

Bouwkostbevraging

1) Doelgroep en doelstelling:

De effectieve bouwkost werd opgevraagd voor volgende doelgroep:

- VIPA-dossiers met ingebruikname van een bouwproject in de periode 2008-2017;
- Binnen de sectoren Personen met een handicap (PH) en de woonzorgcentra (BZ).

De doelstelling van deze bevraging is tweeledig:

- De descriptieve analyse van de bouwkostelementen van de steekproef;
- De positionering van een individueel project ten opzichte van de relevante referentiegroep.

Hierna volgt:

- De beschrijving van de gevolgde werkwijze/methodologie bij de gegevensverzameling;
- De resultaten van de globale sector;
- De toelichting van het individuele positioneringsinstrument.

We wensen bepaalde resultaten op voorhand te nuanceren. Het is een boutade, maar die geldt ook hier: de kwaliteit van de conclusies hangt af van de invoer. In bepaalde gevallen zijn de aangeleverde gegevens eerder onvolledig doordat het niet altijd evident was om:

- De bouwkosten op te splitsen en toe te wijzen aan de deelprojecten;
- Het aantal m² (exact) te rapporteren;
- De facturen tijdig op te nemen.

Waar mogelijk werden de extreme uitschieters ("outliers") gecorrigeerd, maar dit neemt niet weg dat er een risico tot vertekening blijft. In de gevallen dat er om die reden omzichtigheid vereist is, werd dit ook verder toegelicht.

2) Gevolgde werkwijze/methodologie bij de gegevensverzameling en -verwerking:

- Stap 1: gegevensinvoer:

Voor zowel de PH als BZ met ingebruikname in 2008-2017 werd aan de doelgroep gevraagd om een rekenblad in te vullen.

In dit rekenblad werd per combinatie van zorgvorm en bouwkostensoort een kolom ingevuld met daarin de bouwkostgegevens.

De bevroegde zorgvormen en bouwkostensoorten zijn:

Zorgvorm PH	Zorgvorm BZ	Bouwkostensoort
Centrum voor ontwikkelingsstoornissen	Dagverzorgingscentrum	Aankoop
Dagcentrum	Lokaal dienstencentrum	Aankoop met verbouwing
Internaat	Regionaal dienstencentrum	Nieuwbouw
Observatiecentrum	Woonzorgcentrum	Uitbreiding
Revalidatiecentrum	Geen detail per zorgvorm	Verbouwing
Semi-Internaat		Algemeen-geen differentiatie
Tehuis voor kortverblijf		
Tehuis voor niet-werkenden		
Tehuis voor werkenden		
Geen detail per zorgvorm		

Voorbeeld: voor een project met een woonzorgcentrum met een deel (1) nieuwbouw, (2) uitbreiding en een (3) dagverzorgingscentrum via verbouwing, dienen er 3 kolommen ingevuld te worden:

- Kolom (1): Zorgvorm: woonzorgcentrum, bouwkostensoort = nieuwbouw;
- Kolom (2): Zorgvorm: woonzorgcentrum, bouwkostensoort = uitbreiding;
- Kolom (3): Zorgvorm: dagverzorgingscentrum, bouwkostensoort = verbouwing.

De bouwkostgegevens per kolom zijn:

- Capaciteit;
 - Jaartal eindafrekening;
 - Oppervlakte: bruto, kelder/zolder en parking;
 - Aankoopkost/periodieke vergoeding van grond & gebouw;
 - Bouwkost in euro:
 - Exclusief en inclusief BTW;
 - Detail van de all-in projectkost die bestaat uit:
 - Bouwkost projectfasen 1-4: (1) algemene bouw, (2) technieken, (3) afwerking en (4) los meubilair en uitrusting.
In geval van een aankoop met verbouwing werd de aankoopkost van het gebouw toegevoegd aan fase 1.
Er werd duidelijk vermeld dat meubilair enkel betrekking heeft op los meubilair. Het meubilair onroerend door bestemming zit in fase 1-3;
 - Studiekosten en erelonen;
 - Niet door VIPA subsidieerbare kosten: kosten met betrekking tot de onderdelen van de infrastructuur die niet voor VIPA-subsidie in aanmerking komen. In hoofdzaak hebben die betrekking op: afbraakwerken, omgevingswerken en het kunstwerk.
- Stap 2: Verrijking en toevoeging van niet-bouwkostgegevens:
- Om de bouwkost van bouwprojecten onderling te kunnen vergelijken ongeacht de verschillende jaren van oplevering, wordt een herindexering naar 2017 toegepast volgens de formule: $\text{bouwkost} \times (\text{index}_{2017} / \text{index}_{\text{jaareindafrekening}})$.
Voor de berekening van het subsidiepercentage wordt echter de effectief verleende subsidie gedeeld door de effectieve (dus niet geherindexeerde) bouwkost in het jaar van oplevering/eindafrekening.
 - Volgende niet-bouwkostgegevens werden toegevoegd:
 - Provincie;
 - VIPA-subsidie.
- Stap 3: verbetering van gegevens:
- Projecten over verschillende dossiernummers werden samengevoegd;
 - “Outliers” of uitschieters (extreme waarden) werden gecontroleerd: projecten waarbij de bouwkost de mediaan met meer dan 50% overschrijdt, werden gecontroleerd op de juistheid van m².

