

Financierbaarheid zorgvastgoed



Peter Bakker, Derk Jan Postema
Vastgoedconferentie
Utrecht, 16 november 2017

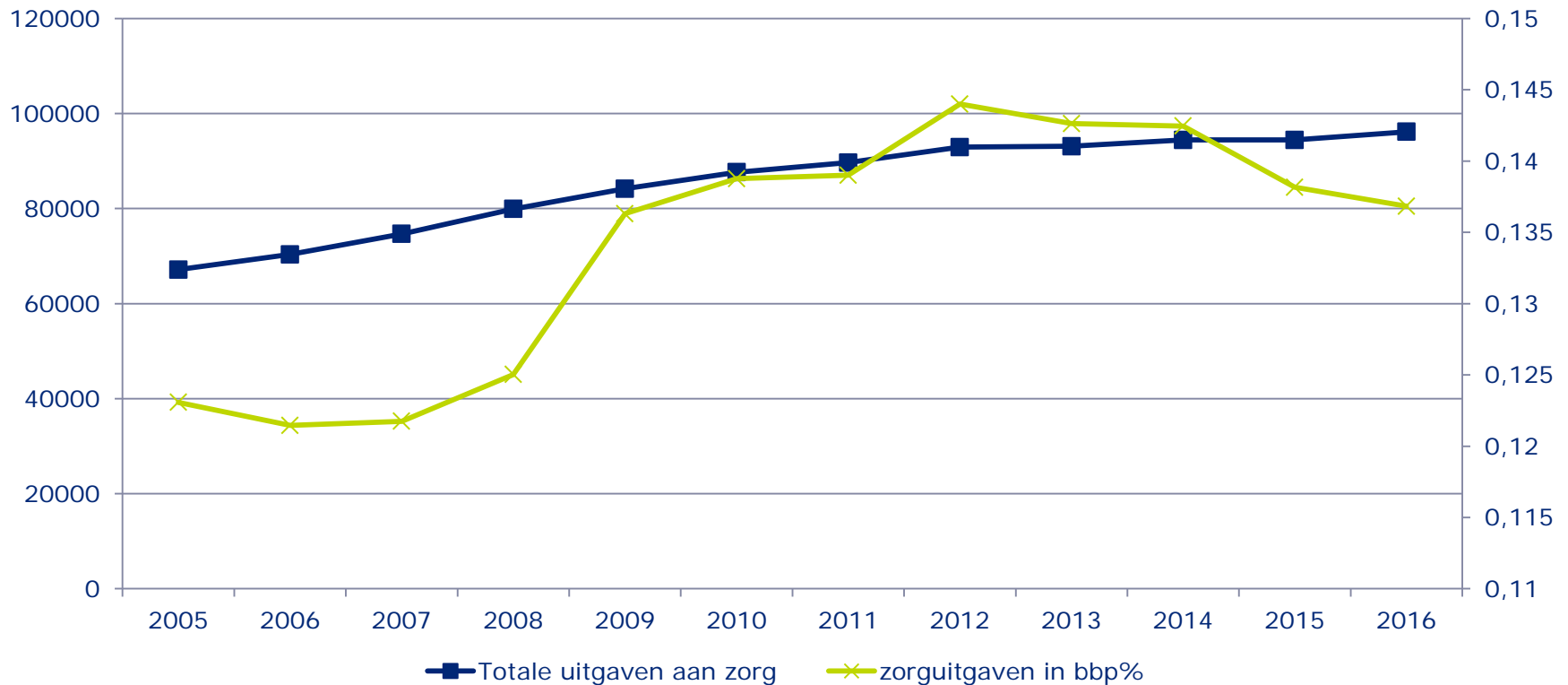
Agenda

- Vastgoedopgave zorgsectoren
 - Macrobeeld ontwikkeling investeringen en financiering
 - Trends en verwachtingen
- Bancaire financiering zorgvastgoed
 - Trends
 - Voorwaarden ongeborgde kredietverstrekking

De zorgsector

Ontwikkeling totale zorguitgaven

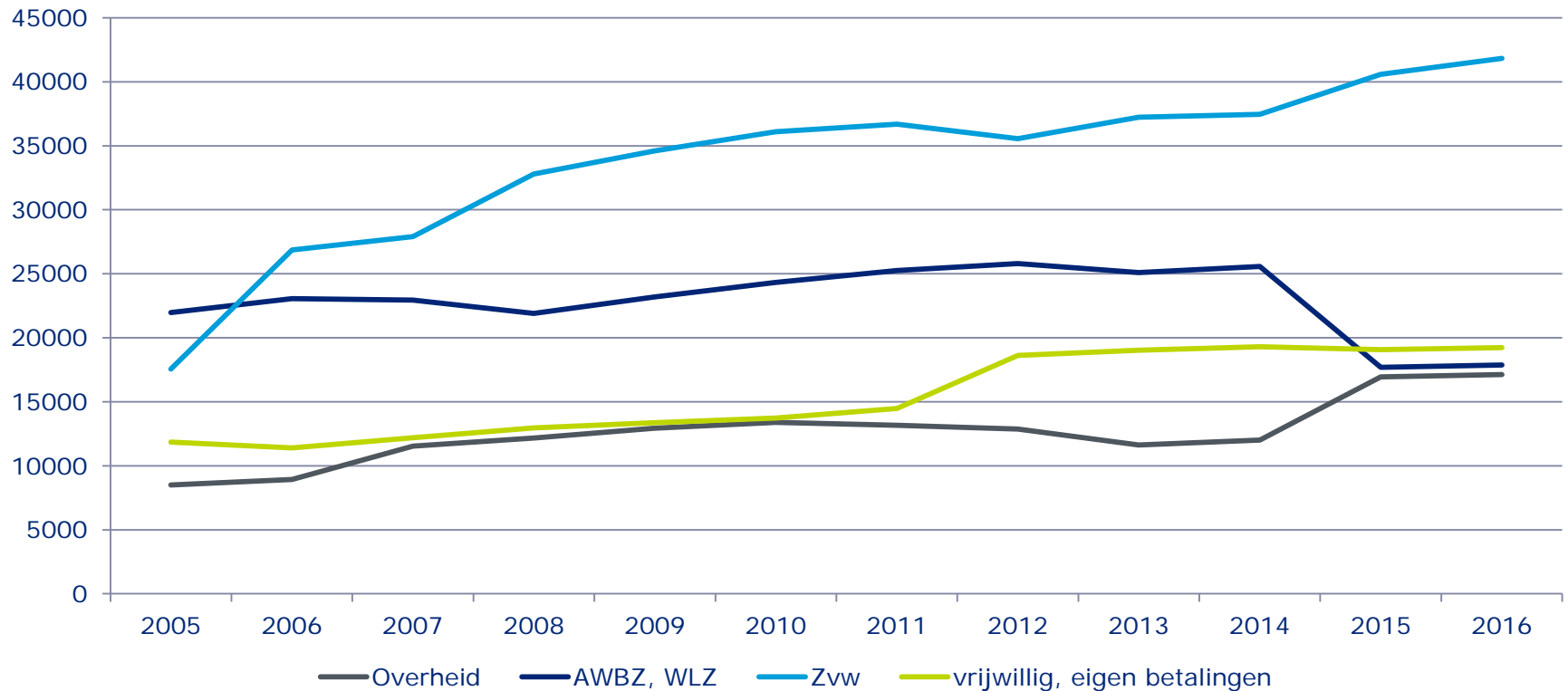
bedragen in EUR mln; bron: CBS (2017)



De resultaten

Ontwikkeling bekostiging zorguitgaven

bedragen in EUR mln; bron: CBS (2017)



