



**Vlaanderen**

is zorgzaam samenleven

## VIPA-bouwkostbevraging

Een inzicht in de bouwkost van ouderenvoorzieningen en voorzieningen voor personen met een handicap gesubsidieerd door het VIPA

# COLOFON

**Verantwoordelijke uitgever**

Karine Moykens, Secretaris-generaal  
Departement Welzijn, Volksgezondheid en Gezin  
Koning Albert II-laan 35 bus 30  
1030 Brussel

**Samenstelling**

Departement Welzijn, Volksgezondheid en Gezin  
Afdeling VIPA (Vlaams Infrastructuurfonds Persoonsgebonden Aangelegenheden)

**Depotnummer**

D/2017/3241/378

**Uitgave**

December 2017

# Inhoud

|       |                                                                           |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | DOELGROEP EN DOELSTELLING                                                 | 4  |
| 2     | GEVOLGDE WERKWIJZE/METHODOLOGIE BIJ DE GEGEVENSVERZAMELING EN -VERWERKING | 5  |
| 3     | RESULTATEN DESCRIPTIEVE ANALYSE                                           | 7  |
| 3.1   | Populatie: beschrijving representativiteit                                | 7  |
| 3.1.1 | Respons                                                                   | 7  |
| 3.1.2 | Zorgvorm-bouwkostensoort                                                  | 7  |
| 3.2   | Bouwkost: kostprijs                                                       | 8  |
| 3.2.1 | Bouwkost (excl. btw)/m <sup>2</sup> per bouwfase, per provincie           | 8  |
| 3.2.2 | Bouwkost: verdeling volgens projectfase                                   | 10 |
| 3.2.3 | VIPA-subsidie versus door VIPA subsidieerbare componenten (incl. btw)     | 13 |
| 4     | INDIVIDUEEL POSITIONERINGSINSTRUMENT                                      | 15 |

# 1 DOELGROEP EN DOELSTELLING

Het VIPA voorziet in investeringssubsidies voor welzijns- en gezondheidsvoorzieningen. In principe bedraagt de VIPA-subsidiëring 60% van de totale bouwkost van het project. Naar aanleiding van verschillende parlementaire vragen hierover publiceerde het VIPA in 2012 een rapport dat de KULeuven had opgesteld. Dit rapport gaf een eerste inzicht in de reële bouwkost van projecten die gesubsidieerd waren door het VIPA en vergeleek deze met projecten die met eigen middelen hadden gebouwd. Dit gebeurde op basis van een onderzoek bij 19 woonzorgcentra.

VIPA wil met het rapport VIPA-bouwkostbevraging een vervolg stellen aan het rapport van 2012. Het heeft zijn scope verruimd naar de sector voor personen met een handicap en heeft VIPA-dossiers bevraagd met ingebruikname van een bouwproject in de periode 2008-2017.

De doelstelling van deze bevraging is een descriptieve analyse van de bouwkostelementen van de steekproef en maakt het mogelijk dat een individueel project zich positioneert ten opzichte van een relevante referentiegroep.

Dit rapport omvat:

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

Op voorhand dient wel gesteld dat de kwaliteit van de conclusies afhangt van de invoer. In bepaalde gevallen zijn de aangeleverde gegevens immers eerder onvolledig doordat het niet altijd evident was om de bouwkosten op te splitsen en toe te wijzen aan de deelprojecten. Ook het aantal m<sup>2</sup> (exact) rapporteren en de facturen tijdig opnemen was niet steeds evident.

Verder werden waar mogelijk 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 bouwcostgegevens.

De bevroagde 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:

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

De bouwcostgegevens per kolom zijn:

- o Capaciteit;
- o Jaartal eindafrekening;
- o Oppervlakte: bruto, kelder/zolder en parking;
- o Aankoopkost/periodieke vergoeding van grond & gebouw;
- o Bouwcost in euro:
  - Exclusief en inclusief btw;
  - Detail van de all-in projectkost die bestaat uit:
    - Bouwcost 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**
  - o 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.
  - o Volgende niet-bouwkostgegevens werden toegevoegd:
    - Provincie;
    - VIPA-subsidie.
  
