

Tekst en beeld | Koen Mortelmans

Spryg Zorgvastgoed Event Antwerpen

VOORUITBLIKKEN OP DE TOEKOMST VAN DE ZORG

In het Kava-congrescentrum in Antwerpen vond onlangs het 12de Zorgvastgoed Event België plaats, een organisatie van Spryg Real Estate Academy. Verschillende specialisten lichtten er de evolutie in de sector, de regelgeving en de maatschappelijke visies toe, met presentaties en in panelgesprekken.

Vlaams minister van welzijn Hilde Crevits (CD&V) zette in haar openingswoord de toon: "De grote vergrijzingsgolf die voor de deur staat, is in de eerste plaats goed nieuws. Hij vormt het bewijs dat de Vlaming steeds ouder kan en mag worden. Maar het zet ook druk op ons zorgsysteem. Daarom gaan we vanuit de Vlaamse overheid inzetten op een toekomstverkenning rond woonzorgvormen." Einde 2025 loopt de huidige erkenningskalender voor woonzorgcentra af. "De vraag is welke richting we hierna willen inslaan. Via de huidige erkenningsvoorwaarden zijn er in iets minder dan tien jaar meer dan tienduizend plaatsen bijgekomen in de woonzorgcentra. Het staat buiten kijf dat er ook de komende jaren nood zal zijn aan extra capaciteit in onze zorgvoorzieningen, zeker voor mensen die kampen met chronische of complexe aandoeningen. Ik vind dat mensen zo lang mogelijk in hun thuisomgeving moeten kunnen blijven wonen. Daarom voeren we een preventief beleid. We zien dat de privésector ons hierin volgt. Dat is positief. Mensen krijgen zo meer mogelijkheden om hun bestaande woning te ruilen voor een woonunit aangepast aan hun zorgnoden."

GEEN WINST OP ZORG

"Ons budget voor de bouw van zorg- en welzijnsvoorzieningen bedraagt ongeveer 800 miljoen euro. De infrastructuurinvesteringen moe-

ten zorgen voor een aangename omgeving voor patiënten én het personeel, zonder dat de betaalbaarheid van de zorg in het gedrang komt. Daarom zijn we ook heel duidelijk als het gaat over winst maken op zorg: in voorzieningen die door de gemeenschap gefinancierd worden kan dit niet. Wat betreft de residentiële ouderenzorg zijn er in overleg met de sector verschillende afspraken gemaakt en extra maatregelen

"In de toekomst zal er alleen maar vraag zijn naar zorgvastgoed 'in topconditie' dat beantwoordt aan alle vereisten inzake duurzaamheid"

genomen. Zo gaan we in de wet verankeren dat er geen winst mag worden gemaakt op de zorgcomponent en komt er transparantie in de boekhouding en de dagprijs. Er zal ook strenger worden toegezien op het financieel beheer."

Dennis Weyts van vastgoedadviesbureau Stadim analyseerde de gevolgen van de huidige financiële conjunctuur – hogere rentes – en de toenemende regelgeving op de waarde en rendabiliteit van zorggebouwen. "De veranderingen daarin doen zich op korte termijn voor, maar de huurcontracten met de uitbaters hebben doorgaans looptijden van 27 jaar. Overeenkomsten op zulke lange termijn vergen een goede verstandhouding tussen eigenaar en huurder. In plaats van alle nieuwe en gestegen kosten zomaar door te rekenen, is het aangegeven samen een win-winoplossing te zoeken."

IMPACT OP WAARDEBEPALING

Weyts gaf ook mee dat de impact van bepaalde wetten op de waardebeoordeling van zorgvastgoed nog niet nauwkeurig kan worden berekend, zolang de uitvoeringsbesluiten nog niet zijn gepubliceerd. En er zijn ook nog geen internationale standaarden. "Zoals voor circulair bouwen. In een circulaire economie is een bestaand gebouw ook een potentiële stock aan bouwmaterialen. Maar hoe neem je dit mee in de waardering?"



Dennis Weyts (Stadim).



Wim Boon (KBC Social Profit).



Thomas Fiers (Cofinimmo).



Nicolas De Bleeck (AG Real Estate).



Serge Lefevere (Gortemaker Algra Feenstra).