3) Resultaten descriptieve analyse:

a. Populatie: beschrijving representativiteit:

i. Respons:

In totaal werden 279 VIPA-dossiers bevestigd, na uitsluiting van de bijzondere uitrusting.

Globaal werd er hierop voor 193 VIPA-dossiers gereageerd, wat in een globale responsgraad van 69,18% resulteert.

Opgesplitst per sector resulteert dit in:

- o Voor de woonzorgcentra:

Tabel 1: woonzorgcentra - verdeling aantallen respons per provincie

	Kolomlabels											
	Antwerpen		Limburg		Oost-Vlaanderen		Vlaams-Brabant		West-Vlaanderen		Totaal	
Respons	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Ja	19	63,33%	16	72,73%	24	70,59%	14	70,00%	22	57,89%	95	65,97%
Neen	11	36,67%	6	27,27%	10	29,41%	6	30,00%	16	42,11%	49	34,03%
Eindtotaal	30	100,00%	22	100,00%	34	100,00%	20	100,00%	38	100,00%	144	100,00%

- o Voor de personen met een handicap:

Tabel 2: personen met een handicap - verdeling aantallen respons per provincie

	Provincie											
	Antwerpen		Limburg		Oost-Vlaanderen		Vlaams-Brabant		West-Vlaanderen		Totaal	
Respons	aantal	%	Aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Ja	26	74,29%	12	85,71%	20	64,52%	17	68,00%	23	76,67%	98	72,59%
Neen	9	25,71%	2	14,29%	11	35,48%	8	32,00%	7	23,33%	37	27,41%
Eindtotaal	35	100,00%	14	100,00%	31	100,00%	25	100,00%	30	100,00%	135	100,00%

Vaststelling:

Door de bank genomen zijn de responsgraden goed, met gemiddeld 65,97% voor de woonzorgcentra en 72,59% voor de personen met een handicap.

ii. **Zorgvorm-bouwkostensoort**

Wat?

Voor een goede benchmarking is er nood aan een relevante vergelijkingsgroep die ook een voldoende aantal waarnemingen telt. Een waarneming vormt een combinatie van een zorgvorm en bouwkostensoort.

Bijgevolg zorgt een voorziening met bvb. enkel een woonzorgcentrum waarvan het ene deel uitbreiding en het andere nieuwbouw, voor 2 waarnemingen. Gezien verschillende respondenten op die manier meerdere combinaties kenden, resulteerden de 193 reacties in 237 waarnemingen.

Voor de bouwkostvergelijking wordt dan ook enkel met projecten binnen voornoemde combinaties vergeleken. Sommige combinaties zijn zo zeldzaam dat er onvoldoende waarnemingen zijn om te vergelijken.

Vaststellingen (zie tabel 3):

- Indien we enkel rekening houden met de combinaties met minstens 4 waarnemingen, is er een vergelijking mogelijk voor 199 van de 236 waarnemingen (84,32%);
- 37 andere waarnemingen (onder "andere categorieën" in tabel 3) hebben hooguit 2 andere projecten om mee te vergelijken. De betrokken voorzieningen zullen dan een beroep moeten doen op de algemene sectorgemiddelden om zich te positioneren.