- **Stap 3: verbetering van gegevens**
  - o Projecten over verschillende dossiernummers werden samengevoegd;
  - o “Outliers” of uitschieters (extreme waarden) werden gecontroleerd: projecten waarbij de bouwkost de mediaan met meer dan 50% overschrijdt, werden gecontroleerd op de juistheid van m<sup>2</sup>.

## 3 RESULTATEN DESCRIPTIEVE ANALYSE

### 3.1 POPULATIE: BESCHRIJVING REPRESENTATIVITEIT

#### 3.1.1 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**

|            | Provincie |         |         |         |                 |         |                |         |                 |         |        |         |
|------------|-----------|---------|---------|---------|-----------------|---------|----------------|---------|-----------------|---------|--------|---------|
|            | 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

In het algemeen zijn de responsgraden goed, met gemiddeld 65,97% voor de woonzorgcentra en 72,59% voor de personen met een handicap.

#### 3.1.2 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 bijvoorbeeld enkel een woonzorgcentrum waarvan het ene deel uitbreiding en het andere nieuwbouw omvat, voor 2 waarnemingen. Gezien verschillende respondenten op die manier meerdere combinaties kenden, resulteerden de 193 reacties in 236 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         |
| <b>Totaal</b>                                              | <b>236</b> |

## 3.2 BOUWKOST: KOSTPRIJS

### 3.2.1 Bouwkost (excl. btw)/m<sup>2</sup> per bouwfase, per provincie

#### Wat?

- o Bouwkost en subsidiabele bouwkost exclusief btw per m<sup>2</sup> bruto-oppervlakte, uitgesplitst per bouwfase en weergegeven per provincie;
- o Bouwkost per m<sup>2</sup> voor een provincie is een gewogen gemiddelde: de totale bouwkost voor die provincie wordt gedeeld door de totale oppervlakte van die provincie;
- o Bouwkost is in geval van aankoop met verbouwing incl. aankoopkost gebouw;
- o 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 (bv. 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 m<sup>2</sup> in euro (excl. btw) - alle bouwkostensoorten excl. verbouwing**

| Provincie     | A:<br>PF 1-3    | B:<br>PF 4   | C:<br>studiekosten | D: niet VIPA<br>subsidieerbare<br>bouwcomponenten | E:<br>totale kost | F:<br>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         |
| <b>Totaal</b> | <b>1.450,34</b> | <b>60,52</b> | <b>117,00</b>      | <b>64,20</b>                                      | <b>1.692,06</b>   | <b>1.627,86</b>       | <b>109</b> |

**Tabel 5: bouwkost per m<sup>2</sup> in euro (excl. btw) - enkel verbouwing**

| Provincie     | A:<br>PF 1-3    | B:<br>PF 4   | C:<br>studiekosten | D: niet VIPA<br>subsidieerbare<br>bouwcomponenten | E:<br>totale kost | F:<br>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         |
| <b>Totaal</b> | <b>1.132,43</b> | <b>40,26</b> | <b>107,21</b>      | <b>52,54</b>                                      | <b>1.332,43</b>   | <b>1.279,89</b>       | <b>15</b> |

## Personen met een handicap

**Tabel 6: bouwkost per m<sup>2</sup> in euro (excl. btw) - alle bouwkostensoorten excl. verbouwing**

| Provincie     | A:<br>PF 1-3    | B:<br>PF 4   | C:<br>studiekosten | D: niet VIPA<br>subsidieerbare<br>bouwcomponenten | E:<br>totale kost | F:<br>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        |
| <b>Totaal</b> | <b>1.387,36</b> | <b>44,27</b> | <b>109,13</b>      | <b>69,80</b>                                      | <b>1.610,56</b>   | <b>1.540,76</b>       | <b>94</b> |

