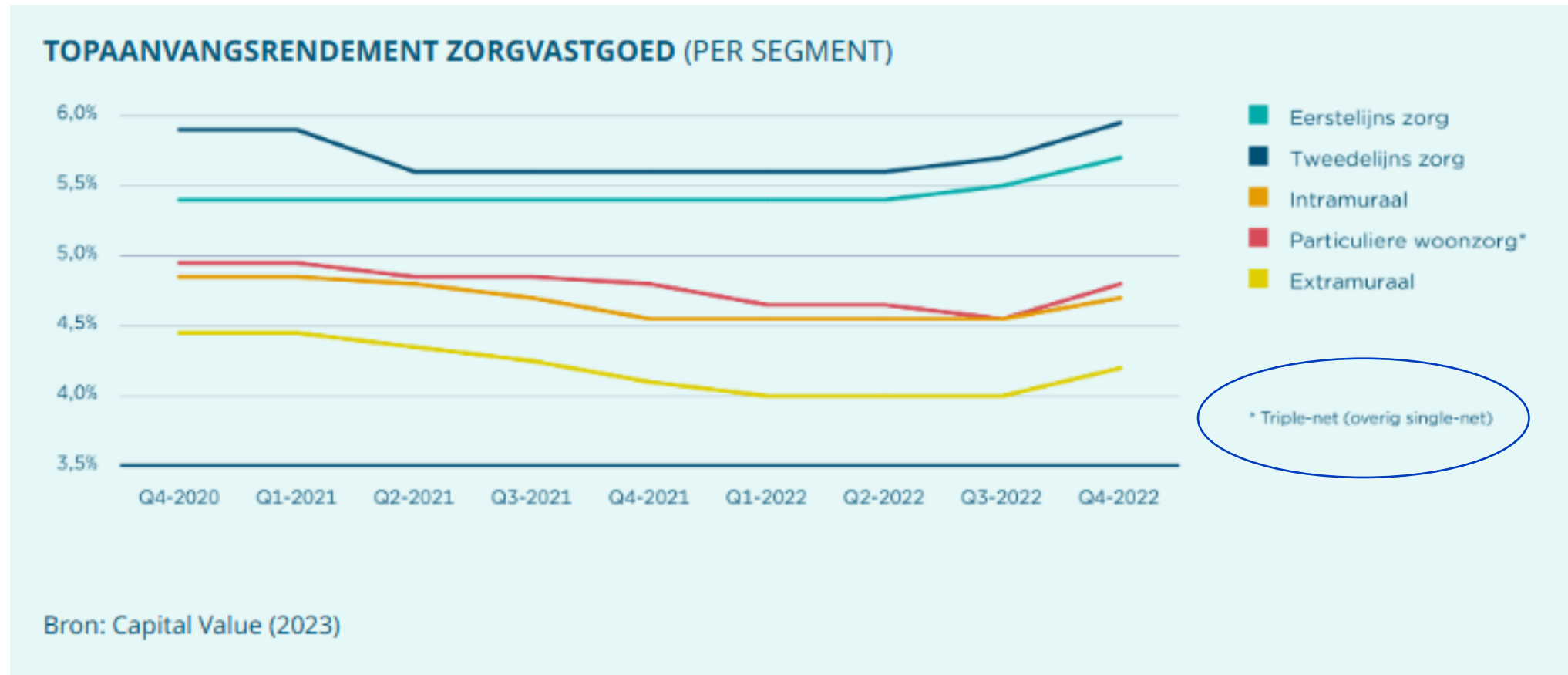
- 100% verhuurd m.u.v jaar 1
 - 10% aanvangsleegstand
 - contractuur is 80% markthuur
 - wel achterstallig onderhoud
-
- Koopsom + k.k. + CW leegstand + CW (markthuur – contractuur) + achterstallig onderhoud = 100

Bruto AanvangsRendement

Van investering naar koopprijs, correcties;

- CW-achterstallig onderhoud
- CW-verschil markthuur en contracthuur
- CW-tijdelijke leegstand
- Diversen (o.a. CW-erfpacht)
- Kosten koper (kk)

Actuele rendementen



Tussendoortje

Een ontwikkelende bouwer begroot de stichtingskosten van een kantoorpand op € 3.000k (incl. winstoverslag 6%). Het pand is voorverhuurd voor € 250k. Hij zoekt een belegger die het pand in verhuurde staat wil afnemen.

