

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

56

Vragen van het lid **Van den Berg** (CDA) aan de Minister voor Medische Zorg over *het bericht Nieuw record aan beleggingen in zorgvastgoed* (ingezonden 6 augustus 2021).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volksgezondheid, Welzijn en Sport) (ontvangen 24 september 2021). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2020–2021, nr. 3762.

Vraag 1

Kent u het bericht «Nieuw record aan beleggingen in zorgvastgoed»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Kunt u aangegeven welke voorwaarden c.q. eisen worden gesteld aan een verkoop en door wie, denk aan het voorbeeld van het Albert Schweitzer ziekenhuis (ASz) in Dordrecht dat een deel van zijn vastgoed heeft verkocht (110 miljoen euro) aan NorthWest Healthcare REIT? Zijn daarbij verschillen tussen verkopen binnen de Europese Unie (EU) en buiten de EU?

Antwoord 2

In het algemeen regelt de Wet toelating zorginstellingen (Wtzi) het toezicht op de aan- en verkoop van vastgoed door zorginstellingen, waaronder het toezicht door het College sanering zorginstellingen (CSZ). In de beantwoording van vraag 4 ga ik daar verder op in. De casus van de verkoop van een deel van het vastgoed van het ASz aan NorthWest Healthcare REIT valt echter niet onder dat toezicht. De stichting Albert Schweitzer, de Wtzi-toegelaten instelling, huurde het merendeel van het vastgoed immers van de Albert Schweitzer vastgoed BV, wat geen WTzi-toegelaten instelling is. De oorspronkelijke overheveling van vastgoed van de Stichting naar de (nieuwbouw in handen van de) vastgoed BV is destijds wel conform de wet beoordeeld en goedgekeurd door het CSZ. De recente verkoop is echter van de vastgoed BV aan de nieuwe investeerder, waardoor dit niet onder het toezicht van het CSZ

¹ Skipr, 4 augustus 2021, «Nieuw record aan beleggingen in zorgvastgoed» (Nieuw record aan beleggingen in zorgvastgoed – Skipr)

valt. Het maakt in het algemeen niet uit of de verkoop met een partij binnen of buiten de EU plaatsvindt.

Vraag 3

Vindt u het wenselijk dat buitenlandse bedrijven eigenaar zijn van zorgvastgoed terwijl deze gebouwen, zoals een ziekenhuis, onderdeel zijn van de vitale zorginfrastructuur?

Antwoord 3

Investerings in zorgvastgoed zijn met het oog op de stijgende zorgvraag en vergrijzing hard nodig. Dat daarbij ook buitenlands kapitaal aangetrokken wordt, is niet direct een onwenselijk verschijnsel. Ontwikkelingen op de vastgoedmarkt mogen echter geen risico voor de continuïteit van zorg opleveren. Betaalbaar zorgvastgoed is immers van belang voor een toekomstbestendig zorglandschap.

Ook vind ik dat geld dat bestemd is voor de zorg ook in de zorg geïnvesteerd moet worden. Buitenlandse investeerders zijn mede daarom gehouden aan de wet- en regelgeving in Nederland.

Vraag 4

Wie houdt er toezicht op de aan- en verkoop van vastgoed in de zorg?

Antwoord 4

Voor Wtzi-toegelaten instellingen is in het algemeen sprake van zowel intern als extern toezicht.

Het externe toezicht omtrent de aan- en verkoop van vastgoed wordt door het CSZ uitgevoerd. Het CSZ ziet er op toe dat het vervreemdingsproces open en transparant is en dat er uiteindelijk een marktconforme prijs wordt betaald aan de zorginstelling. Dit geldt voor instellingen die Zvw-zorg of Wlz-zorg met verblijf leveren en waarbij de Wtzi-toegelaten zorginstelling eigenaar is van het te verkopen of verhuren onroerend goed.

Daarnaast geldt op basis van de Wtzi voor grote instellingen met meer dan 50 werknemers (zoals het Albert Schweitzer) dat een interne toezichthouder vereist is. De intern toezichthouder houdt toezicht op het beleid van de dagelijkse of algemene leiding van de instelling en staat deze met raad ter zijde. Toezicht op een duurzame vastgoedstrategie van een zorginstelling maakt dan ook onderdeel uit van de taak van de intern toezichthouder. Op 1 januari 2022 treedt de Wet toetreding zorgaanbieders (Wtza) in werking. Zorgaanbieders die straks over een Wtza-vergunning moeten beschikken, hebben een onafhankelijke interne toezichthouder. Daarbij versterken aanvullende eisen de positie van de interne toezichthouder, door bijvoorbeeld de eis om ten minste eenmaal per jaar de interne toezichthouder schriftelijk op de hoogte stellen van de hoofdlijnen van het strategisch beleid, de algemene en financiële risico's en het beheers- en controlesysteem van de instelling.

Vraag 5, 6 en 7

Kunt u aangeven waarom steeds meer buitenlandse beleggers interesse hebben om te investeren in Nederlands zorgvastgoed?

Kunt u aangeven waarom internationale beleggers in Nederland blijkbaar een beleggingsklimaat ervaren dat momenteel gunstiger is dan in de meeste andere Europese landen?

Kunt u aangeven wat de reden is en de achtergronden zijn van het volgende dat in het artikel wordt gesteld: «Er is veel buitenlands kapitaal beschikbaar en deze beleggers kunnen veelal volstaan met een scherper rendement dan veel Nederlandse beleggers. Hierdoor kunnen zij zeer competitieve biedingen uitbrengen.»?

Antwoord 5, 6 en 7

De zorgvraag zal de komende jaren blijven stijgen in Nederland. Daarom zal er ook een blijvende behoefte zijn aan (innovatieve) investeringen in zorgvastgoed om de zorgvraag van de patiënt te kunnen blijven bedienen. Tegelijkertijd levert dit toekomstperspectief van een groeiende vraag een aantrekkelijk risico-rendementsprofiel voor investeerders op. Zorgvastgoed wordt door vastgoedinvesteerders vaak gebruikt om de portfolio te diversifiëren. Zorgvastgoed geldt daarbij als opkomende nieuwe

beleggingscategorie naast bijvoorbeeld woningen, kantoren en commercieel vastgoed. Vaak gaat het dan overigens om courant zorgvastgoed dat relatief eenvoudig voor verschillende doeleinden (binnen of ook buiten de zorg) in te zetten is. Zeer specifiek zorgvastgoed is vanuit vastgoedbeleggersperspectief minder aantrekkelijk. Overigens geldt in den brede (niet alleen zorg) dat sprake is van buitenlandse investeringen in vastgoed. De Staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst heeft aangekondigd dat hij onderzoek doet op het gebied van vastgoed.² Dit signaal over zorgvastgoed zal daarin worden betrokken.

Gezien de complexiteit van de internationale kapitaalmarkt heb ik geen definitieve verklaring waarom juist de Nederlandse markt gunstig lijkt voor internationale beleggers. In het algemeen geldt dat er veel geld in de kapitaalmarkt is en de rente laag is, wat gunstig is voor instellingen en projecten die financiering behoeven. Er wordt als het ware geconcurrereerd om een project te mogen financieren. Kapitaalverstrekkers doen dit door financiering tegen gunstige voorwaarden te verstrekken, zoals bijvoorbeeld een laag rentepercentage of laag rendement.

² Kamerstuk 25 087, nr. 280, p. 3.