



**College bouw  
zorginstellingen**

---

Postbus 3056

3502 GB Utrecht

T (030) 298 31 00

F (030) 298 32 99

E [cbz@bouwcollege.nl](mailto:cbz@bouwcollege.nl)

I [www.bouwcollege.nl](http://www.bouwcollege.nl)

## **BOUWKOSTENNOTA 2008**

**Uitgebracht** aan de Minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport

**Vastgesteld** door het College bouw zorginstellingen op 19 mei 2008

© College bouw zorginstellingen, 2008

Rapportnummer 615

ISBN/EAN: 978-90-8517-102-7



## INHOUDSOPGAVE

### SAMENVATTING

1.	INLEIDING	
1.1	Wettelijk kader Bouwkostennota	1
1.2	Opzet en onderbouwing van de Bouwkostennota	1
1.3	Het onderzoek toetsing bouwkostennormen gezondheidszorg	2
2.	KOSTENONTWIKKELING	
2.1	Inleiding	3
2.2	Gezondheidszorgindex	3
2.3	Interne kostenonderzoeken	5
2.4	Externe kostenonderzoeken	12
2.5	Ontwikkeling van de bouwmarkt	14
2.6	Samenvatting	21
3.	KOSTENNORMEN	
3.1	Inleiding	23
3.2	Grondkosten	23
3.3	Bouwkosten	26
3.4	Bijkomende kosten	28
3.5	Inventariskosten	29
3.6	Directiekosten	30
3.7	Rente tijdens de bouw	31
3.8	Onvoorzien	31
3.9	Startkosten	32
4.	ANDERE KOSTENNORMEN EN UITGANGSPUNTEN	
4.1	Inleiding	33
4.2	Huurkosten	33
4.3	Uitgangspunten interim-voorzieningen	36
4.4	Kostenuitgangspunten voor renovatie	37
4.5	Kostenverdeelsleutel	38

### BIJLAGEN

1.	Kostennormen	1
2.	Regiotoeslagen of -kortingen grondverwerving	6
3.	Indexcijfers	8
4.	Bouwtijd	11
5.	Trefwoordenregister	12
6.	Afkortingenlijst	15



## SAMENVATTING

Op 19 mei 2008 heeft het College bouw zorginstellingen (het Bouwcollege) de *Bouwkostennota 2008* vastgesteld. De bouwkostennormen, grondkostennormen en financiële toeslagen zijn door de Minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport goedgekeurd op 11 augustus 2008.

Het primaire doel van de nota is een actualisatie en onderbouwing van de kostennormen die bij de beoordeling van bouwaanvragen worden gehanteerd.

Daarnaast heeft de *Bouwkostennota* voor instellingen en adviseurs een informatieve functie ten behoeve van de voorbereiding van deze aanvragen en wordt inzicht verschaft in de wijze waarop het Bouwcollege aanvragen beoordeelt.

Als gevolg van de deregulering op het gebied van de bouw in de zorgsector is 2008 mogelijk het laatste jaar waarin het Bouwcollege nog bouwaanvragen voor AWBZ-voorzieningen zal beoordelen. Voor de ziekenhuizen is het bouwregime ex WTZi reeds per 1 januari 2008 afgeschaft. De sector ziekenhuizen is daarom niet meer opgenomen in deze *Bouwkostennota*. Gezien de ook voor de AWBZ-voorzieningen aangekondigde afschaffing van het bouwregime zal op termijn het primaire doel van de *Bouwkostennota* geheel verdwijnen.

Voor instellingen en adviseurs blijft het onderzoek naar de ontwikkeling van bouwkosten en bouwtechnieken echter van belang. Als gevolg van de door de bewindslieden van VWS in de brief 'Met zorg ondernemen', d.d. 9 juli 2007, geschetste nieuwe bekostigingsstructuren neemt dit belang mogelijk zelfs nog verder toe. Het Centrum Zorg en Bouw, onderdeel van TNO, zal in de toekomst de zorgbouwmarkt blijven volgen en het veld blijven informeren over bouw- en investeringskosten binnen de zorg. Hiervoor zal jaarlijks het Jaarbeeld Bouwkosten worden gepubliceerd.

De *Bouwkostennota* is opgesplitst in twee documenten, te weten:

- een kerndocument, de (voorliggende) *Bouwkostennota 2008*, waarin de recente kostenontwikkelingen worden geanalyseerd en de kostennormen en uitgangspunten voor de AWBZ-voorzieningen op prijspeil 1 januari 2008 worden vastgesteld. De in de *Bouwkostennota* opgenomen bouwkostennormen, grondkostennormen en financiële toeslagen worden aangemerkt als prestatie-eisen in de zin van de WTZi. Zij behoeven na vaststelling door het Bouwcollege de goedkeuring van de Minister van VWS. De overige kostennormen en uitgangspunten worden als beleidsregels aangemerkt;
- een tweede (gelijktijdig uit te brengen) document, het Jaarbeeld Bouwkosten 2008, waarin wordt ingegaan op actuele onderwerpen op het gebied van bouwkosten binnen de zorg. Hierbij staat de vraag centraal wat de bouwmanager in de zorg moet weten; de onderwerpen hebben onder andere betrekking op:
  - recente beleidsontwikkelingen,
  - wijzigingen in de bouwregelgeving,
  - opdrachtgeverschap,
  - contractvorming en alternatieven,
  - programmatische aspecten,
  - allerlei bouw- en installatietechnische thema's.

Daarnaast wordt aandacht besteed aan sectoren die buiten het bouwregime ex WTZi vallen, in het bijzonder aan de ontwikkeling van de bouwkosten in de sector Ziekenhuizen en ontwikkelingen van bekostiging van kapitaallasten binnen zowel de reguliere als gesloten Jeugdzorg.

### **Bouwkostennormen**

In de *Bouwkostennota* worden de bouw- en investeringskosten in de zorgsector geanalyseerd. Deze analyse, alsmede de uitkomsten van door derden uitgevoerde kostenonderzoeken resulteren in een bijstelling van de bouwkostennormen.

Aan de in de *Bouwkostennota* 2008 opgenomen bouwkostennormen liggen de volgende bevindingen en uitgangspunten ten grondslag.

De gezondheidszorgindex laat over de periode 1 januari 2007 tot 1 januari 2008 een stijging zien van 3,6% (paragraaf 2.2). Deze index geeft de (autonome) ontwikkeling weer van de loonkosten en materiaalprijzen in de zorgbouw. In deze index is geen rekening gehouden met de gevolgen van de marktwerking en efficiencyverbetering.

Uit het onderzoek naar de bouwkosten van de AWBZ-plannen die in 2007 zijn goedgekeurd (paragraaf 2.3) blijkt dat voor alle verblijfs categorieën (licht, zwaar en beveiligd) en alle sectoren (V&V, GGZ en GHZ) de nalculeerbare bouwkosten per feitelijk te realiseren m<sup>2</sup> gemiddeld lager uitkomen dan de normkosten. Daarbij wordt aangetekend dat in veel goedgekeurde plannen meer vloeroppervlakte wordt gerealiseerd dan de rekenoppervlakte volgens de AWBZ-prestatie-eisen. Op grond van de analyse van de vergunde bouwplannen blijken de vorig jaar vastgestelde bouwkostennormen en -toeslagen over het algemeen nog te voldoen. Binnen de huidige bouwmarkt zijn het in sommige bouwplannen geconstateerde hoge ambitieniveau en een grote overmaat niet binnen de vastgestelde budgetten realiseerbaar. Dit kan leiden tot noodzakelijke versoeringen van de plannen.

Externe kostenonderzoeken wijzen uit dat de voor de bouw van AWBZ-voorzieningen gehanteerde uitgangspunten aansluiten bij het in andere bouwsectoren gehanteerde materiaalgebruik en kostenniveau. Wel is sprake van enkele kostenverhogende elementen in de ontwerpen. De onderzoeken geven tevens inzicht in de marktwerking in een periode waarin voor de bouwwereld sprake is van een hoogconjunctuur. Bij één van de onderzochte projecten is desondanks sprake van een hoge eenmalige korting. Dit kostenonderzoek geeft geen aanleiding tot het verder verhogen van kostennormen behoudens de jaarlijkse indexering (paragraaf 2.4).

De beschouwing van de ontwikkeling van de bouwmarkt biedt het beeld van een sterk aangetrokken bouwmarkt (paragraaf 2.5). De analyse van de goedgekeurde aanbestedingsresultaten laat, na correctie voor overmaat en meerkosten, per saldo een nadelig resultaat zien. Het gewogen gemiddelde goedgekeurde aanbestedingsresultaat over 2007 bedraagt 2,8% nadelig. Deze ontwikkelingen in de markt zien we eveneens terug bij de markindicatoren van zowel het EIB als het BDB. Voor de jaren na 2008 wordt echter weer een krimp van de markt verwacht.

Op basis van een eind 2007 uitgevoerde analyse van de aanbestedingsresultaten is besloten de bouwkostennorm voor de AWBZ-sector tussentijds tijdelijk met 2% te verhogen. Deze verhoging is op 4 februari 2008 door de minister van VWS goedgekeurd. Gezien de huidige bouwmarkt en het binnen de AWBZ-sector per saldo aanhoudende negatieve aanbestedingsresultaat ligt het in de rede de in de *Bouwkostennota* 2007 vastgestelde bouwkostennormen voor de AWBZ-voorzieningen additioneel te verhogen met 2,8%, het gewogen gemiddelde van de goedgekeurde aanbestedingsresultaten. Dit houdt in dat de reeds goedgekeurde tijdelijke verhoging nog verder wordt verhoogd met 0,8%.

Het Bouwcollege en daarna het Centrum Zorg en Bouw zullen de ontwikkelingen van de bouwmarkt nauwlettend blijven volgen. Hiervoor zullen voor enkele projecten ook nadere kwalitatieve analyses

worden uitgevoerd. Eind 2008 zal tussentijds de balans worden opgemaakt. Mocht hierbij blijken dat de additionele verhoging met 2,8% duidelijk onvoldoende is, of bij duidelijke positieve aanbestedingsresultaten als gevolg van een krimp van de markt, kan alsdan worden overwogen wederom een correctie van bouwkostennormen door te voeren.

Gelet op de conclusies uit de kostenonderzoeken, de analyse van de aanbestedingsresultaten en de aangetrokken bouwmarkt zijn de bouwkostennormen voor alle sectoren en categorieën overeenkomstig de gezondheidszorgindex geïndexeerd (+3,6%). Daarnaast zijn de bouwkostennormen voor de AWBZ-voorzieningen tijdelijk additioneel verhoogd met 2,8%. Per saldo leidt dit voor de AWBZ-sectoren tot een verhoging van de bouwkostennormen uit 2007 met 6,4%.

In de volgende tabel zijn de door het Bouwcollege vastgestelde bouwkostennormen weergegeven.

<i>Bouwkostennormen per m<sup>2</sup> bvo (inclusief BTW op prijspeil 1 januari 2008)</i>	
Categorie	Prijspeil 1 januari 2008
AWBZ-voorzieningen verblijfs categorie licht	
- verblijf (a-specifieke bouw)	€ 1.154,--
- ondersteunende begeleiding	€ 1.199,--
- behandeling, resp. activerende begeleiding (zorgzwaarte zwaar)	€ 1.437,--
- ondersteunende diensten	€ 1.359,--
AWBZ-voorzieningen verblijfs categorie zwaar	
- verblijf (specifieke bouw)	€ 1.437,--
- ondersteunende begeleiding	€ 1.437,--
- behandeling, resp. activerende begeleiding	€ 1.437,--
- ondersteunende diensten	€ 1.359,--
AWBZ-voorzieningen verblijfs categorie beveiligd, forensisch psychiatrische afdeling (FPA), forensische verslavingsafdeling (FVA) en kliniek voor intensieve behandeling (KIB)	
- verblijf (specialistische bouw)	€ 1.802,--
- ondersteunende begeleiding	€ 1.802,--
- behandeling, resp. activerende begeleiding	€ 1.802,--
- ondersteunende diensten	€ 1.359,--
AWBZ-voorzieningen verblijfs categorie beveiligd, forensisch psychiatrische kliniek (FPK), forensische verslavingskliniek (FVK) en voorzieningen voor forensisch verstandelijke gehandicapten (SGLVG+)	
- verblijf (specialistische bouw)	€ 1.849,--
- ondersteunende begeleiding	€ 1.849,--
- behandeling, resp. activerende begeleiding	€ 1.849,--
- ondersteunende diensten	€ 1.359,--

Onder de AWBZ-voorzieningen waarvoor de kostenkengetallen zijn vermeld, vallen tevens de voorzieningen voor curatieve geestelijke gezondheidszorg, welke aanspraak per 1 januari 2008 van de AWBZ naar de Zorgverzekeringswet is overgeheveld.

Naast de voornoemde bouwkostennormen zijn in de *Bouwkostennota*, specifiek voor de AWBZ-voorzieningen, voor het treffen van bijzondere voorzieningen financiële toeslagen vastgesteld.

### Grondkostennormen

De grondkostennormen zijn evenals voorgaande jaren met de gezondheidszorgindex (+3,6%) verhoogd. De door het Bouwcollege vastgestelde maximale grondkosten per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo) luiden als volgt:

<i>Grondkosten (inclusief BTW, prijspeil 1 januari 2008)</i>	
Categorie	Grondkosten per m <sup>2</sup> b.v.o. (rekenopp.)
AWBZ-voorzieningen	
- verblijfs categorie licht	
- somatische en/of psychogeriatrische aandoeningen	€ 215,--
- andere doelgroepen	€ 253,--
- verblijfs categorie zwaar	
- somatische en/of psychogeriatrische aandoeningen	€ 253,--
- andere doelgroepen	€ 291,--
- verblijfs categorie beveiligd	€ 291,--

De grondprijzen kenmerken zich door grote regionale verschillen, die zijn vertaald in regionale toeslagen of kortingen die over de grondkostennormen berekend kunnen worden. Een overzicht van deze regionale toeslagen en kortingen bij grondverwerving treft u aan onder bijlage 2, achterin deze Bouwkostennota.

### Andere onderdelen met een normatief karakter

De Bouwkostennota kent naast (de onderbouwing van) de bouwkostennormen, de grondkostennormen en de financiële toeslagen voor het treffen van bijzondere voorzieningen nog andere onderdelen met een normatief karakter, die in de beoordelingspraktijk van bouwplannen in aanmerking worden genomen. Voorbeelden daarvan zijn de directiekosten, de huurkosten en inmiddels ook onderdelen van de startkosten. Deze zijn te beschouwen als beleidsregels.

### Naar een integrale bekostiging

De kostennormen komen als gevolg van de aangekondigde wijzigingen in de bekostigingsstructuur in een ander licht te staan, zie 'Met zorg ondernemen'. Zorginstellingen worden daarmee meer verantwoordelijk voor beheer en financiering van de bouw.

Instellingen zullen zich hiervan meer dan ooit bewust moeten zijn en tegen die achtergrond verantwoorde investeringsbeslissingen moeten nemen. De nu benoemde kostennormen vormen daarbij een belangrijke referentie.



## 1. INLEIDING

### 1.1 Wettelijk kader *Bouwkostennota*

Per 1 januari 2006 is de Wet Toelating Zorginstellingen (WTZi) in werking getreden. Op grond van het eerste lid van artikel 10 van de WTZi stelt het Bouwcollege prestatie-eisen vast. Dat gebeurt bij de Regeling prestatie-eisen (door middel van deze Regeling zijn de voorheen onder de WZV geldende bouwmaatstaven omgezet naar prestatie-eisen zoals bedoeld in de WTZi). Als bijlagen bij deze Regeling zijn opgenomen de prestatie-eisen voor de diverse sectoren en onderdelen van infrastructuur binnen de sectoren.

De in deze *Bouwkostennota 2008* opgenomen bouwkostennormen, grondkostennormen en financiële toeslagen voor het treffen van bijzondere voorzieningen worden aangemerkt als prestatie-eisen in de zin van de WTZi (zoals zij ook in de WZV als bouwmaatstaven werden aangemerkt). Zij behoeven na vaststelling door het Bouwcollege goedkeuring van de Minister van VWS. Zij gelden daarmee als toetsingskader voor op grond van artikel 11 WTZi door het Bouwcollege te verlenen vergunningen.

Naast de bouwkostennormen, grondkostennormen en financiële toeslagen voor het treffen van bijzondere voorzieningen bevat de *Bouwkostennota* nog andere kostengerelateerde onderwerpen, zoals startkosten, directiekosten en huurkosten. Deze onderwerpen zijn niet aan te merken als prestatie-eisen in de zin van de WTZi, maar worden door het Bouwcollege wel als beleidsregels gehanteerd. Dit zijn beleidsregels in de zin van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht. De ter zake uitgebrachte en uit te brengen circulaire van het Bouwcollege dienen ook als zodanig aangemerkt te worden. Van de zakelijke inhoud van de *Bouwkostennota* wordt kennisgegeven in de Staatscourant, waarmee ook de inwerkingtreding wordt geregeld. De in deze *Bouwkostennota* opgenomen beleidsregels zijn van toepassing op aanvragen waarvoor op de datum van inwerkingtreding van de *Bouwkostennota 2008* nog geen vergunning ex WTZi is afgegeven. De bijlagen bij deze *Bouwkostennota* maken integraal onderdeel hiervan uit.

Voor de ziekenhuizen is het bouwregime ex WTZi per 1 januari 2008 afgeschaft. De sector ziekenhuizen is daarom niet meer opgenomen in de *Bouwkostennota*.

Als gevolg van de door de bewindslieden van VWS in de brief 'Met zorg ondernemen', d.d. 9 juli 2007, aangekondigde verdere deregulering op het gebied van de bouw in de zorgsector is 2008 mogelijk het laatste jaar waarin het Bouwcollege nog bouw aanvragen voor AWBZ-voorzieningen zal beoordelen. Gezien de ook voor de AWBZ-voorzieningen aangekondigde afschaffing van het bouwregime zal op termijn het primaire doel van de *Bouwkostennota* geheel verdwijnen.

### 1.2 Opzet en onderbouwing van de *Bouwkostennota*

De *Bouwkostennota* is opgesplitst in twee documenten:

- een, nu voorliggend, kerndocument over de (onderbouwing van de) voor de AWBZ-voorzieningen geldende kostennormen en kostentechnische aspecten;
- een tweede, gelijktijdig te publiceren document, het Jaarbeeld Bouwkosten 2008, waarin wordt ingegaan op actuele onderwerpen op het gebied van bouwkosten binnen de zorg. Hierbij staat de

vraag centraal wat de bouwmanager in de zorg moet weten en hebben de onderwerpen onder andere betrekking op:

- recente beleidsontwikkelingen,
- wijzigingen in de bouwregelgeving,
- opdrachtgeverschap,
- contractvorming en alternatieven,
- programmatische aspecten,
- allerlei bouw- en installatietechnische thema's.

Daarnaast wordt aandacht besteed aan sectoren die buiten het bouwregime ex WTZi vallen, in het bijzonder aan de ontwikkeling van de bouwkosten in de sector Ziekenhuizen en ontwikkelingen van bekostiging van kapitaallasten binnen zowel de reguliere als gesloten Jeugdzorg.

Voor instellingen en adviseurs blijft het onderzoek naar de ontwikkeling van bouwkosten en bouwtechnieken van belang. De aandacht gaat daarbij uit naar de beheersing van de totale huisvestingskosten. Naast de initiële investeringen spelen daarbij ook de exploitatiekosten en de waardeontwikkeling van het onroerend goed een toenemende rol. Zorginstellingen worden immers zelf verantwoordelijk voor beheer en financiering van de bouw. Hun zorgbouwinvesteringen worden niet meer afgedekt door de WTZi, maar moeten worden terugverdiend met de activiteiten en de productie van diverse zorgproducten.

Het Centrum Zorg en Bouw, onderdeel van TNO, zal in de toekomst de zorgbouwmarkt blijven volgen en het veld blijven informeren over bouw- en investeringskosten binnen de zorg én de exploitatiegevolgen daarvan. Het Centrum Zorg en Bouw zal hiervoor jaarlijks het Jaarbeeld Bouwkosten blijven uitbrengen.

### **1.3 Het onderzoek toetsing bouwkostennormen gezondheidszorg**

In 2004 heeft het Bouwcollege het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid (EIB) te Amsterdam een audit gevraagd op de onderbouwing van de kostennormen, zoals die jaarlijks in de *Bouwkostennota* worden vastgelegd. Aan het EIB is gevraagd de methodologie van de *Bouwkostennota* op consistentie en betrouwbaarheid te beoordelen en te bezien in hoeverre deze, mede in het licht van toekomstige ontwikkelingen, aanpassing behoeft.

Het EIB concludeerde dat de gezondheidszorgindex, de interne kostenonderzoeken, de externe kostenonderzoeken en de analyses van de marktontwikkeling tezamen een goede methodologische onderbouwing vormen voor de kostennormen in de zorgbouw.

In het licht van de ontwikkelingen op het gebied van het budgettair bouwen en de deregulering in het kader van de WTZi is, in navolging van het advies van het EIB, de pijler "marktwerking" (een van de vier pijlers van de *Bouwkostennota*) versterkt. Het EIB heeft voor het Bouwcollege een marktindicator ontwikkeld. Een uitwerking van deze EIB-marktindicator is in de voorliggende *Bouwkostennota* opgenomen.

## 2. KOSTENONTWIKKELINGEN

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de recente kostenontwikkelingen in de bouw geanalyseerd. Deze analyses vormen de vier pijlers onder de bouwkostennormen op prijspeil 1 januari 2008, als gepresenteerd in hoofdstuk 3 van deze *Bouwkostennota*.

De kostenontwikkelingen worden beschouwd vanuit een viertal invalshoeken, te weten:

- de ontwikkeling van de loon- en materiaalprijzen. Deze wordt geschetst door middel van een actualisatie van de gezondheidszorgindex (paragraaf 2.2);
- de indienings- en beoordelingspraktijk. Aan de hand van analyses van recent ingediende en beoordeelde nieuwbouwinitiatieven wordt bezien of de vigerende bouwkostennormen actueel en toepasbaar zijn. Daarbij komen ontwikkelingen binnen de care-sector en de bouwregelgeving afzonderlijk aan bod (paragraaf 2.3);
- externe (kosten)onderzoeken die door, dan wel in opdracht van het Bouwcollege zijn uitgevoerd (paragraaf 2.4);
- de invloed van de ontwikkeling van de bouwmarkt in de (gezondheidszorg-)bouw. Dit gebeurt aan de hand van een analyse van de bouwconjunctuur en van de aanbestedingsresultaten in het jaar 2007 (paragraaf 2.5).

#### *Uitgangssituatie*

Uitgangspunt voor de beschouwing van de kostenontwikkelingen vormen de op 19 juli 2007 door de Minister van VWS goedgekeurde bouwkostennormen, zoals deze zijn opgenomen in de op 21 mei 2007 door het Bouwcollege vastgestelde *Bouwkostennota* 2007.

### 2.2 Gezondheidszorgindex

De eerste pijler voor het actualiseren van de bouwkostennormen is de gezondheidszorgindex. Deze index geeft de (autonome) ontwikkeling weer van de loonkosten en materiaalprijzen. In deze index is geen rekening gehouden met de gevolgen van de marktwerking en efficiencyverbetering.

De gezondheidszorgindex wordt niet alleen gebruikt voor het actualiseren van de bouwkostennormen, maar ook voor het bepalen van de kostenconsequenties als gevolg van ontstane tijdsverschillen (prijspeilcorrectie). Dat geldt met name voor het verschil tussen het in de vergunning genoemde prijspeil en het prijspeil van de aanbesteding c.q. prijsvorming.