Tabel 3: combinaties zorgvorm-bouwkostensoort: aantal waarnemingen

Combinatie zorgvorm – bouwkostensoort	aantal
BZ-Woonzorgcentrum en/of kortverblijf-nieuwbouw	69
PH-Tehuis voor niet-werkenden-nieuwbouw	34
BZ-Dagverzorgingscentrum-nieuwbouw	15
BZ-Woonzorgcentrum en/of kortverblijf-uitbreiding	11
PH-Internaat-nieuwbouw	10
BZ-Woonzorgcentrum en/of kortverblijf-verbouwing	8
PH-Geen detail per zorgvorm-nieuwbouw	7
PH-Dagcentrum-nieuwbouw	7
PH-Tehuis voor niet-werkenden-verbouwing	7
PH-Tehuis voor niet-werkenden-uitbreiding	7
BZ-Dagverzorgingscentrum-verbouwing	5
PH-Internaat-verbouwing	5
BZ-Woonzorgcentrum en/of kortverblijf- geen differentiatie	5
BZ-Lokaal dienstencentrum-nieuwbouw	5
PH-Tehuis voor werkenden-nieuwbouw	4
Andere categorieën	37
Totaal	236

b. Bouwkost: kostprijs:**i. Bouwkost (excl. BTW)/m² per bouwfase, per provincie:**Wat?

- Bouwkost en subsidiabele bouwkost exclusief BTW per m² bruto-oppervlakte, uitgesplitst per bouwfase en weergegeven per provincie;
- Bouwkost per m² voor een provincie is een gewogen gemiddelde: de totale bouwkost voor die provincie wordt gedeeld door de totale oppervlakte van die provincie;
- Bouwkost is in geval van aankoop met verbouwing incl. aankoopkost gebouw;
- Voor een zinvolle vergelijking worden telkens 2 categorieën met het aantal waarnemingen weergegeven:
 - Alle bouwkostensoorten exclusief verbouwing;
 - Verbouwing.

Tabellen:Legende:

- Rijen = provincies : A=Antwerpen, L=Limburg, O=Oost-Vlaanderen, VB = Vlaams-Brabant, W = West-Vlaanderen
- Kolommen =
 - A: projectfasen 1-3;
 - B: projectfase 4;
 - C: studiekosten;
 - D: niet door VIPA subsidieerbare bouwcomponenten: onderdelen van de bouwkost die niet in aanmerking komen voor VIPA-subsidie (bvb. afbraak, omgevingsaanleg);
 - E: totale kost exclusief BTW, inclusief buiten VIPA subsidiabele kosten;
 - F: totale kost exclusief BTW, exclusief buiten VIPA subsidiabele kosten.

Woonzorgcentra:

Tabel 4: bouwkost per m² in euro (excl. BTW) - alle bouwkostensoorten excl. verbouwing

Provincie	A:PF 1-3	B:PF 4	C: Studiekosten	D: niet VIPA subsidieerbare bouwcomponenten	E: totale kost	F: totale kost - D	aantal
A	1.548,98	61,67	106,98	78,45	1.796,08	1.717,63	23
L	1.360,99	63,59	124,67	59,00	1.608,25	1.549,25	22
O	1.455,85	61,38	101,13	57,99	1.676,35	1.618,36	27
VB	1.341,52	61,04	134,66	65,23	1.602,45	1.537,22	16
W	1.514,85	55,63	128,31	67,19	1.765,97	1.698,78	21
Totaal	1.450,34	60,52	117,00	64,20	1.692,06	1.627,86	109

Tabel 5: bouwkost per m² in euro (excl. BTW) - enkel verbouwing

Provincie	A:PF 1-3	B:PF 4	C: Studiekosten	D: niet VIPA subsidieerbare bouwcomponenten	E: totale kost	F: totale kost - D	aantal
A	499,26	35,60	72,49	18,32	625,67	607,35	2
L	1.253,60	0,00	151,82	0,00	1.405,42	1.405,42	1
O	968,93	52,58	38,81	0,00	1.060,32	1.060,32	1
VB	1.328,87	46,88	140,45	71,93	1.588,13	1.516,20	4
W	1.166,61	40,12	72,53	53,95	1.333,22	1.279,27	7
Totaal	1.132,43	40,26	107,21	52,54	1.332,43	1.279,89	15

Personen met een handicap:

Tabel 6: bouwkost per m² in euro (excl. BTW) - alle bouwkostensoorten excl. verbouwing

Provincie	A:PF 1-3	B:PF 4	C: Studiekosten	D: niet VIPA subsidieerbare bouwcomponenten	E: totale kost	F: totale kost - D	aantal
A	1.222,14	52,02	89,44	73,42	1.437,02	1.363,59	26
L	1.321,33	41,04	103,62	35,62	1.501,61	1.465,99	10
O	1.479,92	45,39	118,40	68,24	1.711,95	1.643,71	20
VB	1.638,39	36,49	141,46	75,58	1.891,92	1.816,34	16
W	1.445,93	34,41	114,31	79,88	1.674,54	1.594,66	22
Totaal	1.387,36	44,27	109,13	69,80	1.610,56	1.540,76	94

