

Tekst: Koen Mortelmans Beeld: Spryng Real Estate Academy

Kris Liesse, directeur vastgoed bij ING Antwerpen:

‘UITDAGINGEN VOOR ASSISTENTIEWONINGEN’

Vandaag al heeft de vergrijzing een enorme invloed op de financiering van zowel de zorg als de pensioenen. Toch ligt de grootste impact van de veroudering in de toekomst. Tegen 2036 zal het aantal 65- tot 80-jarige Belgen met de helft toenemen tot 2,1 miljoen en tegen 2040 zal het aantal 80-plussers er verdubbelen tot 1.200.000, terwijl het aantal rusthuisbedden in verhouding blijft verminderen.

“De huidige politiek moedigt ouderen aan om zo lang mogelijk in hun eigen huis te blijven wonen, waarbij ze een beroep kunnen doen op zorg aan huis”, zegt Kris Liesse. “Voor senioren is het echter niet altijd vanzelfsprekend om op een veilige en kwaliteitsvolle manier in hun vertrouwde leefomgeving te blijven wonen. De nood aan zorg en ondersteuning neemt gradueel toe. Assistentiewoningen kunnen deze behoefte invullen. Ze houden rekening met de verminderende mobiliteit en bieden tevens toegang tot zorg en huishoudelijke diensten. Het aantal assistentiewoningen is aan het stijgen. We verwachten dat deze tendens in de toekomst zal toenemen.”

Naast een oplossing die zorgt voor een optimale levenskwaliteit voor senioren brengt de nood aan assistentiewoningen ook opportuniteiten met zich mee voor investeerders. “Het gunstige btw-tarief van 12% in plaats van 21% vormt hiervoor een stevige trigger. Toch is het succes van een groep assistentiewoningen niet altijd gegarandeerd. Assistentiewoningen kunnen met leegstand geconfronteerd worden. Als investeerder is het daarom zeer belangrijk inzicht te hebben in de markt van assistentiewoningen en de juiste keuze te kunnen maken. Daarom hebben we samen met zorgspecialist Probis een studie laten uitvoeren door professor Jeroen Trybou van Universiteit Gent.”

Regionale verschillen

“Deze studie toont aan dat er grote regionale verschillen bestaan in het aantal assistentiewoningen. Een aantal regio's beschikt reeds over veel assistentiewoningen, met leegstand tot gevolg. Initiatiefnemers moeten daarom vertrekken vanuit een marktstudie die vraag en aanbod in kaart brengt. Naast de markt van assistentiewoningen zijn tevens de reguliere vastgoedmarkt en andere zorgvormen, zoals woonzorgcentra en thuiszorg, belangrijk in een marktstudie.”

In Vlaanderen is nu 86,8% van het aantal assistentiewoningen erkend. Naast erkende assistentiewoningen zijn de voorbije jaren in Vlaanderen ook almaar meer ‘niet-erkende’ of ‘aangemelde assistentiewoningen’ opgetrokken. “Hun aantal is meer dan verzesvoudigd. Ze komen tot stand doordat de normen op vlak van zorg en dienstverlening en infrastructuur – zoals een beloopstelsysteem of een ontmoetingsruimte – een aantal kosten met zich meebrengen die worden doorgerekend aan de gebruikers. Valide senioren hebben hieraan soms geen nood en erkennen daarom niet altijd de toegevoegde waarde van

deze diensten. Anderzijds wordt een ‘erkenning’ soms als een kwaliteitslabel beschouwd. En het verlaagde btw-tarief (12% i.p.v. 21%) is alleen van toepassing op erkende assistentiewoningen.”

Evenwichten

“Naast de bouwkostenstructuur en een goed regionaal evenwicht tussen vraag en aanbod vormt het onderscheidend vermogen van een project een kritische succesfactor. Dit kan zowel op vlak van dienstverlening als infrastructuur”, zegt Liesse. “Doordat in een aantal regio's een relatief goed aanbod aanwezig is – in zowel assistentiewoningen als traditionele huurwoningen – vormt de prijs-kwaliteitsverhouding er een belangrijk aspect.” Daarbij aansluitend laat diversificatie van het aanbod toe om te variëren in prijs en een bredere doelgroep te benaderen. “Assistentiewoningen kunnen variëren in oppervlakte, afwerkingsgraad, oriëntering, et cetera. En ook op vlak van de diensten is het mogelijk om via verschillende modules een aanbod te creëren.”

Blijven focussen op hoofddoelstelling

“Een fout die dikwijls wordt gemaakt, is de ontwikkeling van assistentiewoningen vanuit een eenzijdige vastgoedbenadering, zonder stil te staan bij de hoofddoelstelling ervan”, waarschuwt Liesse. “De samenwerking, in een netwerk met aanbieders van zorgdiensten zoals woonzorgcentra, thuiszorgorganisaties en thuisverpleegkundigen kan dit probleem voorkomen.”

De studie van Trybou bevat ook een gedetailleerd overzicht van de prijszettingen. “De mediaan van de dagprijzen van Belgische assistentiewoningen met één slaapkamer bedraagt 34,2 euro, die van assistentiewoningen met twee slaapkamers 42,8 euro. De extra kamer vertaalt zich in een verhoging van de dagprijs met 8,6 euro, een verschil van ongeveer 25%. De mediaanoppervlakte van een assistentiewoningen met één slaapkamer bedraagt 54,0 m², met twee slaapkamers 77,5 m². Dat is bijna (43,5%) de helft meer. We zien wel opvallende verschillen tussen Vlaanderen (57,5 m² voor één slaapkamerappartementen), Brussel (60,5 m²) en Wallonië (50 m²).”

Prijverschillen verklaard

Er zijn ook belangrijke regionale prijsverschillen aanwezig. In Vlaanderen bedraagt de mediaan-dagprijs voor een woning met één slaapkamer 30,0 euro,



“Doordat in een aantal regio's een relatief goed aanbod aanwezig is vormt de prijs-kwaliteitsverhouding er een belangrijk aspect.”

in Brussel 36,2 euro en in 37,8 euro. In de Waalse prijzen zijn wel de kosten voor gas, elektriciteit en water geïntegreerd. “De prijzen verschillen niet alleen per gewest, maar ook naargelang het type aanbieder. De mediaanprijs van assistentiewoningen uitgebaat door commerciële spelers bedraagt 41,2 euro, bij OCMW's 22,5 euro en bij privé-uitbaters in de non profit 35,9 euro. Dit verklaart mede de lagere mediaanprijs in Vlaanderen, omdat de non-profit er veel sterker is ingeplant dan in Brussel en Wallonië. Een andere verklarende factor is de ouderdom van de infrastructuur.” ●

Over Kris Liesse

Kris Liesse (1968) is directeur vastgoed bij ING Antwerpen. Hij verliet de Universiteit Antwerpen met het diploma van handelsingenieur en aanvullende majors in internationaal zakenwezen en financiële economie op zak. Na diverse commerciële functies binnen de BBL (intussen opgegaan in ING) en ING en een periode als risk manager voor de provincie Antwerpen benoemde ING hem in 2010 tot directeur real estate, transport & logistiek en institutionals in haar business center Antwerpen.