



[healthcare](#)



## Het vastgoed van de langdurige zorg vereist verzorging

Analyse

Zorg

27/01/2026 • 5 minuten lezen

Anja van Balen

Het vastgoed voldoet niet aan toekomstige energie-eisen en aan de wensen van bewoners en het personeel. Zonder vernieuwing dreigen leegstand, hogere kosten en vervolgens financieringsproblemen.

De broze staat van het vastgoed in de langdurige zorg, waar zowel ouderenzorg als gehandicaptenzorg onder vallen, blijkt allereerst uit de achterblijvende boekwaardes. Zo daalde de totale waarde van het vastgoed in de verpleeg- verzorgingshuizen en thuiszorg (VVT) daalde van 9,86 miljard euro in 2015 naar 9,64 miljard euro in 2024. Deze waardedaling is in

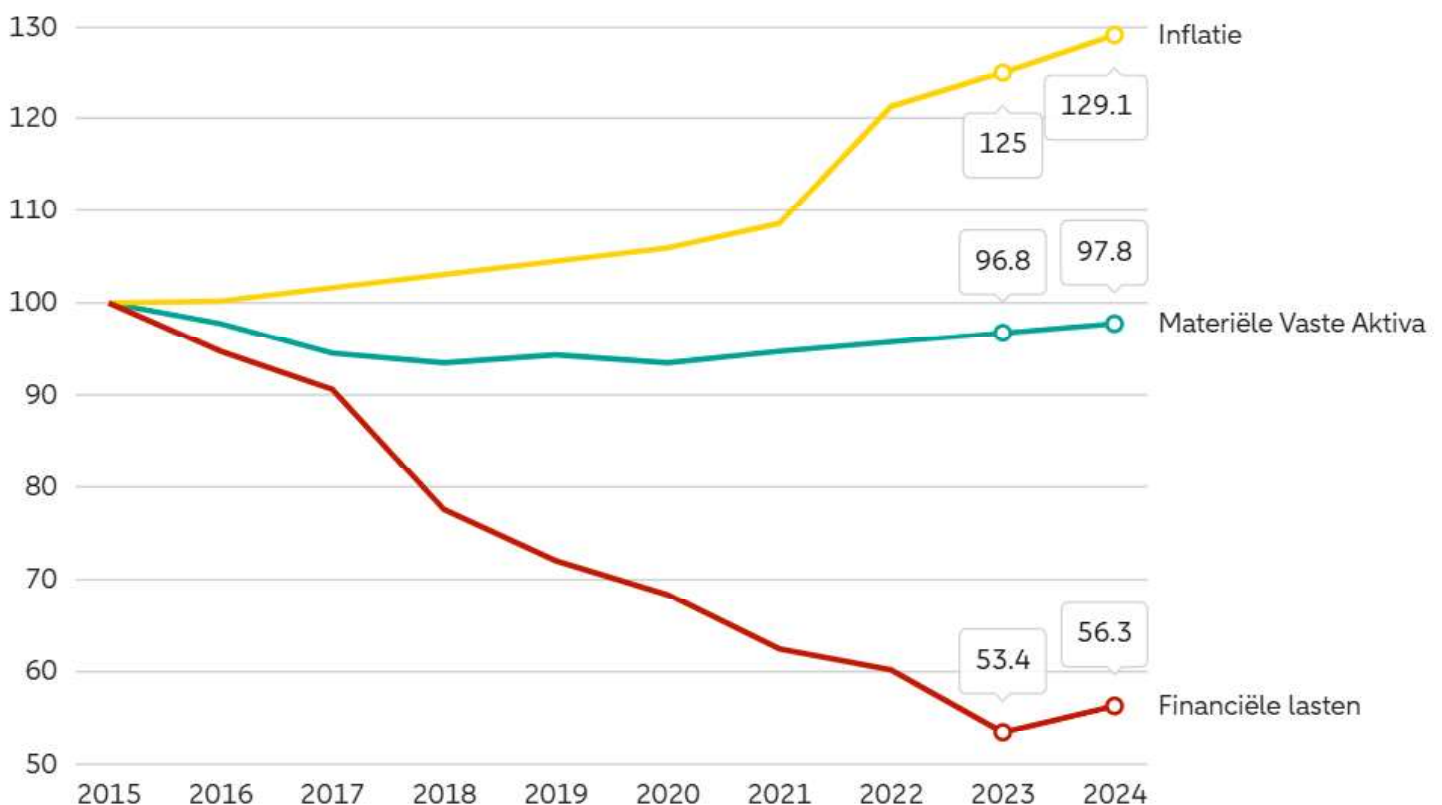
reële termen nog veel steviger omdat de inflatie over die periode echter met bijna 30 procent bedroeg. Als gestaag zou zijn geherinvesteerd, zou het nieuwe en vernieuwde vastgoed op nieuwe kostprijzen in de jaarcijfers zichtbaar geworden zijn en zou de waarde van het vastgoed tenminste zijn meegestegen met de inflatie.