Een op de drie zorginstellingen kan de jaarcijfers niet op tijd inleveren

Marieke ten Katen
Amsterdam

aanbieders hebben er 112 uitstel
aangevraagd en 23 hebben dat ook
daadwerkelijk gekregen. Om wat
voor het derde jaar op rij uitstel
voor het deponeren van de jaarre-
kening. Maar, zo waarschuwde mi-

derhandelen — het Rijk — maar
met tientallen zorgkantoren en
honderden gemeenten. Niet alleen
meer zorginstellingen sprake is va
continuïteitsperikelen. In som
mige gevallen is een waiver van d

Bestuurderstoets nodig in de zorg

Het zorggeld ging op aan luxe vakanties, dure auto's en de huur van een luxe appartement. FOTO: FUNDA

OM vervolgt in zorgsector gespecialiseerde accountant

Siem Eikelenboom en
Marieke ten Katen
Amsterdam
Het Openbaar Ministerie vervolgt

nique van D. hebben laten stromen.
Het geld ging op aan luxe vakanties,
dure auto's en de huur van een luxe
appartement in Rotterdam. Eind de-
cember 2016 ging ZSV failliet. In het

oordeel een getrouw beeld gaf. In
werkelijkheid had hij een dochter-
onderneming nooit in de controle
meegenomen en verdiende Darryl
N. een exorbitant salaris, ver bo-

FAILLISSEMENT BEWINDVOERDER

'Omstreden constructie in zorg toch toestaan'

GENEESKUNDE

AMC en VUmc na fusie grootste ziekenhuis van Nederland

Toeziachter staat fusie tussen
academische ziekenhuizen toe



Kwart ziekenhuizen kwakkelde financieel

Rutte III hoopt toch structureel € 1,9 mrd te bezuinigen op curatieve zorg

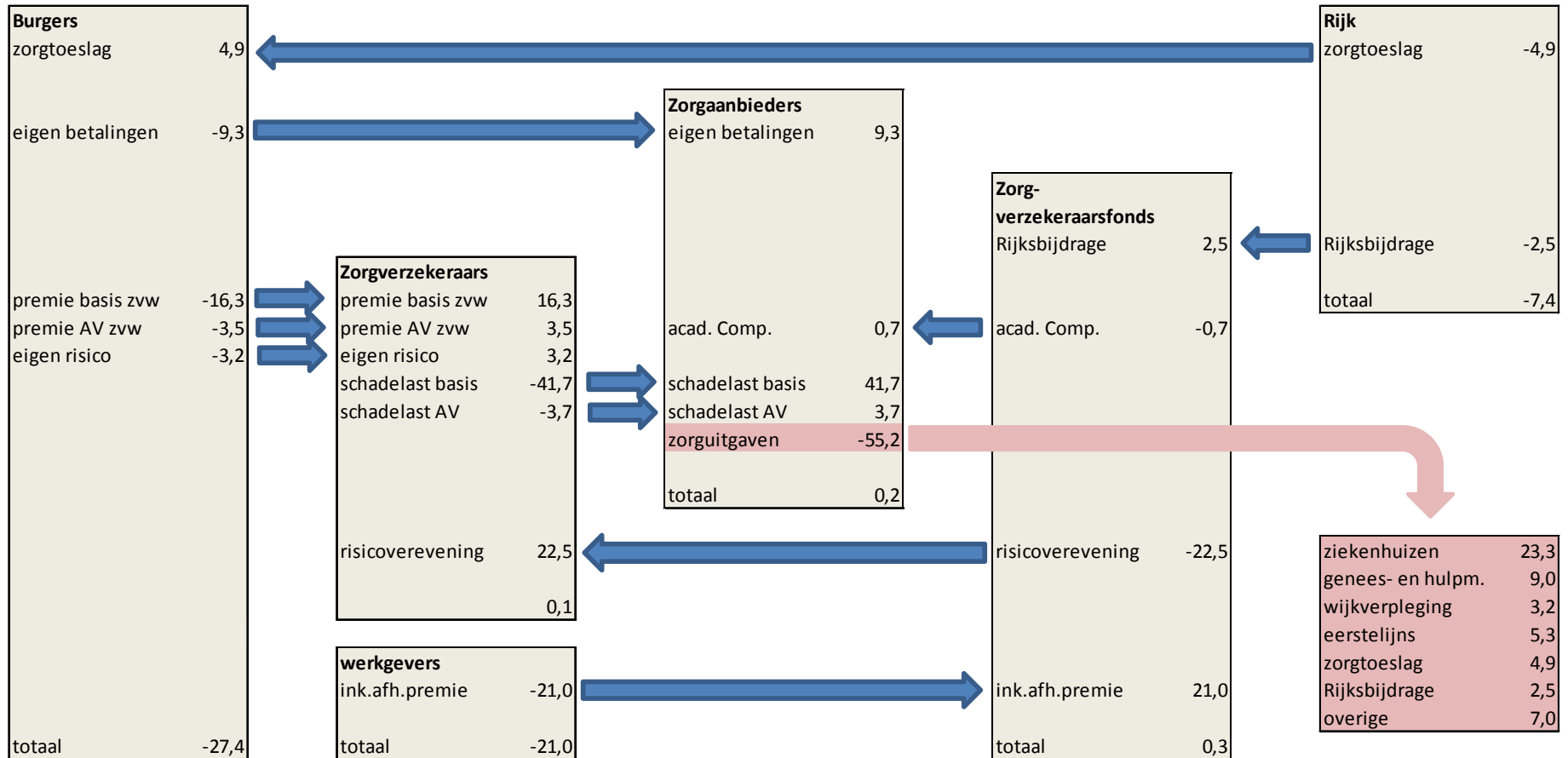
Ria Cats
Den Haag

management en de ondersteunen-
de diensten van de hele zorginstel-
ling. De drie meest ernstige zieken-

Spoedeisende hulp bij
het Zuyderland Medisch
Centrum in Geleen. Het

€ 5 mln beschikbaar. Nog eens
€ 170 mln trekt het aanstaande ka-
pitel dat de medische diensten van