Belegger X wil zijn portefeuille uitbreiden en rekent met een BAR van 8,6% als ondergrens. Belegger Y heeft ook interesse maar gaat uit van een NAR van 7,3% (bij 10% expl. kosten.). Met wie komt de ontwikkelaar het meest waarschijnlijk tot zaken?

- a. Met belegger X
- b. Met belegger Y
- c. Beide beleggers willen tot zaken komen
- d. Beide beleggers zullen afhaken

Want:

X biedt $250.000 / 0,086 = 2.907.000$

Y biedt $(250.000 - 25.000) / 0,073 = 3.082.000$

Antwoord: b

N-N-N contract?

Huurcontract, huurder betaald kale huur en eventuele servicekosten (voorschot)

Single Nett (N) huurcontract, naast (lagere) huur ook OZB voor rekening huurder

Double Nett (NN) huurcontract, naar lagere huur en OZB ook de verzekeringspremies voor rekening huurder

Triple Nett (NNN) huurcontract, naar lagere huur en OZB en insurance ook de onderhoudslasten voor rekening huurder

Let op!

- index en inflatie risico op onderhoudslasten!
- looptijd huurcontract en mogelijkheden tussentijds opzeggen
- verduurzaming, waar ligt de investeringsplicht irt regelgeving?

Duurzaam vastgoed draagt bij aan betere verhuurbaarheid en hoger rendement

Eerste publicatie op 29 nov. 2022 | Laatste gewijzigd op 29 nov. 2022

Grotere kloof tussen 'groen' en niet duurzaam vastgoed

De waarderingskloof tussen 'groen' commercieel vastgoed en niet-duurzame panden wordt groter door de huidige energiecrisis die beleggers aanspoort zich meer te richten op de ESG-kenmerken van hun beleggingen. Dit voorspelt Bouwinvest Real Estate Investors in zijn Nederlandse Market Outlook 2023-2025.

Eerste publicatie op 23 dec. 2022 | Laatste gewijzigd op 23 dec. 2022

Savills: wetgevingsdeadlines risico voor waarde vastgoed

In Nederland heeft 10 procent van de kantoorgebouwen niet het vereiste EPC-label C en heeft 30 procent überhaupt nog geen label registratie. Gelet op de regulering en handhaving, in Nederland vastgelegd in het Bouwbesluit van 2012, vormt dit een bedreiging voor de waardeontwikkeling.



Duurzaam (ver)bouwen verdient zichzelf terug

Redactie · 13 september 2022 om 10:00 · 5 minuten leestijd

Een duurzaam gebouw hoeft niet altijd veel duurder te zijn. Vastgoed met een certificering is in trek en heeft veel voordelen op de lange termijn. In combinatie met subsidies is het mogelijk de waarde van vastgoed te laten stijgen tegen geringe meerkosten. Is investeren in een duurzaam pand en het behalen van een duurzaamheidscertificaat als BREEAM iets voor jouw vastgoedportefeuille?

Toekomstbestendig vastgoed:

- Beter verhuurbaar / verkoopbaar
- Beter financieerbaar
- Waarde vaster

Rabobank

Wet- en regelgeving

Verduurzamen en de belangrijkste wetgeving



Kantoren Energielabel C

- Per 1 januari 2023 moet een kantoorgebouw minimaal energielabel C hebben.



Energiebesparingsplicht

- Erkende Maatregelen (EML) TVT <5 jr
- Bij verbruik >50.000 kWh of > 25.000 m3 aardgas
- Circa 90.000 bedrijven
- Aanscherping handhaving vanaf 2023



CSRD

- Rapportageplicht grote bedrijven over duurzaamheidsprestaties ESG
- Uitvoering via de accountants
- Vanaf 2024 of 2025 rapporteren in jaarverslag

CSRD (2 vd 3): >250 FTE, >40 mio omzet, >20 mio BT

Raboduurzaamvastgoed.nl

Businesscase

Op deze pagina vind je de businesscase van jouw gebouw, we hebben alvast een selectie van potentieel passende maatregelen voor je gemaakt. Je kunt hier de financiële en milieu impact van deze maatregelen zien en ook wat de invloed op het energielabel is. Voeg interessante verduurzamingsmaatregelen toe of verwijder maatregelen die (nog) niet van toepassing zijn. Zo maak je het advies nóg accurater.