Bij de afgifte van de vergunning wordt uitgegaan van de dan geldende bouwkostennormen. Er is dan dus geen sprake van het indexeren van het in de verklaring of de toelating genoemde kader.

De gezondheidszorgindex wordt bepaald door het gewogen gemiddelde van de volgende indexcijfers:

- de BDB-index woningbouw van het Bureau Documentatie Bouwwezen (wegingsfactor 2);
- de MBK-index woningbouw van Elsevier Bouwkosten (MBK/w) (wegingsfactor 2);
- het gemiddelde van de MBK-index bedrijfsgebouwen en de MBK-index kantoorgebouwen (MBK/b en MBK/k) (wegingsfactor 5).

De BDB-index en MBK/w-index geven de kostenontwikkeling in de woningbouw weer. De MBK/b- en k-indexen volgen de kostenontwikkeling van de bedrijfs- en de kantoorgebouwen. Tussen 1 januari 2007 en 1 januari 2008 hebben deze indexreeksen zich als volgt ontwikkeld:

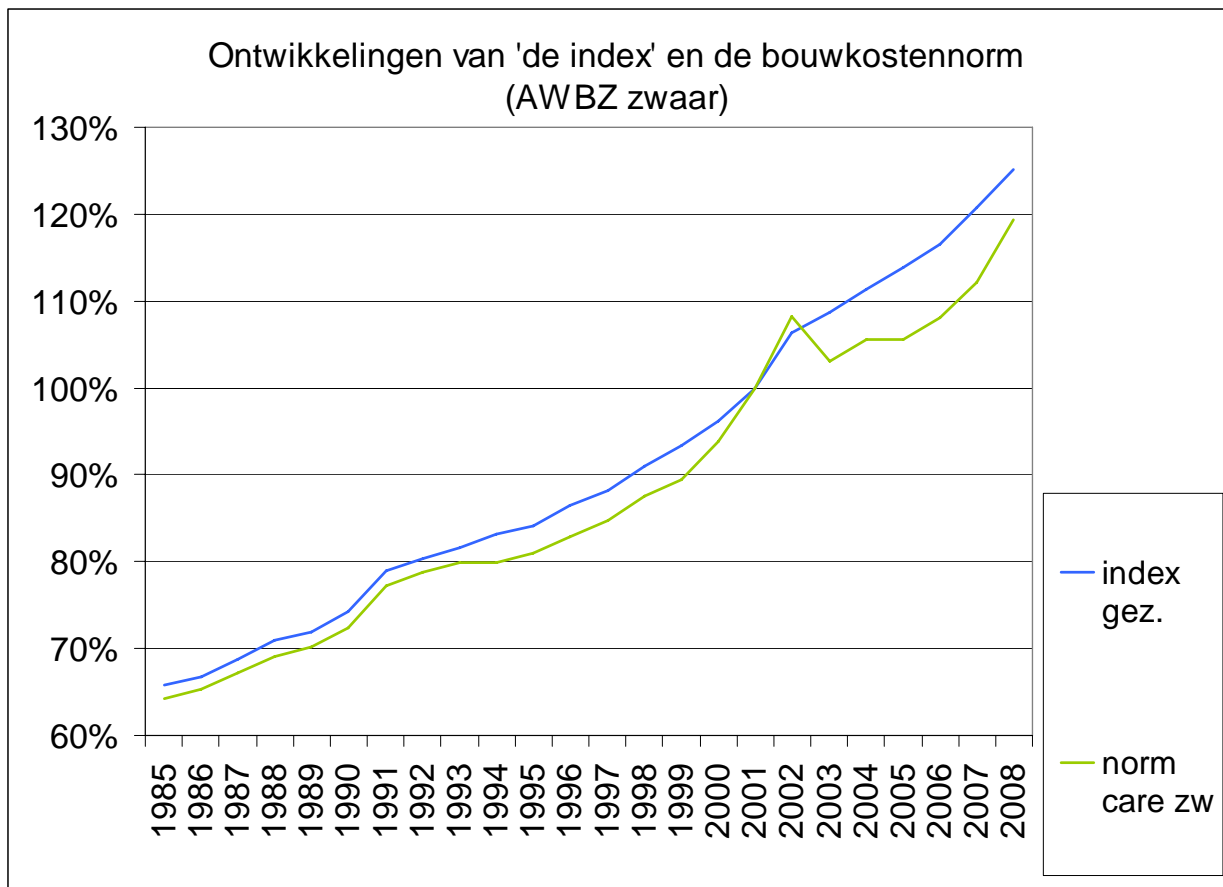
- de BDB-index : 4,69%
- de MBK-woningbouwindex : 3,29%
- de MBK-(bedrijf/kantoor)-index : 3,23%

Rekening houdend met de eerder genoemde wegingsfactoren bedraagt de stijging van de gezondheidszorgindex over de periode 1 januari 2007 tot 1 januari 2008 3,6%.

Over een periode van drie jaar, van 1 januari 2005 tot en met 1 januari 2008, bedraagt de toename van de gezondheidszorgindex 9,8%, ofwel gemiddeld 3,3% per jaar.

Ten opzichte van de gemiddelde stijging in de drie voorafgaande jaren is de stijging in 2007 licht toegenomen. Voor een toelichting op de gewijzigde indexcijfers wordt verwezen naar bijlage 3.

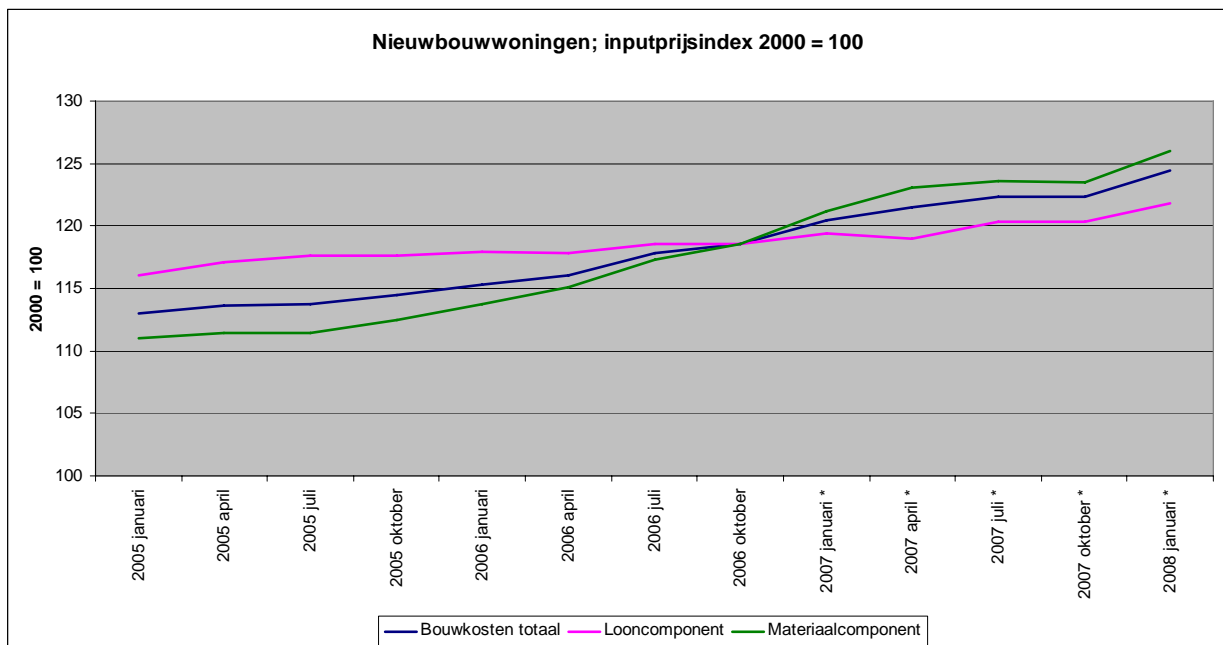
Grafiek 1 Ontwikkeling gezondheidszorgindex en de bouwkostennormen tot en met 1 januari 2008



De stijging van de indexcijfers is de afgelopen drie jaar met name toe te schrijven geweest aan de stijging van materiaalprijzen. De loonkosten zijn, vanwege de afname van sociale lasten in 2005 en 2006, beduidend minder gestegen. Eind januari 2007 werd een nieuw principeakkoord voor de CAO in de bouwnijverheid gesloten, waarmee de loonkosten de komende jaren weer meer zullen gaan stijgen. Werknemers in de bouw krijgen volgens de CAO-afspraken tot en met juni 2009 een totale loonsverhoging van 7,25%.

De volgende grafiek geeft een beeld van de afzonderlijke ontwikkeling van de loon- en materiaalcomponent binnen de bouwkosten van woningen. De materiaalcomponent geeft het prijsverloop weer van het materiaal dat nodig is om een woning te bouwen. Ontwikkelingen in dit cijfer geven aan dat er een verandering plaats heeft gevonden op het gebied van prijs van de materialen of de hoeveelheid gebruikte materialen per woning.

Grafiek 2 *Ontwikkeling loon- en materiaalcomponent binnen de bouwkosten van woningen*  
(bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Voorburg/Heerlen, 9 april 2008; \* voorlopig cijfer)



### 2.3 Interne kostenonderzoeken

De tweede pijler voor het actualiseren van de bouwkostennormen wordt gevormd door de interne kostenonderzoeken. De interne kostenonderzoeken omvatten een analyse van de opbouw van de kostenposten in de investeringsramingen van recent ingediende en beoordeelde plannen en een vergelijking van die kostendata met de normatieve opbouw van de kostennormen. Deze onderzoeken zijn mede gericht op een analyse van de meest relevante vormfactoren en een analyse van de kwaliteit van recent ingediende bouwplannen. Voorts richten de onderzoeken zich op de kostengevolgen van wijzigingen van prestatie-eisen en/of regelgeving van derden.

#### 2.3.1 Bouwkosten AWBZ-voorzieningen

Op 26 februari 2007 zijn de geactualiseerde prestatie-eisen voor AWBZ-voorzieningen door de Staatssecretaris van VWS goedgekeurd. De nieuwe prestatie-eisen zijn ontwikkeld in de context van de modernisering van de Algemene Wet bijzondere ziektekosten (AWBZ), de introductie van zorgzwaartepakketten (ZZP's) en de overheveling van delen van de AWBZ naar de Zorgverzekeringswet (Zvw) en de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Belangrijke wijzigingen ten opzichte van de voorgaande prestatie-eisen betreffen de mogelijkheid om voor nader omschreven doelgroepen met een zware zorgbehoefte te kiezen voor licht in plaats van zwaar verblijf, de temperatuurbeheersingseis voor alle niet-mobiele doelgroepen, ongeacht de verblijfs categorie, en het onderscheid in mobiele en niet-mobiele cliënten. Daarnaast is de gekozen bouwvorm (a-specifiek, specifiek, specialistisch) bepalend geworden voor de vraag of sprake is van licht, zwaar of beveiligd verblijf.

Voor AWBZ-voorzieningen kunnen de maximale investeringskosten, exclusief grond- en startkosten, worden berekend aan de hand van de in de voornoemde prestatie-eisen bepaalde ruimtebehoefte (de rekenoppervlakte), de normatieve kosten per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte en de eventueel voor de doelgroep van toepassing zijnde toeslagen.

Binnen dit maximale kostenkader is een vrije invulling mogelijk, mits aan de prestatie-eisen wordt voldaan. Binnen hetzelfde investeringskader mag meer bruto vloeroppervlakte worden gerealiseerd dan de rekenoppervlakte (bvo). Het normatieve kostenkader wordt naar rato verlaagd als minder oppervlakte dan de rekenoppervlakte wordt gerealiseerd.

In het onderzoek naar de bouwkosten van AWBZ-voorzieningen zijn alleen bouwplannen opgenomen waarvoor in 2007 een vergunning is verleend. Het onderzoek betreft hoofdzakelijk verblijfsvoorzieningen. Alle bouwplannen zijn tot stand gekomen en beoordeeld op basis van de destijds van kracht zijnde prestatie-eisen voor AWBZ-voorzieningen.

De kostenonderzoeken richten zich op een zestal doelgroepen in de AWBZ-categorieën, waarvan één in de verblijfs categorie licht (a-specifieke bouw), drie in de verblijfs categorie zwaar (specifieke bouw) en twee in de verblijfs categorie beveiligd (specialistische bouw). In de kostenonderzoeken zijn ten behoeve van de vergelijkbaarheid de bouwkosten van de goedgekeurde plannen verlaagd met de niet in de kostennorm opgenomen additionele kosten, zoals de toeslagen. De samengestelde normbedragen, zoals vermeld in de tabellen in de volgende paragrafen, zijn berekend op basis van de in de bouwplannen aangetroffen functies. De normbedragen zijn ontleend aan de Bouwkostennota 2007. De tussentijdse (tijdelijke) verhoging met 2% van de bouwkostennormen voor de AWBZ-voorzieningen als gevolg van de ontwikkelingen van de bouwmarkt, zoals op 4 februari 2008 door de minister is goedgekeurd, is niet in de vergelijkingen opgenomen.

#### *2.3.1.1 Verblijfs categorie licht (a-specifieke bouw)*

De verblijfs categorie licht heeft betrekking op woningen en verblijfsvoorzieningen die met lichte aanpassingen geschikt te maken zijn voor de reguliere woningmarkt. Het betreft a-specifieke voorzieningen die qua vormgeving, verschijningsvorm, voorzieningenniveau, afwerkingsniveau en investeringskosten lijken op reguliere woningbouw. Van oudsher vallen met name de verzorgingshuizen onder deze categorie. Overige AWBZ-voorzieningen in de verblijfs categorie licht worden inmiddels veelal via de NZa-beleidsregel Kleinschalig Wonen gerealiseerd.

### Verzorgingshuizen

In 2007 zijn geen vergunningen verleend voor stand-alone verzorgingshuizen. Voor zover sprake is van bouw voor mensen met een lichte somatische en/of psychogeriatrische aandoening of beperking (verzorgingshuis) wordt in een zogeheten combiproject veelal aangehaakt bij de bouw van een verpleeghuis (specifieke bouw, verblijfs categorie zwaar). De bouwkosten van een dergelijk project zijn moeilijk te splitsen. Daarom zijn dit jaar vier combiprojecten in het onderzoek naar de bouwkosten van verpleeghuizen opgenomen (zie 2.3.1.2).

#### 2.3.1.2 Verblijfs categorie zwaar (specifieke bouw)

### Verpleeghuizen

Het eerste onderzoek in de verblijfs categorie zwaar heeft betrekking op 10 voorzieningen voor mensen met een somatische aandoening of beperking of mensen met psychogeriatrische aandoeningen (verpleeghuizen), waarvan de ingediende bouwkosten voor het WTZi-deel in totaal € 63,2 mln. bedragen. Daarbij is sprake van vier projecten waarbij een combinatie wordt gemaakt met de verblijfs categorie licht (verzorgingshuizen). Een groot deel van de projecten betreft kleinschalig wonen binnen een grootschalige setting.

Het WTZi-deel van een project voor verpleging en/of verzorging maakt vaak deel uit van een groter woonzorgcomplex. Deze woonzorgcomplexen worden grotendeels in huur gerealiseerd, waarbij sprake is van een relatief groot extramuraal deel in de vorm van aanleunwoningen en zorginfrastructuur.

In de volgende tabel zijn de gemiddelde ingediende en nacalculeerbare bouwkosten per feitelijk te realiseren m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte vergeleken met de normkosten.

Tabel 1 *Bouwkosten per m<sup>2</sup> van voorzieningen voor mensen met zowel lichte als zware somatische en/of psychogeriatrische aandoeningen of beperkingen (specifieke bouw verpleeghuizen in combinatie met a-specifieke bouw verzorgingshuizen)*

Verpleging en verzorging			
Kosten per m <sup>2</sup> prijsspeil januari 2007	gemiddelde bouwkosten per m <sup>2</sup> vloeroppervlakte		
	ingediend 10 plannen €	vergunning 10 plannen €	bouwkosten norm bij nieuwbouw 1) €
1.1 bouwkundige voorzieningen	885	866	
1.2 werktuigbouwkundige voorzieningen	202	194	
1.3 elektrotechnische voorzieningen	155	151	
1.4 vaste inrichtingen	90	84	
1.5 terreinvoorzieningen	36	33	
<b>1.0 BOUWKOSTEN</b>	<b>1.368</b>	<b>1.328</b>	
Correctie toeslagen		83	
<b>Vergelijking vergunning en normkosten</b>		<b>1.245</b>	<b>1.290</b>

1) de vermelde kostennorm is samengesteld uit 59,7% verblijf zwaar, 20,3% verblijf licht, 8,5% ondersteunende begeleiding zwaar, 3,5% behandeling resp. activerende begeleiding, 6,7% ondersteunende diensten en 1,3% keuken (Bouwkostennota 2007).

Uit bovenstaande vergelijking volgt dat de nacalculeerbare bouwkosten per feitelijk te realiseren m<sup>2</sup> 3,5% lager uitkomen dan de normkosten. Daarbij moet wel worden aangetekend dat in de goedgekeurde plannen gemiddeld 4,9% meer vloeroppervlakte wordt gerealiseerd dan de rekenoppervlakte volgens de prestatie-eisen AWBZ. In één specifiek geval was sprake van een overschrijding van de rekenoppervlakte met circa 24,7%.

De toeslagen waarvoor de vergunningsbedragen zijn gecorrigeerd hebben grotendeels betrekking op temperatuurbeheersing en in mindere mate op plafond-tilliftsystemen, koken op de groep en locatiegebonden kosten, zoals faseringskosten en aanheekkosten.

Voorts is sprake van een verschil tussen de ingediende en nacalculerbare gemiddelde bouwkosten per m<sup>2</sup>.

Dit verschil is, naast de geconstateerde overmaat, onder andere toe te schrijven aan:

- kostenverhogende elementen in het ontwerp, waaronder (soms) ronde en ovale vormen en vele verspringingen in het gevelvlak,
- het soms aanvullend investeren in extra energiebesparende maatregelen, zoals warmte-koude-opslag in de bodem, hetgeen kan worden terugverdiend in besparingen op energiekosten.

Van de onderzochte V&V-plannen zijn nog geen aanbestedingsresultaten bekend.

#### Geestelijke gezondheidszorg

Het tweede onderzoek in de verblijfs categorie zwaar heeft betrekking op 10 verblijfsvoorzieningen voor mensen met een psychiatrische aandoening of beperking (verblijfsvoorzieningen GGZ instellingen), waarvan de ingediende bouwkosten voor het WTZi-deel in totaal €40,5 mln. bedragen. Het betreft voorzieningen voor zowel kortdurende als langdurende zorg aan jongeren, volwassenen en ouderen, waarbij in veel gevallen sprake is van een substantieel deel extramurale zorg (deeltijdbehandeling, poliklinische en ambulante zorg, RIAGG). Dit extramurale deel valt buiten de WTZi en buiten de reikwijdte van dit onderzoek.

In drie plannen worden voor 12 tot 16 plaatsen ouderenpsychiatrie ruimten binnen een nieuw te bouwen verpleeghuis gehuurd.

In de volgende tabel zijn de gemiddelde ingediende en nacalculerbare bouwkosten per feitelijk te realiseren m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte vergeleken met de normkosten.

Tabel 2 *Bouwkosten per m<sup>2</sup> van voorzieningen voor mensen met een psychiatrische aandoening of beperking in de verblijfs categorie zwaar (specifieke bouw verblijfsvoorzieningen GGZ instellingen)*

Geestelijke gezondheidszorg			
Kosten per m <sup>2</sup> prijsspeil januari 2007	gemiddelde bouwkosten per m <sup>2</sup> vloeroppervlakte		
	ingediend 10 plannen €	vergunning 10 plannen €	bouwkostennorm bij nieuwbouw 1) €
1.1 bouwkundige voorzieningen	955	913	
1.2 werktuigbouwkundige voorzieningen	176	169	
1.3 elektrotechnische voorzieningen	179	166	
1.4 vaste inrichtingen	96	100	
1.5 terreinvoorzieningen	48	56	
<b>1.0 BOUWKOSTEN</b>	<b>1.454</b>	<b>1.404</b>	
Correctie toeslagen		55	
<b>Vergelijking vergunning en normkosten</b>		<b>1.349</b>	<b>1.364</b>

1) de vermelde kostennorm is samengesteld uit 63,3% verblijf zwaar, 1,6% verblijf licht, 5,3% ondersteunende begeleiding zwaar, 21,4% behandeling resp. activerende begeleiding, 6,8% ondersteunende diensten en 1,6% separeervoorzieningen (Bouwkostennota 2007).

Uit de vergelijking volgt dat de nacalculerbare bouwkosten per feitelijk te realiseren m<sup>2</sup> 1,1% lager uitkomen dan de normkosten. De vloeroppervlakte van de goedgekeurde plannen komt nagenoeg overeen met de rekenoppervlakte volgens de prestatie-eisen AWBZ. Gemiddeld ligt de daadwerkelijke vloeroppervlakte slechts 0,2% boven de rekenoppervlakte.



De toeslagen waarvoor de vergunningsbedragen zijn gecorrigeerd hebben betrekking op met name temperatuurbeheersing, vanwege de gesloten setting dan wel de doelgroep ouderenpsychiatrie. Daarnaast is voor enkele plannen gecorrigeerd voor toeslagen voor koken op de groep, verzwaarde uitvoering (orthopsychiatrie), afzonderingsvoorzieningen en locatiegebonden kosten voortvloeiend uit specifieke gemeentelijke eisen.

Voorts kan het verschil tussen de ingediende en nacalculeerbare gemiddelde bouwkosten per m<sup>2</sup> onder andere worden toegeschreven aan:

- kostenverhogende elementen in het ontwerp, waaronder relatief veel verspringingen in het dak- en gevelvlak,
- soms ongunstige vormfactoren (bijvoorbeeld een relatief grote geveleppervlakte oftewel hoge gevelfactor),
- een relatief dure materialisatie,
- het in een enkel geval realiseren van organische (antroposofische) architectuur,
- het soms realiseren van aanzienlijke verdiepingshoogten,
- het in enkele gevallen aanvullend investeren in extra energiebesparende maatregelen, zoals warmte-koude-opslag in de bodem, hetgeen kan worden terugverdiend in besparingen op energiekosten.

Overigens zijn van twee van deze GGZ-plannen de aanbestedingsresultaten bekend. De aanbestedingen hebben medio 2007 plaatsgevonden. De resultaten ten opzichte van het vergunde budget waren meevallend met 6,6% dan wel tegenvallend met 8,6%.

#### *Gehandicaptenzorg*

Het derde onderzoek in de verblijfs categorie zwaar heeft betrekking op 13 verblijfsvoorzieningen voor mensen met een verstandelijke handicap (verblijfsvoorzieningen gehandicaptenzorg), waarvan de ingediende bouwkosten in totaal € 60,8 mln. bedragen. Het betreft veelal kleinschalige voorzieningen voor meervoudig complex dan wel sterk gedragsgestoorde gehandicapten. In de onderstaande tabel zijn de gemiddelde ingediende en nacalculeerbare bouwkosten per feitelijk te realiseren m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte vergeleken met de normkosten.

