

BNG Bank financiert meer dan de helft van het zorgvastgoed. Meer partijen, zoals pensioenfondsen, zouden zich op deze markt moeten begeven. Maar die zijn huiverig. Ze kennen de markt niet en kunnen daardoor de risico's moeilijk inschatten.

'Financiering van zorgvastgoed is als schaatsen op dun ijs'

Marc Doodeman

Den Haag - De financiering van de bouw van zorgvastgoed dreigt op te drogen. Slechts een handjevol Nederlandse banken is bereid de groeiende risico's van deze markt op zich te nemen. "Het worst case scenario is dat banken en het Waarborgfonds niet meer meedoen", waarschuwt Pauline Bieringa, directeur publieke financiering bij BNG Bank.

"Het zijn the usual suspects", constateert Pauline Bieringa. Rabobank, BNG Bank, ABN Amro en ING. Meer banken zijn er volgens haar niet actief op de Nederlandse zorgvastgoedmarkt.

"Dat baart ons zorgen", zegt de bankdirecteur in haar kamer op de tweede verdieping van het BNG-pand aan de Koninginnegracht in Den Haag. Want door de vergrijzing groeit de vraag naar zorg en bijbehorend vastgoed, zo'n 6 procent per jaar. Ouderen hebben meer te besteden en hebben speciale woon- en zorgwensen. Naast woningcorporaties en gemeenten heeft de bank voor de publieke sector in het afgelopen decennium ook steeds meer bouwprojecten in de zorg gefinancierd. Maar daar zit wel een grens aan, stelt Bieringa. De beschikbaarheid van geld is fors verminderd door de crisis, en Basel III doet er nog een schepje bovenop, zodat zelfs ook de "één-na-veiligste bank ter wereld" met een AAA-status extra eigen vermogen moet aanhouden. Bovendien zijn door de stapsgewijze liberalisering van de zorg de risico's voor financiers toegenomen. Zorginstellingen moeten zich gedragen als commerciële ondernemer, en zijn verantwoordelijk voor hun eigen vastgoed; de impliciete achtervang van de overheid is verdwenen.

Terugverdiend

De crisis komt daar nog eens bovenop. "Die is in zekere zin *a blessing in disguise*", vindt Bieringa, die voordat zij in 2004 bij BNG Bank aantrad jarenlang kredietrisicomanagement bij ING heeft gedaan. "De intensieve manier waarop nu naar financiering wordt gekeken, is de juiste." BNG Bank maakte volgens haar overigens altijd al een zorgvuldige analyse van de businesscase van een renovatie- of nieuwbouwproject, en of, hoe en wanneer de

Pauline Bieringa, directeur public finance bij BNG Bank. Foto: Suzanne van de Kerk



investering terugverdiend zou kunnen worden. Zo schuwde de bank volgens Bieringa al voor de crisis niet om bouwprojecten af te keuren en uit risicovolle zorginstellingen te stappen.

De kritiek dat de banken de loketten sinds de crisis hebben gesloten, is volgens BNG Bank niet terecht. "Het loket is bij ons altijd open gebleven. Al voor de crisis hebben we een policy paper ontwikkeld om onszelf richtlijnen op leggen. Ons beleid is niet veranderd, alleen de markt is veranderd. En BNG Bank is juist meer krediet gaan verschaffen sinds 2008." BNG Bank financierde vorig jaar meer

“Het loket is bij ons altijd open gebleven”

dan de helft van de markt vraag. Dat was voor de bank bijna drie maal zo veel als in 2008.

Een onlangs overeengekomen financiering is de renovatie en nieuwbouw van het AMC in Amsterdam. Het betreft een langjarige lening van ruim 600 miljoen euro. Het grootste deel gaat op aan bouwprojecten; daarnaast wordt het geld besteed aan inventaris en apparatuur. Rabobank, ING en BNG Bank hebben het krediet als bankconsortium verstrekt, hetgeen steeds gebruikelijker is bij grote financieringen. BNG Bank trad op als arrangeur.

Voor de beoordeling van zo'n financieringsaanvraag spreekt BNG Bank behalve met het bestuur en de financieel directeur ook met de medische staven, de bouwdirecteur en soms ook met de ondernemingsraad en de toezichthouders. "Vooral het commitment van artsen is natuurlijk ontzettend belangrijk", zegt Bieringa. "De cashflow waar de businesscase

op steunt komt uiteindelijk uit hun verrichtingen. Zij moeten dus achter een investering staan van een dergelijke omvang."

Lastig voor banken is dat sinds het afschaffen van het wettelijk bouwregime voor de zorg, enkele jaren geleden, het risicoprofiel voor ziekenhuizen, verpleeghuizen en zorginstellingen voor financiers drastisch groter is geworden. Extra onzekerheid: het speelveld verandert voortdurend, mede door een beleidsonvaste overheid.

