

WZC Breugheldal

Strategische oefening 2025

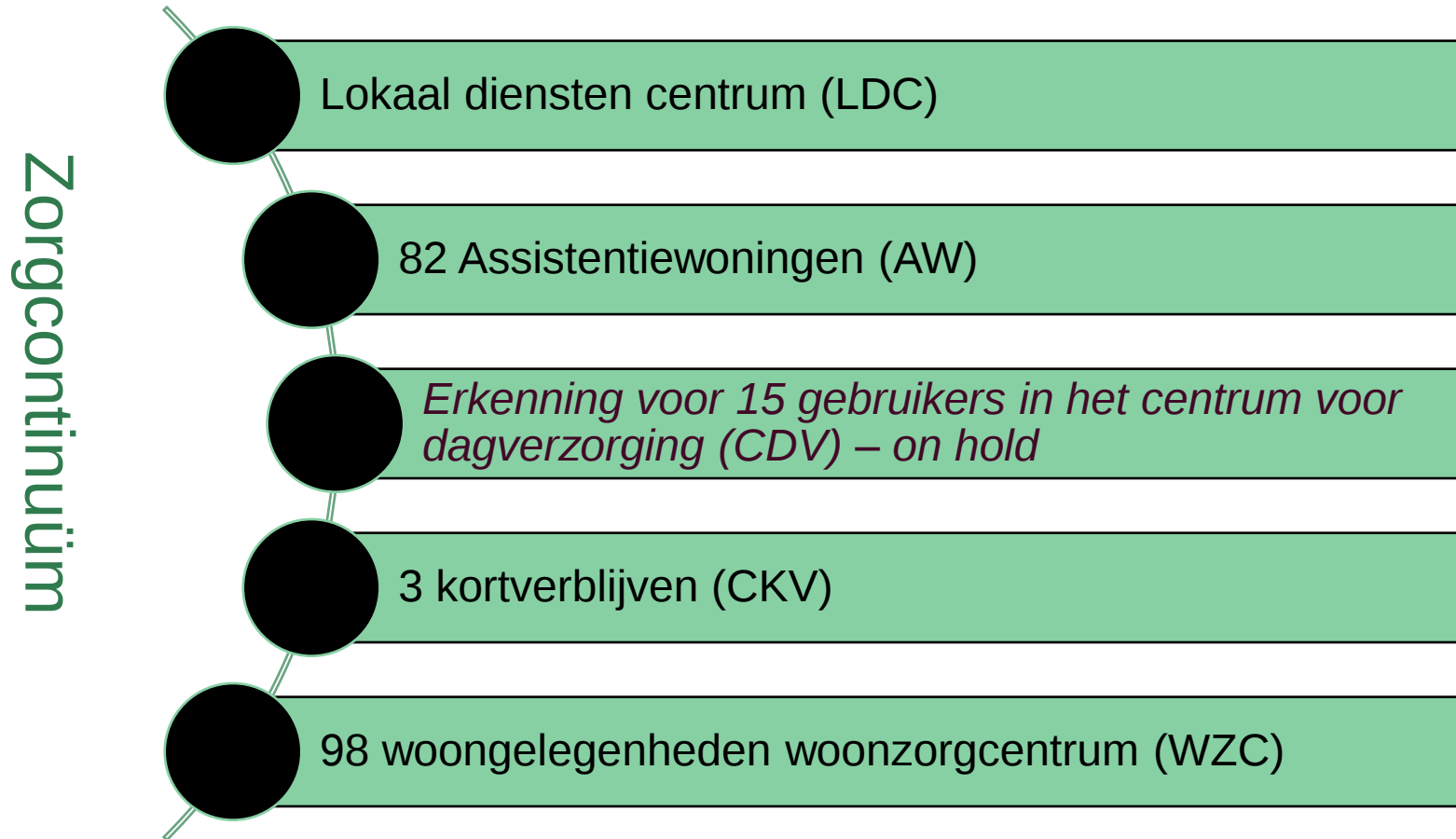


Agenda

- 1) Analyse huidige situatie WZC
- 2) Demografische evolutie en stijgende druk op de WZC capaciteit in Dilbeek
- 3) Ambities van het bestuur
- 4) Strategische keuzes
 - 4.1) Actorrol
 - 4.2) De rechtspersoon voor de uitbating
 - 4.3) Scenario's voor de infrastructuur
- 5) Definitieve stopzetting DVC of heropening?
- 6) Samenvattende slides

1. Analyse van de huidige situatie WZC

Site Keperenberg vandaag



Dé hamvraag:

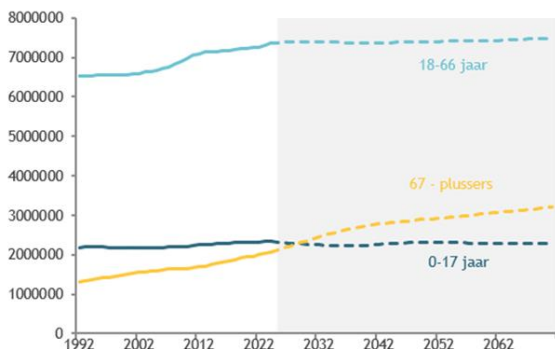
Wil Dilbeek
investeren in
een nieuw WZC?

Moeten. Wij. Dit. Nu.
Doen?

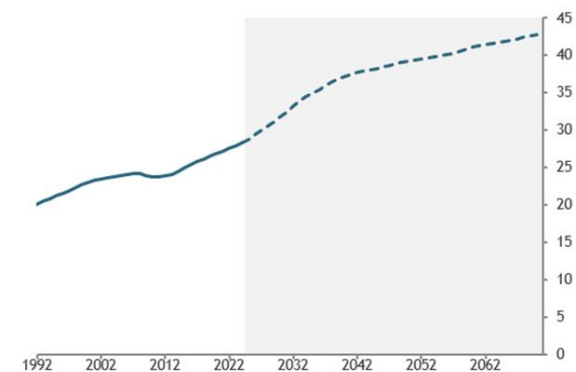


Evolutie van de bevolking per leeftijdsgroep

Aantallen



Afhankelijkheidsratio van de ouderen: 67+/(18-66) in procent



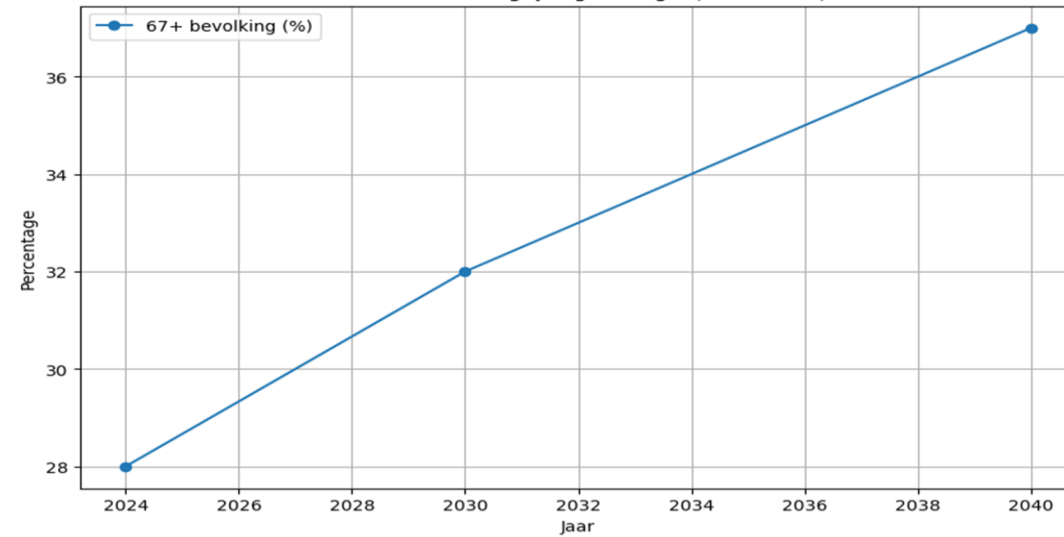
Bron: 1992-2023: Statbel.
2024-2070: Demografische vooruitzichten 2024-2070, FPB