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

| Provincie     | A:<br>PF 1-3  | B:<br>PF 4   | C:<br>studiekosten | D: niet VIPA<br>subsidieerbare<br>bouwcomponenten | E:<br>totale kost | F:<br>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         |
| <b>Totaal</b> | <b>853,79</b> | <b>19,75</b> | <b>74,62</b>       | <b>45,53</b>                                      | <b>993,70</b>     | <b>948,17</b>         | <b>18</b> |

### 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);
- Voorname 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:  $= (1,63386 \cdot 550 \cdot (1+10\%)) / 0,6 = 1.647,48$  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 verbouwingskosten lager dan voor de nieuwbouw:
  - Voor BZ ligt de totale verbouwingskost 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 verbouwingskost 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.

### 3.2.2 Bouwkost: verdeling volgens projectfase

#### Wat?

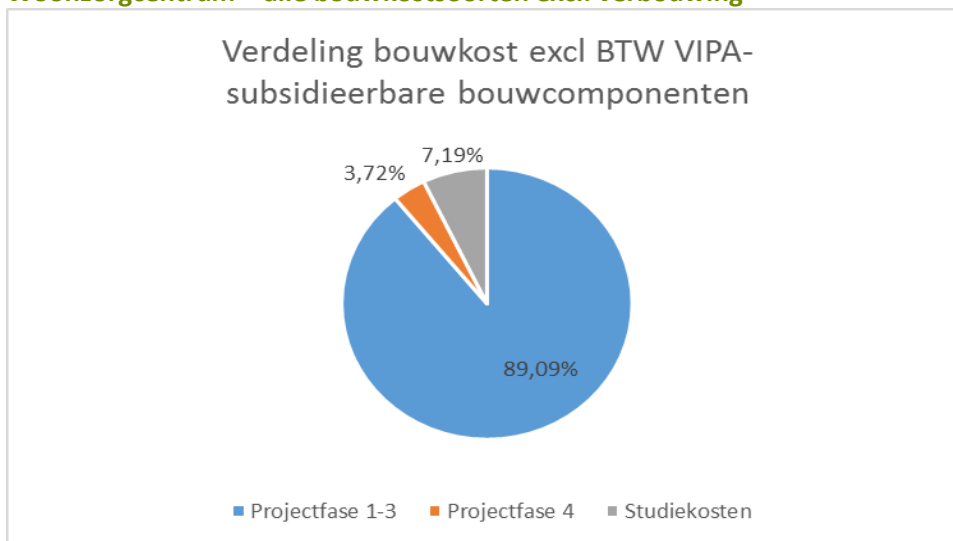
De procentuele verdeling van de bouwkost exclusief btw van de bouwcomponenten die in aanmerking komen voor VIPA-subsidie volgens projectfase:

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

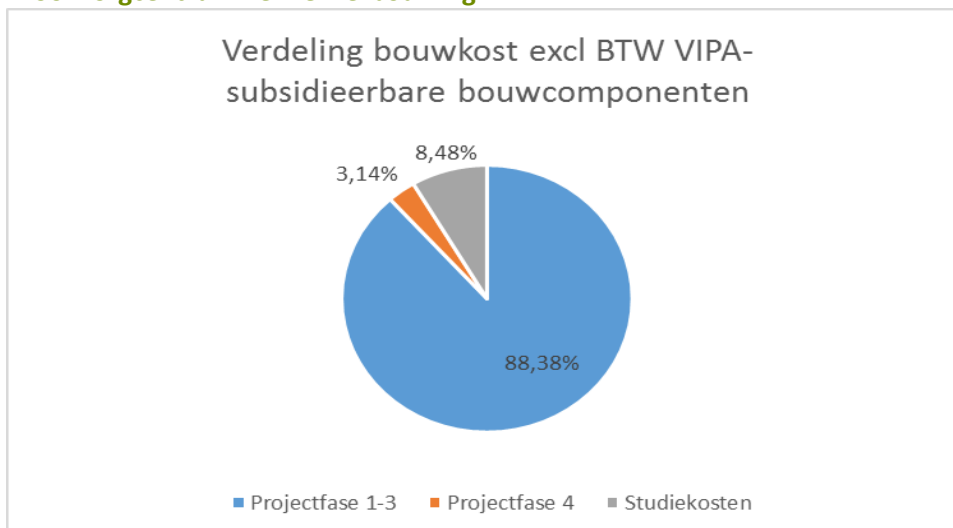
Hier wordt ook een onderscheid gemaakt volgens enerzijds (1) alle bouwkostensoorten, exclusief verbouwing en anderzijds (2) verbouwing.