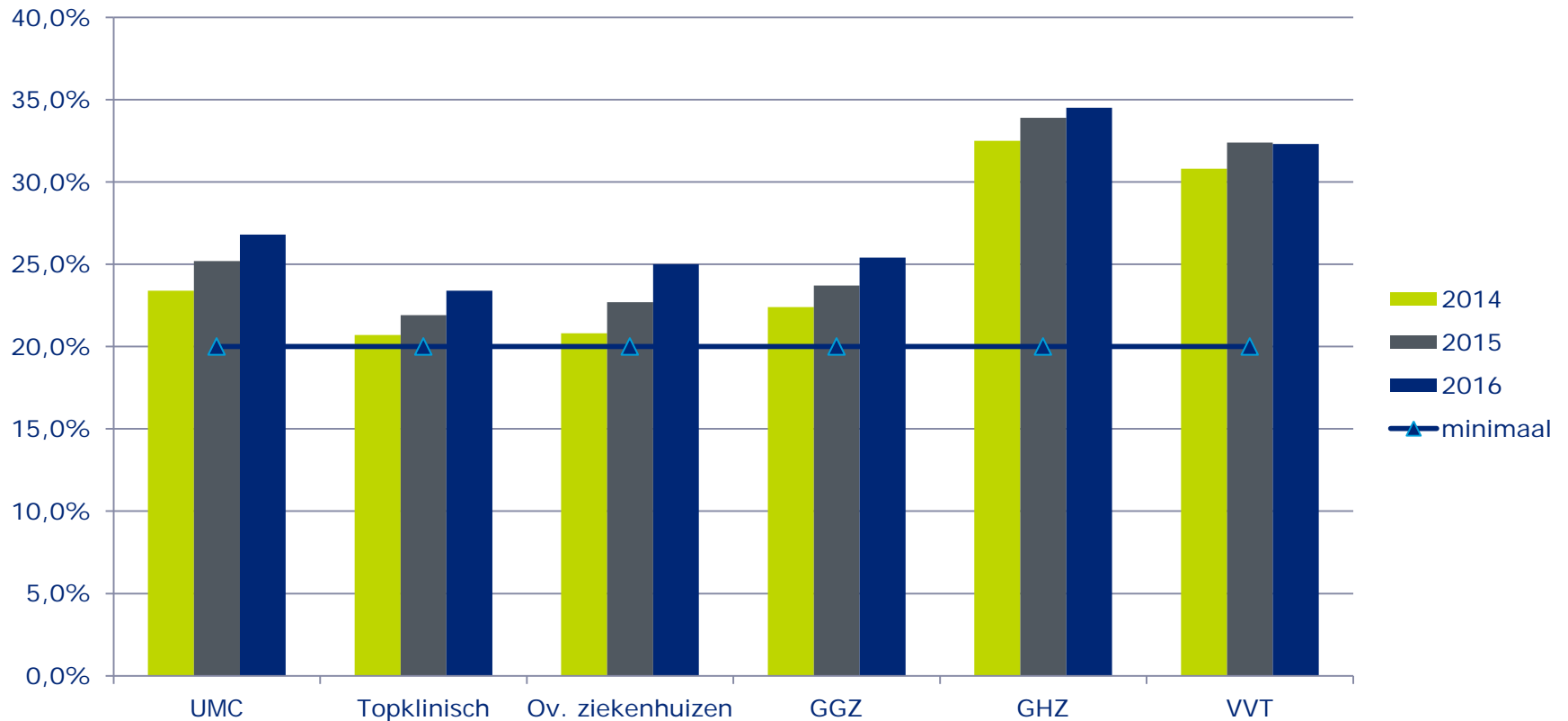
Geldstromen Zvw in 2016



Ontwikkeling financiële positie



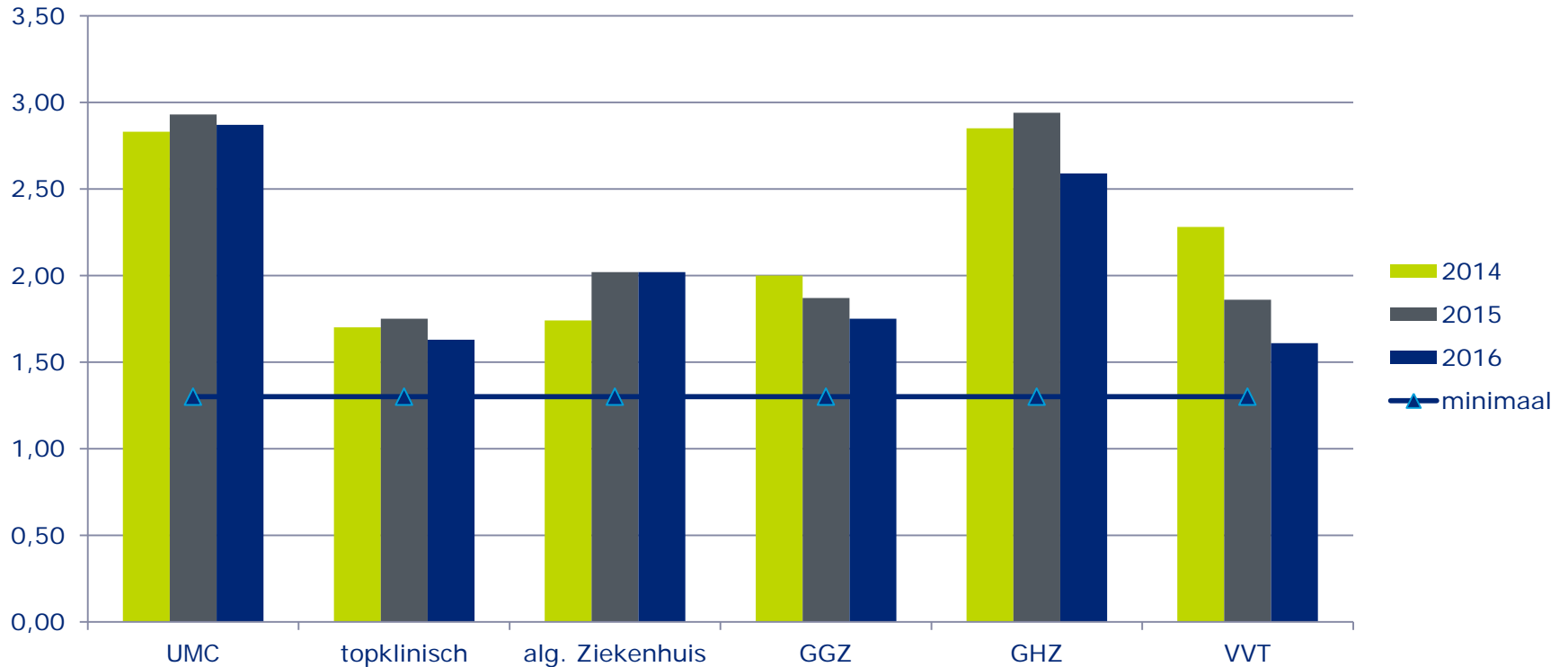
Solvabiliteit in zorgsectoren



Ontwikkeling financiële positie



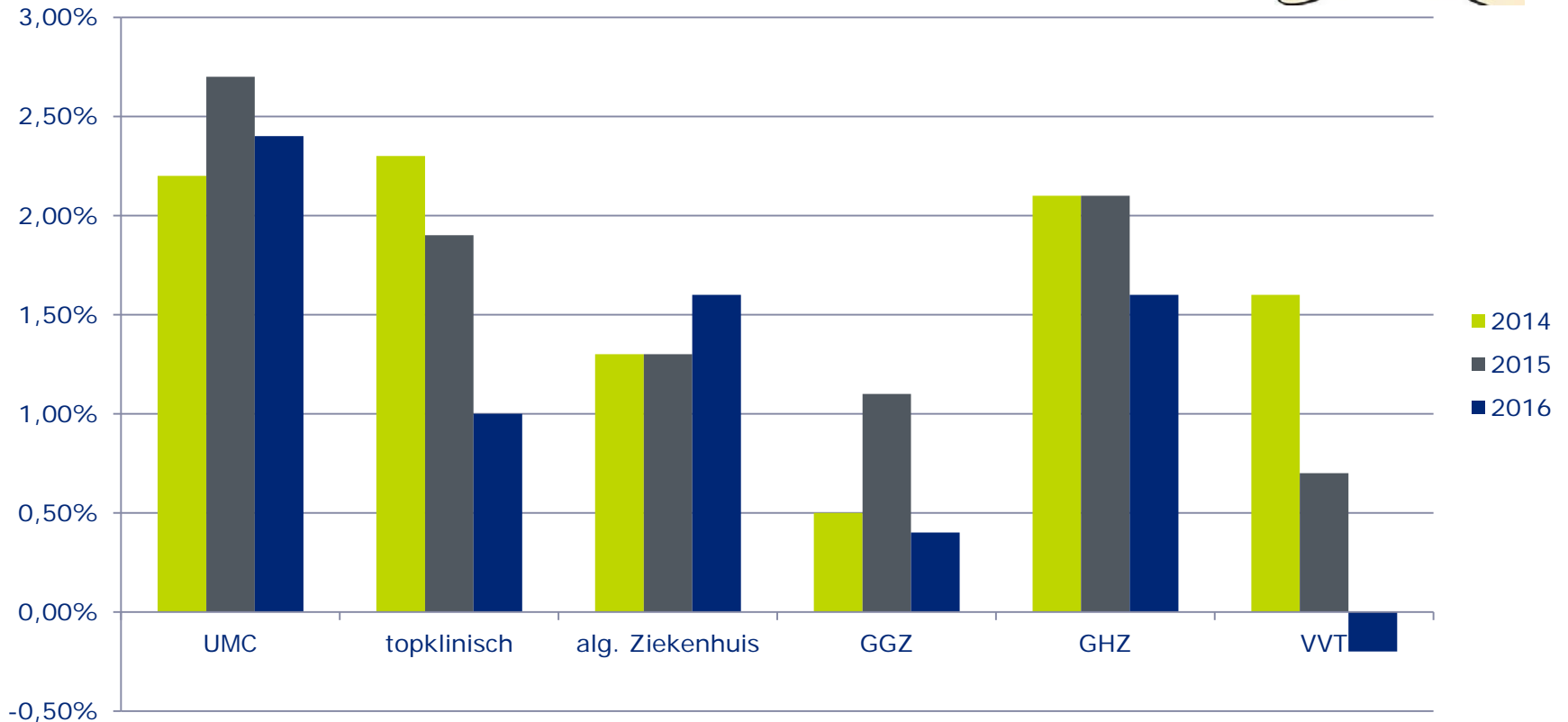
Rente- en aflossingscapaciteit (DSCR) in zorgsectoren