Tabel 7: bouwkost per m² in euro (excl. BTW) - enkel verbouwing

Provincie	A:PF 1-3	B:PF 4	C: Studiekosten	D: niet VIPA subsidieerbare bouwcomponenten	E: totale kost	F: totale kost - D	aantal
A	416,94	6,03	26,32	17,11	466,39	449,28	4
L	887,44	0,00	72,26	1,26	960,96	959,70	2
O	1.047,61	0,00	80,13	368,59	1.496,32	1.127,74	1
VB	455,56	8,97	44,33	25,80	534,66	508,85	5
W	1.555,67	59,24	144,52	58,74	1.818,17	1.759,43	6
Totaal	853,79	19,75	74,62	45,53	993,70	948,17	18

Vaststellingen:

o Nieuwbouw:

- De bouwkost exclusief BTW per m² en exclusief niet subsidieerbare componenten (kolom F), stemt sterk overeen voor de 2 sectoren: BZ (1.627,86 euro) versus PH (1.540,76 euro);
- Voornoemde cijfers liggen ook sterk in lijn met het theoretisch bouwplafond/m² (= dit is de theoretische bouwkost ervan uitgaand dat de VIPA-subsidie 60% uitmaakt van de bouwkost) exclusief BTW en incl. studiekosten: $= (1,63386 * 550 * (1 + 10\%)) / 0,6 = 1.647,48$ euro. Hierbij is 1,63386 de bouwindex van 2016, 10% zijn de algemene kosten. Gezien de subsidie 60% uitmaakt van de theoretische kostprijs, dient die subsidie door 60% gedeeld om tot die theoretische kostprijs te komen.

o Verbouwing:

- Het aantal waarnemingen is voor bepaalde provincies te laag (soms slechts 1 waarneming) om tot zinvolle conclusies te komen;
- Globaal, over alle provincies heen, liggen de gemiddelde verbouwingkosten lager dan voor de nieuwbouw:
 - Voor BZ ligt de totale verbouwingkost op 78,62% van de nieuwbouwkost indien enkel de subsidieerbare componenten in acht worden genomen (=1.279,89 euro / 1.627,86 euro);
 - Voor PH ligt die verbouwingkost op 61,54% van de nieuwbouwkost (948,17 euro/1.540,76 euro), wat onder de 75% -norm voor VIPA ligt. De resultaten lopen hier sterk uiteen. Dit is te verklaren op basis van een uiteenlopende projectinvulling. Dit kan gaan van bescheiden investeringen voor enkel de meest dringende bouwaspecten tot grote investeringen voor een volledig geïntegreerde aanpassing van het gebouw.

ii. **Bouwkost: verdeling volgens projectfase:**

Wat?

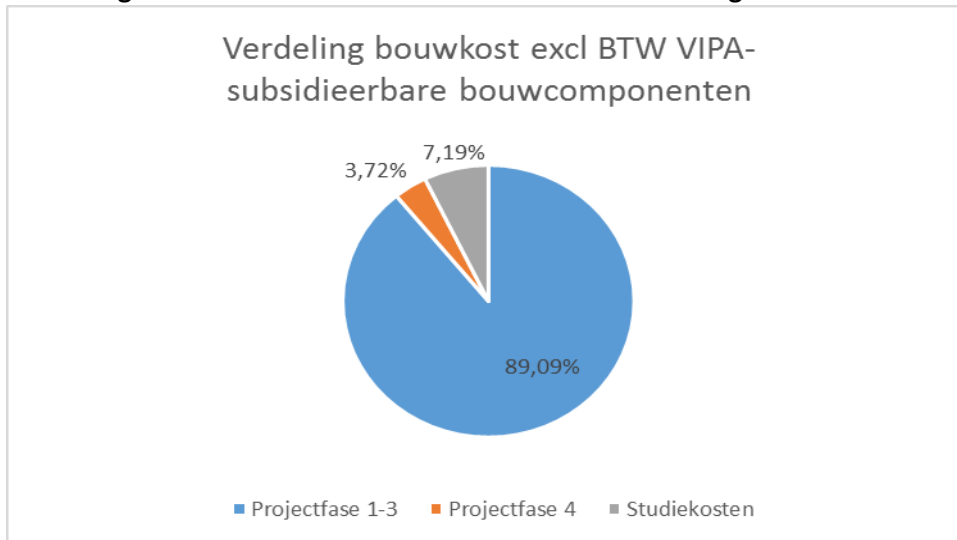
De procentuele verdeling van de bouwkost exclusief BTW van de bouwcomponenten die in aanmerking komen voor VIPA-subsidie volgens projectfase:

- Projectfase 1-3: (1) algemene bouw, (2) technieken, (3) afwerking;
- Projectfase 4: los meubilair en uitrusting;
- Studiekosten.

