

HANDREIKING KENGETALLEN BENCHMARK ZORGVASTGOED BOUWKOSTENNOTA 2014



INHOUDSOPGAVE

1	Samenvatting
2	Inleiding
	Recente beleidsontwikkelingen zorg in relatie tot vastgoed
2.1	Cure: Ziekenhuizen
2.2	Care: AWBZ
2.2.1	Ouderenzorg
2.2.2	Gehandicaptenzorg
2.2.3	Geestelijke Gezondheidszorg
3	Gebouwtypologie zorgvastgoed
3.1	Cure
3.2	Care
4	Kengetallen vloeroppervlakte
4.1	Cure
4.1.1	Kengetallen vloeroppervlakte tot opheffing bouwregime
4.1.2	Naar geactualiseerde kengetallen vloeroppervlakte
4.2	Care

5

Bouwkostenindex en aanbesteden

- 5.1 Actuele bouwkostenindexen
- 5.2 Forecast bouwmarkt
- 5.3 Aanbestedingsvormen
- 5.4 Aanbestedingsresultaten

6

Geactualiseerde kengetallen bouw- en investeringskosten

- 6.1 Kengetallen Bouwkosten Cure
- 6.2 Kengetallen Bouwkosten Care
- 6.3 Kengetallen investeringskosten Cure en Care

7

Tenslotte

Bijlage 1 Investerings en financiering kapitaallasten via zorgproductie

Bijlage 2 Demarcatielijst



Erasmus MC,
Rotterdam; EGM

SAMENVATTING

De Handreiking Kengetallen Bouwkostennota 2014 is uitgebracht in opdracht van de Stichting Adviescentrum voor Zorghuisvesting (AcvZ) te Bilthoven, een onafhankelijk samenwerkingsverband betrokken bij de zorgbouw en zorghuisvesting.

Dit document bevat een actualisatie van de informatie die voorheen verschaft werd in de Bouwkostennota's van het Bouwcollege. Definities, bedragen, rubricering, etc. hebben evenwel thans geen normerend karakter meer. Het zijn gestandaardiseerde gegevens, die beschikbaar worden gesteld om instellingen zelf in staat te stellen eigen keuzes te maken.

Met de verschillende stelselwijzigingen is de behoefte aan specifieke voor gezondheidsgebouwen ontwikkelde kengetallen bouwkosten niet verminderd. Met name niet omdat het kwaliteitsniveau dat ten grondslag lag aan de Bouwkostennota's nog steeds als actueel wordt beschouwd. Voor het opstellen van business cases en voor het aansturen en begeleiden van een bouwopgave blijken zowel opdrachtgevers, financiers als adviseurs grote waarde te hechten aan goede, betrouwbare kostenreferenties. In de Handreiking wordt eerst een samenvatting gegeven van recente relevante beleidsontwikkelingen ten aanzien van het investeren in zorggebouwen. Voor de Cure wordt een toenemende differentiatie in gebouwen gememoreerd als gevolg van combinatie van samenwerking, specialisatie en taakverdeling. Het aantal ziekenhuizen neemt af, het aantal locaties niet. Voortschrijdende technologische ontwikkelingen verhogen de kostprijs per m²; het benodigd vloeroppervlak kent per functie veel interne verschuivingen; het totaal vloeroppervlak kan per saldo gelijk blijven met uitzondering van de bruto/nuttig verhouding. Hier wordt in de Handreiking een verhoging naar 1,7 à 1,8 aangegeven.

Wat betreft de Care worden twee ingrijpende beleidsvoornemens aan de orde gesteld, te weten de beperking van de aanspraken van cliënten (AWBZ volume) en de invoering van het scheiden van wonen en zorg. Tezamen zullen deze voornemens leiden tot een drastische herziening van het gebouwenbestand. Daarbij wordt er vanuit gegaan dat dit geen consequenties heeft voor het benodigd vloeroppervlak voor de verschillende zorgtypes en evenmin voor het kostenniveau. Wel zal er een verschuiving optreden naar meer courante gebouwen.