Verdienen aan verduurzamen

m²

Jaarlijkse besparing	€ 5.200
Investering	€ 32.000
Terugverdientijd	6,2 jaar
Jaarlijkse CO ₂ reductie	100% (10 ton)
Jaarlijkse impact energieverbruik	↓ 6.160 kWh ↓ 2.650 m ³

Kan ik dit bedrag lenen?

Snel duidelijkheid over financiering van je verduurzaming.

Meer info

Verbetering van het energielabel

Energielabel



Indicatief energielabel

Nieuw label



Dit gebouw staat geregistreerd als monument. De adviezen die horen bij het energielabel zijn niet gebaseerd en toegespitst op monumenten. Monumenten zijn niet labelplichtig, maar dit betekent niet dat verduurzamen onmogelijk is. Consultants van CFP zijn gespecialiseerd in het verduurzamen van monumenten. Neem contact op voor meer informatie.

Advies aanvragen

Gebouwkenmerken

Gegevens uit Kadaster

Bouwjaar 1005	Oppervlakte 165 m ²	Type gebouw Kantoor	Totale CO ₂ -uitstoot 10 ton	Totale energiekosten € 5.181
------------------	-----------------------------------	------------------------	--	---------------------------------

Verduurzamingsmaatregelen

Het onderstaande overzicht is ingesteld op de maatregelen met de meeste impact op het energielabel voor jouw type gebouw. De uitgangspunten kan je zelf naar wens aanpassen in het tabblad 'Gebouwkenmerken'. De geselecteerde maatregelen zijn meegenomen in de berekening van de businesscase en de verbetering van het energielabel. Pas zelf de status van een maatregel aan om het advies en je rapportage verder te specificeren.

Maatregel	Besparing	Investering	TVT	Investeerder	CO ₂ reductie	Impact energielabel	Status
Gasabsorptiewarmtepomp	€ 910	€ 14.000	15,4 jaren	Eigenaar	2 ton		Optioneel
Elektrische warmtepomp	€ 2.000	€ 5.100	2,6 jaren	Eigenaar	3 ton		Optioneel
Hybride warmtepomp	€ 1.500	€ 3.600	2,4 jaren	Eigenaar	2 ton		Geselecteerd
Dakisolatie	€ 3.200	€ 4.400	1,4 jaar	Eigenaar	6 ton		Geselecteerd
Warmteterugwinning ventilatie	€ 970	€ 2.700	2,8 jaren	Eigenaar	2 ton		Optioneel
Isolerende beglazing	€ 160	€ 2.100	13,1 jaren	Eigenaar	288 kg		Geselecteerd
Zonnepanelen	€ 920	€ 9.500	10,3 jaren	Eigenaar	2 ton		Geselecteerd
Gevelisolatie	€ 1.300	€ 4.100	3,2 jaren	Eigenaar	2 ton		Geselecteerd
HR107 ketels	€ 45	€ 2.200	48,9 jaren	Eigenaar	83 kg		Optioneel
LED panelen	€ 790	€ 5.800	7,3 jaren	Huurder	2 ton		Optioneel
TL LED verlichting	€ 580	€ 2.500	4,3 jaren	Huurder	1 ton		Geselecteerd
Vloerisolatie	€ 280	€ 13.000	46,4 jaren	Eigenaar	515 kg		Optioneel
LED verlichting ipv halogeen	€ 160	€ 520	3,3 jaren	Huurder	132 kg		Geselecteerd
LED verlichting ipv PL	€ 170	€ 600	3,5 jaren	Huurder	213 kg		Geselecteerd

Verduurzaming vastgoed

Er kan (te)veel, klant richt zich op no regret maatregelen!

Welke keuzes zijn er?

- Casco investering
 - Isolatie gevel, vloer, dak, glas
 - Warmte distributieset (LT/HT)
- PV cellen
- Installatietechniek
 - Warmte / koudebron
 - WTW ventilatie
 - Verlichting
 - Warmwater bron en opslag
 - Opslag electriciteit

Hoe te betalen?

- Energie prestatie vergoeding (EPV) voor wonen via wetgeving gekoppeld aan label stappen
- Aparte exploitatie
- Servicekosten
- Exploitatie subsidies
- Fiscale verrekening
- **Aandacht voor split incentive!**

Hoe te financieren?