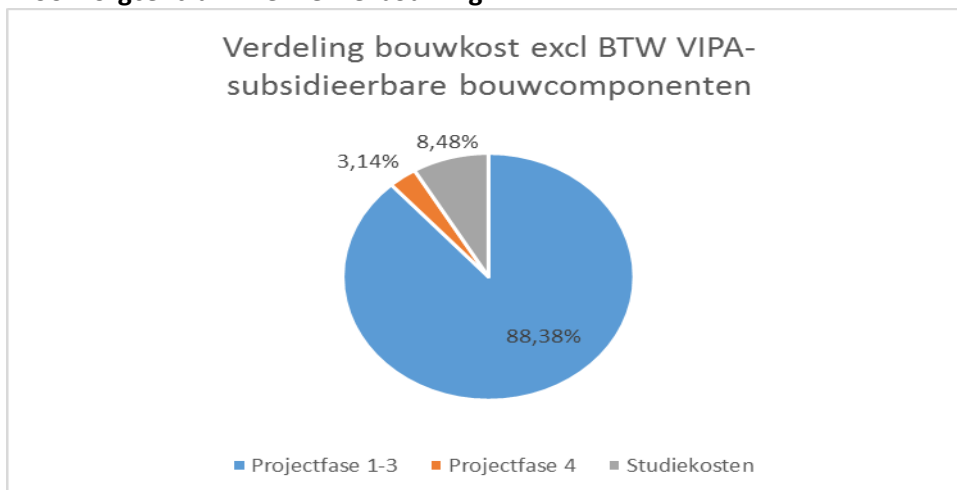
Hier wordt ook een onderscheid gemaakt volgens enerzijds (1) alle bouwkostensoorten, exclusief verbouwing en anderzijds (2) verbouwing.

Grafieken:

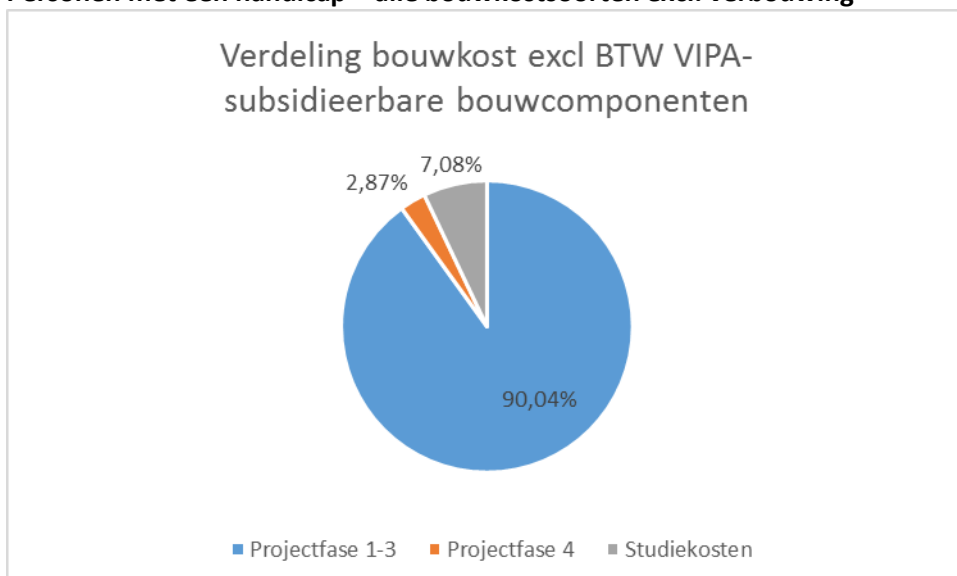
Woonzorgcentrum – alle bouwkostsoorten excl. verbouwing



