

Curatief zorgvastgoed wordt ten onrechte gezien als muurbloempje

Curatief zorgvastgoed biedt beleggers hoge, stabiele rendementen én maatschappelijke waarde. Deze niche krijgt weinig aandacht, terwijl gezondheidscentra en behandelklinieken juist belangrijke kansen bieden binnen institutionele vastgoedportefeuilles in een veranderend zorglandschap.

Door Joost de Baaij

Curatieve zorg is een essentiële bouwsteen in het Nederlandse zorgstelsel.¹ Het richt zich op behandeling en herstel, voorkomt zwaardere zorgtrajecten en vergroot de zelfredzaamheid van patiënten. Dat maakt deze vorm van zorg niet alleen medisch essentieel, maar ook financieel en maatschappelijk relevant. Toch gaat de institutionele aandacht binnen vastgoedbeleggingen traditioneel vooral uit naar care-segmenten, zoals seniorenhuisvesting. Cure blijft – ten onrechte – onderbelicht.

Binnen de curatieve zorg zijn verschillende lagen te onderscheiden. Eerstelijnszorg omvat onder meer huisartsen, apotheken en fysiotherapeuten. Deze zorg wordt steeds vaker gebundeld in geïntegreerde gezondheidscentra, veelal in stedelijke verzorgings-

gebieden. Tweedelijnszorg richt zich op planbare, minder complexe behandelingen, steeds vaker uitgevoerd in zelfstandige behandelcentra of dagziekenhuizen. Daar tussenin ontstaat een groeiende categorie anderhalvelijnszorg: zorgcentra waarin huisartsen en medisch specialisten samen optrekken in de behandeling van chronische patiënten. Tweedelijnszorg, zoals orthopedie of oogheelkunde, verschuift juist naar zelfstandige behandelcentra of dagklinieken. Deze locaties bieden efficiënte, planbare zorg buiten de ziekenhuisstructuur.

Deze ontwikkeling vraagt om flexibel inzetbaar en toekomstbestendig vastgoed. Moderne zorglocaties moeten niet alleen praktisch zijn voor artsen en patiënten, maar ook voldoen aan eisen van samenwerking, schaal-

baarheid, bereikbaarheid én duurzaamheid. Curatief zorgvastgoed vormt zo een ruimtelijke schakel in een efficiënter, wendbaarder zorgsysteem.

Structurele trends

Diverse fundamentele trends zetten de ontwikkelingen in het zorglandschap in een stroomversnelling. De rol van curatieve zorg neemt hierdoor verder aan belang toe.

1) Demografie en zorgvraag

De Nederlandse bevolking vergrijst snel. In 2040 telt Nederland naar verwachting 4,8 miljoen 65-plussers. Daarmee groeit de behoefte aan goed georganiseerde eerstelijnszorg en specialistische behandelingen in de tweede lijn.

2) Arbeidsmarktkrapte

Zorgaanbieders kampen met personeelstekorten. Goed ontworpen vastgoed kan bijdragen aan efficiëntere processen, betere samenwerking tussen disciplines en aantrekkelijkere werkomgevingen.

3) Beleidsinitiatieven en decentralisatie

Het Integraal Zorgakkoord (IZA) versnelt mede als gevolg van voorgaande

trends de beweging naar de eerste lijn, stimuleert netwerkgorg en bevordert substitutie van ziekenhuiszorg. Tegelijk stimuleert het decentralisatie van zorg naar de wijk en de regio. Dit vereist nieuwe zorgconcepten én passende huisvesting op andere locaties dan voorheen gebruikelijk.

4) Digitalisering van zorg

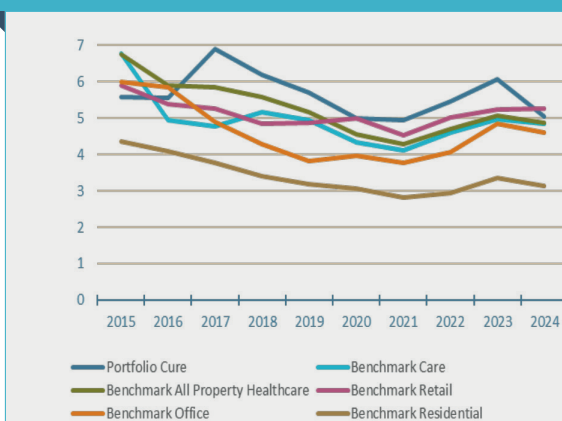
E-health en hybride zorgmodellen veranderen de eisen aan gebouwen. Locaties moeten digitale consulten, triage en thuisbehandelingen ondersteunen. Dit vraagt om ICT-infrastructuur, flexibele indelingen en minder traditionele wachtruimtes.

5) Verduurzaming en investeringsdruk

De zorgsector heeft forse verduurzamingsopgaven. Tegelijkertijd kunnen veel instellingen deze investeringen niet zelfstandig dragen. Externe kapitaalverschaffing via beleggers wordt cruciaal. Duurzaam zorgvastgoed sluit bovendien goed aan bij ESG-doelstellingen.

Curatief zorgvastgoed speelt in op al deze trends. Het stelt zorgaanbieders in staat om

FIGUUR 1: NETTO RENDEMENTEN CURATIEF ZORGFASTGOED VERSUS ANDERE SEGMENTEN



Bron: MSCI (2025), bewerking door Achmea Real Estate

zorg anders, slimmer en lokaler te organiseren. Daarmee levert het vastgoed niet alleen rendement, maar ook maatschappelijke meerwaarde.