2. Demografische evolutie en stijgende druk op de WZC capaciteit in Dilbeek

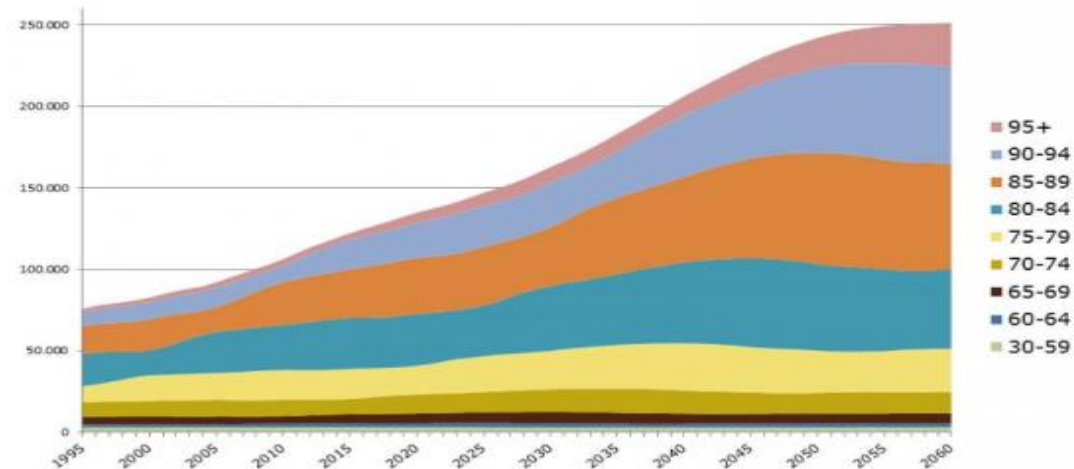
Vergrijzing en dementie.

Moeten. Wij. **Dit.** Nu. Doen?

Versnellende Vergrijzing in België (2024-2040)

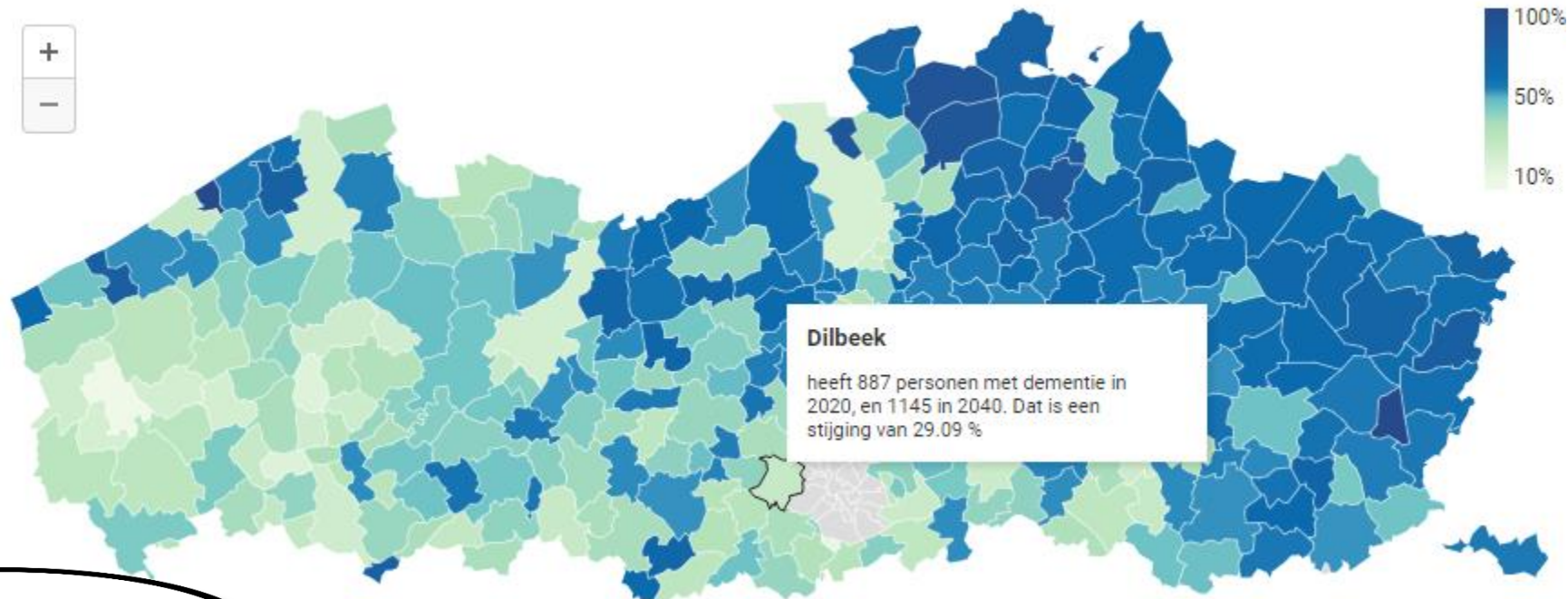


Aantal personen met dementie in het Vlaamse Gewest 2015-2060



Waarom investeren in ouderenzorg?

% toename aantal personen met dementie, 2040 t.o.v. 2020



Moeten. Wij. **Dit.** Nu. Doen?

Het Dilbeekse woonzorglandschap

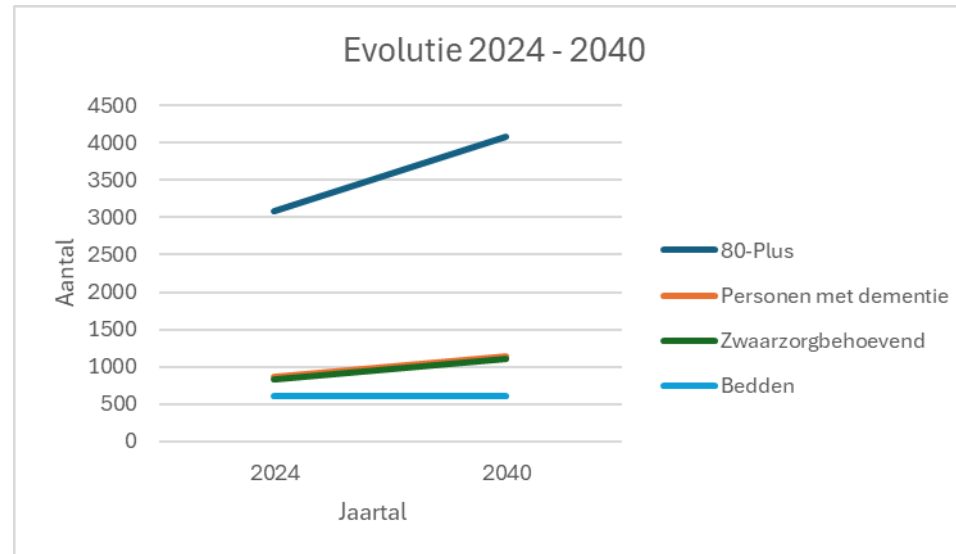
	Erkenning wzc	Erkenning kv	Beschermde afdeling	Deelgemeente	
Witte Huis	63	1	13	Itterbeek	Vzw
Koning Albert	65	2	23	Itterbeek	Armonea
Breugheldal	98	3	29	Itterbeek	Ocmw
Quietas	120	0	30	Dilbeek	Armonea
Maria Assumpta	120	7	32	Dilbeek	Vulpia
Dilhome	94	0	24	Dilbeek	Orelia
De Verlosser	56	0	0	Sint-Ulriks-Kapelle	Vzw
	616	13	151		