Tabel 3 *Bouwkosten per m<sup>2</sup> van voorzieningen voor mensen met een verstandelijke handicap in de verblijfs categorie zwaar (specifieke bouw verblijfsvoorzieningen gehandicaptenzorg)*

Gehandicaptenzorg			
Kosten per m <sup>2</sup> prijspeil januari 2007	gemiddelde bouwkosten per m <sup>2</sup> vloeroppervlakte		
	ingediend 13 plannen €	vergunning 13 plannen €	bouwkostennorm bij nieuwbouw 1) €
1.1 bouwkundige voorzieningen	945	882	
1.2 werktuigbouwkundige voorzieningen	181	189	
1.3 elektrotechnische voorzieningen	213	183	
1.4 vaste inrichtingen	97	92	
1.5 terreinvoorzieningen	47	45	
<b>1.0 BOUWKOSTEN</b>	<b>1.483</b>	<b>1.391</b>	
Correctie toeslagen		107	
<b>Vergelijking vergunning en normkosten</b>		<b>1.284</b>	<b>1.348</b>

1) de vermelde kosten norm is samengesteld uit 83,6% verblijf zwaar, 0,4% verblijf licht, 9,9% ondersteunende begeleiding zwaar, 4,6% behandeling, resp. activerende begeleiding en 1,5% ondersteunende diensten (Bouwkostennota 2007).

Uit de vergelijking volgt dat de nacalculeerbare bouwkosten per feitelijk te realiseren m<sup>2</sup> 4,7% lager uitkomen dan de normkosten. Daarbij moet wel worden aangetekend dat in de goedgekeurde plannen gemiddeld 5,1% meer vloeroppervlakte wordt gerealiseerd dan de rekenoppervlakte volgens de prestatie-eisen AWBZ. In één specifiek geval was sprake van een overschrijding van de rekenoppervlakte met circa 28,5%.

In verband met de zorgzwaarte van de doelgroep zijn relatief veel financiële toeslagen toegekend. De toeslagen waarvoor de vergunningsbedragen zijn gecorrigeerd hebben betrekking op onder andere plafond-tilliftsystemen, specifieke voorzieningen voor zintuiglijk gehandicapten, temperatuur-beheersing, koken op de groep, afzonderingsvoorzieningen en een verzwaarde uitvoering voor cliënten met een ernstige gedragsstoornis.

Voorts kan het grote verschil tussen de ingediende en nacalculeerbare gemiddelde bouwkosten per m<sup>2</sup>, naast de geconstateerde overmaat, onder andere worden toegeschreven aan:

- kostenverhogende elementen in het ontwerp, waaronder relatief veel verspringingen in het dak- en gevelvlak en in een enkel geval grote dakkappen met inefficiënt gebruikte zolderruimte,
- het aanbrengen van liften in relatief kleinschalige tweelaagse gebouwen,
- het realiseren van relatief dure eenlaagse bouw,
- het soms aanvullend investeren in extra energiebesparende maatregelen, zoals warmte-koude-opslag in de bodem, hetgeen kan worden terugverdiend in besparingen op energiekosten. In een enkel geval werd hier bij nader inzien door de initiatiefnemer van afgezien.

Overigens zijn van drie van deze GHZ-plannen de aanbestedingsresultaten bekend. De aanbestedingen hebben medio 2007 plaatsgevonden. De goedgekeurde, al dan niet gecorrigeerde resultaten zijn 4,6% meevallend, dan wel 2,0% tegenvallend. Eén klein project in het kader van budgettair bouwen kende ten opzichte van het vergunde budget een tegenvallend resultaat van 40,1%.

#### *2.3.1.3 Verblijfscategorie beveiligd (specialistische bouw)*

Het kostenonderzoek in de verblijfscategorie beveiligd heeft betrekking op drie voorzieningen voor forensische psychiatrie (forensisch psychiatrische afdelingen en een long care afdeling) en één behandelvoorziening voor verstandelijk gehandicapte TBS-cliënten. De ingediende bouwkosten van de 4 plannen bedragen in totaal € 18,8 mln. In de volgende tabel zijn de gemiddelde ingediende en nacalculeerbare bouwkosten per feitelijk te realiseren m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte vergeleken met de normkosten.

Tabel 4 *Bouwkosten per m<sup>2</sup> van voorzieningen voor mensen met een psychiatrische aandoening of beperking of verstandelijke handicap in de verblijfs categorie beveiligd (specialistische bouw behandelvoorzieningen GGZ en GHZ)*

Geestelijke gezondheidszorg en gehandicaptenzorg (beveiligd)			
Kosten per m <sup>2</sup> prijspeil januari 2007	gemiddelde bouwkosten per m <sup>2</sup> vloeroppervlakte		
	ingediend 4 plannen €	vergunning 4 plannen €	bouwkostennorm bij nieuwbouw 1) €
1.1 bouwkundige voorzieningen	1.113	1.023	
1.2 werktuigbouwkundige voorzieningen	220	191	
1.3 elektrotechnische voorzieningen	250	241	
1.4 vaste inrichtingen	76	111	
1.5 terreinvoorzieningen	42	59	
<b>1.0 BOUWKOSTEN</b>	<b>1.701</b>	<b>1.625</b>	
Correctie toeslagen			
Vergelijking vergunning en normkosten		1.625	1.682

1) de vermelde kostennorm is samengesteld uit 48,9% kostennorm FPA / FVA / KIB, 43,8% kostennorm FPK / FVK / SGLVG+ en 7,3% ondersteunende diensten (Bouwkostennota 2007).

Uit de vergelijking volgt dat de nacalculeerbare bouwkosten per feitelijk te realiseren m<sup>2</sup> 3,4% lager uitkomen dan de normkosten. Daarbij moet wel worden aangetekend dat in de goedgekeurde plannen gemiddeld 3,1% meer vloeroppervlakte wordt gerealiseerd dan de rekenoppervlakte volgens de prestatie-eisen AWBZ.

Voor de verblijfs categorie beveiligd worden geen toeslagen toegekend.

Voorts kan het verschil tussen de ingediende en nacalculeerbare gemiddelde bouwkosten per m<sup>2</sup> onder andere worden toegeschreven aan kostenverhogende elementen in het ontwerp, waaronder relatief veel verspringingen in het dak- en gevelvlak, ongunstige vormfactoren en het voor de specifieke functie realiseren van relatief kleinschalige gebouwen.

Overigens zijn van drie van de vier plannen de aanbestedingsresultaten bekend. De aanbestedingen hebben in de eerste helft van 2007 plaatsgevonden. De goedgekeurde, al dan niet gecorrigeerde resultaten variëren van 3,2% tot 12,6% tegenvallend. Hierbij wordt soms aanzienlijk meer vloeroppervlakte aanbesteed dan is voorzien in de vergunning.

#### 2.3.1.4 Conclusie AWBZ-voorzieningen

Voor een deel van de bouwplannen voor AWBZ-voorzieningen is nog steeds sprake van een hoog ambitieniveau en een duidelijke overmaat ten opzichte van de rekenoppervlakte op basis van de prestatie-eisen, zij het minder dan in voorgaande jaren. Het in sommige gevallen hoge ambitieniveau kenmerkt zich door diverse kostenverhogende elementen in het ontwerp. Opvallend zijn de vele combinaties met extramurale voorzieningen (bijvoorbeeld woonzorgcomplexen) die buiten de WTZi vallen. Dergelijke combinatiebouw kan voor de bouwkosten een schaalgroottevoordeel opleveren. Daarbij is het lastig om de bouwkosten in een goede verhouding te verdelen over de diverse onderdelen.

Op grond van de analyse van de in 2007 vergunde bouwplannen blijken de vorig jaar vastgestelde bouwkostennormen en -toeslagen over het algemeen nog te voldoen. Binnen de huidige bouwmarkt<sup>1)</sup> is het in sommige bouwplannen geconstateerde hoge ambitieniveau of een grote overmaat veelal niet binnen de vastgestelde budgetten realiseerbaar (zie ook hoofdstuk 2.5). Dit kan leiden tot noodzakelijke versoeringen van de bouwplannen.

Het veranderende tijdsgewricht, het vervallen van het bouwregime en de komst van een nieuwe bekostigingsstructuur zal instellingen dwingen tot het maken van eigen verantwoorde keuzes en het nemen van meer eigen verantwoordelijkheid in investeringsbeslissingen. Dit hoeft voor bouwplannen niet altijd een versoering te betekenen. Het aanvullend investeren in extra energiebesparende en duurzame maatregelen kan zich terugverdienen in de tijd. Ook de marktwaarde van een voorziening is van belang, waarmee het realiseren van overmaat soms wel een goede keuze kan zijn. Dit geldt echter in mindere mate voor specifieke en specialistische bouw.

#### **2.4 Externe kostenonderzoeken**

De derde pijler voor het actualiseren van de bouwkostennormen wordt gevormd door de externe kostenonderzoeken. Om de toepasbaarheid van de kostennormen in de praktijk te toetsen worden jaarlijks ook onderzoeken uitgevoerd door externe bouwkostenadviseurs. Deze onderzoeken moeten antwoord geven op de vraag of de kengetallen en elementprijzen die in de gezondheidszorg worden gehanteerd marktconform zijn en al dan niet aansluiten bij de uitgangspunten zoals die gehanteerd worden in andere bouwsectoren.

Dit jaar is onderzoek verricht naar drie verschillende AWBZ-projecten. In het onderzoek zijn betrokken:

1. de nieuwbouw van groepswoningen voor 150 plaatsen verblijf van verstandelijk gehandicapten (zowel a-specifieke bouw, verblijfs categorie licht als specifieke bouw, verblijfs categorie zwaar);
2. de nieuw- en verbouw van een herstellingsoord voor 54 plaatsen voor cliënten met psychische problemen (specifieke bouw, verblijfs categorie zwaar);
3. de nieuwbouw van een woonzorgcentrum voor 60 bewoners met psychogeriatrische en somatische aandoeningen of beperkingen (specifieke bouw, verblijfs categorie zwaar) en 60 extramurale appartementen voor zorgbehoevende ouderen inclusief zorginfrastructuur, dagbehandeling en een huisartsenpost.

In opdracht van het Bouwcollege zijn door een extern bouwkostenadviesbureau van deze voorzieningen de aannemersbegrotingen nagecalculeerd. Op verzoek van het Bouwcollege zijn door de initiatiefnemer de bestedingsgerede stukken en de inschrijfbegrotingen voor de bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden verstrekt.

Naast kostenanalyses van de projecten is ook een oordeel gegeven over de bouwwijze en het materiaalgebruik. In het onderzoek is een vergelijking gemaakt van de ontwerp-, materiaal- en constructiekeuze van de projecten ten opzichte van gangbare keuzes in andere bouwsectoren. De

---

<sup>1)</sup> Als gevolg van de ontwikkelingen van de bouwmarkt heeft de minister van VWS op 4 februari 2008 ingestemd met een tussentijdse (tijdelijke) verhoging met 2% van de bouwkostennormen voor de AWBZ-voorzieningen. Deze verhoging is niet in de vergelijkingen opgenomen.

onderdelen die werden vergeleken zijn de gebouwmassa, enkele vormfactoren, het repetitie-effect, de inpassing in het terrein, het materiaalgebruik, de constructie en de afwerkingen.

De aangeleverde bestedingsgerede stukken en inschrijfbegrotingen zijn beoordeeld op de kwaliteit van het bestek en tekeningen, de opbouw van de begroting, de kwaliteit van de hoeveelheden, de diepgang van de kostenregels, de berekening van de bouwplaatskosten en de afstemming tussen de bestekken en tekeningen.

De aangeleverde directie- en inschrijfbegrotingen zijn door de bouwkostenadviseur ingevoerd in een calculatieprogramma en afgeprijsd tot kostencalculaties op prijspeil maart 2008. De eenheidsprijzen zijn gebaseerd op referentiemateriaal uit de adviespraktijk in andere sectoren in de bouw. De hoeveelheden uit de directie- en inschrijfbegrotingen zijn daarbij gehanteerd als uitgangspunt. De bouwplaatskosten zijn afzonderlijk begroot op basis van de uitvoeringsaspecten.

De aangeleverde bestedingsgerede stukken zijn volgens de bouwkostenadviseur van normaal gangbare kwaliteit. Sommige besteksstukken zijn aangevuld met een nota van inlichtingen. De aanvulling kan een gevolg zijn van wijziging van de plannen en/of tegenstrijdigheden in het bestek en tekeningen. De inschrijfbegrotingen van de aannemers sluiten over het algemeen goed aan bij de bestedingsstukken. Uit de vergelijking van de nacalculatie met de inschrijfbegrotingen blijkt dat de directe bouwkosten (materiaal, arbeid, materieel en onderaannemers) van de bouwkundige voorzieningen weinig afwijkingen vertonen. Wel worden bij twee van de drie projecten afwijkingen geconstateerd in de directe bouwkosten voor de installaties, met name de werktuigbouwkundige voorzieningen. De drie plannen zijn medio 2007 aanbesteed in een ongunstige tijd. Na het aantrekken van de bouwmarkt zijn de directe kosten gestegen. Dit heeft te maken met een groot aanbod aan werk en een gebrek aan personeel, zowel bij hoofd- als onderaannemers. Daarnaast compenseren hoofd- en onderaannemers, volgens de bouwkostenadviseur, de lage prijzen van voorgaande jaren (de periode 2003-2005).

Volgens de bouwkostenadviseur wijken de toegepaste bouwmaterialen, op een enkele uitzondering na, niet af van materialen zoals die toegepast worden in overige utiliteitsgebouwen van een vergelijkbare omvang. De gekozen materialen zullen in alle gevallen moeten voldoen aan de wet- en regelgeving. In de woongebouwen moet met name gedacht worden aan geluidswering en brandpreventie. Een aantal ontwerptechnische aspecten beïnvloedt de bouwkosten nadelig, zoals:

- een slechts beperkt repetitie-effect door het realiseren van veel verschillende woningtypes;
- het in een enkel geval realiseren van alleen grondgebonden gebouwen, waardoor de funderings- en dakkosten relatief hoog zijn;
- relatief veel open gevel;
- het toepassen van lage zolders, waarbij gebouwinhoud wordt gecreëerd die niet wordt benut;
- het realiseren van verbindingsgangen, waardoor relatief veel gevel en dak ontstaat;
- het realiseren van inpandige balkons, die zorgen voor een lastige thermische constructie.

De zogeheten staartkosten (algemene of overheadkosten, bouwplaatskosten en winst & risico) variëren in de aannemersbegrotingen van 5,8% tot 27,4% van de directe bouwkosten. In het laatste geval is daarbij sprake van een vergoeding voor de coördinatie van installaties en zijn de bouwplaatskosten door plaatselijke omstandigheden hoger dan normaal. In het eerste geval is sprake van een hoge eenmalige korting van 12,5% die, gezien de huidige bouwmarkt tegen de verwachtingen in, uit concurrentieoverweging is aangeboden. De staartkosten zijn, behoudens deze korting, op een reëel niveau. In voorgaande jaren (de periode 2003-2005) werd door de krapte op de bouwmarkt met lage staartkosten ingeschreven op aanbestedingen. Na het aantrekken van de bouwmarkt zijn de staartkosten naar een

reëel niveau gestegen. De bouwkostenadviseur hanteert voor de drie projecten een totale "staart" van 18% tot 26%.

Uit de inschrijfbegrotingen van de installateurs blijkt dat pas bij het eindblad (met de staartkosten) de prijs wordt aangepast aan de omstandigheden en de hoeveelheid orders in de orderportefeuille. Bij de drie projecten is gezien de huidige bouwmarkt geen sprake van commerciële kortingen.

Uit dit externe kostenonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd. De in de AWBZ-projecten gehanteerde uitgangspunten sluiten aan bij het in andere bouwsectoren gehanteerde materiaalgebruik en kostenniveau. Bij een van de onderzochte projecten is sprake van een in de huidige conjunctuur ongebruikelijke eenmalige korting. Dit kostenonderzoek geeft geen directe aanleiding tot het verder verhogen van kostennormen behoudens de jaarlijkse indexering.

## **2.5 Ontwikkeling van de bouwmarkt**

De vierde pijler voor het actualiseren van de bouwkostennormen is de analyse van de ontwikkeling van de bouwmarkt. De ontwikkeling van de bouwmarkt heeft grote invloed op de kostenontwikkeling in de (gezondheidszorg)bouw. De afgelopen jaren zijn de bouwkostennormen concreet op basis van de toen geconstateerde bewegingen van de bouwmarkt bijgesteld. In de *Bouwkostennota 2007* is de bouwkostennorm voor de sector ziekenhuizen hiertoe additioneel met 3% verhoogd. De verhoging volgde op eerdere verlagingen van de bouwkostennorm in 2003 en 2005, met respectievelijk 5% en 5,3% voor de sector ziekenhuizen en met 5% en 2,3% voor de AWBZ-sectoren. Met brief van 4 februari 2008 verhoogde de minister van VWS de bouwkostennormen voor de AWBZ-sectoren tussentijds tijdelijk met 2%, als gevolg van de specifieke marktomstandigheden.

Ook dit jaar is de bouwconjunctuur in kaart gebracht en zijn de aanbestedingsresultaten over het jaar 2007 geanalyseerd.

### *2.5.1 Conjunctuur*

Voor de bouwwereld relevante vakbladen/media zorgen voor een continue stroom aan informatie over de marktontwikkeling in de woning- en utiliteitsbouw. Hierbij gaat het onder meer om door het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid (EIB) en door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde gegevens over bijvoorbeeld de (bouw)capaciteit, de omvang van de werkvoorraad van de bouwbedrijven, de arbeidsmarkt en de conjunctuur. Uit deze informatie is een beeld te vormen hoe de bouwmarkt er voor staat en hoe deze zich op korte en middellange termijn zal ontwikkelen.

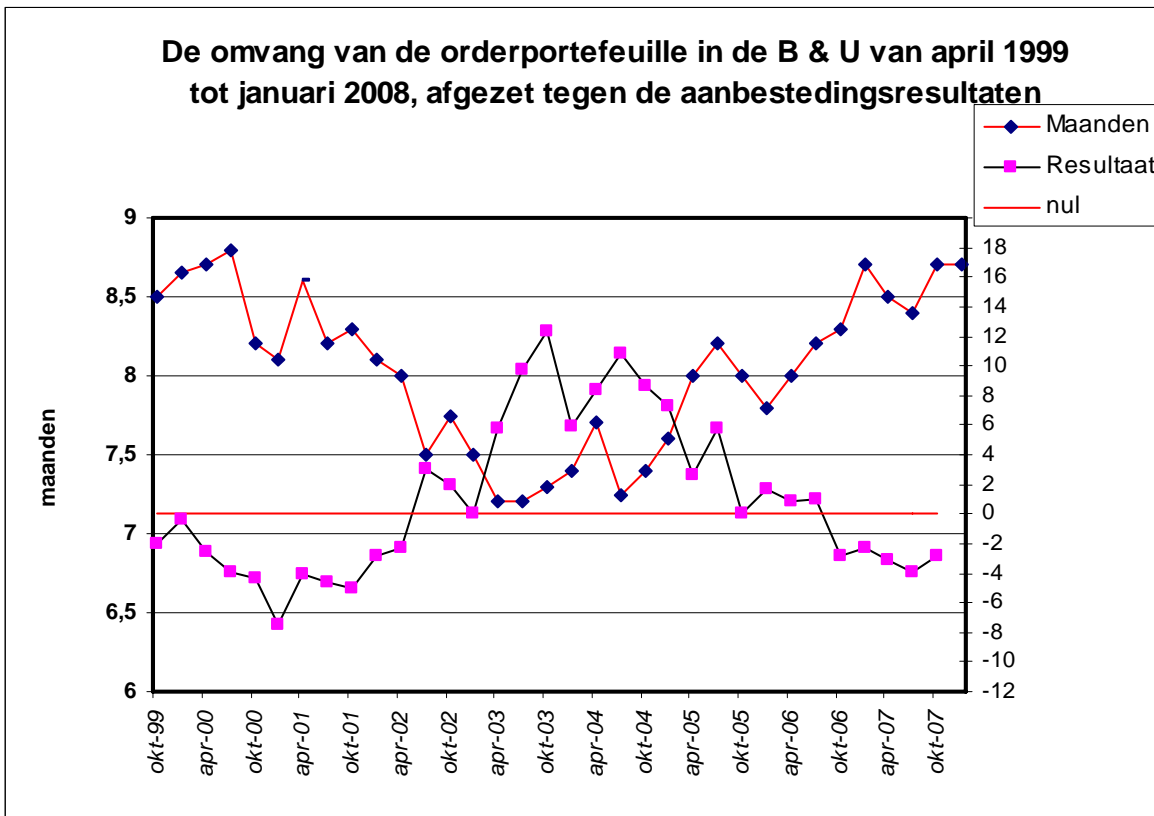
Na de sterke terugval in de productie van de utiliteitsbouw in de periode 2000 tot medio 2004 is het bouwvolume de afgelopen jaren weer sterk gestegen. In 2007 bedroeg de groei maar liefst 10% voor de nieuwbouwsector en 8% in de verbouwsector. Het EIB verwacht voor 2008 nog een bescheiden verdere groei met 2%. Voor de jaren daarna wordt voor de utiliteitsbouw weer een krimp van de markt verwacht<sup>2)</sup>.

---

<sup>2)</sup> EIB. Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2008. [www.eib.nl](http://www.eib.nl).

De verwachtingen zijn mede gebaseerd op een door het EIB verrichte conjunctuurmeting. Uit de meest recente meting van het EIB volgt, zoals ook uit de volgende grafiek valt af te lezen, een zeer hoge vulling van de orderportefeuilles van de bouwbedrijven.

Grafiek 3 *Conjunctuurmeting EIB in relatie tot de goedgekeurde aanbestedingsresultaten*



In de voorgaande grafiek is verder de relatie gelegd tussen enerzijds de omvang van de orderportefeuille en anderzijds de goedgekeurde aanbestedingsresultaten in overeenkomstige perioden. Hiermee wordt de relatie tussen de omvang van de orderportefeuille en aanbestedingsresultaten zichtbaar.

Uit de grafiek kan worden opgemaakt dat een kleine terugval in de orderportefeuille al gauw kan leiden tot lagere prijzen en daarmee tot gunstigere resultaten. Een toename van de werkvoorraad gaat gepaard met hogere prijzen en dus ongunstige aanbestedingsresultaten. Uiteraard is sprake van een naijleffect.

Als gevolg van de toename van de orderportefeuille vermindert ook de concurrentie. Gedurende het afgelopen jaar blijken in diverse gevallen geselecteerde bedrijven zich tijdens de prijsvorming als partij terug te trekken of niet in de uitvoering geïnteresseerd te zijn.

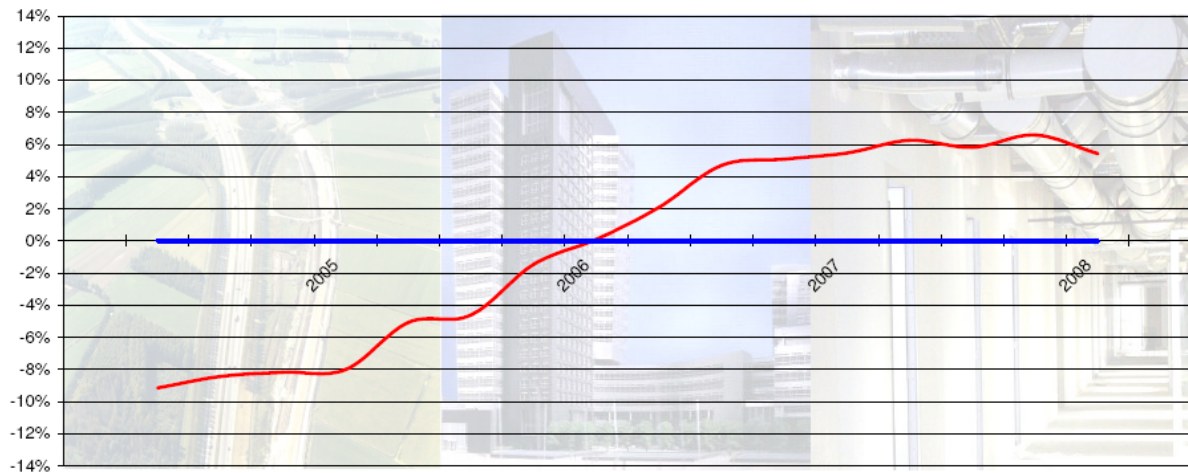
Het Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB) volgt gedurende de laatste jaren eveneens de marktontwikkeling door de werkelijke prijsontwikkeling (output-cijfers) af te zetten tegen de BDB-(input)indexcijfers. De uitkomsten hiervan zijn in een grafiek (de zogenaamde 'marktindicator') tot

uitdrukking gebracht. De grafiek geeft het beeld van stijgende prijzen, en daarmee voor de initiatiefnemers verslechterende resultaten.