Onderschat beleggingssegment

Ondanks de maatschappelijke urgentie en beleidsmatige rugwind blijft de institutionele allocatie naar curatief zorgvastgoed beperkt. Dat is opvallend, want het segment heeft een sterk beleggingsprofiel. Enkele onderscheidende beleggingskarakteristieken:

1) Voorspelbare huurinkomsten

Huurders opereren binnen een gereguleerd zorgstelsel, vaak gefinancierd via de Zorgverzekeringswet. Dit zorgt voor voorspelbare inkomsten en lage leegstand. Contracten van tien jaar of langer zijn gebruikelijk, met indexatie.

2) Hoog netto rendement

Uit praktijkdata blijkt dat curatief zorgvastgoed in de afgelopen jaren structureel een hoger netto aanvangsrendement heeft opgeleverd dan veel traditionele vastgoedsegmenten, zoals kantoren of winkels (Zie Figuur 1). Het combineert rendement met maatschappelijke impact.

3) Lage volatiliteit

Curatief zorgvastgoed kent een beperkt prijseffect van economische cycli. Daarmee vormt het een defensieve belegging met stabiele kasstromen. De combinatie van rendement en risico in termen van volatiliteit is aantrekkelijk.

4) Functionele gebondenheid

Gebouwen zijn afgestemd op zorgprocessen. Daardoor ontstaat locatiebinding en een laag mutatie-risico.

Voorals huisartsen en apothekers hebben een sterke lokale verankering.

5) ESG-waarde

Investerings in dit segment dragen aantoonbaar bij aan maatschappelijke doelen: betere zorgtoegang, kortere wachttijden, lagere zorgdruk en duurzamer vastgoedgebruik.

Curatief zorgvastgoed vormt daarmee een krachtige combinatie van financieel rendement en maatschappelijke relevantie. Juist in tijden van stijgende zorgkosten, ESG-verantwoordingsdruk en economische onzekerheid is dat aantrekkelijk.

Beheersbare risico's

Zoals elk vastgoedsegment kent ook curatief zorgvastgoed risico's. De risico's zijn vooral beleidsmatig van aard, met aanvullende aandacht voor technologische veroudering van vastgoed en de beperkte marktliquideit. Deze risico's zijn beheersbaar door actieve monitoring, portefeuillediversificatie en een scherpe focus op toekomstbestendige concepten die aansluiten bij maatschappelijke en beleidsmatige ontwikkelingen, zoals het Integraal Zorgakkoord.

De grootste uitdaging voor beleggers ligt in de beperkte schaal en toegang tot passende objecten. Curatief zorgvastgoed is een versnipperde, relatief kleinschalige markt waarin geschikte investeringsobjecten schaars zijn. Dit vraagt om specialistische kennis, lokale marktkennis en een actieve acquisitiestrategie.

Tegelijkertijd schuilt juist in deze nichepositie een

duidelijke kans: beleggers die deze drempels weten te overwinnen, profiteren van hogere aanvangsrendementen dan andere zorgvastgoedcategorieën. Het segment vormt daarmee een onderscheidende troef binnen een gediversifieerde vastgoedportefeuille, met een aantrekkelijk risico-rendementsprofiel en directe maatschappelijke impact.

Gezonde bouwsteen voor institutionele portefeuilles

Curatief zorgvastgoed biedt institutionele beleggers een aantrekkelijk en robuust profiel, waarin solide netto rendementen, voorspelbare kasstromen en maatschappelijke waarde samenkomen. In een omgeving van demografische druk, stijgende zorgkosten en verduurzamingsopgaven vormt dit segment een krachtig instrument om financieel én maatschappelijk rendement te combineren.

Het onderscheidend vermogen ligt in de structureel hogere netto rendementen, de beperkte correlatie met economische cycli en de directe koppeling aan maatschappelijke behoeften. Daarmee past curatief zorgvastgoed uitstekend binnen portefeuilles met een laag risicoprofiel en lange beleggingshorizon.

Succesvol investeren vraagt wel om specialistische kennis, een actieve acquisitiestrategie en samenwerking met zorgpartijen. Beleggers die nu stappen zetten in deze relatief onontgonnen markt, positioneren zich voor aantrekkelijke langetermijnvooruitzichten. ■



Joost de Baaij

Research Manager,
Achmea Real Estate

IN HET KORT

Curatief zorgvastgoed biedt hoge netto rendementen bij lage volatiliteit. Het kent een aantrekkelijk risico-rendementsprofiel en beperkte conjunctuur-gevoeligheid.

Binnen curatief zorgvastgoed is doorgaans sprake van langjarige huurcontracten met kredietwaardige zorgaanbieders.

Curatief zorgvastgoed past als defensieve, impactgedreven bouwsteen binnen gediversifieerde vastgoedportefeuilles. Het combineert financieel rendement met maatschappelijke waarde in toegankelijke, toekomstbestendige zorg.

¹ Dit artikel is gebaseerd op een uitgebreide Position Paper: 'Curatief Zorgvastgoed, robuust renderend' en te downloaden via www.achmearealestate.nl