Op basis van het aantal personen met dementie is er nu al een tekort van 71 woongelegenheden voor personen met dementie te Dilbeek.

1/5 van de woongelegenheden op een specifieke afdeling voor personen met dementie wordt uitgebaat door WZC Breugheldal. Dit mag niet verloren gaan!

Ook op andere afdelingen wonen meer en meer bewoners met dementie.

Wat bij stagnatie aantal bedden vs demografie te Dilbeek?



3. Ambities van het bestuur

Vergevorderd onderzoek wordt afgeblazen (2023). Waarom?

- Het bestuur ging voluit voor een **nieuwbouw met 101 woonegelegenheden**.
- **Investeringskost** voor de nieuwbouw WZC bleek **te hoog**
- **Omgevingswerken** Keperenberg werden onvoldoende meegenomen in het onderzoek en zorgden voor **bijkomende kost**
- **Exploitatiekosten** door bouw in **2 fasen** was **te hoog**
- Tijdelijke huisvesting van bewoners in **containerwoningen was te duur**
- **(Her)bestemming Mullenhof** onvoldoende doordacht
- Mogelijk **verlies van VIPA subsidies** op Mullenhof



Waarom NU investeren in ouderenzorg?

Moeten. Wij. Dit. **Nu.** Doen?



4. Strategische keuzes

4.1. De actorrol?

4.2. De rechtspersoon voor de uitbating

4.3. Scenario's voor de infrastructuur

4.1. Actor- of regierol?

Afstoten: sluiting of verkoop naar de privé

Zorg afstoten – WZC verkopen/privatiseren

- Deze keuze strookt niet met Art.60§6 OCMW-wet!!
 - Behoeftte-onderzoek nodig
 - Groot risico op juridische procedures bij de Raad van State - langere periode onzekerheid
 - **Afstoting is een contradictio in terminis => interesse privé toont meestal aan dat er wél behoefte is**
- Impact op
 - Personeel (statutair en contractueel) - ontslag van 100 medewerkers
 - Hoe personeel houden tijdens het uitdoofscenario?
 - Bewoners – herplaatsing 101 bewoners waarvan velen met dementie
 - Familie van bewoners
 - Imago van Dilbeek (hoe komt dit in pers?)
 - Voortbestaan van de AW'n – indien WZC stopt, stoppen ook de AW'n - één geheel
 - Implanting site Keperenberg: buurtrestaurant, LDC, intergenerationele werking,.....
- **Nog nooit gebeurd voor een woonzorgcentrum.**

Niets doen is geen optie!

- **Kosten infrastructuur**

- Dweilen met de kraan open
 - Investeringsbudget voor overgangperiode zal onvoldoende blijken
 - Bijkomende investeringen dringen zich op bv liften

- **Bewoners**

- Impact van gebouw op de bezetting
 - Bezetting daalt, inkomsten dalen
 - Goede naam van Breugheldal?

- **Personeel**

- Geen aantrekkingskracht voor nieuwe medewerkers – onaangepaste werkomgeving
- Leegloop personeel owv werkonzekerheid

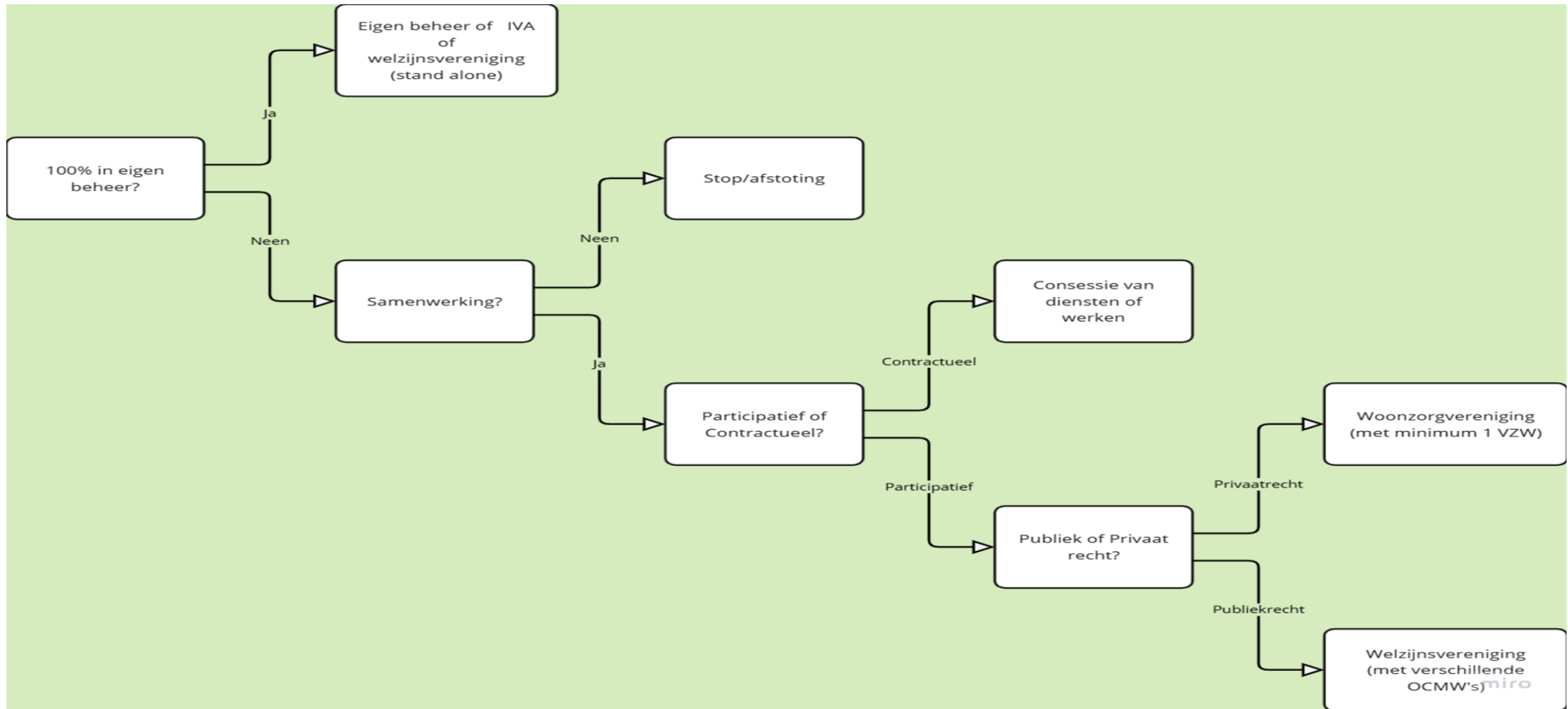
- **Wat bij volgende inspectie? Onzekerheid troef!**

Actorrol: Toekomstscenario's

- Scenario 1: Behoud Mullenhof en nieuwbouw 75 wglh
- Scenario 2: Behoud Mullenhof en nieuwbouw 49 wglh
 - 26 wglh Mullenhof
 - Afbouw erkenning van 101 naar 75 - **OPGELET – OOK DIT IS AFSTOTEN**
 - Tijdelijke vermindering van capaciteit is mogelijk. Optrekken naar 101 op termijn (VV geldt 8jaar) is noodzakelijk.