Ontwikkeling financiële positie



Rendement in zorgsectoren



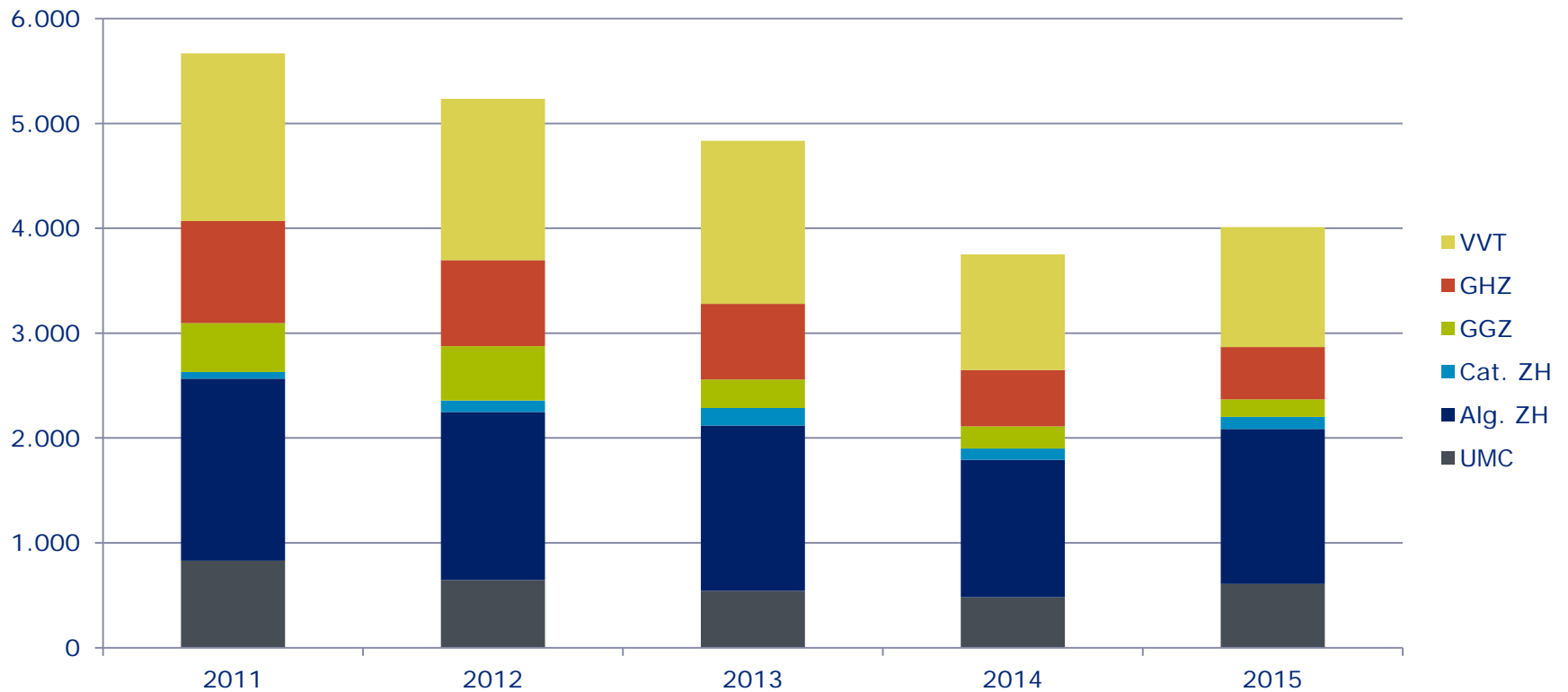
Trends en ontwikkelingen

- Investeringsactiviteit teruggelopen, kleinschaliger nieuwbouw
- E-health/ domotica / epd
- Personeelsvraagstuk: dubbele vergrijzing
- Dure medicijnen
- Tekort aan (zorggeschikte) woningen
- Nieuw kabinetsbeleid: rustiger vaarwater
 - Opgave nieuwe Hoofdpijnenakkoorden
 - Intensivering verpleegzorg
- Financiële positie: zorgen over rendementen
- Concentratie en spreiding/ substitutie

