



Sámen werken aan De Ideale Stad voor iedereen



De leden van IVBN zijn onmisbare samenwerkingspartners voor overheden en dragen bij aan ideale steden in Nederland. Dit houdt in dat IVBN-leden (pro)actief meedenken om oplossingen te vinden voor onze hedendaagse- en vaak complexe- uitdagingen om onze steden en wijken leefbaar en inclusief te houden. Het creëren van passende ouderenhuysvesting maakt hier integraal onderdeel van uit. Een groot aantal van onze leden investeert ook in reguliere (midden)huurwoningen, kantoren- en winkelvastgoed. Met een focus op maatschappelijke- en duurzaamheidsvraagstukken, faciliteren IVBN-leden doelstellingen van de Rijksoverheid, provincies en gemeenten. IVBN-leden werken op een verantwoorde manier vóór en mét pensioen- en verzekeringsgeld zodat iedereen op een prettige manier oud(er) kan worden in onze steden.

Constructieve lange termijn partnerships

Nederland vergrijsst en het aantal ouderen in de leeftijdscategorie 75+ers neemt in omvang toe. De zorgvraag van ouderen wordt groter en meer divers. Daarnaast is de zorgsector de afgelopen jaren ingrijpend veranderd. Veel verzorgingshuizen hebben hun deuren moeten sluiten waardoor ouderen in toenemende mate afhankelijk zijn van mantelzorgers of de thuiszorg. Ook voor ouderen die

veel zorg nodig hebben en niet meer (geheel) zelfstandig kunnen wonen groeit de vraag naar passende zorgwoningen. Dit vraagt om de ontwikkeling van nieuwe woonvormen waarbij veiligheid en het tegengaan van eenzaamheid belangrijke pijlers zijn. Daarnaast is het creëren van voldoende en passende woonruimte voor ouderen óók noodzakelijk voor een goed functionerende woningmarkt. Samen met gemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen nemen de leden van IVBN hun verantwoordelijkheid door te investeren in ouderenhuysvesting. Daarnaast brengen de leden van IVBN kennis en expertise in, zeker bij complexe vraagstukken waar meerdere functies samenkomen. Ten aanzien van de ontwikkelfase, is het belangrijk dat gemeenten al vanaf het beginstadium de belegger in het proces meeneemt.

IVBN-leden nemen maatschappelijke verantwoordelijkheid door te investeren in huysvesting voor mensen met een zorgbehoefte zoals ouderen. Drie IVBN-leden hebben hiervoor een Zorgvastgoedfonds opgericht. Ook de andere IVBN-leden richten zich met diverse wooncomplexen expliciet op deze behoefte. Hiermee helpen de leden van IVBN diverse nationale problemen op te lossen.



De Gijsbrecht en Zonnehuis, Oudekerk aan de Amstel- Bouwinvest



Het Gastenhuis, Leusden- Amvest

Heldere programmeringsvisie op wijkniveau

Door te investeren in (nieuwbouw) ouderenhuisvesting en zorgvastgoed faciliteren IVBN-leden verschillende doelstellingen van de Rijksoverheid, zoals: langer thuis wonen, decentralisatie van zorg vanuit de tweede lijn naar de eerste lijn, professionalisering en efficiënte bedrijfsvoering van zorginstellingen, het afstoten van niet-DAEB activiteiten door woningcorporaties en het bevorderen van doorstroming op de (lokale) woningmarkt. De concrete uitwerking en impact vindt uiteraard plaats op lokaal niveau. Dit houdt in dat heldere programmeringsvisies op wijkniveau essentieel zijn. Immers, per wijk kan de behoefte aan zorg- en ouderenhuisvesting sterk verschillen. De leden van IVBN beschikken over zowel de kennis als de (financiële) slagkracht om in samenwerkingsverband (pro) actief mee te denken over de complexe en domein overstijgende vastgoedvraagstukken.

Zowel voor ouderen, gemeenten als voor IVBN-leden is het belangrijk dat ouderenhuisvesting 'toekomstbestendig' is. Dit houdt in dat het betreffende vastgoed niet alleen nu, maar ook in de toekomst relevant blijft. Belangrijk om te realiseren is dat aanwezigheid van faciliteiten in de directe omgeving minstens zo belangrijk zijn. Denk bijvoorbeeld aan goede OV-verbindingen, winkels en voorzieningen. Het is dus belangrijk dat er op wijkniveau gezamenlijk over al deze zaken goed wordt nagedacht en dat alle relevante partijen in dit proces worden meegenomen.

