

Provincie Noord-Brabant

Investering Woonzorgvastgoedfonds

Procedure Wensen en Bedenkingen voor de investering in Achmea
Dutch Health Care Property Fund (ADHCPF) 28 augustus 2026



De Woondeals als vertrekpunt

- **Waarom we dit doen: De Brabantse Woondeals & De Wet versterking regie volkshuisvesting**
- **De Opgave (De Woondeals):** We hebben met het Rijk en gemeenten stevige afspraken gemaakt in de Regionale Woondeals. We moeten in Brabant zo'n 160.000 woningen bouwen richting 2036, niet alleen voor starters, maar juist ook voor onze vergrijzende bevolking. In 2031 moet bijna een derde van alle nieuwbouw in onze provincie specifiek gericht zijn op senioren (zoals nultredenwoningen of verpleegplekken).
- **De Rol van de Provincie (De Wet versterking regie volkshuisvesting):** Door de nieuwe 'Wet versterking regie volkshuisvesting' (ingegaan op 1 juli 2026) wordt van de provincie meer actieve sturing verwacht op de woningmarkt. De markt lost dit tekort aan zorgwoningen namelijk zelf niet op, doordat dit type vastgoed minder winstgevend is voor private ontwikkelaars (marktfalen).
- **De Oplossing:** De provincie bouwt zelf geen woningen, maar door via de immunisatieportefeuille (oude Essent-gelden) €150 miljoen in het Achmea Dutch Health Care Property Fund (ADHCPF) te investeren, kan de provincie als financiële aanjager optreden. We koppelen ons geld direct aan de realisatie van nieuwe Brabantse projecten, zodat de woningen uit onze woondeals daadwerkelijk sneller gebouwd worden.

Inleiding en aanleiding

- Achmea Dutch Health Care Property Fund (hierna: ADHCPF of Achmea) actief sinds 2008, met 19 actieve participanten
- Aanleiding:
de vraag naar geschikte woonzorgvoorzieningen in Noord-Brabant neemt sterk toe, terwijl het huidige aanbod onvoldoende is om deze groei op te vangen. De markt voorziet hierin niet zelfstandig. Dit leidt tot knelpunten in beschikbaarheid van passende woonvormen voor ouderen en mensen met een zorgvraag.
- Doel:
Met een investering in het ADHCPF beoogt de provincie bij te dragen aan het versneld realiseren van woonzorgvastgoed en het versterken van integrale oplossingen waarin wonen, zorg en voorzieningen samenkomen. Dit betreft nieuwbouw als de verbetering en verduurzaming van bestaande locaties van 400 tot 500 woonzorgplekken in Noord-Brabant.

Inleiding en aanleiding

- Uit onderzoek blijkt dat de zorgvastgoedmarkt voor een enorme opgave staat.
- Het geld gaat naar het ADHCPF, dat woonzorglocaties, seniorenwoningen en gezondheidscentra ontwikkelt en beheert.
- De investering richt zich op ouderen en mensen met een beperking, voor wie een groeiend woningtekort bestaat.
- De provincie Noord-Brabant is de eerste overheid in Nederland die op deze manier investeert in een fonds voor wonen en zorg.
- Er zijn momenteel nog geen nieuwe concrete bouwprojecten via dit fonds in Brabant vastgesteld.
- Tot op heden heeft het ADHCPF vijf woonzorgobjecten met een waarde van € 20.5 miljoen.

Waarom Achmea Dutch Health Care Property Fund

Uit onderzoek blijkt dat ADHCPF:

- een professionele organisatie met de juiste kennis
- ervaring en slagkracht
- het management voldoet aan alle marktstandaarden
- vereiste AFM-vergunningen
- gericht op middenhuursegment en zorgvastgoed
- focus op de toegankelijkheid voor lagere en middeninkomens. Een doelgroep die in de reguliere commerciële ontwikkelingen veelal wordt verdrongen.
- duurzaamheidsprofiel van het fonds sluit aan bij de provinciale ambities ten aanzien van een gebouwde omgeving die aansluit bij het Klimaatakkoord van Parijs.

| De Investeringsomvang



Doelgerichte Inzet

De provincie heeft het voornemen om via de Immunisatieportefeuille voor €150 miljoen deel te nemen aan het ADHCPF. Dit bedrag is gericht op het borgen en uitbreiden van vastgoed voor ouderenzorg en gehandicaptenzorg in de provincie.

Vervolginvesteringen na de eerste tranche van €20,5 miljoen vinden uitsluitend gefaseerd plaats.

Volgende verwachte tranches van € 29,5 miljoen en tweemaal een tranche € 50 miljoen zullen worden verstrekt

onder de strikte voorwaarde van verwerving van **nieuwe Noord-Brabantse opdrachten**. Toetsing hierop wordt gedaan door het Team Volkshuisvesting en Team Duurzaam Investeren en wordt ter goedkeuring voorgelegd in GS. Op deze wijze is er controle over de grootte van de participatie in het fonds.

