

Obligaties voor nieuw vastgoed in de zorg

Terughoudendheid banken leidt tot andere financiering

Zijn verwachtingen over de bijzondere financieringsmethodiek zijn hooggespannen. Via het uitgeven van obligaties hoopt John Reimerink de komende tijd meerdere zorginstellingen met nieuwbouw- of uitbreidingsplannen van dienst te kunnen zijn. De belangen van de investeerders worden hierbij niet uit het oog verloren. "Wij bieden een product met een beperkt risico en een mooi rendement," vertelt hij.

Vereniging NL Zorgobligatie (VNLZ)

Reimerink is ambtelijk secretaris van de Vereniging NL Zorgobligatie (VNLZ). Deze vereniging ontwikkelt en bewaakt de zogeheten NL Zorgobligatie, een 'format' waarmee zorgorganisaties obligaties kunnen uitgeven om hun vastgoedplannen te financieren. "Het kunnen ziekenhuizen, eerstelijnszorgcentra en verpleeghuizen zijn," aldus Reimerink, "maar tot onze markt behoort bijvoorbeeld ook een hospice of een appartementencomplex waar ouderen gaan wonen en waar ze zorg geleverd kunnen krijgen."

Voorwaarde is wel dat de deelnemende organisaties voldoen aan de kwaliteitseisen, zoals door de WTZi, de Wet Toelating Zorginstellingen, zijn opgesteld. "We zoeken ook contact met de andere kant van het spectrum: een product als de NL Zorgobligatie is interessant voor zowel de professionele beleggersbranche als de kleine belegger," voegt Reimerink er nog aan toe.

Initiatief van ActiZ

De activiteiten van de Vereniging NL Zorgobligatie komen voort uit een initiatief van ActiZ, de organisatie van zorgondernemers, maar inmiddels zijn meerdere branche organisaties in de (langdurige) zorg aangehaakt. Met een aantal kennispartners, waaronder adviesbureau ILFA, Euronext en ratingagency Creditreform, is een alternatief gevonden voor de groeiende terughoudendheid van banken bij het financieren van zorgvastgoed.

Hun steun blijkt in veel gevallen niet meer toereikend te zijn, vertelt Reimerink. "Als je in taartpunten denkt, is inmiddels een vaak voorkomende mix dat de bank zo'n zestig procent van het benodigde bedrag financiert, er twintig procent uit het eigen vermogen van de betreffende organisatie wordt gehaald en er nog eens twintig procent op tafel komt via andere middelen, zoals obligaties."

Voor die laatste twintig procent – andere percentages vormen evenmin een probleem – steekt de VNLZ graag de helpende hand toe. "Met de NL Zorgobligatie proberen we het makkelijker te maken om uit de alternatieve financieringsmarkt geld op te halen."

De gedachte hierachter is eenvoudig: investeerders lenen geld aan zorginstellingen en ontvangen in ruil hiervoor een jaarlijks uit te keren rente. "Om de bandbreedte aan te geven: particulieren kunnen al deelnemen met bedragen vanaf vijfhonderd euro, maar ook een pensioenfonds kan natuurlijk meedoen. Het rendement is afhankelijk van het daadwerkelijke risico, de looptijd en de hoogte van het totaalbedrag dat moet worden opgehaald."

Financieel en maatschappelijk rendement

Zelf verwacht Reimerink dat dit rendement 'tussen de drie en zeven procent' zal zijn. Zo'n opbrengst zal de beleggerswereld niet op zijn grondvesten doen trillen. Daar staat tegenover dat volgens hem het risico beperkt is. "Uit de eerste ratings die hebben plaatsgevonden, blijkt dat het kredietrisico op dit type obligaties aanmerkelijk kleiner is dan op menig ander beleggingsproduct."

Er is nog een andere reden waarom beleggers het interessant kunnen vinden om in de NL Zorgobligatie te investeren: deze financieringsvorm heeft een insteek die 'niet puur commercieel' is. "Wij richten ons niet alleen op een financieel, maar ook op het maatschappelijk rendement. Als belegger help je een organisatie of instelling om te blijven bestaan of zich te ontwikkelen. Je ondersteunt daarmee een maatschappelijk doel."

Dit idealisme is ook terug te vinden in de criteria waaraan de zorginstellingen moeten voldoen. "We kijken bijvoorbeeld ook naar het duurzame karakter en de sociale impact van het beoogde vastgoed. Bij projecten in de zorg is het natuurlijk evident dat hun sociale betekenis groot is, dus dat zit wel goed. Maar ook letten we op de te gebruiken materialen en zaken als de inzet van zonnepanelen of bijvoorbeeld warmtekracht."

Al die voorwaarden laten onverlet dat de deelnemende instellingen een aantrekkelijk vooruitzicht wordt geboden: ze moeten weliswaar rente uitkeren, maar blijven eigenaar van het vastgoed. "Instellingen en organisaties hoeven het niet, zoals nu nogal eens gebeurt, te verkopen en daarna terug te huren om voldoende liquide middelen te creëren."

AndersFinancieren

Naast zijn rol voor de VNLZ is Reimerink ook betrokken bij crowdfundingplatform AndersFinancieren. Dit platform wil beleggers interesseren voor vastgoed met een maatschappelijke betekenis. Ook de zorgprojecten waarbij de NL Zorgobligatie wordt gebruikt, behoren hiertoe en kunnen dus gebruikmaken van de mogelijkheden van AndersFinancieren. "Crowdfunding kent een grote groei, niet in de laatste plaats omdat het een alternatief biedt voor het lage rendement dat onze spaarrekeningen opbrengen."

De eerste zorgobligaties worden binnenkort verwacht.