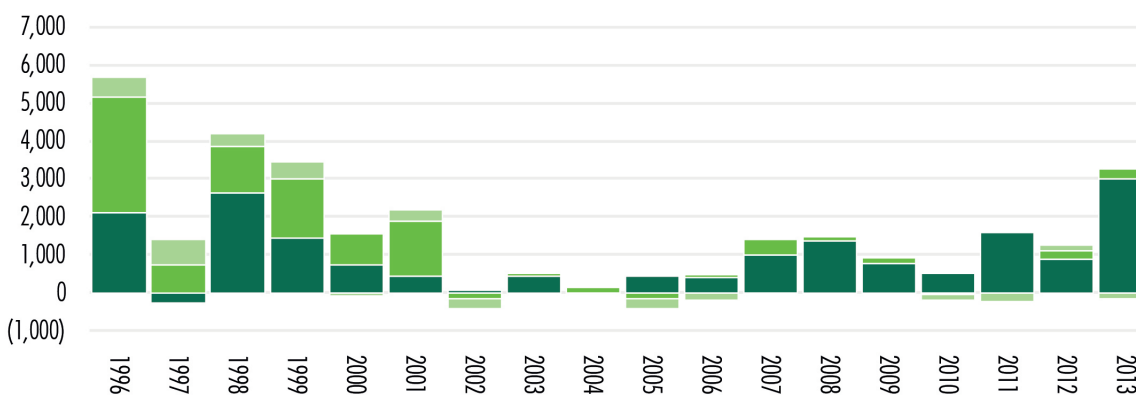
Visie op de benodigde bejaardenhuis bevolkingsveroudering tegemoet te

De verwachte groei van de oudere volwassen bevolking zal een ongekende invloed hebben op het nationale gezondheidszorgsysteem. Om in de komende jaren potentiële tekorten te voorkomen, bestaat er een duidelijke behoefte aan extra verpleeghuizen en gezondheidswerkers. Zoals de meeste andere Europese landen wordt België geconfronteerd met een snelle vergrijzing van de bevolking. Dit is een rechtstreeks gevolg van de langere levensverwachting en de voortdurende verbetering van de levensstandaard.

Pieter Paepen,
Senior Director,
CBRE Valuation
"Een aanzienlijke toename van het aantal ouderen wordt verwacht vanaf 2024. Bijgevolg zal België 3.000 extra bedden per jaar nodig hebben vanaf 2025, om een significant onevenwicht tussen vraag en aanbod te voorkomen".

De vergrijzing van de babyboom-generatie (geboren tussen 1946 en 1964) zal de komende decennia een diepgaande invloed hebben op het Belgische gezondheidszorgsysteem, met (inactieve) oudere mensen die snel de jongere actieve bevolking in aantal zullen overtreffen. Er is dan ook bezorgdheid gerezen over de duurzaam-heid op lange termijn van het nationale pensioenstelsel. België probeert deze kwestie aan te pakken door een reeks maatregelen in te voeren, zoals het uitstellen van de pensioenleeftijd of het bevorderen van alternatieve bronnen voor de financiering van pensioenen. In 2016 hebben 1,45 miljoen Belgen de leeftijd van 70 jaar en ouder bereikt. Dit is 12,9% van de totale Belgische bevolking. Tegen 2025 zal deze bevolkingsgroep aan-groeien met nog eens 290.425 mensen. In 2035 zullen 2,2 miljoen mensen of 17,8% van de totale bevolking 70 jaar of ouder zijn.

