

BOUWKOSTENNOTA GEZONDHEIDSZORG GEACTUALISEERD

Het Adviescentrum voor Zorghuisvesting publiceert sinds kort kengetallen voor de zorgbouw. Het vult daarmee de leemte die is ontstaan na opheffing van het Bouwcollege. Wim Meijer licht kort de ontstaansgeschiedenis en de kwaliteit van de indexen toe.

Het Adviescentrum voor Zorghuisvesting (AcvZ) heeft een handzame actualisatie van de vroegere Bouwkostennota van het Bouwcollege voor zorginstellingen uitgegeven: de Handreiking kengetallen benchmark zorgvastgoed 2014. De Handreiking voorziet in de behoefte aan informatie die voorheen beschikbaar was in de Bouwkostennota's. Definities, bedragen, rubricering, etc. hebben evenwel thans geen normaliserend karakter meer. Het zijn gestandaardiseerde gegevens, die door het AcvZ beschikbaar worden gesteld om instellingen zelf in staat te stellen eigen keuzes te maken.

Regelmatig zullen de kengetallen worden voorzien van een indexatie door het Bureau Documentatie



Wim Meijer
Stichtingsbestuurder AcvZ

Bouwwezen. De meest recente index voor de bouwkosten voor cure en care is per 1 juli 2014 gepubliceerd op haar website.

ACHTERGROND

Aanleiding voor dit initiatief waren een aantal ontwikkelingen in de zorgbouw. Geconstateerd werd dat enerzijds de afschaffing in 2008 en 2009 van het wettelijk bouwregime voor de zorg geleid heeft tot snellere procedures, innovaties en meer inspraak van de werkvloer, maar dat langzamerhand meer spanning en vertraging optraden, vooral door financieringsproblemen en beleidswijzigingen bij de overheid. Volgens het CBS dreigde er zelfs een productiedaling van 20%. Bovendien is er geen voortgang geboekt in het proces van ontwikkelen en opstellen van 'veldnormen' voor de zorgbouw.



**Adviescentrum
voor Zorghuisvesting**



Fig. 1 Erasmus MC, Rotterdam ontwerp EGM architecten.

Het AcvZ heeft de actualisatie opgesteld in samenwerking met Cure+Care consultancy, nCZB, EGM architecten, Deerns en Van Zanten Raadgevend Ingenieurs. Het eerste exemplaar werd aangeboden aan Michel van Schaik, Directeur Gezondheidszorg bij de Rabobank.

KENGETALLEN

Voor de kengetallen is gebruik gemaakt van een speciale rubricering van gebouwtypes in de zorg. Voor de behandelingen (cure) is daarbij aangesloten bij het zogenaamde schillenmodel van het Bouwcollege (hot floor, hotel, kantoor, fabriek); voor de permanente zorg (care) is een indeling in specifieke bouw (woongebouwen), generieke bouw (groeps- en individueel wonen), kantoor en activiteitencentrum geïntroduceerd. Alle functies van gebouwen in de cure en care zijn in deze typologie ondergebracht, inclusief specifieke indicaties van de verschillende kostenniveaus. De betreffende bedragen, nader gespecificeerd naar een onderverdeling van bouwkosten (bouwkundige werken, W-installaties, E-installaties, vaste inrichting, terreinkosten), zijn in tabellen aangegeven. Tevens zijn de totale investeringskosten benoemd en uitgedrukt in een kengetal.

De indexatie is uitgevoerd door het Bureau Documentatie Bouwwezen op basis van diens in de bouwpraktijk gangbare en toegankelijke indexen. De nieuwe index voor de bouwkosten is ten opzichte van de uitgangsdatum januari 2011 nu gesteld op 106 (inclusief btw), zowel voor de cure als voor de care. De onderverdeling en precisering van de cijfers zijn verkrijgbaar op www.bdb.nl.

