



Aankoop en verbouwing van deze villa is aanleiding voor deze nieuwe vorm van vastgoedfinanciering.

door Betty
Rombout
Beelden: Van
Boeijen, Sorghuys

GESTAPELDE FINANCIERING VOOR PARTICULIERE OUDERENZORG

Huurder is mede-eigenaar

Binnenkort start de ombouw van een Tilburgse villa tot woonzorgvoorziening voor mensen met een vorm van dementie. Een van de kleinschalige, private projecten van zorgorganisatie Boeiend Hnys. Financiering van dit vastgoed is mogelijk door de combinatie van bankfinanciering en een obligatielening. Een vorm, ook wel gestapelde financiering genoemd, die inspeelt op de huidige behoeften binnen dit type zorgvastgoed. Het pand moet een jaarlijkse huur van 240.000 euro opbrengen.

In een tijd waarin banken minder vrijgevig zijn met financieringen en zeker voor vastgoed, de vergrijzing toeneemt en veranderingen in het zorgstelsel plaatsvinden, is het voor beleggers aantrekkelijker geworden om in zorgvastgoed te beleggen. Het segment wonen, zorg en welzijn heeft een beperkte conjunctuurafhankelijkheid en er is een (huur)vraag naar dit type vastgoed vanwege demografische ontwikkelingen. 'Door te investeren in stabiel verhuurd vastgoed kan op directe wijze in vastgoed geïnvesteerd worden met een maatschappelijke bijdrage. Hierdoor kan een mooier rendement behaald worden dan op een traditionele spaarrekening waar de rente fors lager is, aldus Peter Visscher, medebestuurder van Sorghuys Investment en betrokken bij het genoemde project van Boeijend Huys.

Dilemma

De oprichters van SorgHuys Investment, Peter Visscher en Cor van Eggelen, hebben beiden twintig jaar ervaring in vastgoed, risicomanagement en finance control. Begin 2014 richtten zij SorgHuys op om nieuwe financiersconcepten te ontwikkelen voor zorgvastgoed. Visscher: 'In het verleden kregen instellingen – of het nu ging om zorg of vastgoed – alles 100% gefinancierd via overheidsregelingen. Vanaf het moment dat wonen en zorg zijn gescheiden, ontvangt een instelling slechts 60% tot 70% van de bank als zij een pand nodig hebben. Voor het restant moet men zelf zorgen. Dat valt niet mee. Instellingen hebben vaak de kennis niet in huis hoe hiermee om te gaan, terwijl vastgoed wel een belangrijk bedrijfsmiddel voor ze is, waar ze grip op willen houden. Dat kan, maar dan op een andere manier; met geld van de bank én obligaties voor particulieren en bedrijven.'

Bank en obligaties

Visscher legt uit: 'We hebben voor dit project Sorghuys Tilburg bv opgericht, waarbij de huurder – Boeijend Huys Ouderenzorg BV – 50% van de aandelen krijgt. De huurtermijn is twintig jaar. De andere helft is van ons, de beheerder. Het voordeel van deze constructie is, dat de bank dit ook ziet als een debiteurenfinanciering. Het is gemakkelijker een financiering te krijgen. De huurder is als mede-eigenaar betrokken bij het pand en zal ook een deel van de onderhoudskosten voor zijn rekening kunnen nemen. Dat scheelt ons geld. Bovendien heeft het pand aan het einde van de rit normaliter een hogere waarde als het onderhoud naar behoren is uitgevoerd en de inflatie een beetje meewerkt. Gunstig voor de huurder én beheerder.'

Financieringsbehoefte in totaal
ongeveer 3,5 miljoen euro

De eerder genoemde 60% van de financiering voor de nieuwe woonzorgvoorziening kan bij Triodos bank gerealiseerd worden, in totaal 1,85 miljoen euro. De overige benodigde 1,7 miljoen euro moesten opgehaald worden bij particuliere investeerders. 'De bank wilde niet dat we met zomaar iedereen in zee gingen. Ze hebben namelijk een zorgplicht vanuit de Wft, waaraan ook SorgHuys dient te voldoen. Elke investeerder moet op antecedenten gecontroleerd worden. Daarom verwees Triodos ons door naar AndersFinancieren, een funding platform voor maatschappelijke projecten die zich ook bezig houdt met zorgobligaties. Zij hebben een AFM-vergunning en een systeem om de investeerders te checken. De bank vertrouwt daarop', aldus Visscher. Andersfinancieren ontvangt bij een succesvolle plaatsing eenmalig 2,15% van de hoofdsom - waarvan 0,9% door de belegger te betalen - en jaarlijks 3500 euro. De 5% obligatielening – groot 1 miljoen euro – kent een minimuminleg van 500 euro en heeft als dekking het recht van tweede hypotheek, dus achtergesteld aan die met het recht van eerste hypotheek. De 7% lening – groot 0,7 miljoen, heeft een minimuminleg van 10.000 euro en is achtergesteld aan de eerder genoemde lening en aan de bancaire financiering met het recht van eerste hypotheek. Deze bancaire financiering wordt jaarlijks met 3% afgelost uit de huuropbrengst.

Zelfde visie

Patrick van Boeijen en zijn vrouw Wendelien werkten jarenlang voor diverse instellingen in de zorg. Een

MEER INFORMATIE

- _ www.boeijendhuys.nl
- _ www.sorghuys.nl
- _ www.andersfinancieren.nl
- _ Facebook: www.facebook.com/BoeijendHuys
- _ Twitter: @BoeijendHuys

Vastgoed rendabel door gekozen constructie, lage overhead en private organisatievorm

paar jaar geleden besloten ze uit de werknemerrol te stappen. 'De frustraties stapelden zich op', zegt Van Boeijen. Dus richtten zij woonzorgvoorzieningen op conform hun visie; kleinschalig, geen managementlagen - en dus zo veel mogelijk de verantwoordelijkheid bij medewerkers - en weinig protocollen. In een van de panden wonen en leven ouderen met geheugenproblemen in de andere drie jongeren met een beperking op verstandelijk niveau. De nieuwe Tilburgse villa wordt geschikt gemaakt voor ouderen met een vorm van dementie. In totaal komen er twintig

wooneenheden.