## Grafieken

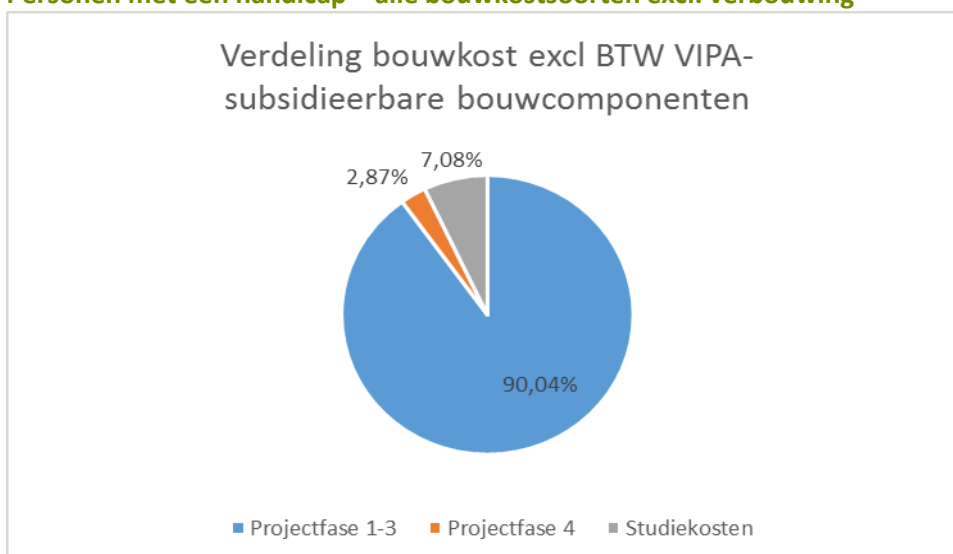
### Woonzorgcentrum – alle bouwcostsoorten excl. verbouwing