De veranderingen zijn weergegeven in onderstaande grafiek. Alle waarden beginnen op 100. Die van vastgoed krimpt in 9 jaar naar 97,8 terwijl de inflatie naar 129 stijgt.

Die terughoudendheid om te investeren blijkt verder duidelijk uit de geleidelijke afname van kosten van schulden, die een goede indicator vormen voor het investeringsniveau in vastgoed. In 2015 bedroeg het totaal aan rente en aflossing van instellingen binnen de VVT 268 miljoen euro, in 2023 was dit 143 miljoen euro, en het jaar daarop 151 miljoen euro. Hoewel in 2024 dus een lichte kentering te zien is, zijn de uitgaven die gerelateerd aan het up-to-date houden van vastgoed dus sterk gedaald.

## In 2024 was de waarde van het vastgoed in de VVT lager dan in 2015

Relatieve verandering van de waarden in de afgelopen 10 jaar



Source: CBS

## Leeftijd van het vastgoed en labels

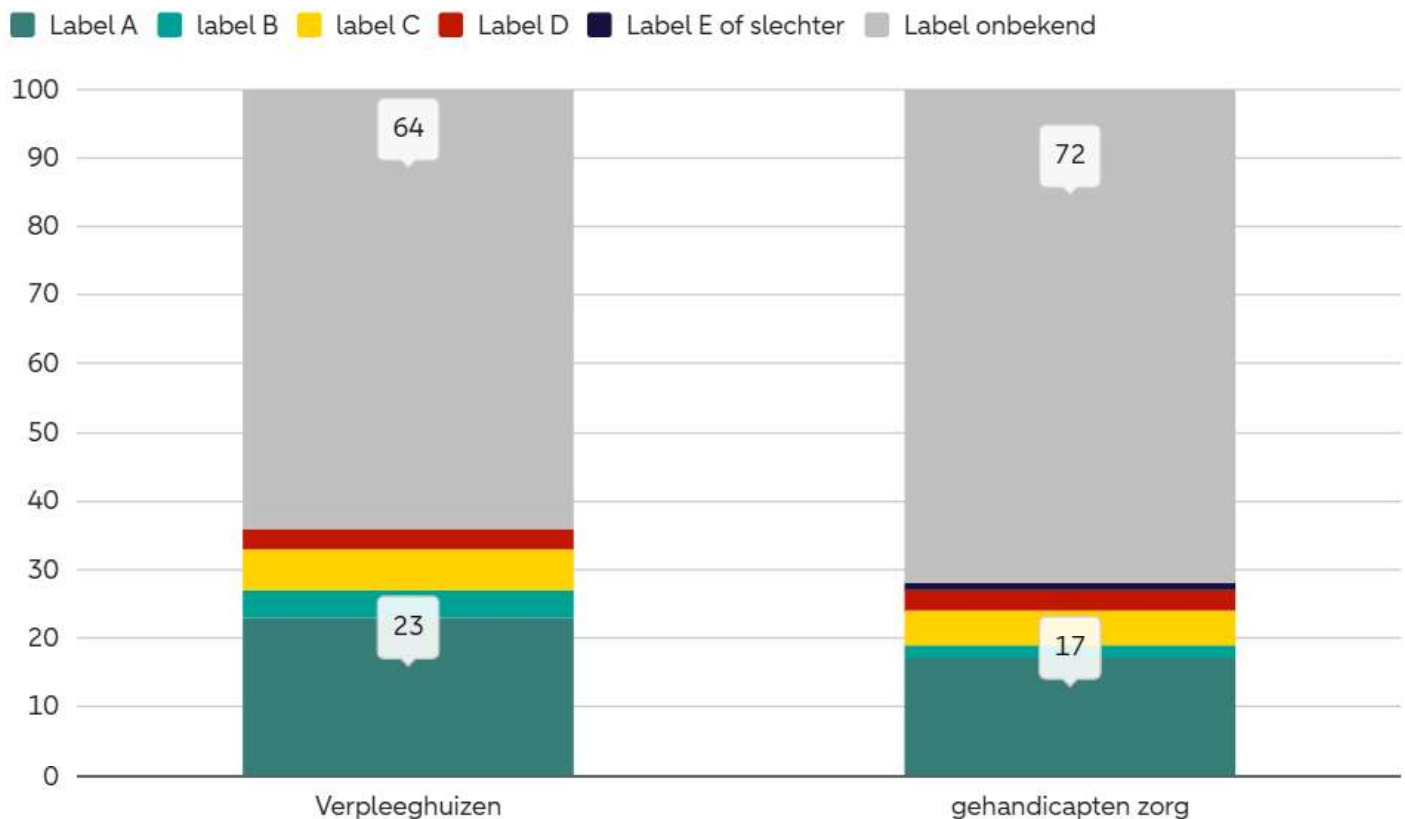
Naast de boekwaarde en de financieringslasten geven ook leeftijd en energielabels van panden een indicatie van de status van het vastgoed. In opdracht van ABN AMRO gaf Cobouw december 2025 een regionaal overzicht van de leeftijd van het vastgoed in de ouderen- en gehandicaptenzorg, evenals van de energielabels van de panden in de langdurige zorg.