Netto groei en toekomstige noden aan bedden per jaar en per regio



vesting om aan de snelle komen

Consolidatietrend in de markt

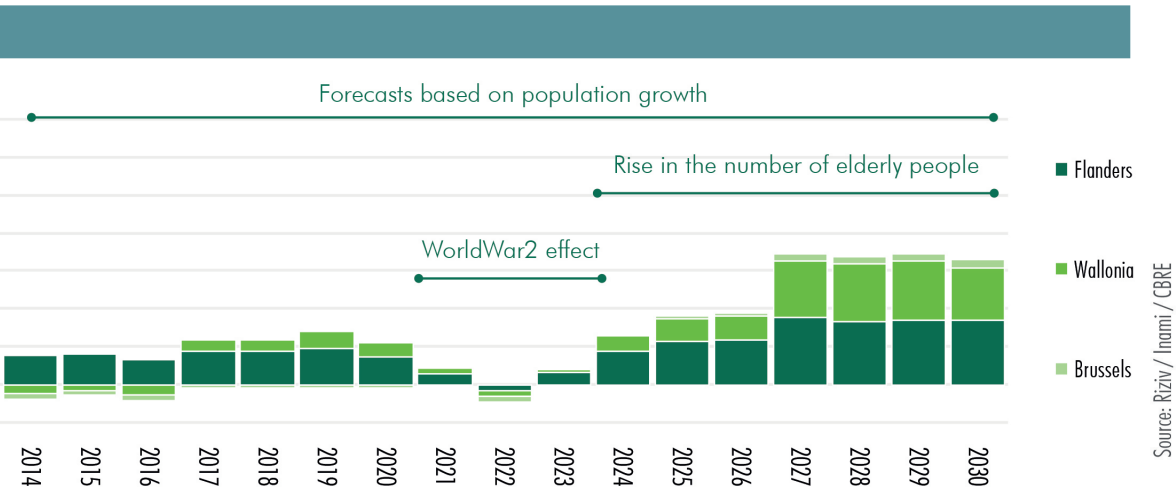
In 2016 telt België 142.818 bedden in 1.502 bejaardentehuizen. De meerderheid van deze tehuizen bevindt zich in Vlaanderen, met 77.481 bedden in 770 complexen. Wallonië telt 49.484 bedden in 583 instellingen en Brussel biedt 15.853 bedden over 149 vestigingen.
Bejaardenhuizen in Wallonië en Brussel worden vaker uitgebaat door commerciële ondernemingen. In Vlaanderen wordt de meerderheid van de verpleeghuizen nog steeds beheerd door non-profitorganisaties of de overheid. Commercieel uitgebate verpleeghuizen hebben vaak een kleinere omvang.

Met de steeds strengere wetgeving inzake verpleeghuizen verdwijnen kleinere privé geleide tehuizen stilaan. De afgelopen jaren zijn grotere, in verpleeghuizen gespecialiseerde ondernemingen op het toneel verschenen in het kader van een consolidatietrend naar minder spelers en meer bedden per tehuis. Nieuwe commerciële spelers die over het hele land uitbreiden zijn Senior Living Group, Armonea, Orpea, Senior Assist, Noble Age en Domitys.

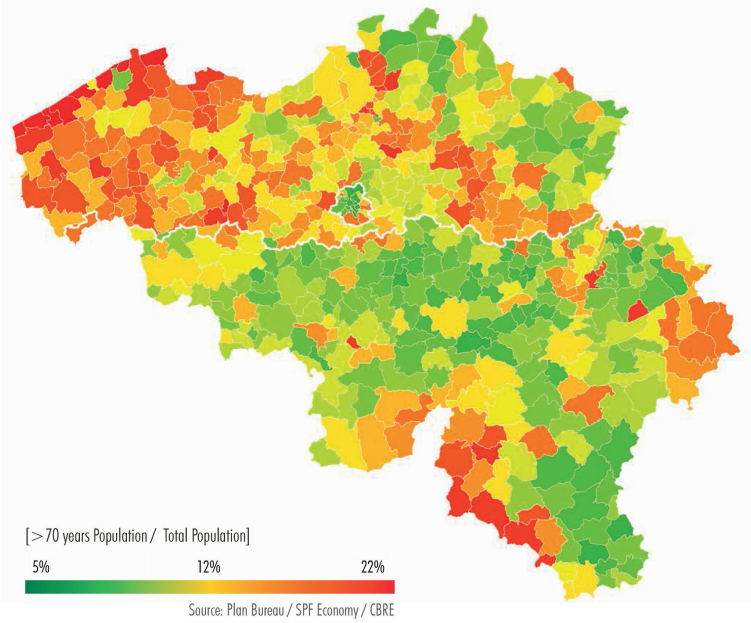
Verwachte behoefte aan extra bedden in de komende jaren

Omdat verpleeghuizen zwaar gesubsidieerd worden door de staat, werden er limieten aan het aantal bedden opgelegd teneinde de kosten te beheersen. De ontwikkeling van nieuwe tehuizen is daarom beperkt.