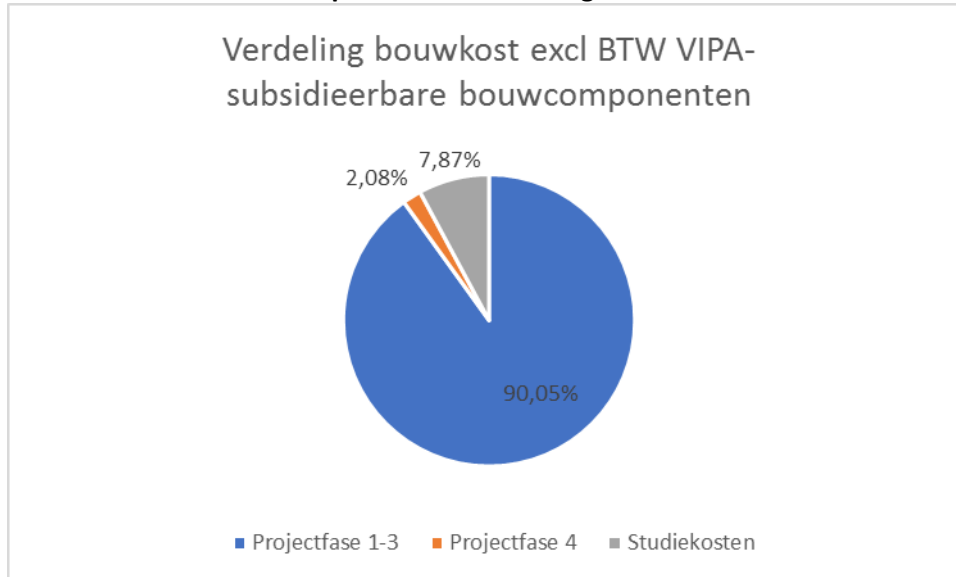
Woonzorgcentrum - enkel verbouwing



Personen met een handicap – alle bouwkostsoorten excl. verbouwing



Personen met een handicap - enkel verbouwing



Vaststellingen:

- De studiekosten:
 - variëren tussen de 7,08% (PH-alle bouwkostensoorten excl. verbouwing) en 8,48% (verbouwing BZ). Dit is evenwel het aandeel van studiekosten exclusief BTW versus de bouwkost die voor subsidie in aanmerking komt exclusief BTW. Gezien het hoger BTW% voor studiekosten (21%) dan voor de andere kosten (6-12%), zullen de studiekosten bij een vergelijking incl. BTW een hoger aandeel innemen (min. $x1,1=1,21/1,12$; max: $x1,15=1,21/1,06$) van minimaal 7,7% tot maximaal 9,7%. De huidige subsidiëring van 10% sluit hier nauw bij aan;
 - De cijfers geven grosso modo een gemiddelde weer van de laatste 10 jaar. Zeker anno 2017 is het aandeel van de studiekosten gestegen door verdere specialisatievraag in functie van de energiebeheersing en toegepaste technische installaties. Een aantal dossiers met een beneden gemiddeld % dateren van vóór het EPB-tijdperk toen lagere studiekosten volstonden. Toen werd hiervoor ook minder dan 10% van de bouwkost gesubsidieerd.
- Vooral opvallend is het relatief laag aandeel van meubilair (zelfs indien rekening houdend met het hogere BTW-percentage). Een aantal verklaringen kunnen worden gesuggereerd:
 - Eventueel werd een deel van het los meubilair bij het vast meubilair gerekend (hoewel dit duidelijk apart gedefinieerd werd in het in te vullen sjabloon). Een aanwijzing hiervoor vinden we bij die projecten waar het aandeel van meubilair beneden gemiddeld is, maar waarbij in totaal toch de theoretische bouwkost van VIPA wordt bereikt;
 - In een aantal gevallen werd mogelijks het meubilair gerecupereerd, wat aanvaardbaar is in zoverre het nog kwalitatief is. Bij verbouwing merken we (globaal voor de 2 sectoren samen) in ieder geval een relatief lager aandeel van meubilair dan bij nieuwbouw (globaal voor PH en BZ samen: 2,72% versus 3,59%);
 - Mogelijks werd er eenvoudigweg geen rekening gehouden met het meubilair gezien het meubilair afzonderlijk werd aangekocht buiten het project. Zo is het niet ongebruikelijk dat in het kader van maatwerk binnen de VAPH-sector buiten de hoofdaanbesteding om heel specifieke bedden werden aangekocht;

- Tot slot beschikten de respondenten met recente oplevering (2016-2017) nog niet over de facturen van het meubilair dat zich in de laatste fase bevindt.