CBS statline

Investeringsen zorgsectoren

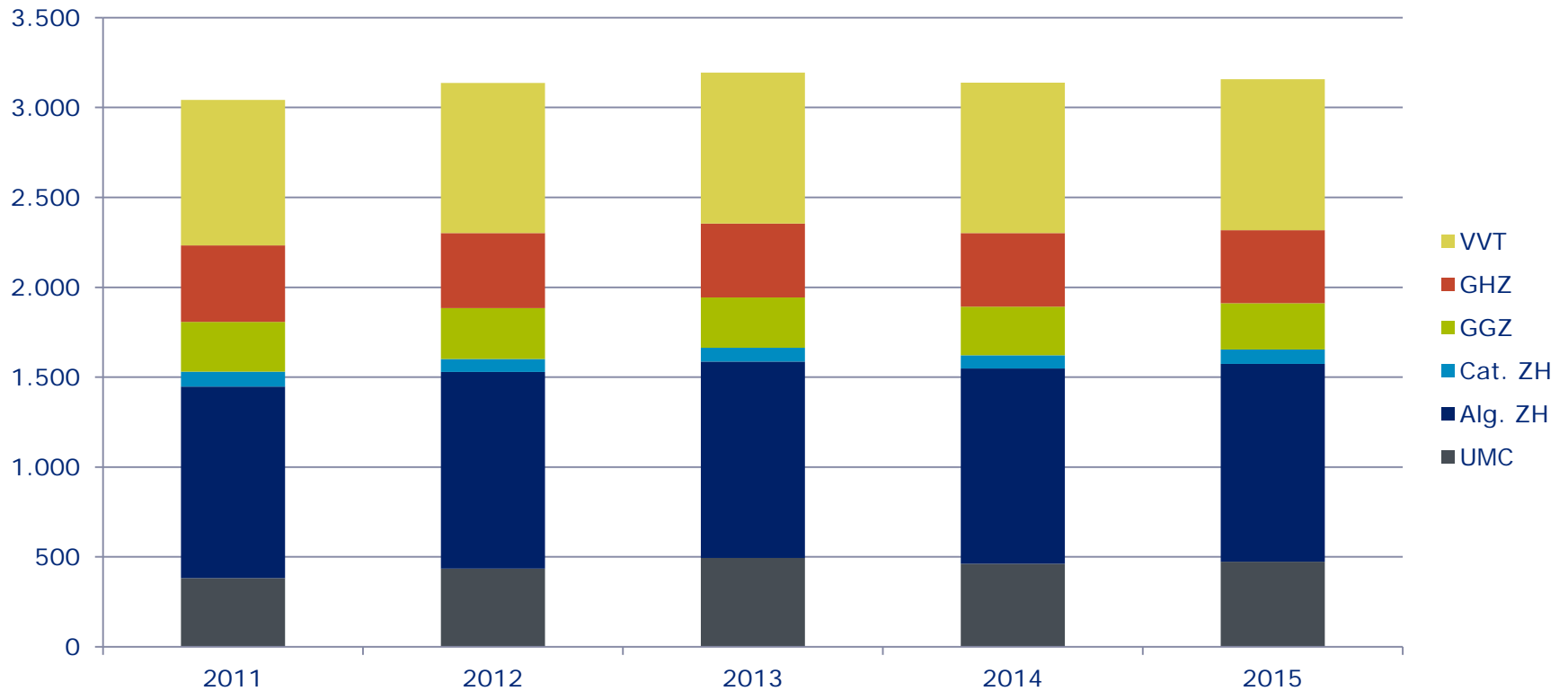
CBS Statline juni 2017 in EUR mln



CBS statline

Afschrijvingen zorgsectoren

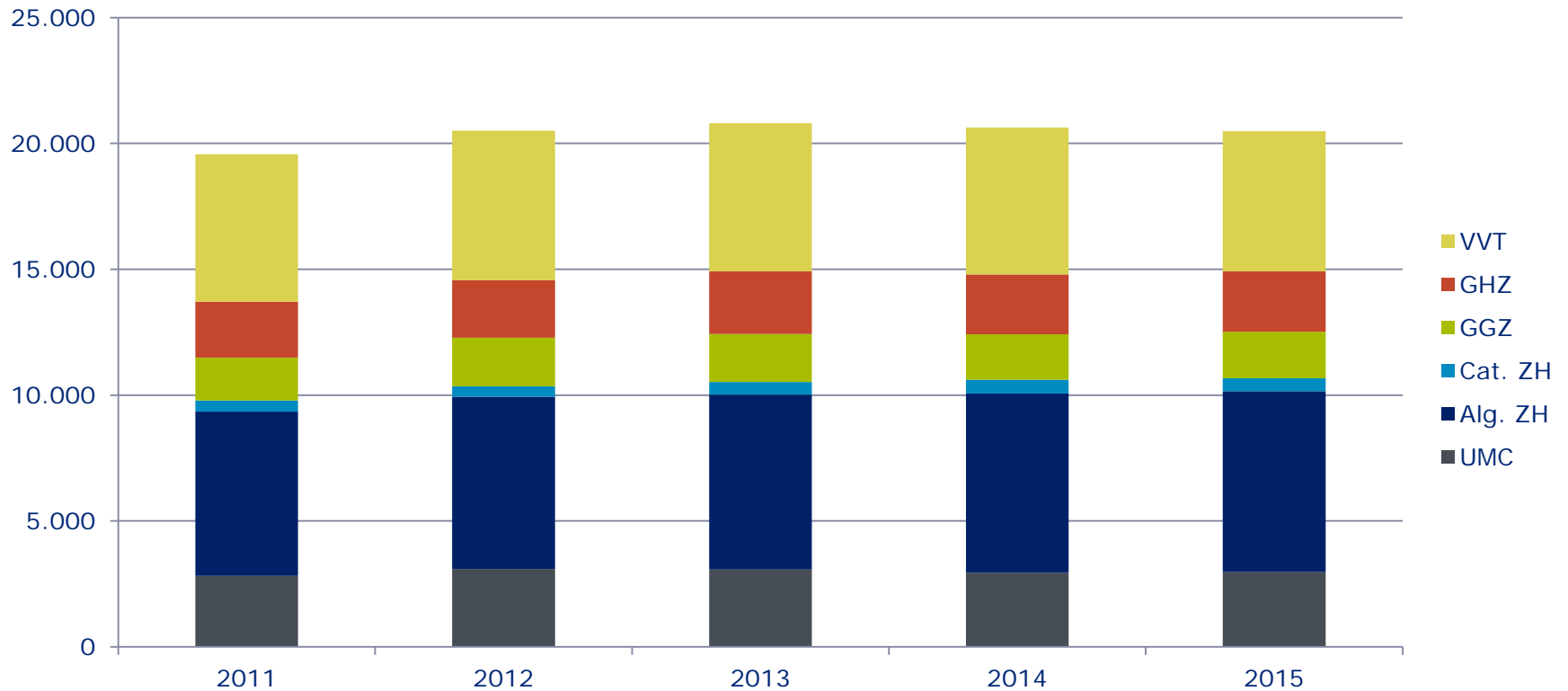
CBS Statline juni 2017 in EUR mln



CBS statline

Opgenomen lange leningen

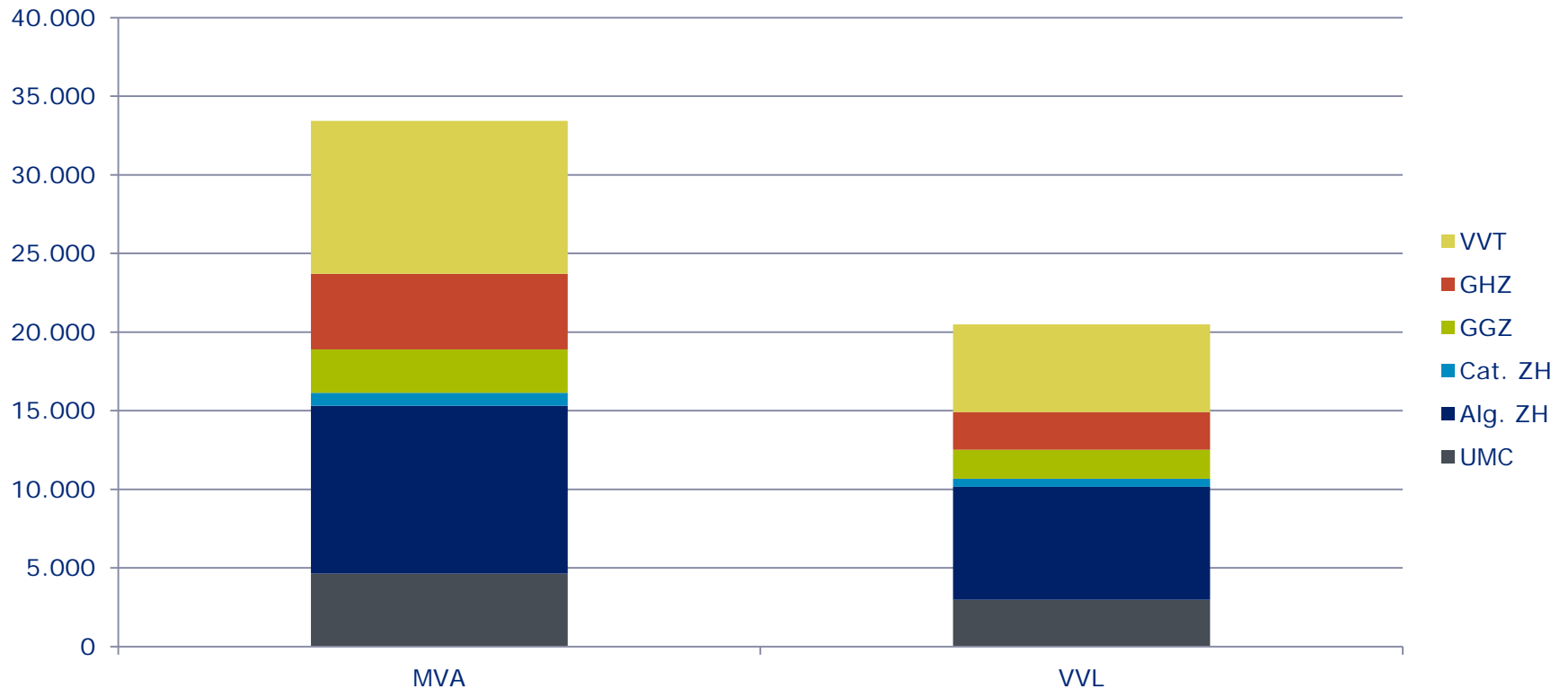
CBS Statline juni 2017 in EUR mln



Financiering met lang vreemd vermogen

MVA, VVL

CBS Statline juni 2017 in EUR mln



Bevindingen cijfers CBS Statline

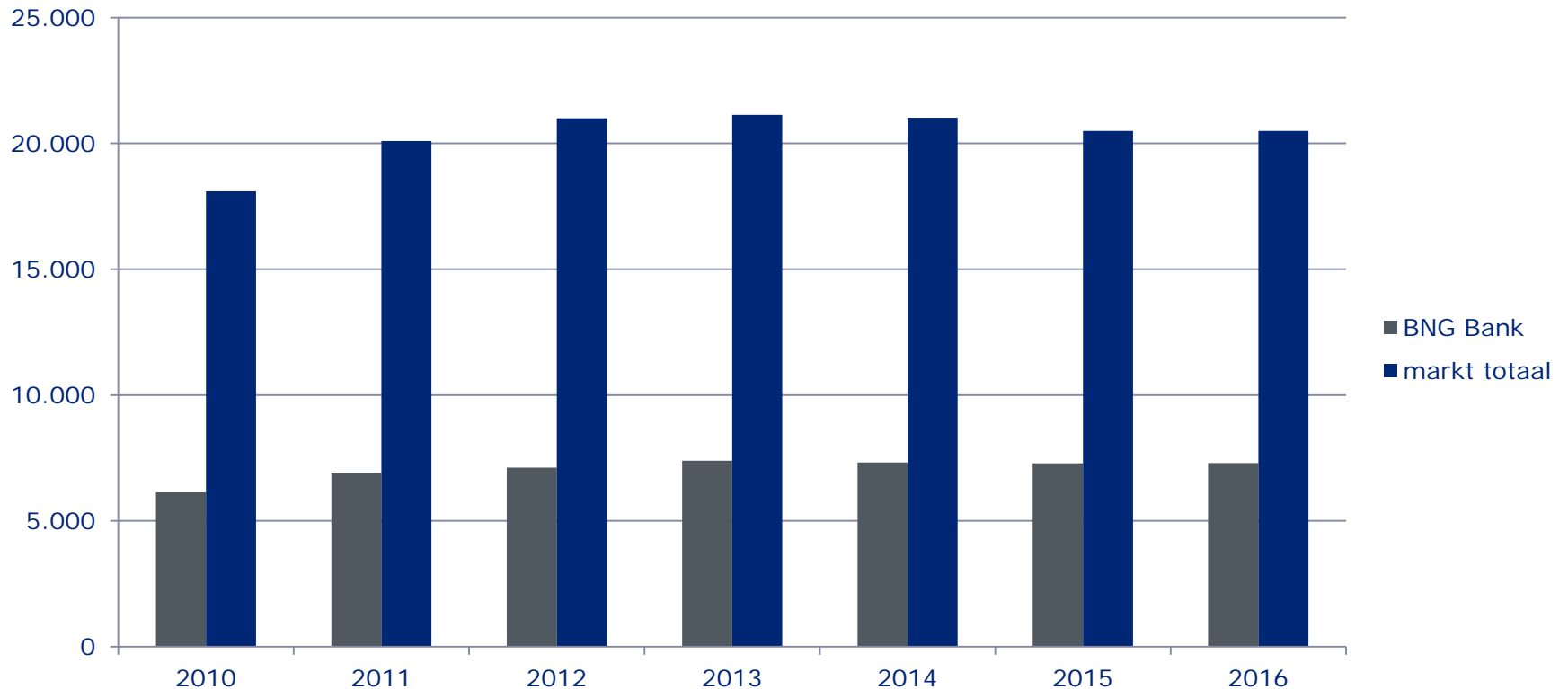
- Jaarlijks wordt circa EUR 3,8 miljard geïnvesteerd