Het vastgoed is niet overal in Nederland even oud. In het westen van het land is het vastgoed jonger dan in de rest van Nederland. Met name in het noordoosten van Nederland is veel vastgoed vóór 1980 gebouwd en daarmee relatief oud. Ook in de regio Utrecht is veel vastgoed van voor dat jaar, en daarmee waarschijnlijk verouderd. Het is onwaarschijnlijk dat deze panden voldoen aan de nieuwe wettelijke eisen die aan zorgvastgoed worden gesteld.

De rapportage van Cobouw over de energielabels van het vastgoed in de langdurige zorg geeft tenslotte aan dat vernieuwingsopgave immens is. In de VVT heeft 63 procent van het vastgoed nog geen label, en voor de gehandicaptenzorg is dit aandeel nog hoger, namelijk 73 procent.

## Het overgrote deel van het vastgoed heeft nog geen label

Label verdeling in de langdurige zorg



Source: Cobouw

Het hoge percentage 'labellozen' is een reflectie van het feit dat er sinds 2015 nauwelijks nieuwe financiering is aangetrokken om het vastgoed te verbeteren. Waar dat wel is gebeurd is

het label van het vastgoed voldoende.

## Wet- en regelgeving rondom energie-eisen zijn verder in ontwikkeling

Vanaf 2021 gelden voor vergunningen van woningbouw en utiliteitsbouw de zogeheten [BENG-eisen](#), wat staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen. De financieringen voor nieuw- en herbouw die recent zijn aangetrokken resulteren daarmee in panden met goede energielabels. Daarnaast heeft de Europese Commissie een Energieprestatie-richtlijn voor nieuwbouw opgesteld, EPBD III, die al is omgezet in Nederlandse wetgeving. Inmiddels is een nieuwe richtlijn opgesteld, de [EPBD IV](#). Nederland moet deze richtlijn voor de zomer van 2026 geïmplementeerd hebben.

## Het comfort voor de gebruiker wint aan belang

Naast de nieuwe eisen aan de energieprestatie van een gebouw zijn de afgelopen jaren ook de eisen van de bewoners van de panden veranderd. In 1980 kon de gemiddelde bewoner zichzelf nog redelijk redden. Inmiddels zowel woont de gemiddelde senior als gehandicapte thuis tot het echt niet meer verantwoord is. Dit betekent dat de mensen die uiteindelijk in een instelling komen wonen veel ouder zijn dan in het verleden en dat deze woning dus aan veel hogere standaarden moet voldoen. Dit betreft onder meer een ruime badkamer waarbij de verpleegkundige kan helpen met de verzorging, een til-hulp om uit bed te komen en digitale ondersteuning voor de nacht. Overigens is een goed functionerende werkomgeving een doorslaggevende factor voor het aantrekken en behouden van het schaarse zorgpersoneel.