Grafiek 4 *BDB Marktindicator*©

## BDB MARKTINDICATOR©

Versie: Kwartaal 1 / 2008



Opgesteld en uitgebracht door: **Bureau Documentatie Bouwwezen**

Aan de in deze publicatie vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend

De indicator laat vanaf medio 2005 een opwaartse trend zien, die overigens gedurende de laatste anderhalf jaar is afgevlakt en nu lijkt te gaan dalen. De kosten stijgen als gevolg van de ontwikkelingen in de markt nog steeds harder dan de BDB-index (0%-as), die de autonome ontwikkeling van de loonkosten en materiaalprijzen aangeeft.

Via de media komen berichten naar buiten over sterk stijgende grondstoffenprijzen en het gebrek aan goed personeel bij (onder)aannemers. Als gevolg hiervan hebben enkele bouwbedrijven minder winst kunnen boeken en zijn sommige bedrijven in financiële problemen geraakt. Hierbij is sprake van een naijleffect. De sterke prijsstijgingen kunnen in veel gevallen niet worden doorbelast aan de opdrachtgever en drukken extra hard op het resultaat van bouwprojecten waarop in een voorgaande marktsituatie (2005) juist laag is ingeschreven. De trend van toenemende loon- en prijsstijgingen komt tot uitdrukking in de door het Bouwcollege gehanteerde indexcijfers (zie 2.2).

### 2.5.2 Analyse van de aanbestedingsresultaten in de gezondheidszorg

Dit jaar zijn de aanbestedingsresultaten geanalyseerd van 34 AWBZ-projecten, alle met een investeringssom hoger dan € 1,5 mln. en met totaal circa € 253 mln. aan bouwkosten. Het betreft projecten waarvan het Bouwcollege de aanbestedingsresultaten in de periode januari 2007 t/m maart 2008 heeft goedgekeurd, c.q. heeft behandeld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in reguliere bouwprojecten, waarbij de aanbestedingsresultaten door het Bouwcollege moeten worden



goedgekeurd, en budgettair-bouwen-projecten, waarbij aanbestedingsgegevens uitsluitend ter informatie worden ingediend.

De analyse van de aanbestedingsresultaten geeft een indicatie van de trend in de prijsvorming in de zorgbouwmarkt. De analyse omvat een vergelijking van de aanbestedingsresultaten met de in de vergunning goedgekeurde investeringsbedragen. Als gevolg van de deregulering neemt de informatiestroom over de aanbestedingen af. Daarnaast worden veel AWBZ-voorzieningen gehuurd. Van deze gehuurde voorzieningen is het aanbestedingsresultaat veelal niet bekend.

De analyse over het afgelopen jaar is echter als gevolg van een gerichte rappelactie nog steeds gebaseerd op een voldoende aantal representatieve projecten in de AWBZ-sectoren. Het aantal geanalyseerde plannen ligt zelfs hoger dan het afgelopen jaar het geval is geweest. Voor de sector ziekenhuizen geldt dat het afgelopen jaar uitzonderlijk weinig aanbestedingsresultaten zijn voorgelegd. Van diverse grote projecten wordt de aanbesteding thans voorbereid. Verder wordt van diverse recent aanbestede projecten momenteel informatie verzameld. In het Jaarbeeld Bouwkosten wordt nader op de ontwikkelingen binnen de sector ziekenhuizen ingegaan.

#### 2.5.2.1 Reguliere bouwprojecten

In totaal zijn 14 aanbestedingen met een gezamenlijke inschrijfsom van € 166,7 mln. aan het Bouwcollege ter goedkeuring voorgelegd. Het gewogen gemiddelde goedgekeurde aanbestedingsresultaat over 2007, gemeten over de periode van januari 2007 tot en met maart 2008, bedraagt voor deze projecten 2,8% nadelig.

Sector/ Aanbesteding	Aantal Projecten	Bouwkundig	Werktuig- bouwkundig	Elektro- technisch	Gewogen gemiddelde over B,W en E
AWBZ- voorzieningen <sup>3)</sup>	14	-4,7 %	+5,6%	-3,7%	-2,8%

De bovenstaande tabel geeft inzicht in de door het Bouwcollege goedgekeurde aanbestedingsresultaten, verdeeld naar discipline (B, W en E) en uitgedrukt in de procentuele afwijking ('-' is nadelig en '+' voordelig) van de geïndexeerde vergunningbudgetten

De goedgekeurde aanbestedingsresultaten van de 14 afzonderlijke bouwplannen variëren van 9,5% (€ 0,2 mln.) voordelig tot 8,6% (€ 0,3 mln.) nadelig. Van deze 14 projecten hadden 11 projecten een (in absolute zin) beperkt nadelig aanbestedingsresultaat.

De ingediende aanbestedingsresultaten van de 14 reguliere projecten kenden een gewogen gemiddeld resultaat van 13,8% tegenvallend.

Het verschil tussen de ingediende en de goedgekeurde aanbestedingsresultaten is het gevolg van het feit dat de aanbestedingsresultaten van diverse projecten zijn gecorrigeerd. Uit nader onderzoek blijkt dat bij het merendeel van de aanbestede projecten sprake is van overmaat ten opzichte van de rekenoppervlakte waarop het vergunningbudget is afgestemd. Deze overmaat draagt substantieel bij tot

<sup>3)</sup> De beoordeelde AWBZ-voorzieningen betreffen 5 verpleeghuis-, 6 GGZ- en 3 GHZ-initiatieven.

nadelige aanbestedingsresultaten. Daarnaast vinden er in kwalitatieve zin aanpassingen plaats (bijvoorbeeld realisatie van hogere afwerkingsniveaus of extra investeringen in exploitatieverlagende voorzieningen).

Meestal zijn dergelijke extra's in de vergunning goedgekeurd onder de voorwaarde dat de kosten binnen het vergunningsbudget kunnen worden opgevangen. Ook komt het voor dat dergelijke toevoegingen pas na de verlening van de vergunning in het bestekplan worden verwerkt. Als dergelijke extra's leiden tot een negatief aanbestedingsresultaat, dan is de overschrijding niet in de goedkeuring van de aanbestedingsresultaten betrokken.

In enkele gevallen blijkt de directiebegroting beduidend hoger te liggen dan het vergunningsbudget. Ten opzichte van een dergelijke begroting pakt het aanbestedingsresultaat voor de instelling dientengevolge aanmerkelijk positiever uit.

Binnen de AWBZ is vaak sprake van gecombineerde projecten, waarbij het WTZi-deel onderdeel uitmaakt van een veel groter complex. De verdeling van bouwkosten over de diverse onderdelen van zo'n complex is lastig en kan het aanbestedingsresultaat ex WTZi nadelig beïnvloeden.

### 2.5.2.2 Budgettair-bouwen-projecten

Naast de 'reguliere bouwprojecten' is ook kennis genomen van de resultaten van 20 projecten die volgens de uitgangspunten van budgettair bouwen in 2007 zijn aanbesteed. Deze projecten vertegenwoordigen een totale inschrijfsom van circa € 86,3 mln. Van de 20 projecten waren de resultaten in 9 gevallen neutraal of meevallend. In de 11 andere gevallen was sprake van een tegenvallend resultaat. In totaliteit blijken de aanbestedingsresultaten van de 20 projecten uiteindelijk, na overleg en eventuele planaanpassingen, gemiddeld 5,0% tegen te vallen.

Het gewogen gemiddelde van de eerste inschrijfresultaten bedroeg gemiddeld 10,7% tegenvallend.

Tabel 6 "Beoordeelde" aanbestedingsresultaten in het kader van budgettair bouwen (periode januari 2007 – maart 2008)			
Sector / aanbesteding	Aantal projecten	Gewogen gemiddelde over B,W en E	
		Eerste inschrijfresultaat	Resultaat na bezuinigingen
AWBZ-voorzieningen	20	-10,7%	-5,0%

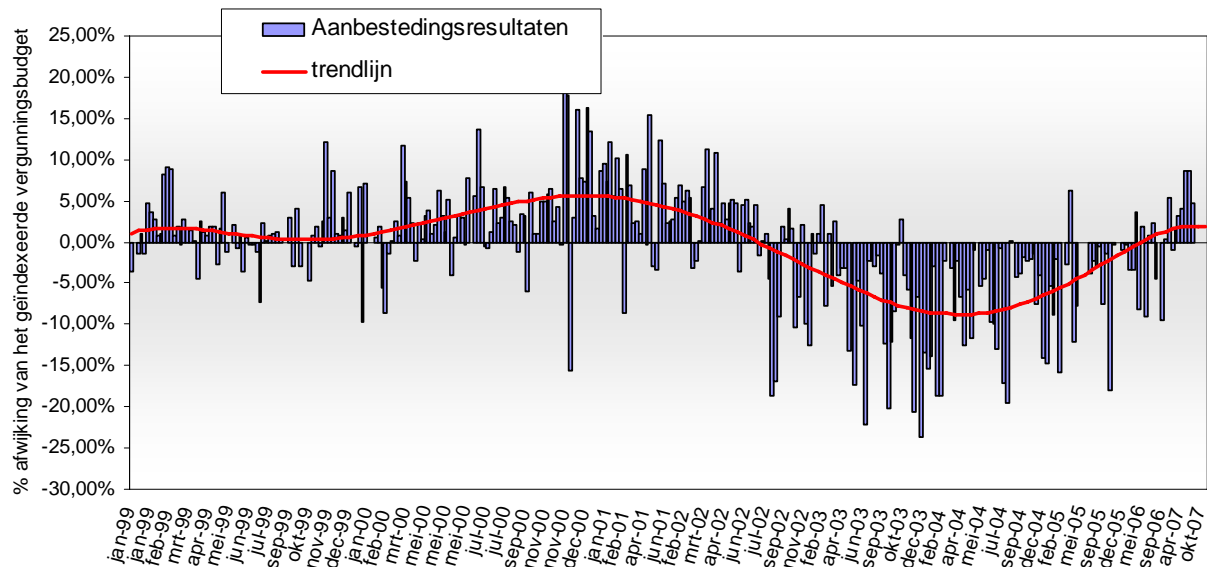
Opgemerkt dient te worden dat het Bouwcollege de projecten die in het kader van budgettair bouwen zijn voorgelegd, als gevolg van de beperkte informatie niet gedetailleerd heeft kunnen analyseren. Verder is het in dit kader relevant te weten dat het percentage voor de kostenrubriek 'Onvoorzien' voor de budgettair-bouwen-projecten is verhoogd van 2% naar 4%. Deze ruimere post kan onder meer worden aangesproken ter dekking van tegenvallende aanbestedingsresultaten.

Van een aantal plannen waarvoor in het kader van budgettair bouwen een vergunning is verleend blijkt na een rappelleeractie de aanbesteding dan wel gunning nog niet te hebben plaatsgevonden. Sommige instellingen nemen, vanwege onzekerheden binnen de huidige bouwmarkt en de toekomstige kapitaallastenfinanciering, een afwachtende houding aan en stellen de aanbesteding uit. Daarnaast trekken geselecteerde aannemers zich frequent terug.

2.5.2.3 Verloop aanbestedingsresultaten in de sector gezondheidszorg

De onderstaande grafiek geeft de ontwikkeling weer van de resultaten over de periode januari 1999 tot en met december 2007.

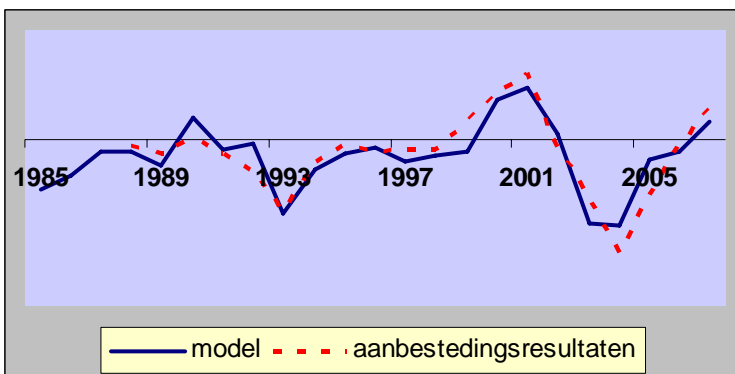
Grafiek 5 Overzicht van de goedgekeurde aanbestedingsresultaten



Uit deze grafiek blijkt dat er in de trend van toenemende voordelige aanbestedingsresultaten vanaf medio 2004 een kentering optreedt en dat de in 2007 gehouden aanbestedingen alle resulteerden in een lichte overschrijding. Hierbij moet worden opgemerkt dat het door het Bouwcollege goedgekeurde aanbestedingsresultaten betreft, waarbij ten opzichte van het eerste inschrijvingsresultaat soms nog ingrijpende bezuinigingen zijn doorgevoerd.

Om zeker te stellen dat de uit de aanbestedingen af te leiden trends representatief blijven, heeft het Bouwcollege het Economisch instituut voor de Bouwnijverheid (EIB) een marktindicator laten ontwikkelen. Deze marktindicator fungeert als controlemiddel voor de analyse van de aanbestedingsresultaten en versterkt de analyse van de ontwikkeling van de bouwmarkt. Genoemde (EIB) marktindicator is samengesteld uit diverse relevante bouwmarktgerelateerde

Grafiek 6 Marktindicator EIB



statistieken, waaronder die voor de prijsontwikkeling van investeringen in bedrijfsgebouwen en de conjunctuurmeting van het EIB.

In de nevenstaande grafiek is de marktindicator weergegeven (zie doorgetrokken blauwe lijn). Hieruit blijkt dat de marktindicator inmiddels de nullijn is gepasseerd, evenals de resultaten van de in 2007 goedgekeurde aanbestedingen. Ter toelichting zij vermeld dat de marktindicator vooruitblijkt en de analyse betrekking heeft op gerealiseerde aanbestedingen.

#### *2.5.2.4 Conclusie en slotbeschouwing*

De uitkomst van deze analyse is een bevestiging van signalen uit het veld over tegenvallende aanbestedingsresultaten. De initiatiefnemers zien zich, blijkens de ingediende aanbestedingsresultaten, geconfronteerd met de effecten van de sterk aangetrokken en vanuit hun standpunt verslechterde bouwmarkt.

De analyse van de ter goedkeuring ingediende aanbestedingsresultaten levert een gemiddeld tegenvallend resultaat van 13,8% op. Veel van deze projecten zijn echter ontwikkeld of ontworpen in een periode van sterk meevallende prijzen en kenden daardoor een ambitieuze opzet en een overmaat aan vloeroppervlakte ten opzichte van de rekenoppervlakte.

De analyse van de goedgekeurde aanbestedingsresultaten laat, na correctie voor overmaat en meerkosten, per saldo een nadelig resultaat zien. In de *Bouwkostennota 2007* was bij de goedgekeurde aanbestedingsresultaten nog sprake van een gemiddeld meevallend resultaat van 0,5%. Het gewogen gemiddelde goedgekeurde aanbestedingsresultaat over 2007 bedraagt inmiddels 2,8% nadelig voor de AWBZ-sector. Deze trend zien we eveneens terug bij de markindicatoren van zowel het EIB als de BDB. Voor de jaren na 2008 wordt echter weer een krimp van de markt verwacht.

Gedurende het afgelopen jaar blijken in diverse gevallen geselecteerde bedrijven zich tijdens de prijsvorming als partij terug te trekken of niet in de uitvoering geïnteresseerd te zijn. Sommige initiatiefnemers stellen de aanbesteding van hun project momenteel zelfs uit.

Op basis van een eind 2007 uitgevoerde analyse van de aanbestedingsresultaten, waaruit een gemiddeld goedgekeurd tegenvallend resultaat van 2% volgde, is besloten de bouwkostennorm voor de AWBZ-sector tussentijds tijdelijk met 2% te verhogen. Deze verhoging is op 4 februari 2008 door de minister van VWS goedgekeurd. Ook ten opzichte van de laatste analyse valt te constateren dat de gemiddelde resultaten voor de AWBZ-voorzieningen enigszins (met 0,8%) zijn verslechterd naar 2,8% tegenvallend.

In het verleden zijn de ontwikkelingen van de bouwmarkt altijd in de kostennormering betrokken. Voorbeelden daarvan zijn de verhogingen van de bouwkostennormen in de jaren 2000 en 2001 en de verlagingen in 2003 en 2005. Gezien de huidige bouwmarkt en het binnen de AWBZ-sector per saldo aanhoudende negatieve aanbestedingsresultaat ligt het in de rede de in de *Bouwkostennota 2007* vastgestelde bouwkostennormen voor de AWBZ-voorzieningen additioneel te verhogen met 2,8%, het gewogen gemiddelde van de goedgekeurde aanbestedingsresultaten. Dit houdt in dat de reeds goedgekeurde tijdelijke verhoging nog verder wordt verhoogd met 0,8%.

Gezien de verwachting van het EIB dat de bouwmarkt zich meer stabiliseert en voor de komende jaren wellicht zelfs weer wat zal krimpen is besloten niet tot een verdere verhoging over te gaan. Daarbij is rekening gehouden met het feit dat tegenvallers in zekere mate kunnen worden opgevangen vanuit de reserves uit de rubriek 'Onvoorzien'. Voor budgettaire-bouwen-projecten is immers het percentage voor programma- en bestekwijzigingen verhoogd van 2% naar 4%. Voor projecten waarvoor een traject van bouwbegeleiding wordt gevolgd kan worden ingestemd met een verhoging van het budget.

Het Bouwcollege en daarna het Centrum Zorg en Bouw zullen de ontwikkelingen van de bouwmarkt nauwlettend blijven volgen. Evenals vorig jaar zullen ook nadere kwalitatieve analyses van een selectie van aanbestede projecten worden uitgevoerd. Hierbij zal aandacht worden besteed aan het aantal en de samenstelling van de inschrijvende partijen, de onderlinge verhouding van de inschrijvingsbedragen, de hoogte van een eventuele projectkorting, de vergelijking op elementenniveau tussen directiebegroting, vergunning en inschrijfbegroting en de mogelijke overmaat, vormfactoren en materialisatie van het project. Eind 2008 zal tussentijds de balans worden opgemaakt. Mocht hierbij blijken dat de additionele verhoging met 2,8% duidelijk onvoldoende is, of bij duidelijke positieve aanbestedingsresultaten als gevolg van een krimp van de markt, kan alsdan worden overwogen wederom een correctie van bouwkostennormen door te voeren.

## 2.6 Samenvatting

De analyses van de kostenontwikkelingen wijzen het volgende uit:

- De stijging van de lonen en prijzen, zoals deze aan de hand van de gezondheidszorgindex is bepaald, bedraagt over de periode 1 januari 2007 tot 1 januari 2008 3,6%.
- Uit de voor de AWBZ-voorzieningen uitgevoerde kostenonderzoeken volgt dat voor alle verblijfscategorieën (licht, zwaar en beveiligd) en alle sectoren (V&V, GGZ en GHZ) de nacalculerbare bouwkosten per feitelijk te realiseren m<sup>2</sup> gemiddeld lager uitkomen dan de normkosten. Daarbij wordt aangetekend dat in veel goedgekeurde plannen meer vloeroppervlakte wordt gerealiseerd dan de rekenoppervlakte volgens de AWBZ-prestatie-eisen. Op grond van de analyse van de in 2007 vergunde bouwplannen blijken de vorig jaar vastgestelde bouwkostennormen en -toeslagen over het algemeen nog te voldoen. Binnen de huidige bouwmarkt zijn het in sommige bouwplannen geconstateerde hoge ambitieniveau en een grote overmaat niet meer binnen de vastgestelde budgetten realiseerbaar. Dit kan leiden tot noodzakelijke versoeringen van de bouwplannen.
- Externe kostenonderzoeken wijzen uit dat de voor de bouw van AWBZ-voorzieningen gehanteerde uitgangspunten aansluiten bij het in andere bouwsectoren gehanteerde materiaalgebruik en kostenniveau. Wel is sprake van enkele kostenverhogende elementen in de ontwerpen. De onderzoeken geven tevens inzicht in de marktwerking in een periode waarin voor de bouw wereld sprake is van een hoogconjunctuur. Bij één van de onderzochte projecten is echter sprake van een in deze huidige conjunctuur ongebruikelijke eenmalige korting. Het kostenonderzoek geeft geen directe aanleiding tot het verder verhogen van kostennormen behoudens de jaarlijkse indexering.
- De beschouwing van de ontwikkeling van de bouwmarkt biedt het beeld van een sterk aangetrokken bouwmarkt. De analyse van de goedgekeurde aanbestedingsresultaten laat, na correctie voor overmaat en meerkosten, per saldo een nadelig resultaat zien. Het gewogen gemiddelde goedgekeurde aanbestedingsresultaat over 2007 bedraagt 2,8% nadelig. Deze



ontwikkelingen in de markt zien we eveneens terug bij de markindicatoren van zowel het EIB als het BDB. Voor de jaren na 2008 wordt echter weer een krimp van de markt verwacht.

Op basis van een eind 2007 uitgevoerde analyse van de aanbestedingsresultaten is besloten de bouwkostennorm voor de AWBZ-sector tussentijds tijdelijk met 2% te verhogen. Deze verhoging is op 4 februari 2008 door de minister van VWS goedgekeurd. Gezien de huidige bouwmarkt en het binnen de AWBZ-sector per saldo aanhoudende negatieve aanbestedingsresultaat ligt het in de rede de in de *Bouwkostennota 2007* vastgestelde bouwkostennormen voor de AWBZ-voorzieningen additioneel te verhogen met 2,8%, het gewogen gemiddelde van de goedgekeurde aanbestedingsresultaten. Dit houdt in dat de reeds goedgekeurde tijdelijke verhoging nog verder wordt verhoogd met 0,8%.

Het Bouwcollege en daarna het Centrum Zorg en Bouw zullen de ontwikkelingen van de bouwmarkt nauwlettend blijven volgen. Eind 2008 zal tussentijds de balans worden opgemaakt. Mocht hierbij blijken dat de additionele verhoging met 2,8% duidelijk onvoldoende is, kan alsdan worden overwogen wederom een correctie van bouwkostennormen door te voeren.

### 3. KOSTENNORMEN

#### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden rubrieksgewijs de voor de AWBZ-voorzieningen geldende kostenuitgangspunten en kostennormen per 1 januari 2008 vermeld en toegelicht. Onder de AWBZ-voorzieningen waarvoor de kostenkengetallen zijn vermeld, vallen tevens de voorzieningen voor curatieve geestelijke gezondheidszorg, welke aanspraak per 1 januari 2008 van de AWBZ naar de Zorgverzekeringswet is overgeheveld.

De in de *Bouwkostennota* geactualiseerde bouwkostennormen, grondkostennormen en financiële toeslagen zijn prestatie-eisen en worden, na goedkeuring door de Minister van VWS, bij Regeling opgenomen in de Regeling prestatie-eisen WTZi. Deze regeling wordt in de Staatscourant gepubliceerd. De overige kostengerelateerde onderwerpen in dit hoofdstuk, zoals bijvoorbeeld startkosten, bijkomende kosten en directiekosten, worden door het Bouwcollege als beleidsregel in de zin van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht beschouwd.