BOUWKOSTEN Care kosten nieuwbouw € / m ² BVO, prijspeil juli 2013	Exclusief BTW	Inclusief 21% BTW afgerond	Percentage van de bouwkosten
1.1 bouwkundige werken	880	1.065	63,2%
1.2 W-installaties en klimaatinstallaties	202	244	14,5%
1.3 E-installaties en transportinstallaties	177	214	12,7%
1.4 vaste inrichting	98	119	7,0%
1.5 terreinvoorzieningen	36	44	2,6%
1.0 BOUWKOSTEN	1.393	1.686	

Fig. 2 Tabel 6.2a uit handreiking – kengetal bouwkosten Care.

INVESTERINGSKOSTEN Care kosten nieuwbouw € / m ² BVO, prijspeil juli 2013 bouwtijd 12 maanden en verdiepingshoogte 3,30 meter.	Exclusief BTW	Inclusief 21% BTW afgerond
1.0 BOUWKOSTEN	1.393	1.686
2.0 BIJKOMENDE KOSTEN	35	42
3.0 INVENTARIS	p.m.	p.m.
4.0 DIRECTIEKOSTEN	195	236
5.0 RENTE tijdens de BOUW	41	50
6.1 programma- & bestekswijzigingen	65	79
6.2 loon- & prijsstijgingen	20	24
7.0 STARTKOSTEN	21	25
TOTALE INVESTERINGSKOSTEN	1.770	2.142

Fig. 3 Tabel 6.3b uit handreiking – kengetal investeringskosten Care.

ADVIESCENTRUM VOOR ZORGHUISVESTING

Het Adviescentrum voor Zorghuisvesting te Bilthoven is in 2013 opgericht door een aantal vakdeskundigen, onder meer afkomstig uit het werkveld van het voormalige Bouwcollege. Naast de publicatie van kengetallen organiseert het centrum ook kennisbijeenkomsten en ondersteunt het zorginstellingen en belanghebbenden bij bouwen in de zorg met onder andere kennisoverdracht, advisering, second opinion, regioverkenning en haalbaarheidsonderzoek. Voor individuele projecten en opdrachtgevers biedt het adviescentrum ook maatwerkondersteuning. Meer informatie: www.stichtingacvz.nl.

BELEIDSONTWIKKELING

In de Handreiking wordt een overzicht gegeven van recente relevante beleidsontwikkelingen van belang bij het investeren in zorggebouwen. Voor de cure wordt een toenemende differentiatie in gebouwen gememoreerd als

gevolg van een combinatie van samenwerking, specialisatie en taakverdeling. Het aantal ziekenhuizen neemt af, het aantal locaties niet. Door voortschrijdende

technologische ontwikkelingen stijgt de kostprijs per m², waarbij binnen de verschillende functies bovendien vele interne verschuivingen optreden. Het totale vloeroppervlak kan per saldo gelijk blijven, met wijziging van de bruto/netto-verhouding. De Handreiking geeft een verhoging naar 1,7 à 1,8. In de care heeft zich geen bijzondere prijsontwikkeling voorgedaan: de meest ingrijpende ontwikkeling in deze sector is het scheiden van wonen en zorg.

In de Handreiking Bouwkostennota is uitgegaan van het kwaliteitsniveau zoals dat vastgelegd was in het voormalige bouwregime. Dat betekent dat voor wat betreft de vloeroppervlakte de prestatie-eisen zijn gehanteerd zoals die ten tijde van het bouwregime golden. Voor de care hebben deze prestatie-eisen ook ten grondslag gelegen aan de normatieve huisvestingscomponenten (NHC).

AANBESTEDINGSRESULTATEN

Naast de berekening van de structurele bouwrijzen besteedt de Handreiking ook aandacht aan de aanbestedingsresultaten. Geïllustreerd door de aanbestedingsindex van Deerns en BDB wordt geconcludeerd dat de sedert 2008 optredende verlaging van de aanbestedingsresultaten nog steeds substantieel genoemd kan worden.

Specifieke resultaten bij afzonderlijke bouwprojecten worden uiteraard sterk beïnvloed door regionale situaties en de bijzondere kenmerken van de projecten.