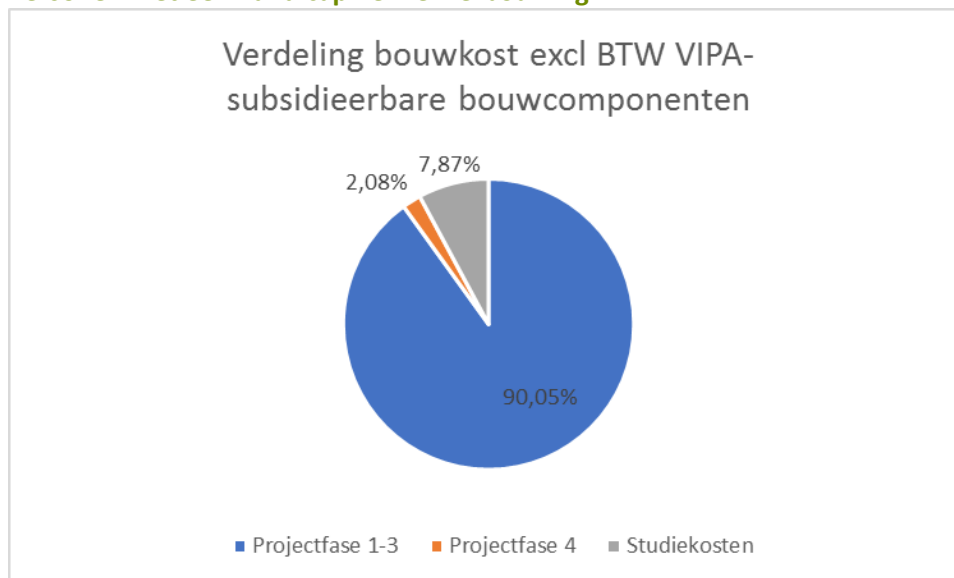
### Woonzorgcentrum - enkel verbouwing



### Personen met een handicap – alle bouwcostsoorten excl. verbouwing



## Personen met een handicap - enkel verbouwing



### Vaststellingen

- De studiekosten:
  - variëren tussen de 7,08% (PH-alles 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-percentage voor studiekosten (21%) dan voor de andere kosten (6-12%), zullen de studiekosten bij een vergelijking incl. btw een hoger aandeel innemen (min.  $\times 1,1 = 1,21/1,12$ ; max.  $\times 1,15 = 1,21/1,06$ ) 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.

### 3.2.3 VIPA-subsidie versus door VIPA subsidieerbare componenten (incl. btw)

#### Wat?

- o VIPA-subsidie = de subsidie, geïndexeerd op het ogenblik van het aanvangsbevel;
- o 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;
- o 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;
- o Ook hier wordt een onderscheid gemaakt tussen alle bouwkostsoorten zonder verbouwing (excl. verbouwing) versus verbouwing.

#### Vaststellingen

- o De verhouding subsidie versus bouwkost over alle bouwkostsoorten heen ligt op gemiddeld 49,02%, de mediaanwaarde = 50,63%;
- o 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 en 9.

**Tabel 8: subsidie% alle bouwkostsoorten, exclusief verbouwing**

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

**Tabel 9: subsidie% enkel verbouwing**

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

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/m<sup>2</sup>.

De subsidiepercentages worden echter niet enkel bepaald door de effectieve bouwkost/m<sup>2</sup> (versus het theoretisch bouwplafond/m<sup>2</sup>), maar ook door het effectieve aantal m<sup>2</sup> (versus het subsidieerbare aantal m<sup>2</sup>). Een gemiddeld subsidiepercentage onder/boven de 60%-grens vloeit voort uit een:

- Effectieve bouwkost/m<sup>2</sup> boven/onder het theoretisch bouwplafond/m<sup>2</sup>;
- Effectieve oppervlakte boven/onder de subsidiabele oppervlakte.

Voor de projecten, alle bouwkostensoorten exclusief verbouwing (tabel 8), stellen we bijvoorbeeld 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>. De verdere verklaring voor het lagere subsidiepercentage is dat de effectieve oppervlakte bij benadering 21,05% hoger ligt dan het aantal m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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 bouwkostsoorten, 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 en 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**

| Categorie                                                     | PF1     | PF2   | PF3   | PF1-3   | PF4   | Studiekosten | VIPA-subsidieerbaar | Niet VIPA-subsidieerbaar | Subsidie% | Aantal |
|---------------------------------------------------------------|---------|-------|-------|---------|-------|--------------|---------------------|--------------------------|-----------|--------|
| <b>NIEUWBOUW</b>                                              |         |       |       |         |       |              |                     |                          |           |        |
| 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      |
| <b>UITBREIDING</b>                                            |         |       |       |         |       |              |                     |                          |           |        |
| 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      |
| <b>VERBOUWING</b>                                             |         |       |       |         |       |              |                     |                          |           |        |
| 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      |
| <b>ALGEMEEN – geen differentiatie volgens bouwkostensoort</b> |         |       |       |         |       |              |                     |                          |           |        |
| 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      |

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