De kostennormen komen als gevolg van de aangekondigde wijzigingen in de bekostigingsstructuur in een ander licht te staan. Zorginstellingen worden immers zelf meer verantwoordelijk voor beheer en financiering van de bouw. Zorgbouwinvesteringen worden in de toekomst niet meer afgedekt door de WTZi, maar moeten tegen de achtergrond van een integrale bekostiging worden terugverdiend met de activiteiten en de productie van diverse zorgproducten. Instellingen zullen zich dat nu reeds bewust moeten zijn en tegen die achtergrond verantwoorde investeringsbeslissingen moeten nemen. De nu benoemde kostennormen kunnen daarbij een belangrijke referentie vormen. Voor het Bouwcollege vormen ze, zolang als het bouwregime bestaat, het toetsingskader voor vergunningaanvragen.

#### 3.2 Grondkosten

De grondkosten omvatten de daadwerkelijke kosten voor de aankoop van de grond en de daarbij behorende verwervingskosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraalrecht), alsmede de kosten voor het bouwrijp maken en het ontsluiten van de locatie en het slopen van opstallen <sup>4)</sup>.

Voor de grondkosten gelden financiële bovengrenzen. De grondkostennormen worden daarbij uitgedrukt in maximaal (feitelijk) te besteden kosten per m<sup>2</sup> rekenoppervlakte gebouw. Deze grondkostennormen zijn afgeleid van de voorheen gehanteerde grondkostennormen per bed of per plaats, waarbij een onderscheid wordt gemaakt naar de diverse zorgsectoren.

Uit uitgevoerde studies is gebleken dat het normeren van de grondkosten per m<sup>2</sup> grond lastig is, gezien de in ons land sterk variërende grondprijzen. Het vastleggen van een enkele norm voor de grondkosten per m<sup>2</sup> is echter ook niet relevant, omdat voor grondverwerving ook geen eenduidige normen voor de terreingrootte per bed/plaats gelden. Uit de op 26 november 2001 door het Bouwcollege vastgestelde "Bouwmaatstaven voor het bepalen van de terreingrootte in de zorgsector" volgt dat de terreingrootte

---

<sup>4)</sup> Ter beperking van de grondkosten is het raadzaam zo spoedig mogelijk na overdracht van de grond de grondkosten te activeren, zodat rentekosten (zowel tot start bouw, als tijdens de bouw) worden uitgesloten.

per plaats/bed sterk kan variëren. Voor de grootte van een te verwerven terrein en het daarop te realiseren gebouw spelen de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de grondprijs per m<sup>2</sup> een rol.

Vanaf de jaren '90 zijn de grondprijzen, mede als gevolg van de schaarste aan geschikte bouwlocaties, fors gestegen<sup>5)</sup>. In reactie op de stijgende grondprijzen zijn de maximale kostenkaders voor grondverwerving in de Bouwkostennota 2000 met respectievelijk 17% en 20% verhoogd, waarmee aan de ervaren krapte van de kostenkaders tegemoet werd gekomen. Sindsdien zijn de grondkostennormen ieder jaar met de gezondheidszorgindex verhoogd. Ook dit jaar is dat weer het geval.

De maximale grondkosten per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo) luiden als volgt:

Tabel 7 Grondkosten (inclusief BTW, prijspeil 1 januari 2008)

Categorie	Grondkosten per m <sup>2</sup> b.v.o. (rekenopp.)
AWBZ-voorzieningen	
- verblijfs categorie licht	
- somatische en/of psychogeriatrische aandoeningen	€ 215,--
- andere doelgroepen	€ 253,--
- verblijfs categorie zwaar	
- somatische en/of psychogeriatrische aandoeningen	€ 253,--
- andere doelgroepen	€ 291,--
- verblijfs categorie beveiligd	€ 291,--

De grondprijzen kenmerken zich door grote regionale verschillen. Vanaf de Bouwkostennota 2003 zijn de regionale verschillen vertaald in regionale toeslagen of kortingen die over de grondkostennormen berekend kunnen worden. Deze correcties volgen het postcodesysteem. Voor de duurste regio's geldt een plus van 20%. Voor andere regio's variëren de toeslagen van +10% en 0% of gelden kortingen van -10% en -20% voor de goedkopere regio's. Een specificatie van de postcodegebieden en de daarbij behorende regio-toeslagen of -kortingen is opgenomen in bijlage 2.

In 2005 heeft het Bouwcollege een grondkostenonderzoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek volgt dat de gedifferentieerde grondkostennorm consequent bij de beoordeling van de aanvragen wordt gehanteerd en dat de grondkostennormen, met benutting van de regionale toeslagen, blijken te voldoen.

Indien bij grondverwerving het betreffende stuk grond niet alleen zal worden gebruikt ten behoeve van een toegelaten WTZi-instelling, maar ook ten behoeve van andere participanten (derden), hanteert het Bouwcollege een kostenverdeelsleutel. Meer hierover, alsmede de toepassing ervan, leest u in paragraaf 4.5 van deze Bouwkostennota.

<sup>5)</sup> In de zorgsector komen ook met regelmaat terreinen vrij, bijvoorbeeld omdat op een andere locatie vervangende nieuwbouw is gerealiseerd. In diverse gevallen zijn deze terreinen nog binnen de zorgsector te benutten. In het meldpunt grondverwerving komen de vraag naar en het aanbod van bouwgrond voor de zorgbouw samen. Meer informatie over het meldpunt grondverwerving treft u aan op de websites van het Bouwcollege ([www.bouwcollege.nl](http://www.bouwcollege.nl)) en het College sanering ([www.collegesanering.nl](http://www.collegesanering.nl)).



In paragraaf 3.4 wordt nader ingegaan op eventuele planschade als gevolg van besluiten tot bestemmingsplanwijziging of vrijstelling van bestemmingsplanbepalingen.

#### *Erfpacht*

Naast de verwerving door middel van koop kan grond ook in erfpacht worden verkregen.

Erfpacht is in principe aanvaardbaar, indien de kosten vooraf bekend zijn. Dit is het geval indien vooraf afkoop plaatsvindt voor ten minste de gebruiksduur of wanneer in het erfpachtcontract een indexering voor de jaarlijkse canon is vastgelegd. Bij de berekening van het genormeerde afkoopbedrag per plaats wordt uitgegaan van het normbedrag per m<sup>2</sup> bvo bij vol eigendom. Omdat de afkoop een beperkte periode betreft, moet hierop, in tegenstelling tot grond in eigendom, worden afgeschreven. Het afkoopbedrag wordt berekend door het normbedrag voor eigendom te verminderen met de contante waarde van de afschrijvingen gedurende 50 jaar. In de tabel 8 zijn de op deze wijze berekende normbedragen opgenomen. In de berekening is een rekenrente van 5,5% gehanteerd.

Tabel 8 <i>Erfpacht (inclusief BTW, prijspeil 1 januari 2008)</i>			
Categorie	Maximale grondkosten per m <sup>2</sup> b.v.o.	Netto contante waarde afschrijvingen	Afkoop per m <sup>2</sup> b.v.o. (rekenopp.)
AWBZ-voorzieningen			
- verblijfs categorie licht			
- somatische en/of psychogeriatrische aandoeningen	€ 215,--	€ 77,--	€ 138,--
- andere doelgroepen	€ 253,--	€ 90,--	€ 163,--
- verblijfs categorie zwaar			
- somatische en/of psychogeriatrische aandoeningen	€ 253,--	€ 90,--	€ 163,--
- andere doelgroepen	€ 291,--	€ 104,--	€ 187,--
- verblijfs categorie beveiligd	€ 291,--	€ 104,--	€ 187,--
Het niet afkopen van de erfpachtcanon is aanvaardbaar als kan worden aangetoond dat de erfpachtcanon uitsluitend bestaat uit een marktconforme rentevergoeding over de oorspronkelijke grondwaarde.			

#### *Uitvoeringstoets grondverwerving / Bouwmaatstaven terreingrootte in de zorgsector*

In de op 26 november 2001 vastgestelde "Uitvoeringstoets grondverwerving" zijn diverse voorstellen gedaan waardoor de grondproblematiek voor de zorginstellingen kan worden verminderd. Deze uitvoeringstoets kan tezamen met de bouwmaatstaven terreingrootte in de zorgsector en de in de Bouwkostennota bepaalde kaders dienen als leidraad bij de grondverwerving en het overleg daarover met de gemeente.

Geconstateerd wordt dat gemeenten in vele gevallen van de marktwaarde en niet van de feitelijke grondkosten uitgaan. Het Bouwcollege is van mening dat de grondprijzen voor de zorgsector gebaseerd zouden moeten zijn op de werkelijke kosten, gecorrigeerd voor bovenwijkse en infrastructurele voorzieningen. De instellingen dragen immers vaak zelf zorg voor de infrastructurele voorzieningen.

*Nieuwe grondexploitatiewet*

Per 1 juli 2008 treedt de Grondexploitatiewet in werking. Deze nieuwe wet biedt gemeenten de mogelijkheid om eisen te stellen aan de concrete invulling van te ontwikkelen locaties en om kosten te verhalen die samenhangen met de exploitatie van de betreffende locaties.

De Grondexploitatiewet leidt echter ook tot meer transparantie in het grondbeleid van de gemeenten. De wet bevordert daarmee de in bovenstaande alinea beschreven kostenbenadering.

**3.3 Bouwkosten**

De vaststelling van de bouwkostennormen op prijspeil 1 januari 2008 is gebaseerd op de in hoofdstuk 2 beschreven ontwikkelingen.

De bouwkostennormen per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte op prijspeil 1 januari 2008 zijn in tabel 9 per categorie aangegeven.

Tabel 9 <i>Bouwkostennormen per m<sup>2</sup> bvo (inclusief BTW op prijspeil 1 januari 2008)</i>	
Categorie	Prijspeil 1 januari 2008
AWBZ-voorzieningen verblijfs categorie licht	
- verblijf (a-specifieke bouw)	€ 1.154,--
- ondersteunende begeleiding	€ 1.199,--
- behandeling, resp. activerende begeleiding (zorgzwaarte zwaar)	€ 1.437,--
- ondersteunende diensten	€ 1.359,--
AWBZ-voorzieningen verblijfs categorie zwaar	
- verblijf (specifieke bouw)	€ 1.437,--
- ondersteunende begeleiding	€ 1.437,--
- behandeling, resp. activerende begeleiding	€ 1.437,--
- ondersteunende diensten	€ 1.359,--
AWBZ-voorzieningen verblijfs categorie beveiligd, forensisch psychiatrische afdeling (FPA), forensische verslavingsafdeling (FVA) en kliniek voor intensieve behandeling (KIB)	
- verblijf (specialistische bouw)	€ 1.802,--
- ondersteunende begeleiding	€ 1.802,--
- behandeling, resp. activerende begeleiding	€ 1.802,--
- ondersteunende diensten	€ 1.359,--
AWBZ-voorzieningen verblijfs categorie beveiligd, forensisch psychiatrische kliniek (FPK), forensische verslavingskliniek (FVK) en voorzieningen voor forensisch verstandelijke gehandicapten (SGLVG+)	
- verblijf (specialistische bouw)	€ 1.849,--
- ondersteunende begeleiding	€ 1.849,--
- behandeling, resp. activerende begeleiding	€ 1.849,--
- ondersteunende diensten	€ 1.359,--

Bij de bepaling van de bouwkostennormen is rekening gehouden met de analyses van de kostenontwikkelingen zoals omschreven in hoofdstuk 2 van deze nota. Gelet op de conclusies uit de kostenonderzoeken, de analyse van de aanbestedingsresultaten en de aangetrokken bouwmarkt zijn de bouwkostennormen voor alle sectoren en categorieën overeenkomstig de gezondheidszorgindex geïndexeerd. Daarnaast zijn de bouwkostennormen voor de AWBZ-voorzieningen tijdelijk additioneel

verhoogd met 2,8%. Per saldo leidt dit voor de AWBZ-sectoren tot een verhoging van de bouwkostennormen uit 2007 met 6,4%.

De opbouw van de bouwkostennormen en de verdere kostenrichtlijnen zijn weergegeven in Bijlage I.

#### Toeslagen

Voor het treffen van bijzondere voorzieningen kunnen, specifiek voor de AWBZ-voorzieningen, voor bijzondere doelgroepen financiële toeslagen worden toegekend. Ook deze toeslagen zijn met 6,4% verhoogd.

Per saldo gelden de financiële toeslagen voor de volgende voorzieningen.

Tabel 10 Toeslagen verblijfs categorie licht a-specifieke bouw (bouwkosten)	
Functies, voorzieningen en doelgroepen	prijspeil 1 januari 2008
- specifieke voorzieningen voor zintuiglijk gehandicapten c.q. zintuiglijke beperkingen	€ 52,- per m <sup>2</sup> b.v.o.
- temperatuurbeheersing	€ 59,- per m <sup>2</sup> b.v.o.
- koken op de groep	€ 2.031,- per plaats
- ondersteunende begeleiding t.b.v. mensen met somatische of psychogeriatrische aandoening en/of psychosociaal probleem in geval van bouw in combinatie met de zorgzwaarte zwaar	€ 238,- per m <sup>2</sup> b.v.o.

De toeslag voor temperatuurbeheersing kan worden toegepast voor voorzieningen voor niet-mobiele cliënten, ongeacht de verblijfs categorie, behoudens ruimten voor ondersteunende diensten. Als andere maatregelen om de temperatuur te beheersen niet blijken te volstaan, kan de toeslag worden besteed aan (top)koeling, betonkernactivering of gelijkwaardige (installatietechnische) maatregelen.

Tabel 11 Toeslagen verblijfs categorie zwaar specifieke bouw (bouwkosten)	
Functies, voorzieningen en doelgroepen	prijspeil 1 januari 2008
- plafond-tilliftsysteem voor MCG en LG (niet-mobiel)	€ 6.366,- per plaats
- plafond-tilliftsysteem verpleeghuizen (niet-mobiel)	€ 3.183,- per plaats
- specifieke voorzieningen voor zintuiglijk gehandicapten c.q. zintuiglijke beperkingen	€ 52,- per m <sup>2</sup> b.v.o.
- temperatuurbeheersing	€ 59,- per m <sup>2</sup> b.v.o.
- verzwaarde uitvoering voor ernstige gedragsstoornissen	+ 10% (met uitzondering van de functie ondersteunende diensten)
- afzonderingsvoorzieningen	+ 10% (betreft alleen de m <sup>2</sup> b.v.o. voor de afzonderingsvoorziening)
- koken op de groep	€ 1.464,- per plaats
- inrichting nieuw instellingsterrein	€ 123,- per bruto m <sup>2</sup> gebouw (excl. gebouwgebonden terreinvoorzieningen)

De toeslag voor temperatuurbeheersing kan worden toegepast voor voorzieningen voor niet-mobiele cliënten, ongeacht de verblijfs categorie, en gesloten voorzieningen behoudens ruimten voor

ondersteunende diensten. Als andere maatregelen om de temperatuur te beheersen niet blijken te volstaan, kan de toeslag worden besteed aan (top)koeling, betonkernactivering of gelijkwaardige (installatietechnische) maatregelen.

De toeslag voor de inrichting van een nieuw instellingsterrein, dan wel de vervanging van de boven- en ondergrondse terreininfrastructuur van een bestaand instellingsterrein, heeft geen betrekking op de gebouwgebonden terreinvoorzieningen (waaronder verhardingen van terrassen, parkeerplaatsen, tuinaanleg, tuinafscheidingen, buitenverlichting, terreinleidingen t.b.v. huisaansluitingen e.d.), die binnen de bouwkostennormen kunnen worden gerealiseerd. De maximaal toe te kennen toeslag is gerelateerd aan zowel de bruto vloeroppervlakte van nieuw te realiseren en bestaande, te handhaven gebouwen op het (gedeelte van) het terrein, waar de nieuwe terreininfrastructuur en -inrichting direct betrekking op heeft, als de terreingrootte.

De toeslag is in principe alleen van toepassing voor de inrichting van grote terreinen in de GGZ en in de GHZ. Van grote instellingsterreinen is eerst sprake als de terreingrootte meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup> per plaats of als het bebouwingspercentage kleiner is dan 20%.

Voor de verblijfs categorie beveiligd (specialistische bouw) gelden geen financiële toeslagen. In de kosten normen voor de verblijfs categorie beveiligd (specialistische bouw) zijn de kosten voor separeervoorzieningen en temperatuurbeheersing begrepen.

Initiatiefnemers die menen dat een beroep op de toeslagen noodzakelijk is, moeten dit bij het indienen van een aanvraag toelichten en, zonedig met het standpunt van de zorgverzekeraar, onderbouwen. Daarbij moet worden opgemerkt dat niet voor iedere afwijking een standaard toeslag kan worden ontwikkeld en dat toeslagen niet per definitie volledig kostendekkend hoeven te zijn.

Voor een verdere toelichting op de toepassing van de voornoemde financiële toeslagen wordt verwezen naar de prestatie-eisen voor nieuwbouw van AWBZ-voorzieningen <sup>6)</sup>.

### 3.4 Bijkomende kosten

Tot de rubriek Bijkomende kosten behoren de overheidsheffingen, zoals leges en precario, de aansluitkosten van de nutsbedrijven en de kosten van verzekeringen, waaronder de CAR.

Voor de bijkomende kosten wordt uitgegaan van maximaal 2,5% van de bouwkosten <sup>7)</sup>.

In een signaleringsrapport dat het Bouwcollege op 3 juni 2002 aan de Minister van VWS heeft uitgebracht is ruim aandacht besteed aan de legeskosten. Het signaleringsrapport beschrijft dat de door gemeenten gehanteerde tarieven en berekeningsgrondslagen sterk variëren. Tot op heden is aan deze praktijk nog geen einde gekomen. Het Bouwcollege is van mening dat bij het heffen van bouwleges niet altijd rekening wordt gehouden met de beperkingen die in de Gemeentewet aan het heffen van leges worden gesteld.

---

<sup>6)</sup> Prestatie-eisen voor nieuwbouw AWBZ-voorzieningen. Rap.nr. 0.122. College bouw zorginstellingen. Utrecht, 2007.

<sup>7)</sup> Het Bouwcollege heeft in 2005, op basis van alle in 2004 geaccordeerde eindafrekeningen, onderzoek uitgevoerd naar de werkelijke hoogte van de rubriek Bijkomende kosten. De werkelijke bijkomende kosten van de in totaal 95 bij het onderzoek betrokken bouwplannen bedragen gemiddeld 2,1% van de bouwkosten. Het percentage voor de bijkomende kosten biedt daarmee, ondanks de stijgingen van de leges- en aansluitkosten, nog gemiddeld voldoende ruimte. Bij 13 projecten bedragen de bijkomende kosten meer dan 2,5% van de bouwkosten (met een maximum van 5,9% bij één project).



Net als de bouwleges blijken ook de aansluitkosten van nutsbedrijven enorm te variëren. Initiatiefnemers doen er daarnaast goed aan zich in een zo vroeg mogelijk stadium op de hoogte te stellen van de feitelijk door de diverse instanties gehanteerde tarieven. Op de website [www.bouwleges.nl](http://www.bouwleges.nl) is het mogelijk het legestartief dat met de afhandeling van bouwvergunningen is gemoeid per gemeente te berekenen.

Tot voor kort konden in bepaalde gevallen ook kosten voor kunsttoepassing onder de rubriek Bijkomende kosten worden opgenomen. Per 1 januari 2006 is de regeling van het ministerie van VWS echter beëindigd. Bij het vervallen van de WZV en het van kracht worden van de WTZi heeft VWS besloten de WZV-circulaire van 12 maart 2001, 'Mogelijkheden van een financiële bijdrage voor kunstprojecten in de zorg', niet over te hangen naar de WTZi. Dit betekent een einde van de bijdrage, die het Bouwcollege als aanvulling op het investeringsbudget kon toewijzen.

De subsidie vanuit het ministerie van OCW blijft wel bestaan. Via SKOR<sup>8)</sup> kan nog steeds een subsidie voor de kosten voor kunsttoepassing worden verkregen. In de nieuwe situatie zijn er geen beperkingen meer aan de hoogte van het kunstbudget. Als voorwaarde geldt dat de zorginstelling minimaal 50% van de kosten bijdraagt voor een met SKOR overeen te komen plan met als doelstelling een bijzonder voorbeeldstellend kunstwerk te realiseren.

#### *Planschade*

De eventuele kosten die voortvloeien uit een planschadeovereenkomst komen niet voor vergoeding uit hoofde van de Wet toelating zorginstellingen (WTZi) in aanmerking, maar zijn voor rekening van de instelling. Het betreft hier immers een planologische procedure die buiten het feitelijke bouwproces staat. Tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, beoogt de WTZi slechts voor de kosten die rechtstreeks met dit feitelijke bouwproces verband houden, een vergoeding te bieden. Planschadekosten zijn slechts op indirecte wijze daaraan gerelateerd.

### **3.5 Inventariskosten**

Inventariskosten zijn kosten die betrekking hebben op de losse inrichting van een gebouw. Alle zaken die niet aard- of nagelvast met een gebouw zijn verbonden, zijn te beschouwen als inventaris. Te denken valt in dit verband aan tafels, stoelen, kasten, bedden, bureaus en lampen, maar ook stoffering, zoals gordijnen en vitrages, valt onder inventaris. Daarnaast worden ook vaste medische inrichtingen aan deze rubriek toegerekend.

De kosten voor inventaris komen niet als onderdeel van de nacalculeerbare investeringskosten van een WTZi-vergunning voor vergoeding in aanmerking. Vergoeding van dergelijke kosten geschiedt via de Wet marktordening gezondheidszorg (WVG) op basis van normbedragen die vastliggen in een beleidsregel van de Nederlandse Zorgautoriteit (NZa) (beleidsregel 'investeringen in medische en overige inventarissen').

Een in het veld met enige regelmaat voorkomend misverstand is dat vloerbedekking en behang ook als inventaris zouden moeten worden beschouwd. Volgens de Elementenmethode (zie ook bijlage 1) vallen de kosten voor deze afwerkingen onder de kosten voor de bouwkundige voorzieningen.

---

<sup>8)</sup> SKOR (Stichting Kunst en Openbare Ruimte), Ruysdaelkade 2, Amsterdam, telefoon 020-6722525. ([www.skor.nl](http://www.skor.nl))

Voor de appartementen in de voorzieningen voor mensen met somatische aandoeningen of beperkingen in de AWBZ-verblijfs categorie licht (a-specifieke bouw verzorgingshuizen), geldt dat de kosten voor wand- en vloerafwerking niet via de WTZI voor vergoeding in aanmerking komen, omdat ervan uit wordt gegaan dat de bewoners zelf, naar eigen smaak en eigen kosten, hun zorgwoning of -appartement inrichten.

Voor gevallen waarin verzorgingshuisbewoners gedwongen, althans niet uit eigen beweging, nieuwe of gerenoveerde woonruimte dienen te betrekken, heeft de NZa een beleidsregel<sup>9)</sup> opgesteld op grond waarvan een genormeerd bedrag voor (her)inrichtingskosten aan het budget van de betreffende instellingen wordt toegevoegd.

