

Taxatiewijzer en kengetallen DEEL 8

Ziekenhuizen

Waardepeildatum 1 januari 2011



Colofon

Taxatiewijzer Ziekenhuizen, waardepeildatum 1 januari 2011

Deze taxatiewijzer is een uitgave van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

© Copyright Vereniging van Nederlandse Gemeenten 2011

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en / of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of worden opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Dit verbod betreft tevens de gehele of gedeeltelijke bewerking.

Uitgevers en samenstellers verklaren dat deze uitgave op zorgvuldige wijze en naar beste weten is samengesteld, evenwel kunnen uitgever en samenstellers op geen enkele wijze instaan voor de juistheid of volledigheid van de informatie. Uitgever en samenstellers aanvaarden dan ook geen enkele aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die het gevolg is van handelingen en / of beslissingen die gebaseerd zijn op de in deze uitgave opgenomen informatie. Gebruikers van de in deze uitgave opgenomen informatie wordt met nadruk aangeraden deze informatie niet geïsoleerd te gebruiken, maar tevens af te gaan op hun professionele kennis en ervaring en de te gebruiken informatie te allen tijde te controleren.

VOORWOORD

Voor u ligt de landelijke taxatiewijzer Ziekenhuizen naar waardepeildatum 1 januari 2011. Deze taxatiewijzer is in opdracht van de VNG tot stand gekomen in de Taxatietechnische Kerngroep. Daarin hebben deelgenomen de VNG, de Waarderingskamer, de gemeenten Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Utrecht en de taxatiebedrijven GeoTax, Oranjewoud, Ortec Finance, Thorbecke, TOG Nederland en SenS Vastgoed.

In de vorige taxatiewijzer is al aangegeven dat een werkgroep 'Zorgvastgoed' is ingesteld. Deze werkgroep is ingesteld naar aanleiding van een besluit van het Gemeentelijk Taxatie Overleg om een aantal wijzers te laten evalueren door gemeenten die ervaring hebben in het gebruik van ervan. Bij de totstandkoming van deze taxatiewijzer is dankbaar gebruik gemaakt van de expertise van de leden uit de werkgroep 'Zorgvastgoed'.

Wijzigingen ten opzichte van de vorige Taxatiewijzer Ziekenhuizen, waardepeildatum 1 januari 2010, versie 1.0

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de inhoudelijke (niet-redactionele) verschillen in de hoofdstukken ten opzichte van de Taxatiewijzer Ziekenhuizen, waardepeildatum 1 januari 2010, versie 1.0.

Hoofdstuk	Onderwerp	Wijziging
1	Strekking van deze taxatiewijzer	Toegevoegd 1.2.7, met tekst over 'ambulancepost'
2	Beschrijving van de archetypen	Nieuwe paragraaf 2.1 toegevoegd (inhoudsopgave archetypen) Nieuw paragraaf 2.2.9 (ambulancepost) toegevoegd
3	Aandachtspunten inzake functionele veroudering	Tekst herzien (tekst werkgroep GTO)
4	Onderbouwende marktgegevens	BDB indexen geactualiseerd. Nieuwe paragraaf 4.2 (van marktgegevens naar kengetal) toegevoegd
5	Beschrijving hoe om te gaan met bandbreedtes	Paragraaf 5.2 tekst uitgebreid met tekst werkgroep GTO.
6	Grond	Geen wijzigingen
7	Taxatieverslag	Geen wijzigingen

Bijlage 1	Bronnen	Bronnen aangepast
Bijlage 2	Verklarende woordenlijst	Geen wijzigingen
Bijlage 3	Kengetallen per archetype	Kengetallen voor nieuw archetype ('ambulancepost' = M3900000) toegevoegd. Kengetal voor N3160053 ('ziekenhuis na 2000') aangepast en overige geactualiseerd naar wpd 2011
Bijlage 4	Marktanalyse	Marktgegevens aangepast en geactualiseerd.