Vooraf voor de ouderenzorg is de kwaliteit van wonen van belang. Als niet aan de eisen van de bewoners voldaan wordt, is de kans groot dat de toekomstige bewoners de overstap naar de verpleeghuizen niet willen maken. En dit blijkt al te gebeuren. Een deel van het vastgoed staat inmiddels leeg. Overleg met bestuurders leert dat de door de organisaties [gerapporteerde leegstand in de verpleeghuizen](#) met name voor komt in de verouderde panden. Het ministerie van [VWS](#) heeft het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) inmiddels verzocht om nader onderzoek te doen naar de omvang en aard van de leegstand.

## Label A wordt de minimumeis voor financiering

Tot slot gaat de energieprestatie van een gebouw ook voor banken een steeds grotere rol spelen. Hoe hoger die prestatie, hoe hoger de taxatiewaarde. Voor banken moet al het gefinancierde bedrijfstvastgoed eenmaal per drie jaar getaxeerd worden. Bij de volgende taxatieronde gaat het onderwerp energieprestatie, en het voldoen aan de EPBD- eisen, zoals de aanwezigheid van minimaal een laadpunt voor elektrisch vervoer, nog bepalender worden

voor de waardering van het vastgoed. Aangezien tot en met 2024 in de VVT slechts 23 procent van het vastgoed nieuw of vernieuwd is – ofwel: over een A-label beschikt – en in de Gehandicaptenzorg slechts 17 procent, is er veel werk aan de winkel.

De ambitie van ABN AMRO is dat in 2030 alle vastgoed dat door de bank gefinancierd wordt minimaal label A heeft. Deze ambitie is een autonome wens van de bank en hangt tegelijk samen met de Europese rapportagerichtlijn CSRD. De bank moet immers rapporteren over de stappen die gezet worden op het gebied van duurzaamheid. Het energielabel van het door de bank gefinancierde vastgoed is hierbij een goede graadmeter.

## Vernieuwing is de moeite meer dan waard

De achterstand in de vernieuwing van het vastgoed is begrijpelijk. De afgelopen jaren gaf het huisvestingstarief dat wettelijk als vergoeding beschikbaar is voor verduurzaming en uitbreiding van vastgoed in de langdurige zorg, onvoldoende financiële ruimte voor verbetering van dat vastgoed. Dit had tot gevolg dat aan de banken geen goed bedrijfsplan voor bijvoorbeeld verduurzaming kon worden gepresenteerd. De door de inflatie sterk gestegen bouwkosten konden vanwege de te lage vergoeding simpelweg niet worden opgebracht. Gelukkig zijn de tarieven voor het vastgoed door het ministerie van VWS voor 2026 met 13 procent verhoogd, waardoor het gemakkelijker wordt om vernieuwing kostendekkend te maken.

Uiteindelijk profiteren zorgaanbieders die nu investeren in verduurzaming en modernisering van hun vastgoed op meerdere vlakken. Het resulteert in lagere energielasten, een aantrekkelijkere omgeving voor zowel bewoners als personeel en een betere positie richting banken, zorginkopers en toezichthouders. Het is daarmee vanuit meerdere oogpunten de hoogste tijd om snel in actie te komen.

## Lees verder in de zorgsector

In de komende jaren verandert de sector om meer zorg te kunnen leveren met minder middelen. De vraag naar zorg neemt verder toe door vergrijzing terwijl nauwelijks meer zorgpersoneel aangetrokken kan worden. Innovatie en samenwerking maken het werk makkelijker en leuker, waardoor de zorgverlening houdbaar en van hoge kwaliteit blijft.

---

[Over ABN AMRO](#) [Klacht indienen](#) [Werken bij ABN AMRO](#) [Toegankelijkheid](#)

[Omgangsregels](#) [Duurzaamheid](#) [Veiligheid](#) [Privacy](#) [Disclaimer](#)

[Cookie-instellingen](#)



© 2026 ABN AMRO