PERSENEELSTEKORT ZAL BLIJVEN

De voorbije jaren en zeker na de COVID-pandemie verschrompelden de wachtlijsten voor opname in een woonzorgcentrum, maar nu worden ze weer langer. "Toen het aanbod groter was dan de vraag, ondervonden de woonzorgcentra met een minder gunstige ligging dat het meest", merkte Wim Boon van KBC Social Profit op. "Al is de ligging uiteraard niet de enige bepalende factor. Prijs, kwaliteit van zorg en reputatie spelen daarnaast een doorslaggevend rol. Ook in de toekomst zal de locatie een item blijven, zoals dit al het geval was voor assistentiewoningen." Hij verwacht ook dat het personeelstekort in de wzc, mede door de vergrijzing van de verpleeg- en zorgkundigen, alleen maar zal toenemen. "In de war for talent zijn zorginstellingen benadeeld, want gebonden aan de vastgestelde barema's. Zij kunnen dus geen cafetariaplannen en andere extra's aanbieden, in tegenstelling tot bedrijven uit de dienstensector en de industrie."

Volgens Thomas Fiers van Cofinimmo zal er in de toekomst alleen maar vraag zijn naar zorgvastgoed 'in topconditie' dat beantwoordt aan alle vereisten inzake duurzaamheid. In tegenstelling tot de strategische aanpak in het verleden doet Cofinimmo de voorbije jaren ook gebouwen van de hand. "Maar de demografische ontwikkeling blijft een stimulans." ➤



Dirk Doucet en Tania Stalmans (Zorggroep Zusters van Berlaar).

VERTICALE INTEGRATIE

AG Real Estate speelde op de evolutie in door zelf zorgverlener Anima over te nemen. "Deze verticale integratie versterkt het contact tussen verhuurder en huurder. Er zijn ook veel minder tussenpersonen nodig bij het uitwerken van projecten. Dat zijn er bij ons toch twee à drie per jaar. Bovendien hebben we zo meer zicht op wat de eindgebruiker met het gebouw doet, wat goed van pas komt in de nakende regelgeving over ESG-rapportering", aldus investeringsmanager Nicolas De Blicck.

CERTIFICERING

Thomas Fiers plaatste vraagtekens bij het nut van allerlei certificaten. "Certificatietrajecten zijn behoorlijk duur", gaf hij mee. Bij een gevestigde aanbieder zoals Cofinimmo zou het beantwoorden aan maatschappelijke en duurzaamheidsvereisten gewoon een inherente eigenschap moeten zijn, was de teneur van zijn opmerking. Melissa Swinnen van Qualicor Europe ging de kritiek niet uit de weg. "Een pijnpunt bij traditionele certificering was dat er tijdens auditperiodes veel stress was, die daarna plaatsmaakte voor nonchalance, zoals voordien. Wij willen dat met onze aangepaste werking veranderen. Waar we vroeger eerder controleurs waren, stellen we ons nu op als partners in een verbetertraject."

In de toekomst mag een woonzorgcentrum geen eiland meer zijn, maar moet het onderdeel worden van een veel breder concept

van buurtzorg, zodat mensen zo lang mogelijk in een vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Concepten en projecten op die basis bestaan al of zijn in ontwikkeling, maar kunnen nog veel verder worden uitgewerkt. Tania Stalmans en Dirk Doucet lichtten de aanpak van Zorggroep Zusters van Berlaar toe, van visie en plan tot praktijk. De Zusters hebben al vijf trajecten van zorgzame buurten lopen. De overstelpende regelgeving maakte het wel moeilijk om flexibel te werken, getuigden Stalmans en Doucet. Serge Lefevre van Gortemaker Algra Feenstra architects blikte met voorbeelden vooruit naar de impact van tendensen zoals ontschotting van de zorg en diversificatie van het zorgaanbod. Aan bod kwamen onder meer ziekenhuizen gericht op specifieke ingrepen en (grote) woonzorgcentra waar elke woongelegenheid over een eigen buitentoegangsdeur beschikt. Dit leidde tot opmerkingen over mogelijke discrepanties in

visie tussen de ontwerper, die in zijn functie ver weg staat van overwegingen over rendabiliteit voor de investeerder en onderhouds- en werkingskosten voor de uitbater.

SOLIDARITEIT IN RISICO'S

Het slotgedeelte van het event was een panelgesprek, gemodereerd door Valérie Jonkers van Care Property Invest. Johan Staes van Vlozo, Dominiek Beelen van Korian Benelux, Stéphanie Lomme van Aedifica, Ellen Mast van Zorgbedrijf Vlaanderen en Wim Van Cromphout van B2AI Architects gingen er in op de opportuniteiten en uitdagingen, mogelijk gemaakt door het nieuwe Vlaamse kwaliteitsdecreet. Binnen de huidige structuren liggen de risico's vooral bij de uitbaters van woonzorgcentra, kwam naar voren. Een ontschotting zou ook kunnen betekenen dat risico's meer solidair worden gedragen, zoals bij assistentiewoningen het geval is. Al hoeft het voor woonzorgcentrum niet even ver te gaan. ■

'In de toekomst mag een woonzorgcentrum geen eiland meer zijn, maar moet het onderdeel worden van een veel breder concept van buurtzorg'