Exacte tijdslijnen zijn hiervoor niet te geven. Dit is mede afhankelijk van de tijdstippen waarop vastgoed wordt aangekocht of gerenoveerd kan worden.

Doel van het voorstel

Wensen en bedenkingen

1. Maatschappelijke Impact

Het direct aanpakken van het acute tekort door het bouwen van extra vastgoedprojecten en zorgunits in Brabant. Het fonds maakt investeringen mogelijk in de bredere zorginfrastructuur (eerstelijnsvoorzieningen, ontmoetingsplekken). Dit bevordert doorstroming op de woningmarkt en helpt de zorgvraag te beperken.

2. Provincie

De investering werkt als een vliegwiel en motor. Door als solide, publieke partij in te stappen, stimuleert de provincie ook andere grote institutionele partijen (zoals pensioenfondsen) om te investeren in Brabantse zorggebouwen.

Doel van het voorstel

Wensen en bedenkingen

- **Toegankelijk**

Het realiseren en versterken van zorgvoorzieningen direct in de wijk. De transitie naar geclusterd wonen stimuleert zelfredzaamheid en sociale cohesie, essentieel voor het doel van drie extra gezonde levensjaren in 2030.

- **Inclusief**

Het combineren van wonen, zorg en voorzieningen in integrale projecten. Het fonds richt zich expliciet op het middenhuursegment en zorgvastgoed, wat de toegankelijkheid voor lagere en middeninkomens borgt.

- **Toekomstbestendig**

Naast nieuwbouw kan het fonds van 150 miljoen ook aangewend worden voor renovatie en verduurzaming.

Doel van het voorstel

Wensen en bedenkingen

- **CRREM 2050 Doelstelling**

Het fonds streeft ernaar om alle gebouwen in lijn te brengen met de koolstofreductiepaden (CRREM) om te voldoen aan het Klimaatakkoord van Parijs.

- **Klimaatadaptatie**

Vergroening van locaties en het nemen van adaptieve maatregelen ter bestrijding van extreme weersomstandigheden zoals hittestress en langdurige droogte.

- **GRESB 5-Sterren Rating**

Het fonds scoort maximaal op de Global Real Estate Sustainability Benchmark. Al in 2025 is de verwachting dat 50% van de vastgoedportefeuille volledig gasvrij is.

Financiële structuur voorstel

Participatie immunisatieportefeuille

- De provincie heeft het voornemen om via de Immunisatieportefeuille voor €150 miljoen deel te nemen aan het ADHCPF. Dit bedrag is gericht op het borgen en uitbreiden van vastgoed voor ouderenzorg en gehandicaptenzorg in de provincie.
- Vervolginvesteringen na de eerste tranche van €20,5 miljoen vinden uitsluitend gefaseerd plaats.
- Volgende verwachte tranches van € 29,5 miljoen en tweemaal een tranche € 50 miljoen zullen worden verstrekt onder de strikte voorwaarde van verwerving van **nieuwe Noord-Brabantse opdrachten**.
- Exacte tijdslijnen zijn hiervoor niet te geven. Dit is mede afhankelijk van de tijdstippen waarop vastgoed wordt aangekocht of gerenoveerd kan worden
- Toetsing hierop wordt gedaan door team volkshuisvesting en immunisatieportefeuille en wordt ter goedkeuring voorgelegd aan GS. Op deze wijze is er controle over de grootte van de participatie in het fonds.
- Bijdragen en uitvoering geven aan het provinciaal beleid, zijnde de doelstellingen uit het Bestuursakkoord 2023-2027, de Uitvoeringsagenda Energie 2024–2027, het Beleidskader Gezondheid, het Beleidskader Wonen en Werken en de doelstellingen van de immunisatieportefeuille (financieel en maatschappelijk rendement)

Financiële structuur voorstel

Participatie immunisatieportefeuille

- Beschikbare middelen komen uit Essent opbrengsten via de immunisatieportefeuille
- Participatie: maximaal € 150 miljoen
- Looptijd: geen einddatum, mogelijkheid om elk kwartaal geheel of gedeeltelijk uit te stappen
- Verstrekken van tranches op basis van voorstellen en behoeftes van ADHCPF
- ADHCPF zal deze middelen investeren in Noord-Brabant
- Tenminste elke 5 jaar evaluatie van de investering in het fonds
- Rendement: zowel direct als indirect rendement:
 - Direct rendement wat volgt uit de huurinkomsten van het vastgoed wordt cash uitbetaald
 - Indirect rendement volgt uit de waardeverandering uit het onderliggende vastgoed.
- Conclusie in algemene zin is dat risico's van deelname in zorgvastgoedfonds beperkt zijn
- Investeringscommissie is akkoord met de structuur

Provincie Noord-Brabant

Bedankt voor jullie
aandacht