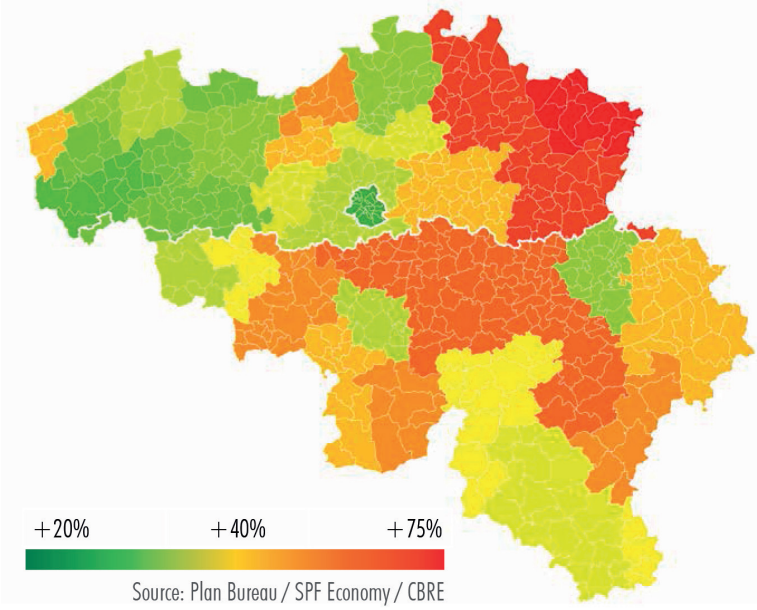
Op basis van berekeningen door CBRE moet België doorgaan met de ontwikkeling van ongeveer 1.000 extra bedden per jaar en dat tot 2025 (zonder rekening te houden met mogelijke tekorten vandaag). De meeste van deze bedden zijn nodig in Vlaanderen, terwijl de behoefte aan extra kamers in Brussel en Wallonië minder uitgesproken is, vooral vanwege een sterke ontwikkeling in het recente verleden. Vlaanderen zal gemiddeld 640 bedden per jaar moeten ontwikkelen in de periode 2015-2024, terwijl Wallonië in dezelfde periode 145 extra bedden per jaar nodig heeft. Een aanzienlijke toename van het aantal ouderen wordt verwacht vanaf 2024. Bijgevolg zal België 3.000 extra bedden per jaar nodig hebben vanaf 2025, om een significant onevenwicht tussen vraag en aanbod te voorkomen.
Onze berekeningen houden rekening met een voortdurende upgrade van de gezondheidsstandaarden en een toename van de thuiszorg en begeleid wonen. Terwijl vandaag het totale aantal bedden in de ouderenzorg in België overeenstemt met ongeveer 9,6% van de bevolking ouder dan 70 jaar of 23,1% van mensen ouder dan 80 jaar, verwachten we dat deze ratio's geleidelijk zullen dalen tot respectievelijk 8,1% en 21% in 2035.
Hoewel de nood aan meer bedden zeker een belangrijk thema is, blijft het belangrijkste probleem binnen de sector de beschikbaarheid van geschikt personeel. Omdat de actieve bevolking in België sterk zal inkrimpen tegen 2050, zal dit probleem waarschijnlijk verder toenemen op termijn.



Source: Riziv / Inami / CBRE



Oudere bevolking – aandeel (%) van de bevolking ouder dan 70 jaar per gemeente.



Oudere bevolking – verwachte groei van het aandeel 70+ers tot 2030.