- Jaarlijkse afschrijvingen minstens EUR 3 miljard
- Boekwaardeverloop bleef constant omdat er ook veel zorgvastgoed werd afgestoten.
- Lang vreemd vermogen constant, aflossingen gelijk aan nieuwe leningen
- Verhouding balans (VVL/MVA) is 61%. Dit impliceert jaarlijkse kredietvraag EUR 2,3 mrd onder gelijkblijvende omstandigheden.

Wat valt af te leiden uit de omzetcijfers en portefeuillestanden van de banken?

Opgenomen lange financiering zorgsectoren

Portefeuilleverloop BNG Bank zorg

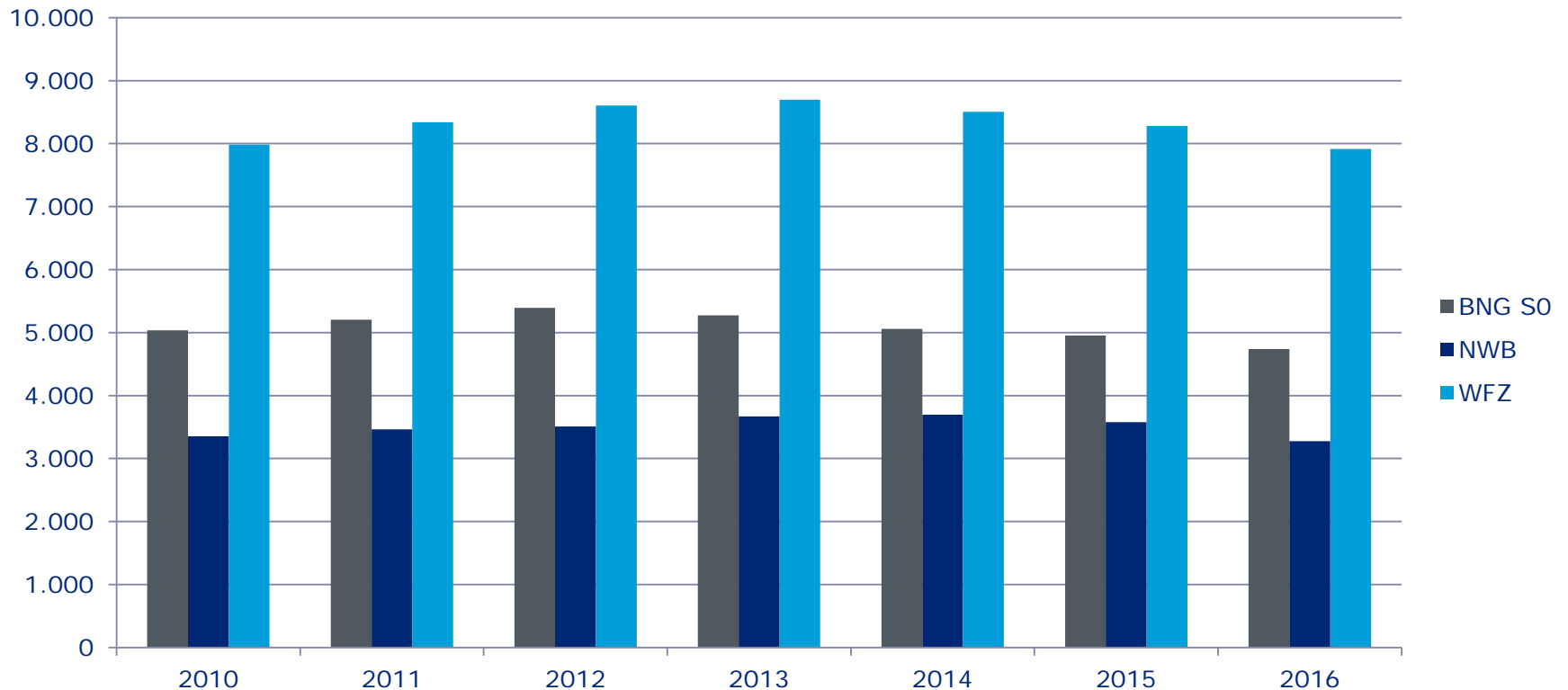
lang UG in EUR mln



Waarvan geborgd

Portefeuilleverloop BNG Bank zorg (geborgd)