4.2. Uitbatingvormen

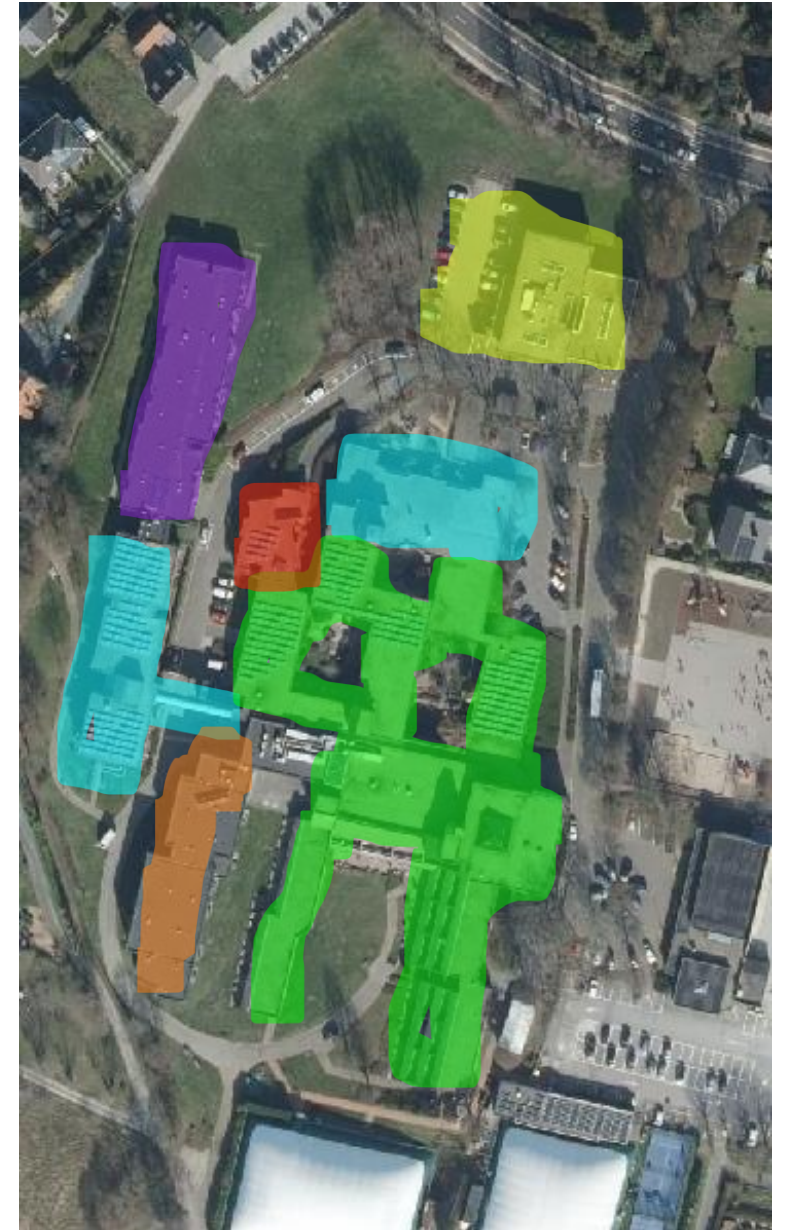
Beslissingsboom



4.3. Scenario's voor de infrastructuur

Historiek site Breugheldal

- °1983 AW Keperenberg+ WZC + Adm Centrum
- °1996 Uitbreiding AW Zonnekouter en WZC afdeling Neerhof (personen met dementie)
- °2001 Administratief centrum
- °2002 Centrum voor dagverzorging
- °2012 AW Windmuts
- °2015 AW Pededal (22) en nieuwe kamers Mullenhof (26)



Afweging renovatie vs nieuwbouw

Afweging renovatie <-> nieuwbouw

Bevraging bouwkost VIPA (projecten WZC tussen 2008-2017):

<https://www.vlaanderen.be/publicaties/vipa-bouwkostbevraging-een-inzicht-in-de-bouwkost-van-ouderenvoorzieningen-en-voorzieningen-voor-personen-met-een-handicap-gesubsidieerd-door-het-vipa>

- Gemiddelde bouwkost 1570,2 €/m² voor nieuwbouw
- Gemiddelde bouwkost 1585,5 €/m² voor renovatie

Gemiddelde kost ongeveer gelijk, maar ...

Afweging renovatie <-> nieuwbouw

Bouwtechnische knelpunten

Neerhof en Binnenhof voldoen niet meer aan de erkenningsnormen

- Nieuwe kamerindeling
- Nieuwe raamopeningen
- Gebouw bijna volledig strippen €↑

Neerhof en Binnenhof hebben een verouderde infrastructuur

- Isolatie en afwerking volledige buitenschil = enorme oppervlakte €↑
- Vernieuwen technieken = zeer moeilijke opdracht €↑

Knelpunten werking

Wat met bewoners tijdens de werken? €↑

→ Scenario nieuwbouw



°1983 AW + WZC Keperenberg + Adm Centrum

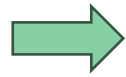
°1996 Uitbreiding AW Zonnekouter en WZC afdeling Neerhof (personen met dementie)

Scenario nieuwbouw

Scenario's nieuwbouw

Uitgangspunten

- woonzorgcentrum kan blijven functioneren tijdens de werken
- aantal bewoners/personeel kan behouden blijven
- compacter bouwvolume
- 75 bedden i.p.v. 101 bedden = 4500m²
- behoud DVC = 250 m²