Regionale demografische verschillen m.b.t. vergrijzing

De komende jaren zal de toename van het aantal ouderen sterke lokale verschillen tonen. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft een vrij jonge bevolking, met slechts 9,4% ouderen. Vlaanderen, daarentegen, heeft de oudste bevolking met een stijgend aandeel van 70-jarigen, van 14,0% in 2016 tot 16,0% in 2025. Terwijl Wallonië minder oudere mensen telt, zal het naar verwachting de steilste groei kennen, van 12,1% tot 14,5% in 2025.

Vandaag zijn de meeste Belgen van 70 jaar of ouder te vinden in West- en Oost-Vlaanderen (met sterke concentraties langs de kust), in delen van Limburg, de provincie Luik en delen van de provincies Namen en Luxemburg. Cijfers van het Federaal Planbureau wijzen op een sterke verwachte stijging van ouderen in gebieden als de Kempen, Limburg, Waals-Brabant en Namen. In sommige van deze gebieden zal de oudere bevolking de volgende vijftien jaar naar verwachting toenemen met tot 75%.

> “De overdracht van de bejaardentehuizen naar de Gewesten is sinds 1 juli 2014 van kracht”.

Juridisch gezien, is een minimum van één verpleegkundige per 30 bedden en per verdieping nodig. Op het vlak van vastgoed vereist dit operatoren die eigendommen zoeken of bouwen die zo efficiënt mogelijk beantwoorden aan deze wettelijke vereiste. Moderne verpleeghuizen hebben idealiter een veelvoud van 30 bedden per verdieping.

Zesde staatshervorming: van federale naar gewestelijke politiek

Vroeger werden bejaardentehuizen voor een groot stuk gereguleerd door het federale gezondheidszorgsysteem, waarbij de Gewesten alleen verantwoordelijk waren voor het vergunnen van bejaardentehuizen en eventueel voor de implementatie van aanvullende juridische vereisten bovenop de federale reguleringen.

De overdracht van de bejaardentehuizen naar de Gewesten is sinds 1 juli 2014 van kracht. De Gewesten kregen de volledige controle over seniorenzorg, met inbegrip van wettelijke voorschriften, financiering, prijscontrole en vergunningen.

Het is onduidelijk of de Gewesten de huidige programma’s tot vergunning en financiering zullen voortzetten. Vanaf 2025 zullen de financiële lasten snel stijgen. Het is waarschijnlijk dat er regionale verschillen zullen ontstaan in de aanpak daarvan. Zodra elk Gewest zijn eigen beleid voor ouderenzorg kan implementeren, mag worden verwacht dat thuiszorg en begeleid wonen sterk aan belang zullen winnen om de nood aan bejaardentehuizen in te dijken.

Bakstenen en mortel outsourcen

Verpleeghuisexploitanten verkiezen om de component onroerend goed van hun businessmodel uit te besteden. Het vrijgekomen cashgeld kan vervolgens worden gebruikt om verpleeghuizen uit te breiden, nieuwe tehuizen te ontwikkelen en bedden te verwerven.

De uitbesteding van de eigendomscomponent gebeurt in de vorm van leaserechten op lange termijn, waarbij de exploitant en de investeerder de voorwaarden - over bv. een 27-30 jaar leasecontract (2 keer 15 jaar) - met een aankoop- of vernieuwingsoptie voor de exploitant afspreken.

Het betaalde huurbedrag is doorgaans niet gekoppeld aan de inkomsten, maar bestaat uit een jaarlijkse huur, geïndexeerd volgens de gezondheidsindex. Huur betaald door uitbaters van bejaardentehuizen bedraagt gemiddeld 5.000 euro/kamer/jaar of gemiddeld 115 euro/m², met huurprijzen per kamer voor de beste locaties van 7.500 tot 9000 euro/m²/jaar. Huurprijzen variëren afhankelijk van een aantal specifieke parameters zoals de kwaliteit en efficiëntie van de structuur en inrichting, de locatie van het pand, beschikbare services, de restwaarde en eventueel het type beoogde klanten.
Verpleeghuizen zijn meestal duurder in gemeenten met een rijkere bevolking of met hogere residentiële waarden. De uitbater is in de meeste gevallen verantwoordelijk voor onderhoudskosten en draagt ook de kosten gekoppeld aan de upgrade van de faciliteiten en aanverwante apparatuur.