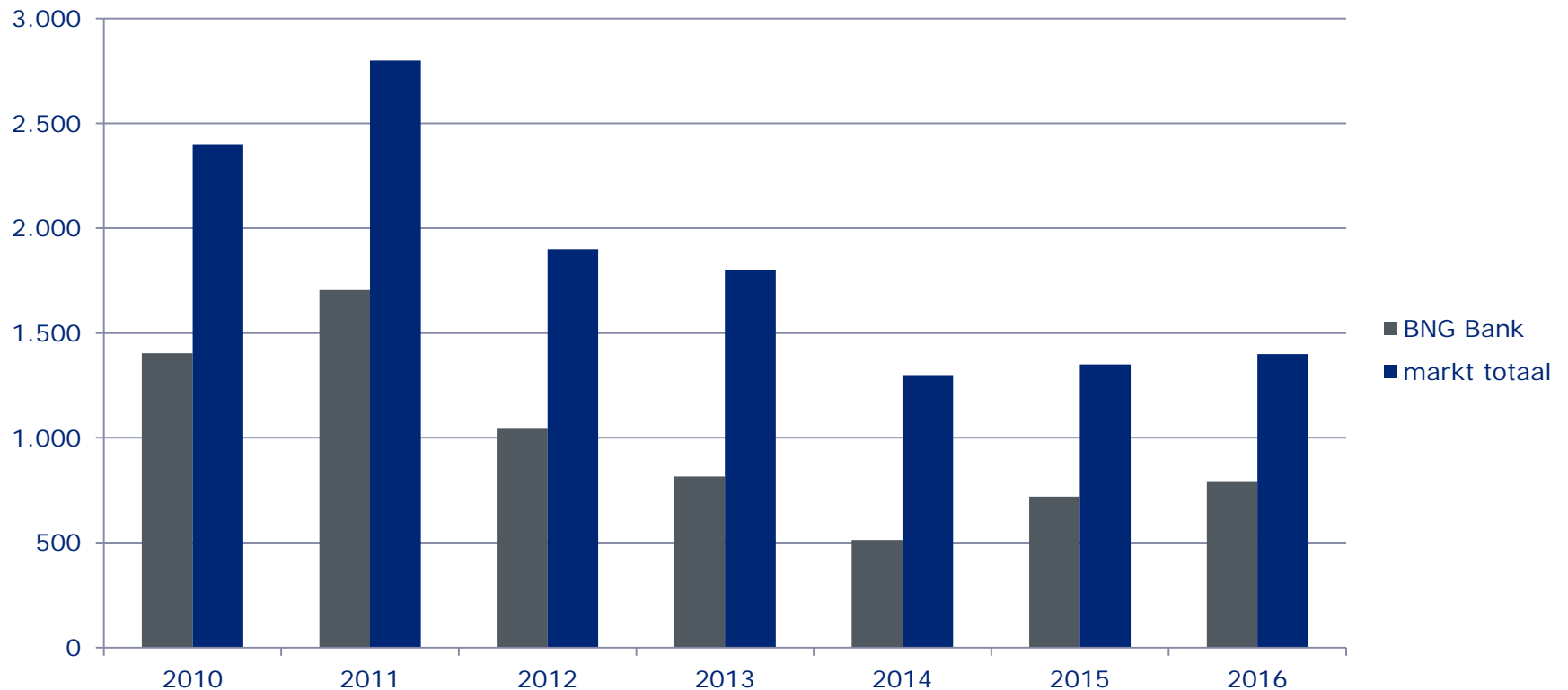
lang UG in EUR mln



Jaarlijkse kredietverstrekking zorgsector

Ontwikkeling lange kredietvraag zorg

Bedragen in EUR mln



Samenvattend beeld

Jaarcijfers 2015	Totaal
MVA	33,4
VVL	20,5
VVL/MVA	61%
Investeringen	3,8
Geïmpliceerde financieringsvraag	2,3
Financiering:	
Banken	1,5
Overige	0,8
Eigen middelen	1,5
Totaal	3,8

Ontwikkeling bancaire financiering

Investerings en bancaire kredietverlening teruggelopen

- Investerings van EUR 5,7 naar EUR 3,8 mrd
- Totale markt EUR 2,8 naar 1,5 mrd
- BNG Bank: van EUR 1,9 naar 0,8 mrd

Lagere investeringen (en dus ook lagere financieringsvraag banken):

- Overcapaciteit door stelselwijziging (m.n. verzorgingshuizen)
- Lage rendementen
- Terughoudendheid banken vanwege risicoprofiel
- Nieuwbouw voortaan kleinschaliger

Echter ook: concentratie/spreiding zorg en substitutie eerste lijn

Ontwikkeling bancaire financiering

Sterker, door demografische ontwikkelingen zal behoefte aan nieuw zorgvastgoed weer toenemen.



Arbeid en inkomen Economie Maatschappij Regio Cijfers



Tot 2040 verdubbelt het aantal alleenwonende tachtigplussers

18-12-2015 05:50

Deel deze pagina



Lees meer over

eenpersoonshuishoudens

Over 25 jaar zal het aantal alleenwonende 80-plussers zijn verdubbeld tot 750 duizend. Er komen tot 2040 ook meer andere huishoudens bij, maar de sterkste groei zit in het aantal eenpersoonshuishoudens van ouderen. Ook al vlakt de groei af, toch telt Nederland in 2040 met 8,5 miljoen bijna 870 duizend huishoudens meer dan begin 2015. Dat blijkt uit de nieuwe huishoudensprognose van CBS.

Groei huishoudens vlakt af

Het aantal huishoudens stijgt niet meer zo sterk als voorheen. De afgelopen 25 jaar kwamen er 1,7 miljoen huishoudens bij. Voor de komende 25 jaar wordt een veel beperktere stijging van 870 duizend verwacht, en loopt het aantal op van 7,7 miljoen in 2015 tot 8,5 miljoen in 2040.

nrc.nl Abonnementen

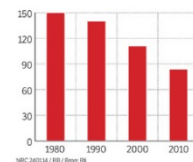
Digitale editie Webwinkel Carri

Binnenland Buitenland Economie Cultuur Sport Opinie Wetenschap Tech & Media Meer

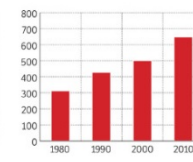
Woningnood voor ouderen op komst

Frederiek Weeda 24 januari 2014

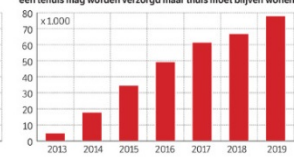
Aantal plaatsen in verzorgingshuizen, x 1.000



Aantal 80-plussers, x 1.000



Aantal mensen met een lichte zorgindicatie dat niet langer in een tehuis mag worden verzorgd maar thuis moet blijven wonen



Samenvattend

- Investeringsen zijn tijdelijk gedaald
- Bodem vervangingsinvesteringen bijna EUR 4 mrd
- Financieringsvraag minstens EUR 2,3 mrd (waarvan EUR 1,5 mrd bancaire)
- Behoeftte zal op termijn weer toenemen door vervangings- én uitbreidingsinvesteringen.