4750m² nodig

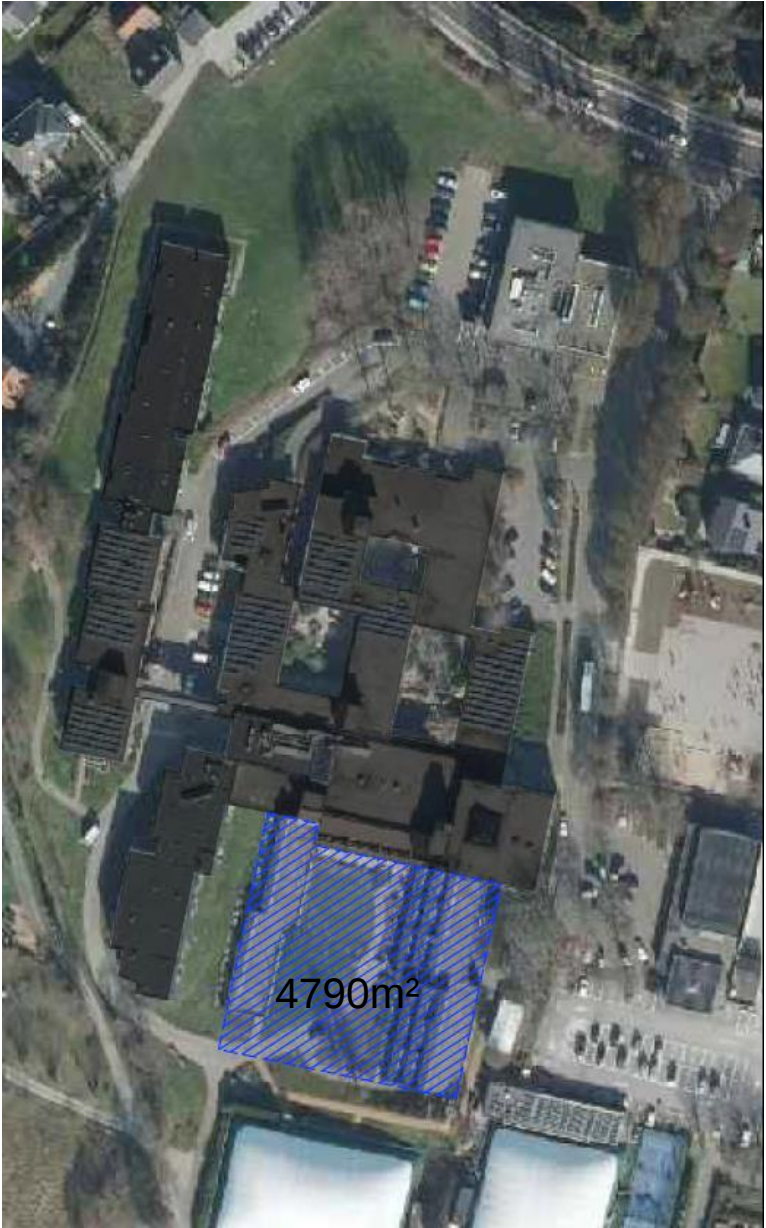


	NIEUW scenario 1	+index +marge	NIEUW scenario 2	+index +marge
Fase 1 Afbraak AW Keperenberg	AW Keperenberg 2890 m²	567 000€	AW Keperenberg 2890 m²	567 000€



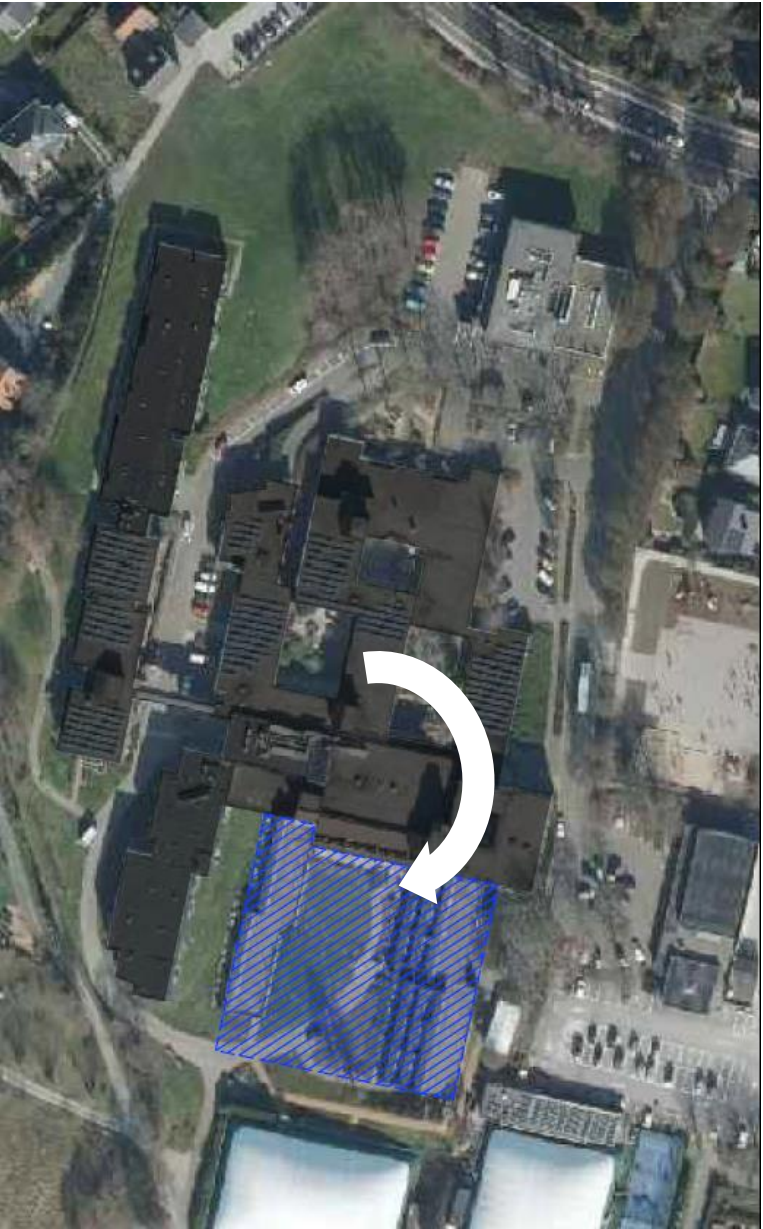
ramingen zijn excl btw en incl studiekost
 15% marge onvoorziene kost
 15% indexatie (2023 tov 2027) + 2,5% per jaar extra

	NIEUW scenario 1	+index +marge	NIEUW Scenario 2	+index +marge
Fase 1 Afbraak AW Keperenberg	AW Keperenberg 2890 m²	567 000€	AW Keperenberg 2890 m²	567 000€
Fase 2 nieuwbouw	75 bedden + CDV 4750m²	14 727 000€	49 bedden + CDV 3181m²	9 888 000€