Met betrekking tot de laatste verklaring, stellen we inderdaad vast dat 26,92% van de voorzieningen helemaal geen waarde voor fase 4 heeft opgegeven. Indien we die 0-waarden uitsluiten, stijgt voor nieuwbouw het globale percentage van meubilair tot 4,25%. Na correctie voor de relatief hogere BTW (21% versus 6/12%) komen we uit op 5%. Dit ligt nog altijd onder de 10% van VIPA, waarvoor de andere, voornoemde aandachtspunten (recuperatie, verkeerde categorisering,...) een verdere verklaring vormen.

c. VIPA-subsidie versus door VIPA subsidieerbare componenten (incl. BTW):

Wat?

- VIPA-subsidie = de subsidie, geïndexeerd op het ogenblik van het aanvangsbevel;
- De totale bouwkost met betrekking tot de door VIPA subsidieerbare bouwcomponenten = de totale bouwkost uitgezonderd de niet-subsidiabele kosten (in het kader van VIPA). De bouwkost wordt voor het geheel van het project genomen (niet op basis van de oppervlakte) inclusief studiekosten en inclusief BTW;
- De bouwkost wordt echter niet geherindexeerd naar 2017 gezien de index van de VIPA-subsidie vastgeklekt wordt op moment van het aanvangsbevel. We willen dan ook het aandeel kennen van de effectief betaalde subsidie in de effectieve bouwkost. De herindexering van bouwkost was enkel nodig bij onderlinge vergelijking van projecten in de verschillende jaren van oplevering;
- Ook hier wordt een onderscheid gemaakt tussen alle bouwkostsoorten zonder verbouwing (excl. verbouwing) versus verbouwing.

Vaststellingen:

- De verhouding subsidie versus bouwkost over alle bouwkostsoorten heen ligt op gemiddeld 49,02%, de mediaanwaarde = 50,63%;
- De verdeling van het subsidie% voor enerzijds alle bouwkostensoorten exclusief verbouwing en voor anderzijds uitsluitend verbouwing, werd volgens sector en provincie weergegeven in tabellen 8-9.

Tabel 8: subsidie% alle bouwkostsoorten, exclusief verbouwing

	A	L	O	VB	W	totaal
BZ	50,23%	47,82%	49,87%	50,13%	45,56%	48,51%
PH	60,10%	53,82%	50,38%	48,52%	56,83%	54,64%
Globaal	52,79%	48,25%	49,92%	49,77%	46,69%	49,38%

Tabel 9: subsidie% enkel verbouwing

	A	L	O	VB	W	totaal
BZ	75,74%	38,73%	36,01%	41,08%	39,84%	43,44%
PH	50,38%	44,50%	44,65%	64,72%	32,03%	42,05%
Globaal	65,23%	42,58%	42,92%	45,04%	35,83%	42,89%

De subsidiepercentages voor de bouwkostsoorten exclusief verbouwing, liggen gemiddeld significant onder de 60%-grens. Louter op basis van de bouwkost valt dit niet te verklaren gezien die volgens tabellen 4 en 6 in lijn liggen met het theoretische bouwplafond/m².

De subsidiepercentages worden echter niet enkel bepaald door de effectieve bouwkost/m² (versus het theoretisch bouwplafond/m²), maar ook door het effectieve aantal m² (versus het subsidieerbare aantal m²). Een gemiddeld subsidiepercentage onder/boven de 60%-grens vloeit voort uit een:

- Effectieve bouwkost/m² boven/onder het theoretisch bouwplafond/m²;
- Effectieve oppervlakte boven/onder de subsidiabele oppervlakte.

Voor de projecten, alle bouwkostensoorten exclusief verbouwing (tabel 8), stellen we bvb. vast dat:

- de Antwerpse voorzieningen voor personen met een handicap een bovengemiddeld subsidiepercentage van 60,10% kennen. Dit valt op zich reeds te verklaren door de effectieve bouwkost van 1.363,59 euro die onder het theoretisch bouwplafond/m² ligt (tabel 6);
- de West-Vlaamse woonzorgcentra dan weer een beneden gemiddeld subsidiepercentage van 45,56% kennen.

De effectieve bouwkost (1.698,78 euro) ligt hier echter slechts 3,11% hoger dan het theoretisch bouwplafond/m². De verdere verklaring voor het lagere subsidiepercentage is dat de effectieve oppervlakte bij benadering 21,05% hoger ligt dan het aantal m² door VIPA wordt gesubsidieerd. De cijfers voor afwijking tussen effectieve en de subsidiabele oppervlakte kunnen niet voor elke sector en provincie even precies bepaald worden, wat ook de reden is dat we die verschillen niet in een tabel weergeven. In de meerderheid van de gevallen kan een individuele voorziening dit verschil tussen effectieve en subsidieerbare oppervlakte echter op basis van het bouwtechnisch advies wel zelf bepalen.