INHOUDSOPGAVE

1	Strekking van deze taxatiewijzer.....	6
1.1	Algemeen	6
1.2	Specifieke aandachtspunten taxatiewijzer Ziekenhuizen	7
1.3	Jurisprudentie	8
2	Beschrijving van de archetypen.....	9
2.1	Inhoudsopgave archetypen	9
2.2	Toelichting op de archetypen	9
3	Functionele veroudering bij gebouwen voor Ziekenhuizen.....	13
4	Beschrijving van de marktgegevens.....	14
4.1	Toelichting op de marktgegevens	14
4.2	Van marktgegeven naar kengetal	16
5	Beschrijving hoe om te gaan met bandbreedtes	18
5.1	Vervangingswaarde	18
5.2	Levensduur en restwaarde	18
5.3	Renovatie	19
6	Grond.....	20
6.1	Grondprijzenbeleid	20
6.2	De terreingrootte	20
6.3	Waardebepaling grond	21
6.4	Bodemverontreiniging	21
7	Taxatieverslag.....	22
	Bijlage 1 - Bronnen.....	23
	Bijlage 2 - Verklarende woordenlijst	24
	Bijlage 3 - Kengetallen per archetype	25
	Bijlage 4 - Onderbouwende marktgegevens	34

1 Strekking van deze taxatiewijzer

1.1 Algemeen

De gezondheidszorg heeft een aantal functies: het voorkomen van ziekte, het genezen van ziekte en het verlichten van (ongeneeslijk) lijden.

In de loop van de tijd is in het aanbod van voorzieningen en in de organisatie van de gezondheidszorg een ordening naar functies (of doelen) ontstaan. Deze ordening leidde tot differentiatie en specialisatie. Zo ontstond er een cure- en caresysteem.

Cure heeft betrekking op de zorg die gericht is op genezing en is meestal kortdurend.

Care heeft betrekking op voorzieningen voor mensen die langdurig op zorg zijn aangewezen. Niet genezen staat voorop, maar het verplegen en verzorgen.

De begrippen cure en care zijn gekoppeld aan de sectoren die in de gezondheidszorg zijn te onderscheiden. Tot de cure-sector wordt gerekend: het algemeen ziekenhuis, de huisarts, de revalidatie. Tot de care-sector wordt gerekend: het verpleeghuis, het verzorgingshuis, de thuiszorg de geestelijke gezondheidszorg, de gehandicaptenzorg.

Ook het stelsel van ziektekostenverzekeringen is op deze begrippen gebaseerd. In het huidige stelsel wordt care gefinancierd via de AWBZ, de cure via de Ziekenfondswet.

Momenteel staan de begrippen cure en care en het daarop gebaseerde ziektekostenstelsel echter ter discussie.

De begrippen cure en care zouden niet het hele scala aan interventies bij gezondheidsproblemen dekken en het onderscheid dat nu gemaakt wordt tussen de AWBZ en de Ziekenfondswet zou vanuit het perspectief van de patiëntenzorg ongewenst zijn (één verzekering zou wellicht een aantal belangrijke problemen oplossen).

In dit kader zijn ook de veranderende marktomstandigheden (vercommercialisering van- en marktwerking) en de overgang van budgetbekostiging naar prestatiebekostiging (inclusief de huisvestingslasten) in de zorg van belang. De modernisering van de bekostiging betekent dat ziekenhuizen, verzorgingstehuizen e.d. verantwoordelijk worden gemaakt voor de eigen exploitatie en de daarin opgenomen kapitaallasten component (huisvestingskosten). Indien mogelijk wordt hierbij een splitsing gemaakt in incurante en courante zelfstandige delen. Ziekenhuizen, verzorgingstehuizen e.d. trachten op deze wijze inkomsten te genereren om de exploitatie te kunnen financieren. Voor de courante delen kunnen markthuren worden gerealiseerd ('woonruimte', hotelkamer, kantoorruimte). Deze markthuren kunnen afhankelijk van kwaliteit en omvang ter onderbouwing worden gebruikt voor de berekening van de waarde in het economisch verkeer.

En in tegenstelling tot de in de 70-er jaren gebouwde ziekenhuizen, die vrijwel alleen als ziekenhuis waren te gebruiken, wordt momenteel bij de nieuwbouw in de ontwerpfasen al rekening gehouden met een eventueel volgende externe gebruiker. Naast de courantheid van een object is ook kennis van herbestemmingmogelijkheden van belang. Steeds vaker zal blijken dat voor een aantal gebouwen aansluiting kan worden gezocht bij de 'waarde in het economisch verkeer'. Geregeld worden bijvoorbeeld praktijkruimten verhuurd aan commerciële partijen en is er 'market evidence' beschikbaar.

Met andere woorden: Indien er voldoende marktinformatie gevonden kan worden, is het maar de vraag of zorg gerelateerd vastgoed nog wel op de GVW methode moet worden getaxeerd. Ingeval er geen of onvoldoende marktcijfers voorhanden zijn bieden de betreffende taxatiewijzers uitkomst.