De al bestaande panden worden door Van Boeijen voor langere termijn gehuurd van particulieren. Voor het nieuwe pand is gekozen voor de door Visscher genoemde vastgoedconstructie. Alvorens een en ander in gang te zetten, deed het echtpaar marktonderzoek. Is de doelgroep aanwezig in de regio? Hoe zit het met de aanwas van mensen met dementie? Hoe groot is de 'vijver' waaruit met meerdere particuliere initiatieven in de regio gevist moet worden? En niet onbelangrijk, hebben de ouderen voldoende financiële middelen om de huur te betalen? Van Boeijen: 'De meesten kunnen aardig wat huur voorloven, in tegenstelling tot jongeren met een verstandelijke beperking. Een van de redenen waarom we voor het nieuwe pand voor deze vastgoedvorm kunnen kiezen.'

Er is nog een belangrijke reden waarom het echtpaar Van Boeijen kiest samen te werken met Sorghuys

Patrick Boeijen en zijn vrouw Wendelien startten met de private zorgonderneming Boeijend Huis.



conform genoemde vastgoedformule. 'Sorghuys heeft dezelfde visie over zorg als wij. En zij zijn ook klein. Dat sluit aan qua denken. Eerder hebben we met andere potentiële partners gesproken, waaronder een 'club' die heel erg de nadruk legde op winst maken. Natuurlijk is dat ook belangrijk. Maar in die vorm stond er maar één verzorgende op tien bewoners. Omdat de rest van het geld moest afvloeien naar de winst van de beleggers. Wij vinden het belangrijk een partner te hebben met dezelfde visie op zorg.'

Het voordeel van Boeijend Huys is, dat zij in tegenstelling tot de gevestigde verpleeghuizen die via de Wlz gefinancierd worden, kunnen kijken naar courante gebouwen op een mooie plek. 'Met de grote verpleeghuizen kan eigenlijk niets anders gedaan worden dan verpleeghuiszorg', aldus Van Boeijen. 'Er zullen niet veel kopers zijn, die de gebouwen over willen nemen.'

Criteria Sorghuys

Op de vraag wat voor Visscher de criteria zijn om in genoemde vorm samen te werken met Van Boeijen, antwoordt hij: 'We kijken naar wat voor zorg de zorgexploitant levert. Van Boeijen is een 'jonge partij', dat kan een nadeel zijn, want hij heeft nog geen track record. Maar elke keer als ik bij hem en zijn cliënten kom, krijg ik een warm gevoel. Ik zou mijn ouders met een gerust hart bij hem achter kunnen laten. Dat is voor mij het kerncriterium.'

Visscher: 'Natuurlijk moet er ook sprake zijn van goed vastgoed op een goede plek. En het rendement is belangrijk. Wij rekenen met een BAR (red: Bruto AanvangsRendement – geeft verhouding weer tussen de bruto markthuur in het eerste jaar en de totale investering) tussen de 6-8%; Als je op een investering van 1 miljoen euro een ton huur betaalt, dan is de BAR 10%. Van Boeijen betaalt ongeveer 240.000 euro aan huur. Wat Patrick doet, doet hij goed. Ondanks dat er bezuinigd wordt in de zorg, verdient hij met zijn 'business' een goede boterham én levert hij uitstekende zorg.'

'Waar het om gaat, is dat de zorgexploitant de huur moet kunnen betalen', vervolgt Visscher. 'Een instelling krijgt per zorgklant een vergoeding. Daarvan wordt onder andere personeel betaald. En dat deel heeft Patrick goed voor elkaar. Zoals hij zelf al aangeeft, onder andere omdat Boeijend Huys geen dikke managementlagen kent. De overhead is zo laag en flexibel mogelijk.'



Peter Visscher is één van de oprichters van Sorghuys Investment.

Van Boeijen vult aan: 'Let wel, directeuren van grote verpleeghuizen hebben gemiddeld twee ton op hun salarisstrook staan. Dat is bij ons niet het geval, dus kunnen wij op de bewonersgroep een ruimere bezetting realiseren dan verpleeghuizen. Het zijn instituten die al jaren hetzelfde werken. Ze zijn niet gemakkelijk om te vormen naar een ander businessmodel.' Het mag duidelijk zijn, volgens zowel Visscher als Van Boeijen kan vastgoed in de zorg rendabel zijn vanuit genoemde vastgoedconstructie én de wijze van organiseren van zorg.

Samen

De vergunning voor het nieuwe pand is zo goed als rond. Alsook de uitgifte van de obligaties. 'Al zijn we wel geswitcht van kleine naar grote partijen. De uitgifte liep in eerste instantie niet snel genoeg', zegt Visscher. Naar verwachting zal de nieuwe woonzorgvoorziening begin 2018 de deuren openen.

Van Boeijen tot slot: 'Het investeren in een van de obligaties van ons nieuwe pand draagt bij aan het verwezenlijken van een uniek woonzorgconcept voor zorgbehoevenden die respectvol aandacht en zorg krijgen. Onze taak is de voorkant van goede zorg te laten zien; hoe pakken we het aan, waar geloven we in? Sorghuys houdt zich bezig met de achterkant van het verhaal, het financiële deel. Maar samen zijn we sterk, samen kunnen we de ouderenzorg in Nederland vernieuwen.'