Betrouwbaarheid van wet- en regelgeving is volgens Bieringa essentieel. "Een goede regie met randvoorwaarden is nodig. Een businessmodel verandert als de wet- en regelgeving verandert. Hoe zit het bijvoorbeeld met de bekostiging van academische ziekenhuizen? Die wordt gedeeltelijk betaald door het ministerie van Onderwijs. Maar blijft dat zo?"

"Financiering van de zorg is als schaatsen op dun ijs. Zorginstellingen kunnen omvallen. Dat is al gebeurd", vervolgt de bankdirecteur. Zorginstelling De Zonnehuizen ging bijvoorbeeld failliet. En het IJsselmeer-ziekenhuis en gehandicaptenzorginstelling Philadelphia stonden

aan de rand van de afgrond. De lijst met instellingen met financiële problemen groeit met de week. Het maakt banken onzeker. "Het slechts denkbare scenario is dat banken en het Waarborgfonds niet meer mee doen, dat het te heet onder hun voeten wordt. Hopelijk beseft Den Haag dat de bankfinanciering van de zorgsector geen vanzelfsprekendheid meer is."

"Het is geen jammer-verhaal", benadrukt Bieringa, maar de grenze van BNG Bank en van andere banken komen in zicht. BNG Bank wil bovendien geen "concentratierisico" in de ongeborgde zorg. Haar kernactiviteit in de zorg is de door het Waarborgfonds voor de Zorgsector geborgde kredietverlening, die bijdraagt aan het zo laag mogelijk houden van de financieringskosten, waarbij de AAA-status een *competitieve edge* biedt.

Jan Zeeman

Er zijn volgens haar meer spelers op de markt nodig om zorgvastgoed te financieren. De pensioenfondsen zouden zeer welkom zijn. "Maar die zijn huiverig. Zij ontberen de kennis van de complexe Nederlandse zorgsector, en kunnen daardoor de risico's moeilijk inschatten. Voor her is het bovendien vaak priegelwerk. Z willen liever grote plukken wegzetten, en dat is weer onderdeel van een mondiale beleggingsstrategie, hoor ik dan van pensioenfondsen."

Hoopvoller is de BNG-directeur over de opkomst van particuliere investeringsfondsen, waarin vermogende Nederlanders (en buitenlanders) een deel van hun vermogen voor langere tijd beschikbaar stellen om te investeren in bijvoorbeeld maatschappelijk vastgoed. Zo is Jan Zeeman bijvoorbeeld actief met het investeringsfonds Green Real Estate, dat een alternatieve financieringsbron voor zorgprojecten vormt.

Dat beleggers of bouwbedrijven meedoen in de financiering van de bouw van zorgvastgoed, kan Bieringa zich ook wel voorstellen. Ze denkt aan contracten waar ook het langdurig onderhoud binnen valt. "Stel dat je een paar miljoen euro winst op een groot ziekenhuis zou maken. De betaling van zo'n project kun je zo structureren dat je dat gel niet onmiddellijk krijgt bij de oplevering van het ziekenhuis, maar in delen de jaren erna. Zeg maar een uitgestelde uitkering van je winst. De businesscase wordt door die langjarige betrokkenheid sterker, en daarmee verbetert de financierbaarheid door de bank."

Ondanks deze creatieve financieringsconstructies dreigt de financiering van bouwprojecten in de zorg een doodlopende straat te worden. Bieringa: "Je kunt als overheid niet de zorg aan de markt overlaten en tegelijkertijd je handen er meteen vanaf trekken. En dan vervolgens zeggen: of een zorginstelling failliet gaat, interesseert ons niet, dat is een probleem van de banken." ■

Vierde bank van Nederland

BNG Bank heeft bijna 7 miljard euro uitstaan aan langlopende leningen aan de zorg, op een totale leningenportefeuille van 90 miljard euro. Het gaat om leningen voor kleine bejaardenhuizen tot grote academische ziekenhuizen. BNG Bank is de vierde bank van Nederland met een balanstotaal van 135 miljard euro. Grootste klanten zijn gemeenten, woningcorporaties en zorginstellingen. Verreweg het grootste gedeelte van de kredietportefeuille is geborgd. In 2011 maakte de "één-na-veiligste bank van de wereld" 256 miljoen euro winst. Ondanks de onzekerheid over de regulering van het nieuwe zorgstelsel heeft de bank, die 280 medewerkers telt, sinds de eerste stappen naar marktwerking in de zorg al vele nieuwbouwprojecten gefinancierd. Zorginstellingen investeren zo'n 2,5 miljard euro per jaar, en betalen daarover jaarlijks ongeveer 700 miljoen euro rente. In totaal heeft de zorg 17,5 miljard euro aan lange geldleningen bij banken uitstaan.