4) Individueel positioneringsinstrument

Elke voorziening met een combinatie van zorgvorm-bouwkostensoort, waarvan in het onderzoek ten minste 4 waarnemingen voorkomen, krijgt een fiche met daarin:

- Bouwkost per m² (excl. BTW) versus sectorgemiddelde (1. Bouwkostdata), verdeeld over de verschillende projectfasen. Voor een nog verfijndere analyse werden projectfasen 1,2 en 3 afzonderlijk weergegeven. Dit wordt ook grafisch weergegeven, zowel in absolute euro's als % ten opzichte van de totale bouwkost (incl. niet subsidieerbare bouwcomponenten);
- Subsidie% t.o.v. de subsidiabele bouwkost (2. Subsidie%): indien een project verschillende combinaties omvat van zorgvormen en bouwkostensoorten, werd het subsidie% voor die specifieke combinatie berekend.

Indien geen relevante vergelijking mogelijk is wegens het ontbreken van een relevante benchmarkgroep, kunnen de algemene gegevens zoals hierboven vermeld, worden geraadpleegd. Daarnaast kan u in de tabel 10 hierna ook op zoek gaan naar de meest relevante/ courante combinatie van zorgvorm & bouwkostensoorten. In die tabel werden voor een verfijndere analyse de projectfasen 1, 2 en 3 afzonderlijk weergegeven.

Tabel 10: combinatie zorgvorm – bouwkostensoort: gewogen gemiddelde € bouwkost/m² per fase in euro

Categorie	PF1	PF2	PF3	PF1-3	PF4	Studiekosten	VIPA-subsidieerbaar	Niet VIPA-subsidieerbaar	subsidie%	aantal
NIEUWBOUW										
BZ - Woonzorgcentrum en/of kortverblijf	858,9	376,3	211,4	1.446,7	60,21	119,46	1.626,32	63,35	49,61%	69
BZ - Dagverzorgingscentrum	921,9	461,9	185,4	1.569,3	67,80	136,23	1.773,29	75,30	49,91%	15
BZ - Lokaal dienstencentrum	1.029,3	342,6	158,4	1.530,3	22,45	101,67	1.654,39	115,48	42,59%	5
PH - Tehuis voor niet-werkenden	992,3	397,9	200,4	1.590,5	51,02	127,77	1.769,32	92,85	53,29%	34
PH - Tehuis voor werkenden	895,4	379,3	125,7	1.400,4	24,70	107,09	1.532,14	69,48	59,40%	4
PH - Internaat	741,8	293,0	143,7	1.178,5	33,78	69,01	1.281,25	38,23	71,21%	10
PH - Dagcentrum	883,7	271,0	176,0	1.330,7	22,04	149,08	1.501,78	35,54	60,79%	7
PH - Geen detail per zorgvorm	890,2	462,7	272,9	1.625,8	70,95	158,16	1.854,94	106,10	50,91%	7
UITBREIDING										
BZ - Woonzorgcentrum en/of kortverblijf	852,8	447,8	144,8	1.445,4	67,37	84,95	1.597,68	72,81	55,08%	11
PH - Tehuis voor niet-werkenden	1.031,5	227,5	194,8	1.453,7	65,22	136,24	1.655,16	108,33	57,34%	7
VERBOUWING										
BZ - Woonzorgcentrum en/of kortverblijf	620,5	317,1	180,2	1.117,7	38,56	109,69	1.265,93	52,84	47,92%	8
BZ - Dagverzorgingscentrum	1.081,1	485,8	119,4	1.686,3	50,98	142,57	1.879,84	78,96	36,66%	5
PH - Tehuis voor niet-werkenden	481,2	259,3	91,3	831,9	29,09	68,39	929,37	65,00	43,17%	7
PH - Internaat	449,7	181,8	101,3	732,8	2,76	64,94	800,46	13,26	52,62%	5
ALGEMEEN – geen differentiatie volgens bouwkostensoort										
BZ - Woonzorgcentrum en/of kortverblijf	859,3	474,8	183,1	1.517,3	57,58	119,63	1.694,51	60,32	45,38%	5

Legende: PF = projectfase, niet VIPA subsidieerbaar = kost met betrekking tot bouwcomponenten die niet in aanmerking komen voor VIPA-subsidie