Bancaire financiering zorgvastgoed

Agenda

- Trends financiering zorgvastgoed
- Voorwaarden bancaire kredietverlening

Trends in financiering

- Clubdeals
- Rol WFZ (alleen relatief goede risico's en met andere bank(-en) die deel risico nemen)
- Concurrentie: alle banken terughoudender door hogere risicoprofiel, echter BNG relatief stabiele factor
- Actievere rol van Europese Investeringsbank
- Duurzaamheid steeds belangrijker
- Alternatieve financieringen: veel belangstelling, weinig van de grond gekomen. Voorbeelden: crowdfunding, Zorgobligatie
- Ratings van Rating Agencies. Voorbeelden: Elisabeth-Tweesteden Ziekenhuis, GGZ Noord-Holland-Noord

Krantenkoppen:

'Juncker-geld' voor nieuwbouw Amphia Ziekenhuis in Breda

Josta van Bockxmeer
Amsterdam

De Europese Investeringsbank (EIB) gaat de bouw van het nieuwe Amphia Ziekenhuis in Breda met een lening van € 100 mln ondersteunen. De bank en het ziekenhuis tekenen vandaag een financieringsovereenkomst, bevestigden woordvoerders van beide partijen. Amphia is het eerste Nederlandse ziekenhuis dat een lening van de EIB



van het nieuwbouwproject zijn € 225 mln, verwacht Amphia. Doorslaggevend voor verstrekking van de lening waren de financiële gezondheid van het ziekenhuis en de voordelen voor de patiënten, stelt een woordvoerder van de EIB. Omdat het ziekenhuis nieuw wordt gebouwd, is afdelingen dgen. Zo kunnen. Met na zijn daarbij

VASTGOED

18 JUN 2015

Waarborgfonds heeft meerwaarde voor zorgorganisaties

[Executive] Dankzij het Waarborgfonds voor de Zorgsector kunnen zorginstellingen meer geld lenen tegen veel betere voorwaarden. De achterborgstelling door de overheid is daarvoor onmisbaar.

FitchRatings

Search

19 SEP 2016 12:18 PM EST

Fitch Rates Stichting Elisabeth-TweeSteden Ziekenhuis 'A'; Outlook Stable

Fitch Ratings-Barcelona-19 September 2016: Fitch Ratings has assigned Stichting Elisabeth-TweeSteden Ziekenhuis in Tilburg Netherlands (ETZ) Long-Term Foreign and Local Currency Issuer Default Ratings (IDR) of 'A' and a Short-Term Local Currency IDR of 'F1'. The Outlooks on the Long-Term IDRs are Stable. This is the first rating by Fitch of a not-for-profit hospital in the Netherlands.

Fitch applies its not-for profit hospital criteria to determine the standalone ratings of ETZ and its public-sector entities criteria to add a single-notch uplift to the standalone credit profile. The standalone assessment takes into account several factors such as ETZ's organisation, strategy, governance, service area, quality and patient's safety as well as the hospital's financial profile with respect to liquidity and debt.

Voorwaarden bancaire kredietverstrekking

- Goede Business case incl. uitgebreide marktanalyse: rente en aflossingen moeten (terug)betaald kunnen worden
- Het Pijlermodel:

Organisatie	Rentabiliteit	Vermogen	Bancaire positie
<ul style="list-style-type: none"> - Rechtsvorm <ul style="list-style-type: none"> o Soort organisatie o Beleid ministerie - Bedrijfsactiviteiten - Structuur organisatie - Interne organisatie <ul style="list-style-type: none"> o Ervaring bestuur o Visie & Strategie - Marktanalyse (Porter) - Onroerend goed - Specifieke richtlijnen sector/ regelgeving 	<ul style="list-style-type: none"> - Historisch <ul style="list-style-type: none"> o Omzet o BW marge o Ontwikkeling - Gevoeligheid P*Q - REV - EBIT(DA) - Ontwikkelingen maatschappij 	<ul style="list-style-type: none"> - Solvabiliteit >10%* - Aansprakelijk vermogen - Samenstelling vermogen - Vergelijking activiteit & sector - Ontwikkeling - Off-balance 	<p>Positie Bank</p> <ul style="list-style-type: none"> - LTV - Courantheid - Borgstelling overheid of garantiefonds - Betrokkenheid ondernemer - Gestelde covenants - Bancaire positie over 5 jaar <p>Zekerheid</p> <ul style="list-style-type: none"> - Primair/ secundair - Blanco/ surplus - Ontwikkeling - Covenants
	<p>Liquiditeit/ Cashflow</p> <p>Operationele cashflow > Rente + Aflossing*</p> <p>Drivers</p> <ul style="list-style-type: none"> - Subsidieregeling - EBIT(D)A(L) - Belastingen - Mutatie werkkapitaal - Investerings - Mutatie voorzieningen - Buitengewone baten/ lasten <p>Onderwijs</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leerlingenaantallen <p>Ratio's</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ratio betalingscapaciteit - DSCR > 1.2* - Current ratio <ul style="list-style-type: none"> - Gevoeligheidsanalyse - Groei + beleid ministerie 		

*Indien niet voldaan altijd toelichten

Aandachtspunten bij bancaire Kredietverstrekking

- door oa. snelle ontwikkelingen in zorgmarkt is voorspelbaarheid financials (nog) lastiger;
- Stabiliteit is gewenst – ook politiek !
- Zekerheden noodzakelijk maar beperkt in waarde
- Financieringsarrangementen hebben echter wel een lange looptijd !

Gevolg: nog meer focus op eerste pijler en dan met name op marktanalyse en positionering. Dat biedt namelijk wel lange termijn perspectief !

Beoordelingskader



Kredietrisicoanalyse

De instelling

- Soort instelling
- Juridische structuur
- Strategie en beleid
- Management
- Interne organisatie

Kredietrisicoanalyse

De markt

- Positionering
- Demografische ontwikkelingen
- Onafhankelijk uitgevoerd marktonderzoek
- Concurrentie
- Marktaandeel
- Relatie met zorgverzekeraar(s)

Kredietrisicoanalyse

Investing en financieringsbehoefte

- Duiden van de aard en omvang
- Mogelijkheid tot (gedeeltelijke) borging
- Bestemmingstoets: eventuele alternatieve aanwending gebouw

Bouwplan/bouwproces

- Bestedingscontrole

Kredietrisicoanalyse

Financials

- Beschikbaarheid van financiële verantwoordingsdocumenten en prognoses
- Scenarioanalyses (met o.a. krimpscenario)
- Validatie financieel model
- Compliance certificaten accountants
- Voldoen aan minimale voorwaarden financiële ratio's

Kredietrisicoanalyse

Financiële ratio's

- Solvabiliteit: $> 20\%$
- Liquiditeit: Debt Service Coverage Ratio $\geq 1,3$
- Exploitatie:
 - Cure: EBITDA-marge $\geq 10\%$
 - Care: personeelskostenratio $< 75\%$ (GGZ) en $< 70\%$ (V&V, GHZ)

Financiële ratio's

Solvabiliteit:

Eigen vermogen / balanstotaal $> 20\%$

DSCR:

EBITDA / rente- en aflossingsverplichtingen $\geq 1,3$

Genereert de instelling (na aantrekken financiering) voldoende kasstroom om de rente en aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen?

EBITDA-marge

100%- (operationele kosten/bedrijfsopbrengsten) $\geq 10\%$

Maximaal aandeel van de operationele kosten in de bedrijfsopbrengsten, bedoeld als efficiencymaatstaf.

Kredietrisicobeoordeling

Overige aspecten

- Meerjarencontract
- Deel inbreng eigen vermogen
- Mate afdekking renterisico
- Zekerheden (1^e hypotheek)
- Aflossingsschema (lineair)

BNG
BANK