### 3.6 Directiekosten

Tot de rubriek directiekosten worden alle met de voorbereiding en begeleiding van de bouw verband houdende kosten gerekend, waaronder alle kosten voor onderzoek, advisering, managementondersteuning en planontwikkeling. In dit verband wordt verwezen naar de circulaire van het Ministerie van VWS d.d. 15 november 2002 over het beleid inzake de verrekening van de planontwikkelingskosten. Tot de directiekosten behoren alle kosten voor ondersteuning van het management. Het gaat hierbij om kosten voor:

- het voorbereiden van een toelatingsaanvraag<sup>10)</sup>;
- het opstellen van een programma van eisen;
- het ontwerp en de bestedingsgerede uitwerking van de bouwkundige en installatietechnische voorzieningen, de terreinvoorzieningen en de vaste inrichtingen;
- de inschakeling van onder meer bouwkostendeskundigen, adviseurs voor bouwfysica en brandveiligheid, (bouw-)juristen<sup>11)</sup> etc.;
- de bouwbegeleiding en projectadministratie;
- het toezicht tijdens de bouw.

Het management kan zich laten ondersteunen door externe adviseurs dan wel door een speciaal daarvoor aangenomen bouwdirecteur of bouwcoördinator of een voor het voorbereiden en begeleiden van de bouw opgericht bouw bureau, als daarmee kosten voor externe adviseurs worden voorkomen of worden beperkt.

Afhankelijk van de aard van het project kan het bedrag voor directiekosten variëren, waarbij 14% van de bouwkosten als maximum wordt gehanteerd.

De in sommige standaardregelingen opgenomen tarieven of rekenregels voor de bepaling van het honorarium zijn niet bepalend, maar richtinggevend, met dien verstande dat de onderhandelingen tussen de opdrachtgever en de adviseurs uiteindelijk bepalend zijn voor de hoogte van de definitief overeen te komen honoraria.

<sup>9)</sup> NZa-beleidsregel CA-230, vergoeding bij gedwongen verhuizing, ingangsdatum 1 januari 2008 (vervangt CA-93).

<sup>10)</sup> Daaronder vallen ook haalbaarheidsonderzoeken, het inschakelen van professioneel advies door de cliëntenraad voor bijvoorbeeld leef- of woonwensenonderzoek, onderzoeken naar mogelijkheden voor verwerving van grond en/of gebouwen en onderzoeken gericht op de gevolgen van een initiatief voor de bestaande organisatie.

<sup>11)</sup> Ook voor juridische ondersteuning bij gedingen die met de bouw samenhangen, voorzover hieruit voortvloeiende kosten niet uit hoofde van een rechtsbijstandverzekering of uit andere hoofde (deels) vergoed worden.

### **3.7 Rente tijdens de bouw**

Vanaf 2002 maakt rente tijdens de bouw geen deel meer uit van het vergunningsbudget en de bij de eindafrekening van een bouwinitiatief goed te keuren kosten. De rente tijdens de bouw wordt meegenomen bij het bepalen van de aanvaardbare rentekosten op basis van de beleidsregel Rente van de NZa.

Met een circulaire van 8 juli 2002 heeft het Bouwcollege de instellingen op de hoogte gesteld. Het Bouwcollege betreft overigens nog wel de rentekosten tijdens de bouw bij de bepaling van de investeringskosten die de basis vormen voor de berekening van huurkosten (zie ook hoofdstuk 4.2).

### **3.8 Onvoorzien**

Onder deze rubriek zijn in de goedkeuringsformulieren twee subrubrieken opgenomen, namelijk:

- rubriek 6.1. programma- en bestekswijzigingen;
- rubriek 6.2. loon- en prijsstijgingen.

De rubriek programma- en bestekswijzigingen biedt een normatieve reservering voor de bij de uitvoering van het bouwplan optredende programma- en bestekswijzigingen. De reservering bedraagt 2% over het totaal van de kosten van de rubrieken Bouwkosten, Bijkomende Kosten en Directiekosten (de rubrieken 1.0. t/m 4.0.).

Om budgettair bouwen te stimuleren en om de risico's daarvan voor instellingen te beperken, is conform het gestelde in de circulaire "Budgettair bouwen" van 26 juli 2004, het percentage voor de berekening van de reservering voor de programma- en bestekswijzigingen voor die projecten gesteld op 4%.

Meerkosten als gevolg van een toerekenbare tekortkoming of anderszins verwijtbaar handelen door adviseurs, aannemers of andere bij de bouw betrokken personen of organisaties, dienen door de instelling op de betreffende partij verhaald te worden. Voorbeelden hiervan zijn onvolkomenheden in bestekken of constructiefouten. Meerkosten als gevolg van verwijtbaar handelen van de instelling, zoals bijvoorbeeld onzorgvuldige contractvorming, komen voor rekening van de instelling zelf.

De rubriek loon- en prijsstijgingen biedt een normatieve reservering voor de bij de uitvoering van het bouwplan optredende loon- en prijsstijgingen. De reservering bedraagt 2,5% over het totaal van de kosten van de rubrieken Bouwkosten, Bijkomende Kosten en Directiekosten (de rubrieken 1.0. t/m 4.0.) en wordt berekend over de bouwtijd, maal een factor 0,5. De loon- en prijsstijging gedurende de uitvoering van een bouwproject is gerelateerd aan de ontwikkeling van de bouwkosten. Dit houdt in dat bij gefaseerde bouw zal moeten worden gerekend met de effecten van de wachttijd, de feitelijke uitvoeringsduur van de bouwfasen alsmede de bouwkosten per fase. Het effect van de loon- en prijsstijging wordt over de volle wachttijd (de tijd vanaf aanvang project tot start van de betreffende fase) berekend.

Het Bouwcollege gaat er van uit dat tijdens de bouw een verrekening plaatsvindt van de wijzigingen van kosten en prijzen en dat hiervoor in de bestekken de Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw 1991 van toepassing wordt verklaard. Indien voornoemde risicoregeling niet van toepassing wordt verklaard, en een afkoop van risico wordt geaccepteerd, komt het met deze afkoop gemoeide bedrag ten laste van de rubriek loon- en prijsstijgingen.

### 3.9 Startkosten

De rubriek Startkosten is een verzamelrubriek van resterende, bouwgerelateerde kostenposten.

Daar steeds meer bouwprojecten via budgettair bouwen worden gerealiseerd is het van belang dat de startkosten in een zo vroeg mogelijk stadium worden geraamd.

Gegeven het feit dat thans bij nagenoeg alle bouwinitiatieven startkosten in het geding zijn, die ook weer in diverse onderdelen zijn op te splitsen, is besloten de startkosten meer te normeren. Dit vanuit een oogpunt van gelijke behandeling en een reductie van de administratieve lasten. In het kader van deze vereenvoudiging worden de startkosten onderscheiden in een categorie 'gebruikelijke startkosten' en een categorie 'specifieke startkosten'.

Onder de gebruikelijke startkosten worden verstaan de kosten voor:

- droogstoken en overig energieverbruik;
- bewaking;
- schoonmaak;
- public relations-activiteiten (eerste paal, hoogste punt, voorlichting en opening).

Op basis van een analyse van de werkelijke kosten, zoals deze zijn gebleken uit de ingediende eindafrekeningen, is het normatieve kader vastgesteld op 0,8% van de nieuwbouwkosten.

Bij renovatie en vervangende nieuwbouw is verder ook altijd sprake van kosten voor verhuizing van patiënten, bewoners en inboedel. Het normatieve kader voor deze activiteit is vastgesteld op 0,7% van de nieuwbouwkosten.

Als specifieke startkosten worden aangemerkt de kosten voor:

- interim-voorzieningen (zie verder paragraaf 4.3);
- oude plankosten. Wil men voor nacalculatie van de oude plankosten in aanmerking komen<sup>12)</sup> dan dient sprake te zijn van een van de volgende, niet voorzienbare situaties:
  - De initiatiefnemer heeft op verzoek van de minister andere of meer dan gebruikelijke onderzoeken moeten verrichten waarvoor extra advisering noodzakelijk is.
  - De overheid wijzigt één of meer op het bouwinitiatief betrekking hebbende voorschriften, zonder dat de initiatiefnemer dit heeft kunnen voorzien.
  - De initiatiefnemer besluit, na schriftelijke instemming van de minister, tot stopzetting van de werkzaamheden voor het bouwinitiatief.

Gelet op het specifieke karakter van deze startkosten en de verscheidenheid waarmee deze kosten zich aandienen, ligt het niet in de rede deze kosten te normeren. In het kader van een aanvraag ex WTZi zullen deze kosten altijd moeten worden toegelicht en onderbouwd. Het Bouwcollege zal dergelijke kosten vervolgens op eigen merites beoordelen.

Het hierboven genoemde overzicht van gebruikelijke en specifieke startkosten is limitatief. Dat houdt in dat alle kosten die hierboven niet zijn genoemd, niet als startkosten worden aangemerkt en dus niet voor vergoeding uit hoofde van de WTZi in aanmerking komen.

---

<sup>12)</sup> Vergoeding van oude plankosten zoals nader is aangegeven in de circulaire van VWS d.d. 16 juni 1995 (geactualiseerd d.d. 15 november 2002).



## 4. ANDERE KOSTENNORMEN EN UITGANGSPUNTEN

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de kostennormen en uitgangspunten vermeld zoals deze door het Bouwcollege zijn vastgesteld voor respectievelijk de beoordeling van huurprojecten, interim-voorzieningen en renovatieplannen.

Deze kostennormen en uitgangspunten vormen, zoals ook in hoofdstuk 1.1 is beschreven, geen prestatie-eisen in de zin van de WTZi, maar worden door het Bouwcollege wel als beleidsregels in de zin van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht aangemerkt.

Ook deze kostennormen en uitgangspunten komen als gevolg van de aangekondigde wijzigingen in de bekostigingsstructuur in een ander licht te staan. De nu benoemde kostennormen en uitgangspunten blijven echter een belangrijke referentie voor de zorginstellingen vormen. Voor het Bouwcollege vormen ze, zolang als het bouwregime bestaat, het toetsingskader voor vergunningaanvragen.

### 4.2 Huurkosten

Het begrip huur in de huursector buiten de gezondheidszorg omvat meer dan de huurkosten waarover het Bouwcollege zich uitsprekt. In de huursector onderscheidt men in de huur twee componenten: een vergoeding voor de kapitaallasten en een vergoeding voor de zogenaamde variabele lasten. Deze laatste component bestaat ondermeer uit beheer- en onderhoudskosten en belasting- en verzekeringskosten.

De beoordeling van huur door het Bouwcollege beperkt zich tot de raming van de vergoeding voor de kapitaallastcomponent in de huur. De variabele kosten, waaronder de kosten voor onderhoud, beheer, belasting (ozb), verzekering e.d. worden geacht uit het normatieve budget ex WMG te worden bekostigd. De NZa bepaalt uiteindelijk de in het budget op te nemen huur. Daarbij baseert de NZa zich onder meer op het door het Bouwcollege goedgekeurde investeringsbedrag (speciale zorgbouw) c.q. de goedgekeurde huurkosten gebaseerd op de vastgestelde kosten per m<sup>2</sup> (reguliere woningbouw en kantoor- en bedrijfsruimten).

Het uitgangspunt voor de huurbeoordeling is dat de huurvergoeding niet tot hogere tarieven mag leiden dan in geval van eigendom. Dit betekent dat de exploitatielasten die voortvloeien uit huur of eigendom niet substantieel van elkaar mogen verschillen.

Ter bepaling van de tarieven waarin huurkosten begrepen zijn, wordt in het kader van de WMG uitgegaan van zowel de lineaire methode, de annuïtaire methode als de netto contante waarde (NCW) methode <sup>13</sup>).

---

<sup>13</sup>) De afschrijving bestaat bij de lineaire methode uit een jaarlijks gelijkblijvend bedrag, een vast percentage van de historische aanschafprijs. Hierdoor daalt de boekwaarde jaarlijks met een gelijkblijvend bedrag en vertoont het rentebedrag in de tijd gezien een dalend verloop. De methode stemt overeen met de wijze waarop de kapitaallasten van onroerende zaken in eigendom in de zorg worden berekend.

- De annuïtaire methode houdt in dat de som van afschrijving en rente jaarlijks een gelijkblijvend bedrag vormt gedurende de economische levensduur. Kenmerkend voor deze methode is dat in het eerste deel van de afschrijvingsperiode de in de huur op

Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- afschrijvingstermijnen volgens de NZa-beleidsregels (gemiddeld circa 33 jaar);
- rente en disconteringspercentage van 5,5%;
- afhankelijk van de methode een indexering van 2,5% voor de berekening van de aanvangsjaarhuur (geldt alleen voor de NCW-methode).

Voor de beoordeling van huurprojecten wordt een onderscheid gemaakt tussen de huurprojecten in de categorie 'zorgbouw' en de categorie 'reguliere bouw'.

#### *Zorgbouw*

De categorie zorgbouw betreft gebouwen die, qua bouwkundig/functionele opzet en uitwerking, dermate specifiek moeten zijn voor het bieden van verblijf, begeleiding of behandeling, dat daarvoor geen gebruik kan worden gemaakt van het reguliere aanbod aan woningen of bedrijfsruimten.

Alhoewel de voorzieningen in potentie ook geschikt moeten kunnen worden gemaakt voor aanwending op een andere markt, vergt de doelgroep die gebruik maakt van deze voorzieningen een dusdanige specificiteit van het gebouw of de gebouwen dat een specifieke huurberekening dient plaats te vinden. Voor voorzieningen in deze categorie zorgbouw vormen de door het Bouwcollege toegestane investeringskosten de basis voor de definitieve huurberekening door de NZa en gelden de voornoemde rekenmethoden en uitgangspunten.

#### *Reguliere bouw*

Binnen de categorie reguliere bouw wordt een onderscheid gemaakt tussen de huurkosten voor woningen en de huurkosten voor kantoor- en bedrijfsruimten.

#### *Woningen*

Reguliere woningbouw behelst woningen en appartementen die uit de sociale huurmarkt kunnen worden betrokken en met het oog op de doelgroep slechts kleine aanpassingen nodig hebben.

Voor diverse doelgroepen is, gestimuleerd door het beleidsuitgangspunt van de vermaatschappelijking, in toenemende mate sprake van de huur van woningen voor de groep langdurig zorgafhankelijke cliënten in (grote) intramurale instellingen. Voor een deel van de cliënten gaat het om een tijdelijke situatie: doorstroming naar een beschermende woonvorm of naar (begeleid) zelfstandig wonen is op termijn het perspectief. Vaak neemt de cliënt dan zelf de huur over en gaat de instelling voor de "nieuwe" cliënten op zoek naar een vervangende huurwoning. Voor een ander deel van de cliënten betreft het een meer permanente situatie.

In opdracht van het Bouwcollege heeft het adviesbureau RIGO in april 2004 een rapport uitgebracht over het huren van voorzieningen voor de zorgsector. In dit rapport is geconstateerd dat de in de *Bouwkostennota* vastgestelde huurkosten voor reguliere woningen redelijk passend lijken voor de huidige markt. Aanvullend daarop heeft het Bouwcollege intern onderzoek gedaan naar de ingediende en beoordeelde plannen. Ook uit dat onderzoek is gebleken dat de vastgestelde huurkosten van het Bouwcollege voor reguliere woningen toereikend zijn voor het huren van appartementen en woningen.

---

te nemen kapitaallasten voornamelijk bestaan uit rente en een zeer klein afschrijvingsdeel en dat aan het einde van de afschrijvingsperiode juist het omgekeerde beeld is waar te nemen.

- De Netto Contante Waarde methode (NCW) vertoont grote overeenkomsten met de hiervoor beschreven annuïtaire methode. Deze methode kent echter wel een indexering (2,5%) van de jaarlijks in de huur op te nemen kapitaallasten. Hierdoor kent de huur een stijgend verloop in de tijd. De aanvangshuur is bij deze methode echter lager dan bij de annuïtaire methode.

Het Bouwcollege meent daarom dat er geen aanleiding is de betreffende huurbedragen uit de Bouwkostennota 2007 aan te passen, behoudens de door het ministerie van VROM geadviseerde maximale huurprijsstijging met 1,1% per 1 juli 2007.

De maximale huurbedragen voor reguliere woningen op prijspeil januari 2008 zijn in tabel 12 weergegeven. Daarbij is rekening gehouden met de mogelijke variatie in grondkosten.

Tabel 12 <i>Huurkosten per m<sup>2</sup> rekenoppervlakte per maand, prijspeil januari 2008, voor reguliere woningen</i>					
	Grond -20%	Grond -10%	Basishuur	Grond +10%	Grond +20%
Bedrag per m <sup>2</sup> rekenoppervlakte	€ 5,84	€ 5,94	€ 6,05	€ 6,13	€ 6,25

Voor bestaande woningen kunnen beperkte aanpassingskosten worden toegestaan, waarbij ieder project op eigen merites wordt beoordeeld. Maximaal kan dit € 5.500,- per plaats bedragen.

#### Kantoor-, bedrijfs- en dagbestedingsruimten

Indien een zorginstelling zelf het initiatief neemt tot de bouw van een dergelijke ruimte al dan niet in combinatie met andere voorzieningen, worden de uit de normatieve investeringskosten voor nieuwbouw van dergelijke voorzieningen, inclusief grondkosten voortvloeiende kapitaallasten vergoed en in geval van nieuwbouw door een verhuurder worden deze kapitaallasten in de huur opgenomen.

In voorkomende gevallen kan het niet mogelijk en/of wenselijk zijn voornoemde voorzieningen in eigendom te verwerven en/of nieuwbouw te plegen. In dergelijke situaties kan worden gehuurd.

De door de verhuurders gevraagde huur voor bovengenoemde ruimten is echter een afgeleide van de markt en is voor andere partijen vaak niet te herleiden tot investeringskosten. Buiten de kapitaallasten zijn in de gevraagde huur ook andere, niet op voorhand herkenbare kosten opgenomen. Sommige van deze kosten dienen eigenlijk uit het genormeerde budget van de instelling te worden bekostigd of te worden gefinancierd uit andere bronnen. Deze gevraagde huur is eveneens afhankelijk van de locatie, vestigingsplaats, kwaliteit en functie van het te verhuren object.

In de voorgaande Bouwkostennota zijn de huurbedragen ongewijzigd gelaten omdat het aanbod aan ruimte dermate groot is dat het niet reëel werd geacht om deze bedragen te laten stijgen. Op grond van de marktontwikkelingen kunnen de bestaande huurbedragen wederom worden gehandhaafd.

Voor huur van kantoorruimte wordt afhankelijk van ligging, kwaliteit en functie uitgegaan van een huurbedrag van maximaal € 141,- per m<sup>2</sup> bvo per jaar (inclusief BTW, prijspeil januari 2008). Voor bedrijfsruimte wordt een huurbedrag van € 60,- per m<sup>2</sup> bvo per jaar (inclusief BTW, prijspeil januari 2008) als maximum aangehouden. Voor voorzieningen voor dagbesteding geldt een huurbedrag van maximaal € 108,- per m<sup>2</sup> bvo per jaar (inclusief BTW, prijspeil januari 2008).

Vooruitlopend op een nieuwe bekostigingssystematiek via eventuele normatieve huisvestingscomponenten wordt in zijn algemeenheid geadviseerd niet te groot en te duur te huren.

Over de gevraagde huren op de markt kan veel informatie worden gevonden op de websites van aanbieders van te huren ruimten en de bemiddelaars op de desbetreffende markten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het feit dat de vermelde prijzen daar veelal vraagprijzen exclusief BTW zijn en uitgaan van verhuurbare (vvo) in plaats van bruto vloeroppervlakte (bvo).

Ten algemene geldt dat bij huur van een commerciële verhuurder sprake kan zijn van belaste verhuur waarbij BTW over de huur in rekening wordt gebracht. Een belaste huur is slechts mogelijk als de activiteiten van de huurder voor tenminste 90% recht op aftrek BTW garanderen. De prestaties van instellingen in de gezondheidszorg zijn, voorzover het zorg betreft, echter vrijgesteld van BTW. Derhalve kan een zorginstelling nooit expliciet BTW in rekening gebracht krijgen voor huur van ruimte ten behoeve van zorgactiviteiten. De verhuurder die de door hem betaalde BTW niet kan terugvorderen van de fiscus zal dit wel als kostenpost (BTW compensatie) impliciet in het verhuurbedrag verwerken. De hoogte van de compensatie kan van situatie tot situatie verschillen. Bij het indienen van initiatieven moet duidelijk worden aangegeven of de huur nog moet worden gecorrigeerd voor kosten in verband met de BTW compensatie. Een eventuele compensatie voor BTW dient binnen de kostennorm plaats te vinden.

#### 4.3 Uitgangspunten interim-voorzieningen

Een interim-voorziening kan nodig zijn voor de periode waarin een bestaande huisvesting bouwkundig aangepast, dan wel geheel vervangen wordt en op de bestaande locatie de vervangende nieuwbouw moet verrijzen.

Vanwege de relatief hoge aanschafwaarde en veelal korte gebruikstermijn leidt interim-huisvesting, en met name unit- of systeembouw, tot hoge afschrijvings- en kapitaallasten. Omdat de technische en functionele levensduur vele malen hoger is dan de benodigde gebruiksduur door de instelling is daarbij veelal sprake van kapitaalvernietiging. De kosten van een interim-voorziening moeten worden betrokken bij de afweging tussen renovatie en nieuwbouw of de afweging tussen vervangende nieuwbouw op de bestaande locatie en nieuwbouw elders.

Realisatie van (grootschalige) tijdelijke voorzieningen ligt alleen in de rede als andere goedkopere alternatieven, zoals gebruik van reeds bestaande (leegkomende of leegstaande) huisvesting, onmogelijk zijn gebleken.

Bij het onderzoek naar alternatieven voor het gebruik van interim-voorzieningen kan gedacht worden aan de volgende mogelijkheden.

- Is een plan mogelijk waarbij interim-voorzieningen achterwege kunnen blijven?
- Is het mogelijk de uitvoering van het initiatief te faseren zodat interim-voorzieningen achterwege kunnen blijven of de omvang ervan kan worden beperkt?
- Kan gebruik worden gemaakt van een bestaand gebouw, zoals bijvoorbeeld een bestaand verpleeghuis, een bestaand verzorgingshuis, bestaande leegstaande verpleegafdelingen in een algemeen ziekenhuis of zelfs een bestaand leegstaand appartementcomplex of kantoorgebouw?
- Is het mogelijk tijdelijk gebruik te maken van een voorziening die na gebruik als interim-voorziening structureel als, bijvoorbeeld, dependance kan worden aangewend?
- Is het mogelijk de capaciteit te huisvesten door intensivering van gebruik van ruimten of door gebruik van algemene ruimten?
- Is het binnen de regionale context mogelijk om tijdelijk de capaciteit te reduceren door een opname-stop?
- Is het mogelijk bestaande interim-voorzieningen van andere instellingen over te nemen, dan wel deze voorzieningen op dezelfde locatie te gebruiken?

Mocht de noodzaak van nieuwbouw van een tijdelijke voorziening toch komen vast te staan, dan is het verstandig om vanuit kostenoverwegingen volgtijdelijk gebruik van de voorziening te bewerkstelligen (zie hiervoor ook het meldpunt interim-huisvesting op de website van het Bouwcollege). Voorts moet nog het volgende worden onderzocht:

- Is het mogelijk de interim-voorziening na voltooiing van het bouwproject als tijdelijke capaciteit te laten doorfunctioneren (bijvoorbeeld bij wachtlijstproblematiek), of als wisselwoning of studentenhuisvesting aan te wenden?
- Is het mogelijk de tijdelijke voorziening op eigen terrein of op het terrein van een andere zorginstelling te plaatsen?
- Is het mogelijk met andere instellingen in de regio gezamenlijk te komen tot realisatie van een interim-huisvesting over een langere periode (gezamenlijk volgtijdelijk gebruik als integraal onderdeel van de planontwikkeling van meerdere instellingen)?