De Handreiking is uitgegaan van het kwaliteitsniveau zoals dat vastgelegd was in het voormalige bouwregime. Dat betekent dat voor wat betreft de vloeroppervlakte de prestatie-eisen worden gehanteerd zoals die ten tijde van het bouwregime golden. Voor de Care hebben deze prestatie-eisen ook ten grondslag gelegen aan de Normatieve HuisvestingsComponenten.

De Handreiking richt zich uiteraard in het bijzonder op de ontwikkelingen in de bouwkosten per m². Hierover verschaft dit document de volgende informatie. Op de eerste plaats is ervoor gekozen de tot 2008 gehanteerde specifieke Gezondheidszorgindex te verlaten en over te gaan naar een combinatie van in de bouwpraktijk gangbare en toegankelijke indexen van het Bureau Documentatie Bouwwezen. Om het gebruik van deze indexen mogelijk te maken is tevens een

gewijzigde rubricering van bouwtypes opgesteld. Voor de Cure is daarbij aangesloten bij het zogenaamde schillenmodel van het Bouwcollege (hot floor, hotel, kantoor, fabriek); voor de Care wordt een indeling in specifieke bouw (woongebouwen), generieke bouw (groeps- en individueel wonen), kantoor en activiteitencentrum geïntroduceerd. Alle functies van gebouwen in Cure en Care zijn in deze typologie ondergebracht inclusief specifieke indicaties van de verschillende kostenniveaus.

De toepassing van de indexen kent vervolgens eerst een herberekening naar het niveau van 1 januari 2011 en vervolgens een prijsstijging tot 1 juli 2013. De indexen variëren daarbij van 2,68% bij Cure tot 2,92% in de Care.

De betreffende bedragen, nader gespecificeerd naar een onderverdeling van bouwkosten (bouwkundige werken, W-installaties, E-installaties, vaste inrichting, terreinkosten) zijn in tabellen aangegeven.

Anders dan in de Care sector, waar zich naast de algemene prijsstijging (indexatie) geen specifieke stijging voordoet, veroorzaken diverse ontwikkelingen in de Cure wel een opwaartse druk op het kostenniveau. Deze ontwikkelingen zijn zowel medisch inhoudelijk als technologisch en resulteren in een verschuiving naar duurder m²'s. De Handreiking raamt dit effect op 3% extra boven de algemene prijsontwikkeling. Verder doet zich in de Cure ook een verschuiving voor van minder bouwkundige werken naar een toename van werktuigbouw en elektrotechniek.

Aanbestedingsresultaten wijken uiteraard af van de bovenstaande prijsniveaus. Naast incidentele omstandigheden van ontwerp en locatie is hier vooral de bouwmarkt van invloed. Na de grote overschrijdingen in het begin van deze eeuw liggen de aanbestedingen nu substantieel beneden het structurele prijsniveau. De resultaten lijken zich vanaf 2012 te stabiliseren.

Afsluitend bevat de Handreiking voorts gegevens over de overige investeringskosten, de demarcatielijsten van vaste inrichting, medische inventaris en overige inventaris en over de overgangsregelingen bij de wijziging van het kapitaallastenregime.



Verpleeghuis Oudshoorn, Alphen a/d
Rijn; Rothuizen
Cure+Care consultancy

COLOFON

De Handreiking is samengesteld door Leo Mimpfen en Theo Staats in opdracht van en onder verantwoordelijkheid van AcvZ.

Co-auteurs

Harry van der Aalst, Fred Bisschop, Omer Jellema, Wim Meijer, Jan Pleunis en Henk Vermaas.

De presentatie van de Handreiking in brochurevorm is ondersteund door Cure + Care consultancy, EGM architecten BV, Deerns Nederland BV en Van Zanten Raadgevende Ingenieurs (ZRI). Deze partners hebben ook inhoudelijke bijdragen geleverd over actuele bouwprojecten in de zorg.