Ten onrechte bestaat het beeld dat levensloopbestendige woningen en de particuliere woonzorg alleen zijn bestemd voor de 'happy few'. De focus van IVBN-leden ligt echter op het middenhuursegment.



Klaasje Zevenster, Amstelveen- Syntrus Achmea Real Estate & Finance



Futurahuis, Boskoop- Amvest



Campagne Zorgcentrum, Maastricht - Syntrus Achmea Real Estate & Finance



Het Abtswoudehuis, Delft - Amvest

Behoud maatschappelijke bestemmingen voor wonen en zorg

Om de toenemende vraag naar geschikte ouderenhuisvesting op te vangen, is versnelling noodzakelijk. Dit vraagt om een zorgvuldig RO-beleid vanuit gemeenten. Het is belangrijk dat voor bebouwing beschikbaar komende locaties met een 'maatschappelijke bestemming' kunnen worden gebruikt om daar nieuwe zorgwoningen te realiseren. Als die locaties immers een 'woonbestemming' krijgen, zal het financieel aantrekkelijker zijn daar woningen te realiseren. Het is voor uitbreiding van zorgwoningen belangrijk dat deze mogelijkheid wordt benut. De verleiding om voor de 'hoogste prijs' te gaan kan voor gemeenten (te) groot zijn. Het is daarom belangrijk dat er in de maatschappelijke programmering voldoende ruimte komt voor woonzorg. In veel gevallen creëert dit ook een win-win-situatie omdat elke ouderenwoning die wordt toegevoegd, bijdraagt aan een betere doorstroming op de woningmarkt. Voorwaardenscheppend beleid vanuit de Rijksoverheid is dan ook cruciaal.

Er moet een gericht beleid komen om aan de enorme vraag naar huisvesting voor ouderen en zorgvastgoed tegemoet te komen. Dit geldt voor mogelijkheden ten aanzien van zowel nieuwbouw als herontwikkelingen. IVBN-leden beschikken over het benodigde kapitaal en de expertise én kunnen de komende jaren hun institutionele portefeuilles fors uitbreiden: nu nog de locaties.

Lokaal beleid gericht op realiseren seniorenhuisvesting en zorgvastgoed ontbreekt. Om het succes van institutionele in zorgvastgoed voort te zetten, is zorgvuldig RO-beleid cruciaal.

Om bij te kunnen dragen aan een toekomstbestendig woon- en leefklimaat voor de groeiende groep ouderen, zijn IVBN-leden op zoek naar meer bouw- en herontwikkelingslocaties. Dit vraagt om een proactief RO-beleid vanuit gemeenten en overall sturing vanuit het Rijk. IVBN-leden voorzien zoveel mogelijk in het behoud van de gewenste zelfstandigheid van ouderen. Daarom focussen de leden van IVBN zich op passende woonvormen en het creëren zinvolle leefomgevingen. The next step is: ons lange termijn-partnership verder vorm en inhoud geven, zowel in de G5, G40 als in de Tweede Kamer der Staten- Generaal. Dit is cruciaal voor passende ouderenhuisvesting voor iederéén.

IVBN en haar leden gaan hierover nader in gesprek met Tweede Kamerleden in aanloop naar de Tweede Kamer-verkiezingen van 17 maart 2021.

Op maandag 22 maart 2021 organiseert IVBN in de Jaarbeurs te Utrecht een congres over De Ideale Stad; u bent daar van harte voor uitgenodigd. Reserveer deze middag nu alvast in uw agenda!



De Boschstede, Den Bosch - Bouwinvest

IVBN Zorgvastgoed



Susan van de Koppel - Nagelmaeker
svandekoppel@amvest.nl



Erwin Drenth
e.drenth@bouwinvest.nl



Daan Tettero
daan.tettero@achmea.nl

Het Amvest Living & Care Fund focust op nieuwbouw- en herontwikkelingslocaties voor woonzorgvastgoed met verschillende concepten. Ouderen met een (zwaardere) zorgindicatie die mede daardoor niet meer zelfstandig kunnen wonen vormen de belangrijkste doelgroep.

Het Bouwinvest Healthcare Fund investeert in zowel nieuwbouw, herontwikkelingen, transformatieobjecten als in bestaande bouw. De investeringsstrategie is gericht op intramurale zware zorg, 'verzorgd wonen' in het middensegment (scheiden van wonen en zorg) en (eerstelijns) zorgcentra.

Het Achmea Dutch Health Care Property Fund investeert in bestaand, te herontwikkelen en nieuw te bouwen zorgvastgoed en richt zich op levensloopbestendige woningen in het middeldure segment, particuliere en intramurale woon-zorgcomplexen, gezondheidscentra en klinieken.