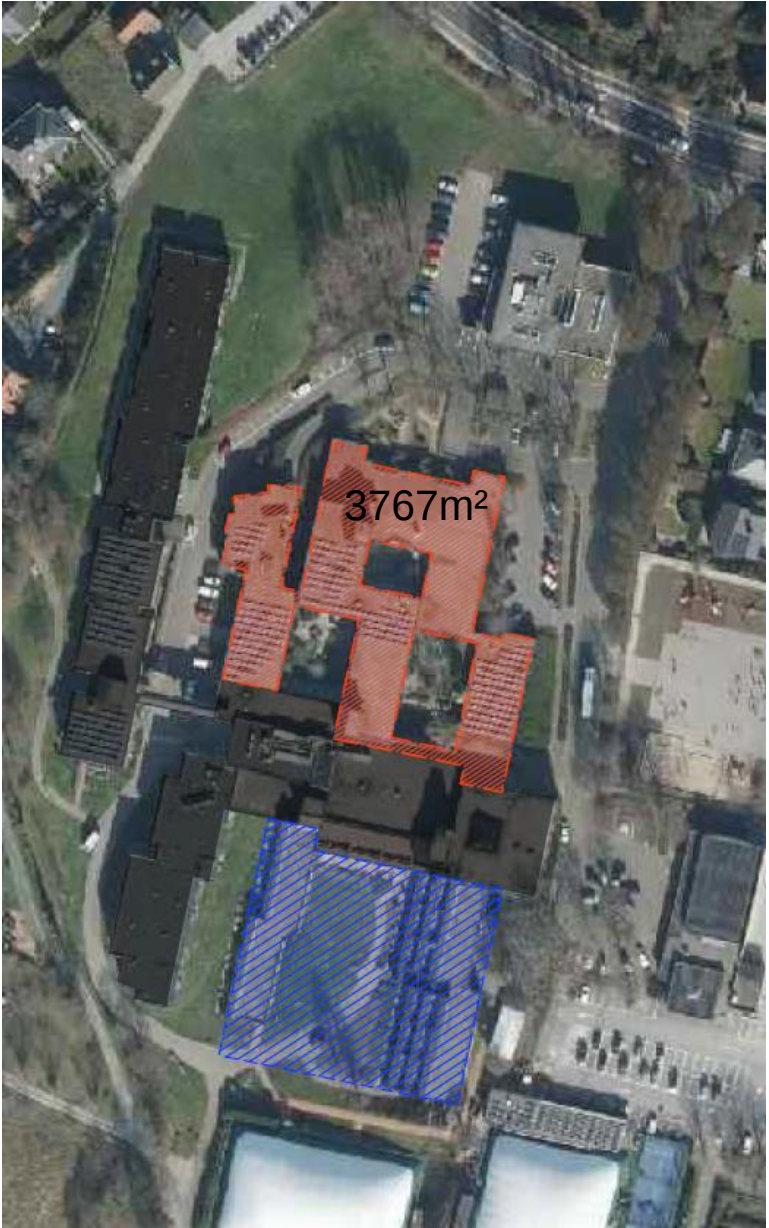
ramingen zijn excl btw en incl studiekost
15% marge onvoorziene kost
15% indexatie (2023 tov 2027) + 2,5% per jaar extra

	NIEUW scenario 1	+index +marge	NIEUW scenario 2	+index +marge
Fase 1 Afbraak AW Keperenberg	AW Keperenberg 2890 m²	567 000€	AW Keperenberg 2890 m²	567 000€
Fase 2 nieuwbouw	75 bedden + CDV 4750m²	14 727 000€	49 bedden + CDV 3181m²	9 888 000€
Fase 3 Verhuis bewoners	/	/	/	/



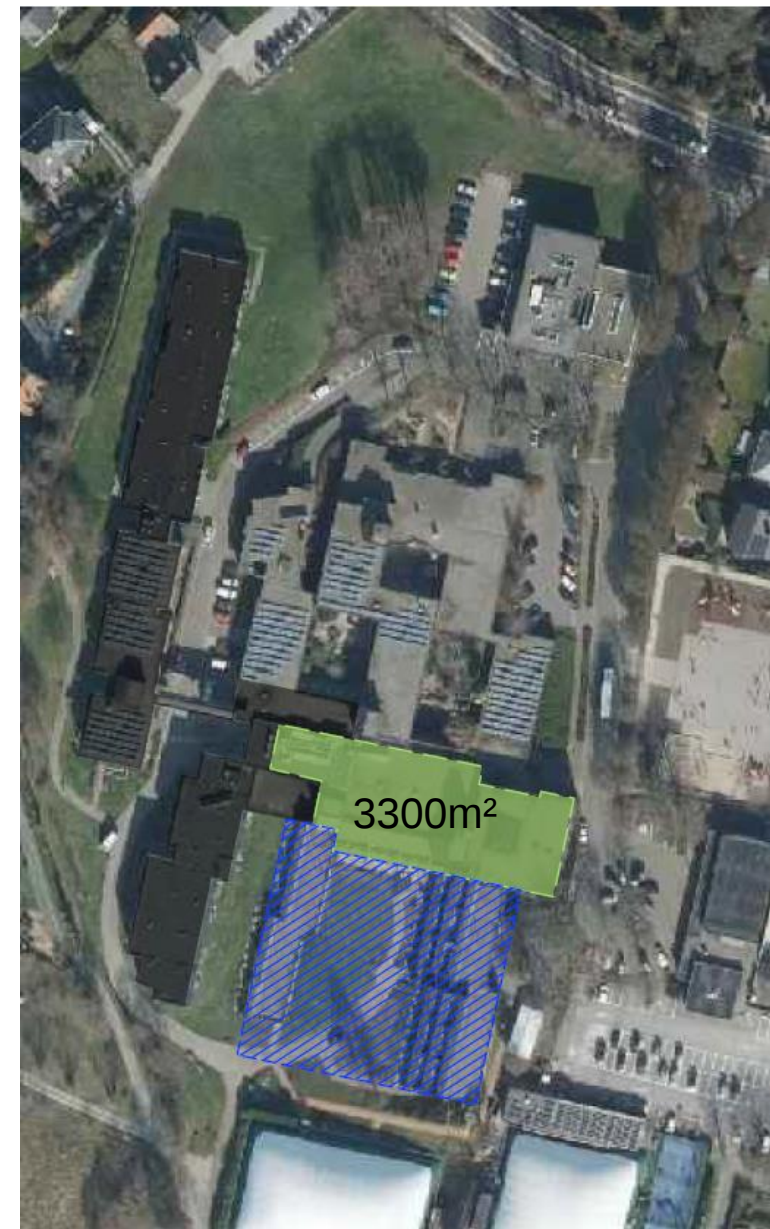
ramingen zijn excl btw en incl studiekost
15% marge onvoorziene kost
15% indexatie (2023 tov 2027) + 2,5% per jaar extra

	NIEUW scenario 1	+index +marge	NIEUW scenario 2	+index +marge
Fase 1 Afbraak AW Keperenberg	AW Keperenberg 2890 m²	567 000€	AW Keperenberg 2890 m²	567 000€
Fase 2 nieuwbouw	75 bedden + CDV 4750m²	14 727 000€	49 bedden + CDV 3181m²	9 888 000€
Fase 3 Verhuis bewoners	/	/	/	/
Fase 4 Afbraak NH + BH + DVC	Neerhof + Binnenhof + CDV 3767 m²	738 000€	Neerhof + Binnenhof + CDV 3767 m²	738 000€