- Verhoging reguliere beleggings- / balans financiering
- Groen financiering
- Aparte financiering
- Derden entiteit (ESCO achtig) via REAL
- Investeringsubsidies
- Fiscale regelgeving

Groen financieren

Groenfinanciering

- Groenkorting vanuit groen spaargeld voor leningen & lease
- Verstrekking op basis van Groenverklaring van RVO
- Op de asset

Impactlening

- Fundingkorting vanuit EIB/EIF voor leningen & lease
- Verstrekking op basis van Duurzame Keurmerken & Circulair
- Indien BREEAM certificaat

BMKB-Groen

- Garantieregeling vanuit de overheid voor leningen MKB
- Verstrekking op basis van EIA-lijst of verduurzamen gebouw (min. label C)



Groene subsidies / fiscale regelingen

ISDE

- ISDE: Voor duurzame energie en energiebesparing. In 2023 325 miljoen euro beschikbaar.
- .



EIA en MIA\ Vamil

Voor bedrijven die investeren in energiezuinige of milieuvriendelijke investeringen.

In 2023 249 (EIA) en 217 miljoen euro (MIA\ Vamil) beschikbaar.



SVM

Voor MKB-ondernemers om een adviseur in te huren voor energie-advies of voor ondersteuning bij het uitvoeren van maatregelen uit het advies.

In 2023 16 miljoen euro beschikbaar.



Dumava

Voor het verduurzamen van maatschappelijke gebouwen met als doel het verminderen van energieverbruik en CO2 - uitstoot.



Subsidie pot:

- Deadline 18/9 voor aanvraag
- 35% subsidie van investeringssom
- Kans voor open doel richting Paris Proof
- Samenwerking met Innax en Colliers

Samenwerken: Hoe moet het (niet)?

Casus 1:

1. Zorginstelling verduurzaamt niet haar Vastgoed
2. Beoordeeld niet de terugverdientijd
3. Omdat interne rendementparameters extra financiering niet mogelijk maken (?)
4. Courantheid loopt terug
5. Exploitatie en gebruikslasten stijgen
6. Wet energiebesparende maatregelen eva regels worden genegeerd
7. Wat gaat hier mis?
8. Denk in kasstroom en benut kansen

Samenwerken: Hoe moet het (niet)?

Casus 2:

1. Vastgoedpartij transformeert kantoorpand naar een wooncomplex met 50 zelfstandige wooneenheden
2. Voor start verhuur meldt zich zorginstelling voor aanhuur van 50% van de woningen t.b.v. extramurale onderverhuur voor 15 jaar
3. Wat is de huurprijs die wordt afgesproken tussen verhuurder en zorginstelling?
 - A. Hoger
 - B. Lager
 - C. Gelijk
4. De zorginstelling is bereid ruim 25% meer huur te betalen(!)
5. Redenatie: NHC biedt ruimte voor een hogere huur (...)
6. Niet marktconform!
7. Reeël zou een lagere huur zijn
8. Denk aan 5 a 10 %, vanwege lagere kosten en minder risico voor de verhuurder

Samenwerken: Hoe moet het (niet)?

Casus 3:

1. Zorgpartij verkoopt een leegstaande locatie in afstemming met college sanering voor nog geen €500.000 aan een projectontwikkelaar
2. Projectontwikkelaar wijzigt bestemming en herontwikkelt locatie door transformatie en deels nieuwbouw tot een woon-zorg complex door additionele investering van €5.500.000
3. Huuropbrengst van de ca 60 wooneenheden (extramuraal en intramurale PG) ca €500.000 uit verhuur voor 15 jaar met een zorginstelling
4. Tot een complex met een waarde van ruim €10.000.000 (BAR 5%), rendement voor ontwikkelaar €4.000.000 !
5. Wat ging hier mis?
 - A. Niets
 - B. Te vroeg verkocht?
6. Timing was mi ongelukkig, oordeel college sanering (?)
7. Waarde potentie is niet benut om een hogere opbrengst te realiseren waardoor maatschappelijk vermogen is weggelekt

Concluderend:

1. Wees je bewust van de kracht van de beschikbare kasstroom
2. Redeneer als een belegger inzake risk-reward
3. Acteer marktconform
4. Knip de investering in casco en inbouwpakket als dat iets oplevert
5. Timing is key en laat je daarbij niet te snel leiden door een makkelijke, snelle opbrengst maar reken ook residueel
6. Verduurzaam waar mogelijk en benut de beschikbare fondsen
7. Vraag advies en/of overleg met de (Rabo)bank, we bieden kennis, netwerk en (eventueel) financiering

*Thank you for
your attention*



Rabobank