Aantrekkelijke investeringsgoederen

Seniorenhuisvesting heeft de afgelopen jaren bij investeerders een groeiende belangstelling gewekt voor de component 'bakstenen en mortel'. Uitbaters kiezen ervoor zich te concentreren op hun operationele activiteiten om snelle expansie mogelijk te maken, zonder de eigendomskosten te moeten dragen.

Sinds 2006 heeft de sector zich snel ontpopt tot een alternatieve investeringscategorie voor beleggers die op zoek zijn naar diversificatie van hun portefeuilles. Sedertdien werd 1,79 miljard euro geïnvesteerd door vastgoedbeleggers. Veel van deze deals werden door middel van sale-and-lease-backconstructies afgehandeld.

Met name Cofinimmo en Aedifica hebben in deze markt hoge portefeuilleposities opgebouwd. Andere bekende spelers zijn financiële instellingen en verzekeringsmaatschappijen zoals KBC, Belfius, Ethias en Ageas.

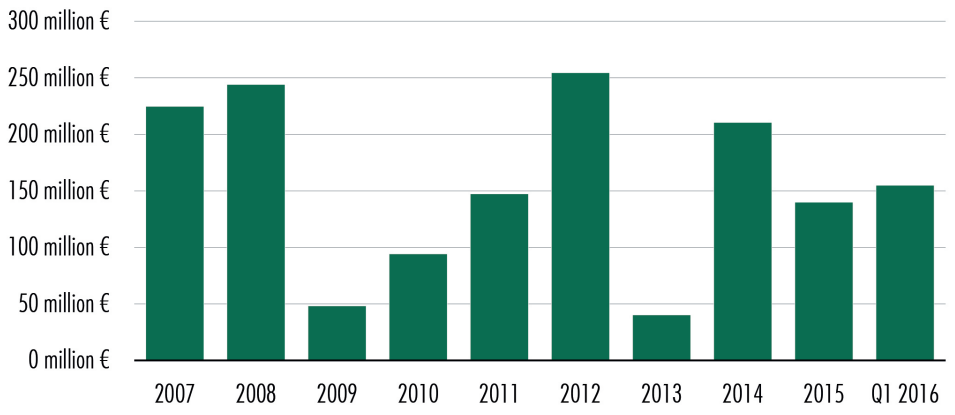
Verpleeghuizen zijn populaire investeringsgoederen. Investeerders waarderen de hoge bezettingsgraad (vaak 100%), de lange termijn en verzekerde inkomensstromen (lease-contracten van 27-30 jaar). De meeste eigendommen bevinden zich in dichtbewoonde residentiële zones en investeringsbeslissingen zijn gebaseerd op de verwachte toekomstige waardering van de activa. Bovendien zorgt het feit dat de meeste exploitanten van bejaardenhuizen subsidies krijgen voor de duurzaamheid van de huurprijzen. De keerzijde van de medaille is dat het sterk gereguleerde karakter van de sector weinig ruimte voor opwaartse huuraanpassingen laat.

Aangezien er minder subsidies doorkomen en het toekomstige ontwikkelingspotentieel van vergunde bedden onzeker is, worden de investeringsmogelijkheden beperkter. Vastgoed voor senioren wordt verhandeld met opbrengsten van 5,25 à 7%. In het recente verleden zijn verzekeringsmaatschappijen bijzonder agressieve kopers geweest, terwijl REIT's (real-estate investment trusts) meer conservatieve en creatieve kopers zijn.

Pieter Paepen
Senior Director, CBRE Valuation

CBRE

Investeringsvolume voor bejaardeninstellingen



Source: CBRE