Het verdient verder aanbeveling zogeheten gebruiksflexibiliteit van een interim-voorziening na te streven, opdat de tijdelijke voorziening ook voor andere doeleinden kan worden gebruikt. Dit kan onder andere door standaardisatie in materialisatie en opzet van de voorziening. Gelet op de kostengevolgen is het noodzaak de omvang van de interim-voorziening zoveel mogelijk te beperken tot de voor de (zorginhoudelijke) functies vereiste minimum omvang. Voor de functionele en technische kwaliteit van een nieuw te bouwen interim-voorziening in de Care-sector wordt verwezen naar de minimumeisen uit het Referentiekader voor interim-huisvesting in de Care.

#### *Kostenaspecten*

De financiële aanvaardbaarheid van een interim-voorziening is momenteel gebaseerd op de jaarlijkse kapitaallasten van die voorziening. Daartoe dient een overzicht te worden opgesteld waarin de jaarlijkse kosten voor afschrijving en rente en/of mogelijke jaarlijkse huurlasten gedurende de gebruikperiode inzichtelijk worden gemaakt, zoveel mogelijk geënt op volgtijdelijk gebruik. Deze jaarlijkse kosten mogen exclusief een aantal PM-posten het maximale bedrag van € 194,- per m<sup>2</sup> per jaar, inclusief BTW, prijspeil 2008, niet overschrijden.

Voor een overzicht van mogelijke PM-posten, zoals kosten voor paalfunderingen en kosten voor aansluiting op bestaande gebouwen, wordt verwezen naar het overzicht in het Referentiekader voor interim-huisvesting in de Care.

Het aangekondigde systeem voor een integrale kostprijsbenadering lijkt geen ruimte te bieden voor de doorberekening van de extra investeringen in interim-voorzieningen.

#### **4.4 Kostenuitgangspunten voor renovatie**

Veel bouwprojecten hebben geheel of gedeeltelijk betrekking op renovatie. De in deze Bouwkostennota vermelde bouwkostenkengetallen hebben echter alleen betrekking op nieuwbouw.

Bij renovatieprojecten geldt als uitgangspunt dat de investeringskosten maximaal 50% van de kosten voor nieuwbouw bedragen. Indien mede sprake is van aanpassingen van daken en gevels (de 'schil' van het gebouw), geldt als uitgangspunt dat de investeringskosten maximaal 65% van de kosten voor nieuwbouw bedragen. Hierbij wordt aangenomen dat een dergelijke grondige renovatie normaal gesproken niet eerder dan 20 jaar na ingebruikneming van een gebouw aan de orde zal zijn.

Vanzelfsprekend bestaat er een relatie tussen het niveau van een renovatie, de ouderdom en de nog te verwachten levensduur van een gebouw. De prijs/kwaliteit-verhouding van het eindresultaat van de

renovatie moet steeds worden afgewogen ten opzichte van de prijs-kwaliteitverhouding nieuwbouw. Haalbaarheidsonderzoeken in de vorm van variantenstudies en concrete ramingen in een vroeg planstadium zijn daarbij van essentieel belang.

Als de renovatiekosten in vergelijking met de kosten voor vervangende nieuwbouw hoog uitvallen is als alternatief vervangende nieuwbouw te overwegen. Overigens zullen bij de afweging tussen nieuwbouw en renovatie ook aspecten als levensduurkosten (LCC), de boekwaarde van het huidige complex en de grond, sloopkosten en eventuele opbrengsten van grondverkoop moeten worden betrokken. Daarbij kan een kostentechnische afweging tussen nieuwbouw en renovatie resulteren in het besluit om de bestaande voorziening op te knappen en tijdelijk in stand te houden dan wel nog enige tijd gebruik te maken van de bestaande voorziening zonder daar nog in te investeren. Op een later tijdstip zal dan alsnog sloop of afstoten volgen.

Uit de adviespraktijk van renovatieprojecten blijkt dat de kosten in een vroege planfase nogal eens optimistisch worden geraamd. In een volgende fase blijkt de raming dan veel hoger uit te vallen. Planonderdelen die in vroege planfasen regelmatig onvoldoende op hun kostenconsequenties worden onderzocht, zijn:

- de technische kwaliteit;
- de mogelijkheden voor functionele aanpassingen;
- het aanpassen van draagconstructies aan de nieuwe lay-out;
- het bouwfysisch op peil brengen van de omhullende constructies;
- het aanpassen van installaties buiten het te renoveren gebouw(deel);
- het integreren van de installatie voor luchtbehandeling in het bestaande gebouw;
- nadere eisen van brandweer en nutsbedrijven voor zowel binnen als buiten het te renoveren gebouw(deel);
- de asbestinventarisatie en de eventueel noodzakelijke asbestsanering;
- interim-voorzieningen en voorzieningen ter beperking van overlast en onderbezetting.

In kostenramingen moeten ook de kosten voor bovengenoemde voorzieningen begrepen zijn om een vergelijking met de kosten voor nieuwbouw te kunnen maken.

#### **4.5 Kostenverdeelsleutel**

Om de bouwkosten naar participanten in een project te kunnen toedelen, bestaat er een afsprakenstelsel voor de bouwkosten. Deze kostenverdeelsleutel wordt gebaseerd op de verhouding van het gebruik van het aantal vierkante meters vloeroppervlakte.

##### *Grondkosten*

De grondkosten worden verdeeld over alle gebruikers naar verhouding van hun vloeroppervlakte, ongeacht de bouwlaag waarop de gebruiksfuncties gelegen zijn. Omdat in de praktijk steeds zal moeten worden beoordeeld of de te maken kosten onderdeel uitmaken van de verdeelsleutel, gelden daarbij drie toetsingscriteria. Ten eerste toerekenbaarheid: er bestaat een causaal verband met daadwerkelijk voor de locatie gemaakte kosten. Ten tweede proportionaliteit: als meer dan één gebruiker profijt heeft van de voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld. Ten derde bestemming: als één bestemming anders is dan gezondheidszorg (bijzondere bebouwing) dan wordt rekening gehouden met de mogelijke opbrengst.



In het geval van realisatie van zogeheten 'overmaat' (realisatie van meer m<sup>2</sup> dan waarvan wordt uitgegaan in de prestatie-eisen) worden de grondkosten ook naar verhouding van de vloeroppervlakte verdeeld. Dat betekent dat het deel van de grondkosten dat wordt toegerekend aan de overmaat niet voor acceptatie in aanmerking komt. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien het totaal aan grondkosten voor de instelling binnen de maximaal toegestane grondkosten blijft, en de door de instelling opgevoerde grondkosten ook in geval van afwezigheid van overmaat door het Bouwcollege op eenzelfde niveau zouden worden geaccepteerd; de overmaat leidt derhalve niet tot hogere grondkosten.

*Bouwkosten*

Voor verdere informatie over de verdeling van de bouwkosten naar het gebruik van ruimten wordt verwezen naar het afsprakenstelsel voor gedifferentieerde kostenkaders dat te vinden is op Kennisplein. Voor een exacte bepaling van de kostentoerekening van bijvoorbeeld de kosten voor de verkeersvoorzieningen, de fundering, het dak en de gebouwinstallaties kan deze methode worden aanbevolen.





## BIJLAGE 1. KOSTENNORMEN

In de volgende tabellen wordt een onderscheid gemaakt in bouwkostennormen (die worden vastgesteld via de Regeling prestatie-eisen) en de door het Bouwcollege vastgestelde kosten die door het Bouwcollege als beleidsregel worden gehanteerd (richtlijnen).

De bouwkostennormen gelden als een maximale norm. Er is geen verdere verdeling gemaakt naar de deelnormen of (sub)rubrieken 1.1. t/m 1.5. Binnen het totaal van de bouwkosten is substitutie toegestaan, ervan uitgaande dat er via het proces van integraal ontwerpen een optimaal resultaat wordt bereikt. Zo kunnen installatietechnische meerkosten, bijvoorbeeld ten behoeve van de toepassing van liften, worden gecompenseerd door lagere kosten voor de bouwkundige voorzieningen als gevolg van een efficiëntere of meer rationele bouwkundige uitwerking.

De vermelding van de kostenrubrieken stemt overeen met de rubricering zoals deze is gehanteerd in de digitale aanvraagformulieren. De indeling en codering van de goedkeuringsformulieren is gebaseerd op de 'Elementenmethode 1991', een uitgave van de Stichting Bouwkwiteit te Rijswijk. Hieronder is aangegeven op welke wijze de in genoemde goedkeuringsformulieren benoemde (sub)rubrieken aansluiten op de elementenmethode.

- |  |                     |
|--|---------------------|
| - rubriek 1.1. Bouwkundige voorzieningen         | elementen 11 t/m 48 |
| - rubriek 1.2. Werktuigbouwkundige voorzieningen | elementen 51 t/m 58 |
| - rubriek 1.3. Elektrotechnische voorzieningen   | elementen 61 t/m 67 |
| - rubriek 1.4. Vaste inrichtingen                | elementen 71 t/m 76 |
| - rubriek 1.5. Terreinvorzieningen               | element 90          |
| - rubriek 3.0. Inventariskosten                  | elementen 81 t/m 86 |

Een uitzondering op de voorgaande verdeling van de elementen betreft de toerekening van het element vaste medische inrichtingen aan de rubriek 3.0 Inventariskosten. De investeringen voor deze voorzieningen vallen onder de Beleidsregels voor investeringen in medische en overige inventarissen.

**AWBZ-voorzieningen, verblijfs categorie 'LICHT'**

MAXIMALE KOSTEN PER M <sup>2</sup> GEBOUW (inclusief 19% BTW) per 1 januari 2008 (exclusief grondkosten, inventariskosten, rentekosten en startkosten)					
	Verblijf (a-specifieke bouw)	Ondersteunende begeleiding	Behandeling resp. activerende begeleiding (***)	Ondersteunende diensten	Keuken
Uitgangspunten voor de berekeningen:					
oppervlakte per bed (bruto) [m <sup>2</sup> ]	*	*	*	*	
gemiddelde verdiepingshoogte [m <sup>1</sup> ]	3,30	3,30	3,30	3,30	3,50
bouwtijd [mnd]	12	12	12	12	12
directiekosten	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%
rentekosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
programma- & bestekwijzigingen	2,0% **	2,0% **	2,0% **	2,0% **	2,0% **
loon- & prijsstijgingen	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Maximale kosten per m <sup>2</sup> bruto vloeroppervlak:					
0.0. GRONDKOSTEN	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
1.0. BOUWKOSTEN	<b>1.154</b>	<b>1.199</b>	<b>1.437</b>	<b>1.359</b>	<b>2.911</b>
2.0. BIJKOMENDE KOSTEN	29	30	36	34	73
3.0. INVENTARIS	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
4.0. DIRECTIEKOSTEN	162	168	201	190	408
5.0. RENTE tijdens de BOUW	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
6.1. programma- & bestekwijzigingen	27	28	33	32	68
6.2. loon- & prijsstijgingen	17	17	21	20	42
7.0. STARTKOSTEN	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
TOTALE INVESTERINGSKOSTEN	1.389	1.442	1.728	1.635	3.502
Status	Norm	Norm	Norm	Norm	Richtlijn

\*) afhankelijk van doelgroep en woonvorm, zie prestatie-eisen AWBZ-voorzieningen

\*\*) percentage bij budgettair bouwen 4%

\*\*\*) indien sprake is van zorgzwaarte zwaar, zie prestatie-eisen AWBZ-voorzieningen

TOESLAGEN VERBLIJFSCATEGORIE LICHT *)			
Functies, voorzieningen en doelgroepen	bouwkosten	investeringskosten	
- specifieke voorzieningen voor zintuiglijk gehandicapten / zintuiglijke beperkingen **)	52	63	per m <sup>2</sup> b.v.o.
- temperatuurbeheersing	59	70	per m <sup>2</sup> b.v.o.
- koken op de groep	2.031	2.444	per plaats
- ondersteunende begeleiding t.b.v. mensen met somatische of psychogeriatrische aandoening en/of psychosociaal probleem in geval van bouw in combinatie met de zorgzwaarte zwaar	238	286	per m <sup>2</sup> b.v.o.

\*) Initiatiefnemers die menen dat een beroep op de toeslagen noodzakelijk is, moeten dit bij het indienen van een aanvraag aantonen.

\*\*) Hierbij moet worden gedacht aan specifieke verlichting, geleidelijnen, akoestische voorzieningen, ringleidingen e.d.



**AWBZ-voorzieningen, verblijfs categorie 'ZWAAR'**

MAXIMALE KOSTEN PER M<sup>2</sup> GEBOUW (inclusief 19% BTW) per 1 januari 2008  
(exclusief grondkosten, inventariskosten, rentekosten en startkosten)

	Verblijf (specifieke bouw)	Ondersteunende begeleiding	Behandeling resp. activerende begeleiding	Ondersteunende diensten	Separereer- voorziening	Keuken	Therapiebad
Uitgangspunten voor de berekeningen:							
oppervlakte per bed (bruto) [m <sup>2</sup> ]	*	*	*	*	*		
gemiddelde verdiepingshoogte [m <sup>1</sup> ]	3,30	3,30	3,30	3,30	3,30	3,50	-
bouwtijd [mnd]	12	12	12	12	12	12	12
directiekosten	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%
rentekosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
programma- & bestekwijzigingen	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
loon- & prijsstijgingen	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Maximale kosten per m <sup>2</sup> bruto vloeroppervlak:							
0.0. GRONDKOSTEN	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
1.0. BOUWKOSTEN	<b>1.437</b>	<b>1.437</b>	<b>1.437</b>	<b>1.359</b>	<b>2.571</b>	<b>2.911</b>	<b>2.627</b>
2.0. BIJKOMENDE KOSTEN	36	36	36	34	64	73	66
3.0. INVENTARIS	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
4.0. DIRECTIEKOSTEN	201	201	201	190	360	408	368
5.0. RENTE tijdens de BOUW	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
6.1. programma- & bestekwijzigingen	33	33	33	32	60	68	61
6.2. loon- & prijsstijgingen	21	21	21	20	37	42	38
7.0. STARTKOSTEN	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
TOTALE INVESTERINGSKOSTEN	1.728	1.728	1.728	1.635	3.092	3.502	3.160
Status	Norm	Norm	Norm	Norm	Richtlijn	Richtlijn	Richtlijn

\*) afhankelijk van doelgroep en woonvorm, zie prestatie-eisen AWBZ-voorzieningen

\*\*) percentage bij budgettair bouwen 4%

TOESLAGEN VERBLIJFSCATEGORIE ZWAAR *)			
Funcities, voorzieningen en doelgroepen	bouwkosten	Investeringskosten	
- plafond-tilliftsysteem voor MCG en LG (niet-mobiel)	6.366	7.659	per plaats
- plafond-tilliftsysteem verpleeghuizen (niet-mobiel)	3.183	3.829	per plaats
- specifieke voorzieningen voor zintuiglijk gehandicapten / zintuiglijke beperkingen **)	52	63	per m <sup>2</sup> b.v.o.
- temperatuurbeheersing	59	70	per m <sup>2</sup> b.v.o.
- verzwaarde uitvoering voor ernstige gedragsstoornissen	+ 10%	+ 10%	met uitzondering van de functie ondersteunende diensten
- afzonderingsvoorzieningen	+ 10%	+ 10%	betreft alleen de m <sup>2</sup> b.v.o. voor de afzonderingsvoorziening
- koken op de groep	1.464	1.760	per plaats
- inrichting nieuw instellingsterrein	123	149	per bruto m <sup>2</sup> gebouw (excl. gebouwgebonden terreinvoorzieningen)

\*) Initiatiefnemers die menen dat een beroep op de toeslagen noodzakelijk is, moeten dit bij het indienen van een aanvraag aantonen.

\*\*) Hierbij moet worden gedacht aan specifieke verlichting, geleidelijnen, akoestische voorzieningen, ringleidingen e.d.

**AWBZ-voorzieningen, verblijfscategorie 'BEVEILIGD'****(kostennormen gelden alleen voor forensisch psychiatrische afdelingen, forensische verslavingsafdelingen en klinieken voor intensieve behandeling)**MAXIMALE KOSTEN PER M<sup>2</sup> GEBOUW (inclusief 19% BTW) per 1 januari 2008  
(exclusief grondkosten, inventariskosten, rentekosten en startkosten)

	Verblijf (specialistische bouw)	Ondersteunende begeleiding	Behandeling resp. activerende begeleiding	Ondersteunende diensten	Keuken
Uitgangspunten voor de berekeningen:					
oppervlakte per plaats (bruto) [m <sup>2</sup> ]	*	*	*	*	
gemiddelde verdiepingshoogte [m <sup>1</sup> ]	3,30	3,30	3,30	3,30	3,50
bouwtijd [mnd]	12	12	12	12	12
directiekosten	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%
rentekosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
programma- & bestekwijzigingen	2,0% **	2,0% **	2,0% **	2,0% **	2,0% **
loon- & prijsstijgingen	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Maximale kosten per m <sup>2</sup> bruto vloeroppervlak					
0.0. GRONDKOSTEN	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
1.0. BOUWKOSTEN	<b>1.802</b>	<b>1.802</b>	<b>1.802</b>	<b>1.359</b>	<b>2.911</b>
2.0. BIJKOMENDE KOSTEN	45	45	45	34	73
3.0. INVENTARIS	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
4.0. DIRECTIEKOSTEN	252	252	252	190	408
5.0. RENTE tijdens de BOUW	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
6.1. programma- & bestekwijzigingen	42	42	42	32	68
6.2. loon- & prijsstijgingen	26	26	26	20	42
7.0. STARTKOSTEN	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
TOTALE INVESTERINGSKOSTEN	2.167	2.167	2.167	1.635	3.502
Status	Norm	Norm	Norm	Norm	Richtlijn

\*) afhankelijk van doelgroep en woonvorm, zie prestatie-eisen AWBZ-voorzieningen

\*\*) percentage bij budgettair bouwen 4%

<b>AWBZ-voorzieningen, verblijfs categorie 'BEVEILIGD'</b> <b>(kostennormen gelden alleen voor forensisch psychiatrische klinieken, forensische verslavingsklinieken en forensische voorzieningen voor gehandicapten (SGLVG+))</b>					
MAXIMALE KOSTEN PER M <sup>2</sup> GEBOUW (inclusief 19% BTW) per 1 januari 2008 (exclusief grondkosten, inventariskosten, rentekosten en startkosten)					
	Verblijf (specialistische bouw)	Ondersteunende begeleiding	Behandeling resp. activerende begeleiding	Ondersteunende diensten	Keuken
Uitgangspunten voor de berekeningen:					
oppervlakte per plaats (bruto) [m <sup>2</sup> ]	*	*	*	*	
gemiddelde verdiepingshoogte [m <sup>1</sup> ]	3,30	3,30	3,30	3,30	3,50
bouwtijd [mnd]	12	12	12	12	12
directiekosten	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%
rentekosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
programma- & bestekswijzigingen	2,0% **	2,0% **	2,0% **	2,0% **	2,0% **
loon- & prijsstijgingen	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Maximale kosten per m <sup>2</sup> bruto vloeroppervlak:					
0.0. GRONDKOSTEN	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
1.0. BOUWKOSTEN	<b>1.849</b>	<b>1.849</b>	<b>1.849</b>	<b>1.359</b>	<b>2.911</b>
2.0. BIJKOMENDE KOSTEN	46	46	46	34	73
3.0. INVENTARIS	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
4.0. DIRECTIEKOSTEN	259	259	259	190	408
5.0. RENTE tijdens de BOUW	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
6.1. programma- & bestekswijzigingen	43	43	43	32	68
6.2. loon- & prijsstijgingen	27	27	27	20	42
7.0. STARTKOSTEN	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
TOTALE INVESTERINGSKOSTEN	2.224	2.224	2.224	1.635	3.502
Status	Norm	Norm	Norm	Norm	Richtlijn

\*) afhankelijk van doelgroep en woonvorm, zie prestatie-eisen AWBZ-voorzieningen

\*\*) percentage bij budgettair bouwen 4%

## BIJLAGE 2. REGIOTOESLAGEN OF -KORTINGEN GRONDVERWERVING

Postcodecijfers	Toeslag grond- investering	Plaatsnamen: (niet uitputtend)
1000 - 1099	20%	Amsterdam
1100 - 1199	10%	Amsterdam, Volendam, Amstelveen
1200 - 1249	10%	Hilversum
1250 - 1299	10%	Laren, Huizen
1300 - 1359	0%	Almere
1360 - 1399	10%	Weesp
1400 - 1499	10%	Bussum, Uithoorn, Purmerend
1500 - 1599	10%	Zaandam, Wormerveer, Enkhuizen, Hoorn
1600 - 1699	0%	Enkhuizen, Hoorn
1700 - 1799	0%	Heerhugowaard, Schagen, Den Helder, Alkmaar
1800 - 1999	0%	Castricum, Beverwijk, IJmuiden
2000 - 2039	10%	Haarlem
2040 - 2219	10%	Heemstede, Hoofddorp, Lisse, Noordwijk
2220 - 2269	10%	Katwijk, Wassenaar, Voorschoten, Leidschendam
2270 - 2499	10%	Voorburg, Rijswijk, Leiden, Alphen a/d Rijn
2500 - 2599	20%	Den Haag
2600 - 2739	10%	Delft, Naaldwijk, Monster, Zoetermeer
2740 - 2799	10%	Waddinxveen
2800 - 2899	10%	Gouda
2900 - 2949	10%	Capelle, Krimpen
2950 - 2999	0%	Alblasserdam, Ridderkerk
3000 - 3099	20%	Rotterdam
3100 - 3239	10%	Schiedam, Vlaardingen, Maassluis, Spijkenisse
3240 - 3259	0%	Middelharnis
3260 - 3399	10%	Oud-Beijerland, Dordrecht, Zwijndrecht, Papendrecht
3400 - 3499	10%	IJsselstein, Nieuwegein, Woerden
3500 - 3599	20%	Utrecht
3600 - 3699	10%	Maarsse
3700 - 3769	10%	Zeist, Bilthoven, Baarn, Soest
3770 - 3799	0%	Barneveld
3800 - 3839	10%	Amersfoort
3840 - 3899	0%	Harderwijk, Nijkerk
3900 - 3989	0%	Veenendaal, Doorn, Driebergen
3990 - 3999	10%	Houten
4000 - 4119	0%	Tiel, Culemborg
4120 - 4199	0%	Leerdam
4200 - 4299	0%	Gorinchem
4300 - 4329	-10%	Zierikzee
4330 - 4399	0%	Middelburg, Vlissingen
4400 - 4499	-10%	Goes
4500 - 4599	-10%	Oostburg, Terneuzen, Hulst
4600 - 4799	0%	Bergen op Zoom, Roosendaal,
4800 - 4839	10%	Breda
4840 - 4999	0%	Breda, Oosterhout
5000 - 5059	10%	Tilburg
5060 - 5199	0%	Tilburg, Waalwijk



Postcodecijfers	Toeslag grond- investering	Plaatsnamen: (niet uitputtend)
5200 - 5239	10%	Den Bosch
5240 - 5599	0%	Den Bosch
5600 - 5659	10%	Eindhoven
5660 - 5799	0%	Eindhoven, Helmond, Deurne
5800 - 5899	-10%	Venray
5900 - 5929	0%	Venlo
5930 - 6039	-10%	Weert
6040 - 6049	-10%	Roermond
6050 - 6199	-20%	Sittard, Geleen
6200 - 6229	10%	Maastricht
6230 - 6439	0%	Maastricht, Heerlen
6440 - 6499	-10%	Brunssum, Kerkrade
6500 - 6559	10%	Nijmegen
6560 - 6799	0%	Wijchen, Elst, Ede, Wageningen
6800 - 6859	10%	Arnhem
6860 - 6899	0%	Arnhem, Velp
6900 - 7299	-10%	Zevenaar, Dieren, Doetinchem, Winterswijk, Zutphen
7300 - 7339	0%	Apeldoorn
7340 - 7399	-10%	Apeldoorn
7400 - 7439	0%	Deventer
7440 - 7499	-10%	Nijverdal, Goor
7500 - 7619	0%	Enschede, Hengelo, Oldenzaal, Almelo
7620 - 7799	-10%	Vriezenveen, Dedemsvaart, Coevorden
7800 - 7879	-10%	Emmen
7880 - 7999	-20%	Emmen, Hoogeveen, Meppel
8000 - 8069	0%	Zwolle
8070 - 8199	-10%	Nunspeet, Raalte, Epe
8200 - 8249	-10%	Lelystad
8250 - 8439	-20%	Kampen, Emmeloord, Steenwijk, Gorredijk
8440 - 8899	-20%	Heerenveen, Joure, Sneek, Bolsward, Franeker
8900 - 8999	-10%	Leeuwarden
9000 - 9299	-20%	Leeuwarden, Dokkum, Drachten, Bergum
9300 - 9409	-10%	Roden, Assen
9410 - 9699	-20%	Assen, Stadskanaal, Hoogezand, Veendam, Winschoten
9700 - 9799	0%	Groningen
9800 - 9999	-20%	Groningen, Appingedam, Winsum

### BIJLAGE 3. INDEXCIJFERS

In deze bijlage worden de drie indexen behandeld die worden gebruikt bij de vaststelling van de gezondheidszorgindex. De CBS-index is daarbij buiten beschouwing gelaten, omdat deze reeks vanaf medio 1999 is stopgezet en hiervoor nog geen bruikbaar alternatief beschikbaar is.