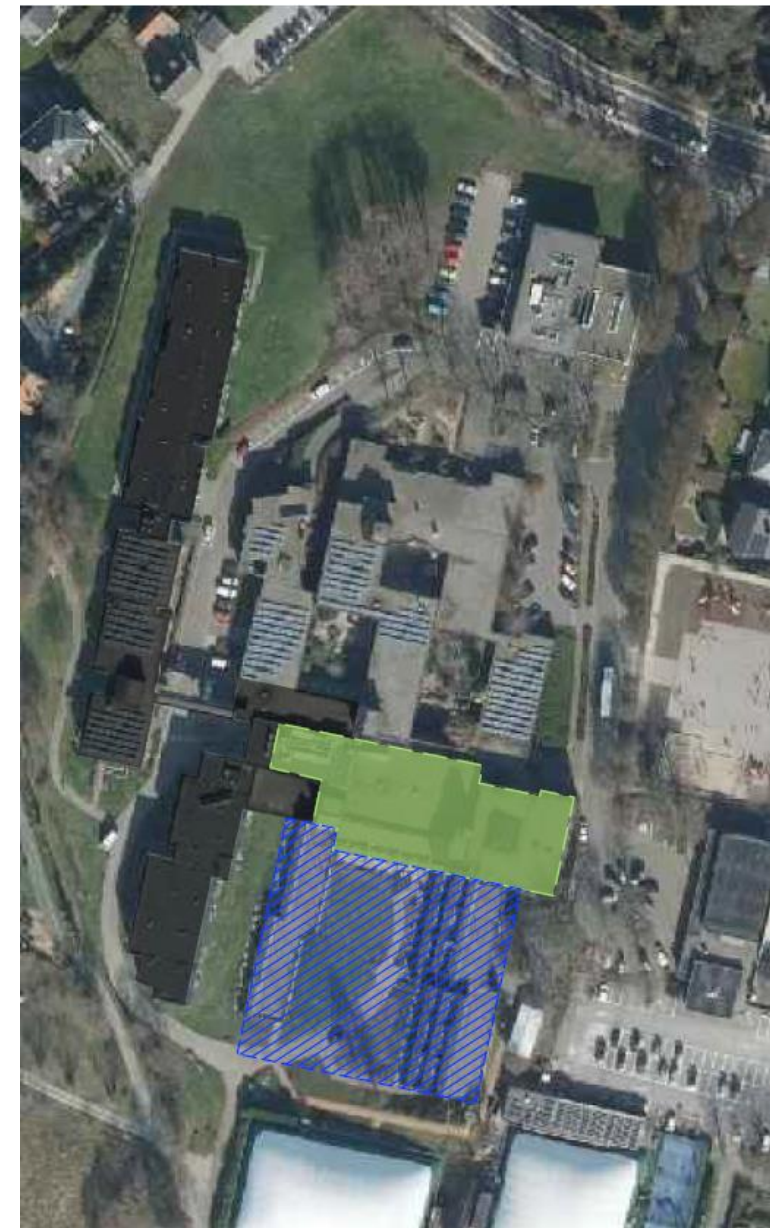
ramingen zijn excl btw en incl studiekost
15% marge onvoorziene kost
15% indexatie (2023 tov 2027) + 2,5% per jaar extra

	NIEUW scenario 1	+index +marge	NIEUW scenario 2	+index +marge
Fase 1 Afbraak AW Keperenberg	AW Keperenberg 2890 m²	567 000€	AW Keperenberg 2890 m²	567 000€
Fase 2 nieuwbouw	75 bedden + CDV 4750m²	14 727 000€	49 bedden + CDV 3181m²	9 888 000€
Fase 3 Verhuis bewoners	/	/	/	/
Fase 4 Afbraak NH + BH + DVC	Neerhof + Binnenhof + CDV 3767 m²	738 000€	Neerhof + Binnenhof + CDV 3767 m²	738 000€
Fase 5 Verbouwing dienstencentrum	3300m²	3 037 000€	3300m²	3 037 000€



*ramingen zijn excl btw en incl studiekost
15% marge onvoorziene kost
15% indexatie (2023 tov 2027) + 2,5% per jaar extra*

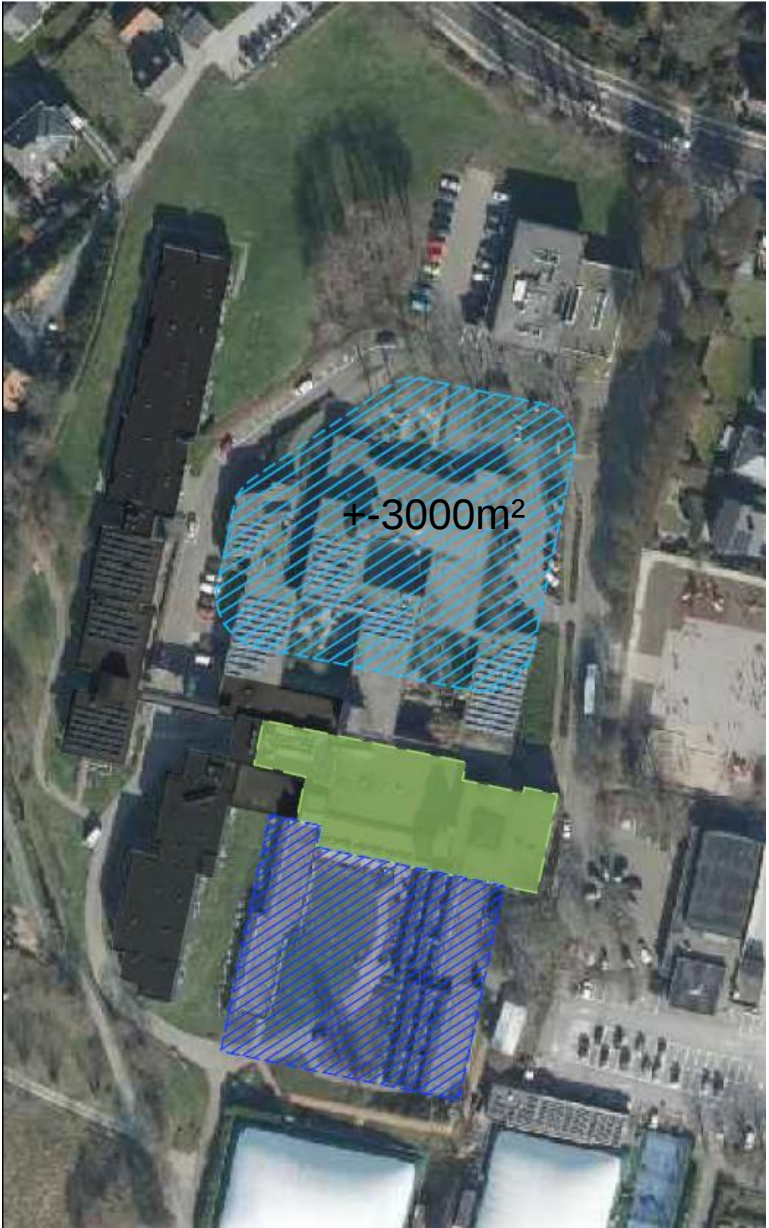
	NIEUW scenario 1	+index +marge	NIEUW scenario 2	+index +marge
Fase 1 Afbraak AW Keperenberg	AW Keperenberg 2890 m²	567 000€	AW Keperenberg 2890 m²	567 000€
Fase 2 nieuwbouw	75 bedden + CDV 4750m²	14 727 000€	49 bedden + CDV 3181m²	9 888 000€
Fase 3 Verhuis bewoners	/	/	/	/
Fase 4 Afbraak NH + BH + DVC	Neerhof + Binnenhof + CDV 3767 m²	738 000€	Neerhof + Binnenhof + CDV 3767 m²	738 000€
Fase 5 Verbouwing dienstencentr	3300m²	3 037 000€	3300m²	3 037 000€
Fase 6 omgeving	footprint	800 000€	footprint	800 000€



*ramingen zijn excl btw en incl studiekost
15% marge onvoorziene kost
15% indexatie (2023 tov 2027) + 2,5% per jaar extra*