#### 3.1 BDB-index

De indexcijfers van het Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB) hebben betrekking op een eengezins-huis in een complex van 40 huizen in de gesubsidieerde sector. Men neemt aan dat dit woningcomplex een goede afspiegeling vormt van wat in Nederland aan gebouwen tot stand komt. De oorspronkelijke aanneemsom van deze woning is aan de hand van de begroting verdeeld in een materialenpakket en een loonpakket. Door maandelijks beide pakketten opnieuw te prijzen aan de hand van de geldende prijzen van bouwmaterialen en loonkosten, ontstaat een nieuwe aanneemsom. Door de nieuwe aanneemsom te delen door de aanneemsom uit het basisjaar, ontstaat een nieuw indexcijfer. Het BDB-indexcijfer is een zogenaamd input-indexcijfer, dat wil zeggen dat gewerkt wordt met een vaststaand pakket van hoeveelheden materiaal, manuren en indirecte kosten. Dit betekent dat wijzigingen in hoeveelheden, arbeidsproductiviteit en winstvoet niet doorwerken in deze indexcijfers. Het basisjaar van de in de gezondheidszorgindex opgenomen BDB-woningbouwreeks is inmiddels een aantal keren verlegd. De eerste reeks kende het basisjaar van 1980 = 100, daarna volgde 1990 = 100 als basisjaar. Met ingang van januari 2003 wordt de BDB-woningbouwreeks (aanneemsom inclusief BTW) met als basis januari 2003 = 100 gehanteerd. Momenteel worden naast de zogenaamde woningbouwindex door het Bureau Documentatie Bouwwezen nog meer reeksen gepubliceerd, waaronder de indexen voor kantoor- en bedrijfsgebouwen. Deze reeksen zijn evenwel niet betrokken bij de berekening van de gezondheidszorgindex.

#### 3.2 MBK/woningbouw, kantoorgebouw en bedrijfsgebouw-index

De MBK-indexcijfers bouwkosten woningbouw, kantoorgebouwen en bedrijfsgebouwen van Reed Business Information hebben betrekking op referentieprojecten die kwalitatief en technisch voldoen aan de eisen van begin 2005. De indexcijfers zijn gebaseerd op de standaardbegroting van een referentieproject in de woningbouw.

De MBK/w-, k-, en b-indexcijfers zijn input-indexcijfers. Dit betekent dat geen rekening wordt gehouden met wijzigingen in bouwregelgeving, kwaliteitseisen en de marktsituatie.

In het MBK-indexcijfer woningbouw zijn alleen de kosten begrepen die direct samenhangen met het bouwen en installeren van een woning.

Reed Business Information geeft voor dit indexcijfer een onderverdeling naar loonkosten, materiaalkosten en kosten onderaannemer. Aan de hand van deze afzonderlijke ontwikkelingen is het totaalindexcijfer opgebouwd.

Het basisjaar van de in de gezondheidszorgindex opgenomen MBK-indexreeksen is inmiddels een aantal keren verlegd. De eerste reeks kende het basisjaar van 1985 = 100, daarna volgde 1997 = 100 als basisjaar. Met ingang van augustus 2005 worden de MBK-reeksen (aanneemsom inclusief BTW) met als basis januari 2005 = 100 gehanteerd. Inmiddels publiceert Reed Business Information vanaf december 2005 een MBK-reeks voor verpleeghuizen met basis 2005 = 100. Deze reeks volgt op dit





moment nagenoeg de MBK-reeks voor kantoorgebouwen. Bezien zal worden of de MBK-reeks verpleeghuizen op termijn kan worden betrokken bij de berekening van de gezondheidszorgindex.

### **3.3 MBk/utiliteits-index**

De MBK-indexcijfers utiliteitsbouw van Reed Business Information zijn het resultaat van het samenvoegen van afzonderlijke indexcijfers voor kantoorgebouwen en bedrijfsgebouwen. De tot in de Bouwkostennota 1996 gehanteerde MBK-utiliteitsbouwindex is komen te vervallen en vervangen door twee andere reeksen:

- MBK-bedrijfsgebouwen;
- MBK-kantoorgebouwen.

De samenstelling is gebaseerd op een wegingsfactor 1 : 1.

### **3.4 INDEXCIJFERS**

De gezondheidszorgindex, thans met basis 2001 = 100, wordt hierna in tabelvorm weergegeven voor de periode 1994 tot heden.

Het overzicht van de indexcijfers wordt periodiek geactualiseerd. Het meest actuele overzicht is te vinden op de website van het Bouwcollege. De reeks tot en met december 2007 kan daarbij als definitief worden beschouwd.



N.B. Met ingang van 1 januari 2001 is het basisjaar verlegd van 1984=100 naar 2001=100.

jaar	excl.	incl.	jaar	excl.	incl.	jaar	excl.	incl.	jaar	excl.	incl.
9401	84,2	83,1	9801	92,2	91,0	0201	106,3	106,3	0601	116,5	116,5
9402	84,2	83,1	9802	92,3	91,1	0202	106,5	106,5	0602	116,8	116,8
9403	84,2	83,1	9803	92,4	91,2	0203	106,6	106,6	0603	117,6	117,6
9404	84,2	83,2	9804	92,7	91,5	0204	106,9	106,9	0604	118,0	118,0
9405	84,2	83,1	9805	92,9	91,7	0205	107,0	107,0	0605	118,3	118,3
9406	84,2	83,1	9806	93,1	91,9	0206	107,3	107,3	0606	118,4	118,4
9407	84,2	83,1	9807	93,5	92,3	0207	107,8	107,8	0607	118,9	118,9
9408	84,2	83,1	9808	93,5	92,3	0208	107,9	107,9	0608	119,1	119,1
9409	84,2	83,1	9809	93,7	92,5	0209	107,9	107,9	0609	119,6	119,6
9410	84,5	83,4	9810	94,0	92,8	0210	107,9	107,9	0610	119,6	119,6
9411	84,5	83,4	9811	94,0	92,8	0211	107,9	107,9	0611	119,9	119,9
9412	84,5	83,4	9812	93,9	92,8	0212	107,9	107,9	0612	119,9	119,9
9501	85,2	84,1	9901	94,6	93,4	0301	108,7	108,7	0701	120,8	120,8
9502	85,7	84,6	9902	94,6	93,4	0302	108,9	108,9	0702	121,4	121,4
9503	86,3	85,2	9903	94,8	93,6	0303	109,4	109,4	0703	122,2	122,2
9504	86,3	85,2	9904	95,5	94,3	0304	109,5	109,5	0704	123,2	123,2
9505	86,9	85,8	9905	95,7	94,4	0305	109,8	109,8	0705	123,5	123,5
9506	87,0	85,9	9906	95,6	94,4	0306	109,9	109,9	0706	123,5	123,5
9507	86,9	85,8	9907	96,1	94,9	0307	110,4	110,4	0707	124,2	124,2
9508	86,9	85,8	9908	96,1	94,9	0308	110,5	110,5	0708	124,2	124,2
9509	86,9	85,8	9909	96,1	94,9	0309	110,5	110,5	0709	124,3	124,3
9510	87,0	85,9	9910	96,3	95,1	0310	110,6	110,6	0710	124,3	124,3
9511	86,9	85,8	9911	96,4	95,2	0311	110,6	110,6	0711	124,3	124,3
9512	86,9	85,8	9912	96,4	95,2	0312	110,6	110,6	0712	124,2	124,2
9601	87,5	86,4	0001	97,3	96,1	0401	111,3	111,3	0801	125,1	125,1
9602	87,5	86,4	0002	97,4	96,2	0402	111,7	111,7	0802	125,6	125,6
9603	88,4	87,3	0003	97,7	96,4	0403	111,8	111,8	0803	126,2	126,2
9604	88,3	87,2	0004	98,0	96,8	0404	112,2	112,2	0804	126,8	126,8
9605	88,3	87,2	0005	98,2	96,9	0405	113,3	113,3	0805		
9606	88,3	87,2	0006	98,2	97,0	0406	113,6	113,6	0806		
9607	88,6	87,5	0007	98,6	97,3	0407	113,6	113,6	0807		
9608	88,6	87,5	0008	98,9	97,6	0408	113,7	113,7	0808		
9609	88,6	87,5	0009	98,9	97,6	0409	113,7	113,7	0809		
9610	88,8	87,7	0010	98,9	97,7	0410	113,9	113,9	0810		
9611	88,8	87,7	0011	99,0	97,7	0411	114,1	114,1	0811		
9612	88,8	87,7	0012	99,0	97,7	0412	114,1	114,1	0812		
9701	89,4	88,2	0101	100,0	100,0	0501	113,9	113,9			
9702	89,6	88,4	0102	100,1	100,1	0502	114,0	114,0			
9703	89,8	88,7	0103	100,7	100,7	0503	114,2	114,2			
9704	90,2	89,1	0104	101,8	101,8	0504	114,3	114,3			
9705	90,3	89,1	0105	102,6	102,6	0505	114,6	114,6			
9706	90,2	89,1	0106	103,0	103,0	0506	114,6	114,6			
9707	90,5	89,3	0107	104,4	104,4	0507	115,6	115,6			
9708	90,5	89,3	0108	104,6	104,6	0508	115,7	115,7			
9709	90,5	89,4	0109	104,6	104,6	0509	115,9	115,9			
9710	90,9	89,7	0110	104,8	104,8	0510	116,3	116,3			
9711	90,9	89,7	0111	105,0	105,0	0511	116,3	116,3			
9712	90,9	89,7	0112	105,0	105,0	0512	116,4	116,4			

Zoals hierboven reeds is aangegeven is het basisjaar van de gezondheidszorgindex verlegd naar januari 2001=100.

Hiertoe is de oude gezondheidszorgindex (met basis 1984=100) herberekend door de oude reeks te delen met de deelfactor 1,527 (afgerond).

Met ingang van 1 januari 2001 wordt de gezondheidszorgindex berekend op basis van het gewogen gemiddelde van:

2 \* BDB, 2 \* MBK/w, en 5 \* MBK/(b en k) index. 2 \* BDB, 2 \* MBK/w, en 5 \* MBK/(b en k) index. 2 \* BDB, 2 \* MBK/w, en 5 \* MBK/(b en k) index.

De BDB/w cijferreeks met basis 2003=100 is herberekend naar basis 2001=100.

De MBK cijferreeksen met basis 1997=100 zijn herberekend naar basis 2001=100.

N.b. Kleine wijzigingen voorbehouden.

BIJLAGE 4. **BOUWTIJD**

Op 20 december 1999 heeft de minister een circulaire inzake bouwtijd en prijsontwikkeling tijdens de bouw uitgebracht. Deze beoogde een einde te maken aan de onderhandelbaarheid van het verschil tussen de geraamde en werkelijke bouwtijd in het traject van de eindafrekening.

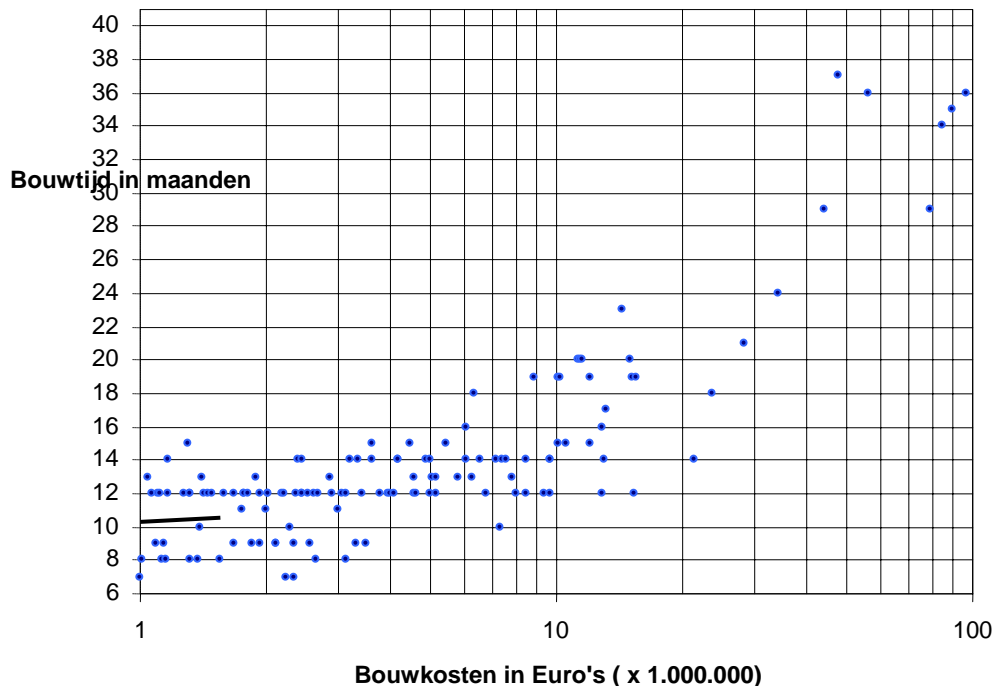
Bij het vaststellen van de eindafrekeningen vindt geen bijstelling van deze posten meer plaats.

In circulaire is vastgelegd dat voor alle initiatieven:

- de bouwtijd taakstellend in de vergunning wordt opgenomen;
- bij de berekening van de aanvaardbare kosten in het kader van de eindafrekening van het bouwinitiatief wordt uitgegaan van een normatieve berekeningsmethodiek. Deze is gebaseerd op de taakstellende bouwtijd en op de indexreeks van de Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw.

In de praktijk wordt de bouwtijd van het project door het Bouwcollege beoordeeld en als zodanig normatief in de vergunning opgenomen. De bouwtijd wordt vermeld in de investeringsraming die als bijlage bij de vergunning wordt gevoegd. In vergunningsaanvragen leveren initiatiefnemers informatie aan over de bouwtijd en de opleveringsdatum van een bouwproject.

In 2003 is een studie verricht waarbij van 165 projecten (nieuwbouw en verbouw), de bouwkosten zijn gerelateerd aan de bouwtijd. De gegevens zijn verwerkt in onderstaande grafiek. De grafiek geeft een indruk van de relatie tussen bouwkosten en bouwtijd in maanden. Uit de grafiek blijkt een grote variatie in de bouwtijd; in de 'puntenwolk' is een trendlijn ingetekend.



BIJLAGE 5. TREFWOORDENREGISTER

aanbestedingsresultaten	II, III, 3, 8 t/m 11, 14, 15, 16 t/m 22, 26
aanpassingskosten	36
additionele kosten	6
afschrijvings-, lasten, termijnen	34, 36
annuïtaire methode	33
asbest, -inventarisatie, -sanering	38
a-specifieke bouw	III, 6, 7, 12, 26, 27, 30
Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB)	II, 3, 15, 20, 22, bijl.3
BDB-index	3, 4, 15, 16, bijl.3
behandeling, resp. activerende begeleiding	III, 7 t/m 9, 26
bijkomende kosten	23, 28, 29, 31
bouwkostennormen	I, II, III, IV, 1 t/m 6, 12, 14, 20 t/m 23, 26-28, bijl.1
bouwmaatstaven	I, 1, 23, 25
bouwregelgeving (Bouwbesluit)	I, 2, 3, 7
bouwtijd	31, bijl.4
BTW compensatie	36
budgettair bouwen	2, 10, 18, 31. 32
Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)	14, bijl 3
Centrum Zorg en Bouw	I, II, 2, 21, 22
directiekosten	IV, 1, 23, 30, 31
Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid (EIB)	II, 2, 14-16, 20, 21
eindafrekening	28, 31, 32, bijl.4
Elementenmethode (1991)	29, bijl.1
erfpacht(canon)	25
exploitatie, -kosten, -lasten,	2, 18, 26, 33
gedifferentieerde grondkostennorm	24
gezondheidszorgindex	II, III, IV, 2, 3, 4, 21, 24, 26, bijl.3
grondkosten(normen)	I, IV, 1, 23 t/m 25, 36, 38, 39
grondverwerving	IV, 23 t/m 25, bijl.2
huur, -bedragen, -berekening, -kosten, -lasten, -prijsstijging, -projecten	IV, 1, 7, 31, 33 t/m 37
index(ering), -cijfers	II, III, IV, 2 t/m 5, 14 t/m 16, 21, 24-26, 34, bijl.3, bijl.4
interim-voorzieningen	32, 33, 36 t/m 38
inventaris(kosten)	29, 38, bijl.1
investerings-, bedrag, beslissingen, budget, kader, kosten, ramingen, som	I, II, IV, 2, 5, 6, 12, 16 t/m 19, 23, 29, 31, 34 t/m 35, 38, bijl.2, bijl.4

kapitaallasten	I, 2, 18, 33 t/m 37
kleinschalig	6, 7, 9 t/m 11
koken op de groep	8 t/m 10, 27
kostenonderzoeken	II, III, 2, 5, 6, 12, 21, 27
kostenontwikkelingen	I, 3, 21, 26
kostenverdeelsleutel	24, 38
kostenverhogende elementen	II, 8 t/m 11, 21
kunst, -projecten, -toepassing	29
leges en precario	28
lineaire methode	33
locatiegebonden factoren, kosten, voorzieningen	8, 9
loon- en materiaalprijzen	II, 3, 5, 16
loon- en prijsstijgingen	16, 31
markt, -indicator, -ontwikkeling,	II, III, 2, 3, 12, 14 t/m 16, 19 t/m 22, 25, 29, 34, 36
marktwerking	II, 2, 3, 21
MBK-index	3, 4, 7, 8, bijl.3
meldpunt interim-huisvesting	37
Nederlandse Zorgautoriteit (NZa)	6, 29 t/m 31, 33, 34, bijl. 4
netto contante waarde (NCW)	25, 33
ondersteunende begeleiding	III, 7 t/m 9, 26, 27
ondersteunende diensten	III, 7 t/m 9, 11, 26-28
oude plankosten	32
plafondtilliften, plafondtilliftsystemen	8, 10, 27
planontwikkelingskosten	30
postcode, -cijfers, -gebieden, -systeem	24, bijl.2
prestatie-eisen	I, II, 1, 5 t/m 11, 21, 23, 28, 33, 36, 39, bijl.1
prijspeilcorrectie	3
programma- en bestekswijzigingen	31
Regeling prestatie-eisen	1, 23, bijl.1
regionale toeslagen	IV, 24, bijl.2
reguliere (woning)bouw(projecten)	6, 17, 18, 33 t/m 35
rekenoppervlakte	II, 6 t/m 11, 17, 20, 21, 23, 35
renovatie, -plannen, -projecten	33, 34, 36 t/m 38
rente- en disconteringspercentage	34
rente tijdens de bouw	31
repetitie-effect	13
risicoregeling	31, bijl.4
specialistische bouw	III, 6, 10 t/m 12, 26, 28
specifieke bouw	III, 6 t/m 9, 12, 26, 27, 30



staartkosten	13, 14
startkosten	IV, 1, 6, 23, 32
Stichting Kunst en Openbare Ruimte (SKOR)	29
technische/functionele levensduur	36
temperatuurbeheersing	6, 8, 9, 27, 28
toeslagen	I t/m IV, 1, 6, 8 t/m 12, 21,23, 24, 27, 28, bijl.2
variabele kosten, lasten	33
verblijf	III, 6 t/m 9, 12, 26
verblijfs categorie beveiligd	III, IV, 6, 10, 11, 21, 24-28
verblijfs categorie licht	III, IV, 6, 7, 12, 24, 25, 27, 28, 30
verblijfs categorie zwaar	III, IV, 6 t/m 9, 12, 24-27, 28
vloeroppervlakte (bruto)	II, IV, 6 t/m 11, 20, 21, 24, 26, 28, 35, 38, 39
vormfactoren	5, 9, 11, 13, 21
wachttijd	31
Wet Marktordening Gezondheidszorg (WMG)	29, 33
Wet Toelating Zorginstellingen (WTZi)	I, 1, 2, 7, 8, 11, 18, 23, 24, 29, 30, 32, 33
Wet Ziekenhuisvoorzieningen (WZV)	1, 29

BIJLAGE 6. **AFKORTINGENLIJST**

AWBZ	Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten
BDB	Bureau Documentatie Bouwwezen
BVO	Bruto Vloeroppervlakte
CAO	Collectieve Arbeidsovereenkomst
CAR	Construction All Risk (verzekering)
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
CBZ	College bouw zorginstellingen (Bouwcollege)
EIB	Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid
FPA	Forensisch Psychiatrische Afdeling
FPK	Forensisch Psychiatrische Kliniek
FVA	Forensische Verslavingsafdeling
FVK	Forensische Verslavingskliniek
GGZ	Geestelijke Gezondheidszorg
GHZ	Gehandicaptenzorg
KIB	Kliniek voor Intensieve Behandeling
LCC	Life Cycle Costs (levenscycluskosten)
LG	Lichamelijk Gehandicaptten
MBK	Misset Bouw Kosten
MCG	Meervoudig Complex Gehandicaptten
NCW	Netto Contante Waarde
NZa	Nederlandse Zorgautoriteit
OCW	Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
RIAGG	Regionale Instelling voor Ambulante Geestelijke Gezondheidszorg
SGLVG	Sterk Gedragsgestoorde Licht Verstandelijk Gehandicaptten
SKOR	Stichting Kunst en Openbare Ruimte
TBS	Terbeschikkingstelling
TNO	Nederlandse Organisatie voor toegepast-natuurwetenschappelijk onderzoek
VROM	Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu
V&V	Verpleging en Verzorging
VVO	Verhuurbare Vloeroppervlakte
VWS	Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport
WMG	Wet Marktordering Gezondheidszorg
Wmo	Wet maatschappelijke ondersteuning
WTZi	Wet Toelating Zorginstellingen
WZV	Wet Ziekenhuisvoorzieningen
Zvw	Zorgverzekeringswet
ZZP	Zorgzwaartepakket