	NIEUW scenario 1	+index +marge	NIEUW scenario 2	+index +marge
Fase 1 Afbraak AW Keperenberg	AW Keperenberg 2890 m²	567 000€	AW Keperenberg 2890 m²	567 000€
Fase 2 nieuwbouw	75 bedden + CDV 4750m²	14 727 000€	49 bedden + CDV 3181m²	9 888 000€
Fase 3 Verhuis bewoners	/	/	/	/
Fase 4 Afbraak NH + BH + DVC	Neerhof + Binnenhof + CDV 3767 m²	738 000€	Neerhof + Binnenhof + CDV 3767 m²	738 000€
Fase 5 Verbouwing dienstencentrum	3300m²	3 037 000€	3300m²	3 037 000€
Fase 6 omgeving	footprint	800 000€	footprint	800 000€
	TOTAAL excl BTW	19 869 000€		15 030 000€
	TOTAAL incl BTW	22 253 280€		16 833 600€

ramingen zijn excl btw en incl studiekost
15% marge onvoorziene kost
15% indexatie (2023 tov 2027) + 2,5% per jaar extra



5. Centrum voor dagverzorging heropenen of niet?

Krijgen we het CDV break even?

MJP	2026	2027	2028	2029	2030	2031
EXPLOITATIEUITGAVEN (expl + personeel)	€ 244.778,15	€ 328.087,05	€ 391.468,48	€ 401.264,05	€ 411.312,39	€ 421.620,22
EXPLOITATIEONTVANGSTEN	€ 245.177,19	€ 314.370,98	€ 381.557,08	€ 390.448,01	€ 399.551,50	€ 408.872,70
Exploitatieresultaat	€ 399,04	€ -13.716,07	€ -9.911,40	€ -10.816,04	€ -11.760,90	€ -12.747,52

- Het resultaat van het CDV is sterk beïnvloedbaar door volgende factoren:
 - Personeelskost (anciënniteiten)
 - Bezetting door gebruikers (aan- en afwezigheden)
 - Kost van het vervoer (eigen beheer of niet)

Waarom centrum voor dagverzorging heropenen?

- Hoge nood aan dagopvang!
- Weinig initiatieven in de buurt (SPL)
 - Privé neemt dit niet of zelden op
- Zorgcontinuüm versterken
 - Als ocmw ondersteuning bieden vanaf thuissituatie tot en met het levenseinde
 - Burgers zolang mogelijk thuis laten wonen in vertrouwde omgeving
- Andere aanpak dan voorheen:
 - 1 centrum verantwoordelijke
 - Flexibele personeelséquipe wzc en cdv
 - Doorgedreven verbinding met wzc

6. Samenvattende slides

Bestuurder samenvatting

- **Exploitatie saldo van het WZC bedraagt -206K in 2023.**
 - Optimalisatie van het exploitatie saldo is mogelijk door doelstelling mbt bezettingsgraad en zorggraad te verhogen alsook langdurige afwezigen (statutaire personeelsleden) te ontslaan. Deze optimalisatie is enkel mogelijk wanneer effectief voor een nieuwbouw gekozen wordt die uitgerust is met de nodige zorgtechnologie.
- **De Dilbeekse demografische evolutie toont aan dat het verhogen van de capaciteit aan ouderenzorg op het terrein noodzakelijk is van 616 bedden naar 815 bedden. Behoud van het bestaande equivalent is een minimum vereiste.**
 - Het aantal 80 plussers in Dilbeek zal in 2040 4.084 (3.080 in 2024 +32.4%) bedragen. Waaronder 1.145 personen met dementie en 1.106 personen met een zware zorgbehoefte.
 - Daarenboven komt het zorgsysteem (ziekenhuissector, huisartsen) onder druk te staan waardoor de druk op familie verhoogt: met 1 WZC ontzorgen we vandaag jaarlijks 504 Dilbekenaren.
 - Behoud van capaciteit WZC in Dilbeek is nodig. Vandaag zijn er reeds 175 bedden te kort obv bestaande programmatiecijfers. In 2040 stijgt dat tekort naar 231 bedden. Ondertussen wordt wel sterk ingezet op thuiszorg.
- **Het nieuwe bestuur geeft via de doelstellingenboom alsook het bestuursakkoord aan blijvend te willen investeren in ouderenzorg.**
 - Hiermee realiseren we de strategische doelstelling Levenslang gezond wonen en beleidsdoelstelling Nabije warme zorg.
- **Het behouden van de actorrol verhoogt de slaagkans van de strategische doelstelling en beleidsdoelstelling. Tevens wordt het behalen van andere doelstellingen mee mogelijk gemaakt.**
 - Via het actieplan 'Realiseren van een zorgcontinuüm', wordt gekozen voor een aanbod dat complementair een antwoord biedt op de uitdagingen (zoals: CKV, DVC, zware zorgnood en dementie)
 - Het uitbaten van een WZC heeft ook impact op andere ambities, zoals: activering, integratie, Nederlands, ...



Bestuurder samenvatting

- **Uit de vergelijkende studie van de voor- en nadelen van de verschillende uitbatingvormen/rechtspersonen, blijkt het blijvend **uitbaten in eigen beheer** de meest gunstige. Uit de huidige exploitatiecijfers blijkt GEEN noodzaak om de uitbatingvorm te wijzigen.**
 - Hierbij zijn de bestuurskracht (bv. behoud van voorrangsregel voor Dilbekenaren) om flexibel in te spelen op de noden van de Dilbekenaren, het zeggenschap over de targets mbt exploitatie, het voeren van een eigen personeelsbeleid, de eenvoud van de besturingsstructuur doorslaggevende elementen.
 - Aansluiten bij een nabije, bestaande, goed draaiende welzijnsvereniging zou een meerwaarde zijn ifv schaalgrootte. Doch deze bestaat niet. Bovendien kan schaalvoordeel gezocht worden binnen de huidige uitbatingvorm door het aangaan van samenwerkingen.
- **Uit de vergelijkende studie van de verschillende infrastructuur scenario's, blijkt de beste optie: een **nieuwbouw voor 75 woongelegenheden** op de site AW Keperenberg, met **behoud van 26 woongelegenheden op Mullenhof**. De financiering (aflossing en intresten) bedraagt per jaar 1.068.000 euro. Vipa-subsidies, dagprijsverhoging en energie-efficiëntie vangen deze meerkost gedeeltelijk op. Of en hoe we de impact volledig zullen opvangen, weten we pas zeker als er een nieuw financieel plan gemaakt is incl. de assistentiewoningen.**
 - Bovendien laat deze optie de uitbating in de huidige infrastructuur toe tijdens de bouwwerken, waardoor er een geringe impact is op het huidige exploitatiesaldo.
 - De nieuwbouw beoogt een werking volgens de 'principes' van kleinschalig genormaliseerd wonen doch geen doorgedreven vorm ten einde een verhoging van de personeelsbezetting te vermijden en flexibiliteit te behouden.
 - De werking op deze locatie maakt functionele optimalisaties verder mogelijk.
- **Uit de opties die overwogen werden voor de financiering van de bouwwerken blijkt de **DB** formule, al dan niet in combinatie met de **financiering in projectbeheer**, financieel het meest gunstige. DBF verhoogt onnodig de jaarlijkse kosten.**



DILBEEK.BE