Momenteel wordt gesproken over de mogelijk- en wenselijkheid de verschillende sectoren die in de gezondheidszorg zijn te vinden, cure en care, onder te brengen in één taxatiewijzer Zorgvastgoed. (Tot op heden worden de verschillende sectoren, care en cure, ondergebracht in

twee afzonderlijke taxatiewijzers: 'Verzorging' en 'Ziekenhuizen'.) Deze discussie is nog volop in gang.

In deze taxatiewijzer Ziekenhuizen wordt uitgegaan van een driedelige opbouw te weten ruwbouw, afbouw en installaties.

De gemeente is in het kader van de Wet WOZ verplicht om bouwkosten te verzamelen met het doel waarderingen te kunnen onderbouwen. Veel gemeenten hebben te weinig nieuwbouw binnen de eigen gemeente om op basis daarvan waarderingen uit te kunnen voeren. Om dit probleem te ondervangen is een taxatiewijzer opgesteld, gebaseerd op alle beschikbare en bruikbare bouwkosten van 'cure'-objecten in Nederland.

Het resultaat is een taxatiewijzer met kengetallen die zoveel mogelijk onderbouwd zijn met marktgegevens. In deze taxatiewijzer Ziekenhuizen staan 9 archetypen van instellingen in de cure beschreven met daarbij kengetallen voor vervangingswaarden, levensduur en restwaarden.

Ingeval een ziekenhuiscomplex bestaat uit gebouwdelen die niet specifiek zijn toe te schrijven aan het ziekenhuis, zoals een parkeergarage, zusterhuis, verpleeghuis, kerk etc., dan dienen deze objecten afzonderlijk gewaardeerd te worden, al dan niet door de eventueel voor die objecten van toepassing zijnde taxatiewijzers te raadplegen.

Ook ingeval een ziekenhuiscomplex bestaat uit gebouwdelen die wel specifiek zijn toe te schrijven aan het type "ziekenhuis", zal voor de betreffende delen de van toepassing zijnde kengetallen gehanteerd moeten worden. Hierbij kan wel rekening worden gehouden met de grootte van het gehele complex (in relatie tot de grootte van het te onderscheiden onderdeel).

1.2 Specifieke aandachtspunten taxatiewijzer Ziekenhuizen

Voor de verschillende onderdelen en typen ziekenhuizen komen diverse termen voor. Om te komen tot een werkbare indeling dient één en ander gegroepeerd te worden. Hieronder volgen de diverse termen die voorkomen met de daarbij behorende definities. Bij ziekenhuizen waar gebouwde parkeervoorzieningen onderdeel uitmaken van het object, moeten de stichtingskosten en de berekeningsmethode ervan worden gehaald uit de meest recente taxatiewijzer "Parkeren".

1.2.1 Ziekenhuis

"Gebouw en inrichting voor onderzoek, behandeling en verpleging van zieken."

1.2.2 Polikliniek:

"Het deel van het ziekenhuis dat bestemd is voor medische consultatie en/of behandeling van niet bedlegerige patiënten."

1.2.3 Psychiatrisch ziekenhuis:

"Een psychiatrisch ziekenhuis is een instelling waar mensen worden behandeld vanwege een psychiatrische ziekte. Het behandelaanbod varieert van crisisopname en dagbehandeling tot zorg voor chronisch psychiatrische patiënten."

1.2.4 Revalidatiecentrum:

"Een revalidatiecentrum is een intramurale instelling en behoort tot de categorie ziekenhuizen. De doelgroep bestaat uit mensen met een (dreigende) handicap die het gevolg is van stoornissen of beperkingen in het bewegingsvermogen. Een revalidatiecentrum biedt onderzoek, behandeling en advies gericht op het voorkomen, verminderen of overwinnen van de handicap, zodat de revalidant in staat is een mate van zelfstandigheid te bereiken of te behouden die, gegeven diens beperkingen, redelijkerwijs mogelijk is".

1.2.5 Overig medisch

De categorie "Overig Medisch" betreft ziekenhuisgerelateerde objecten en overige gebouwen met een medische functie, anders dan hierboven genoemd. Het betreft objecten zoals ambulanceposten, dierenklinieken, bloedbank, praktijk en/of groepspraktijk voor huis- en/of tandarts, praktijk voor fysiotherapie, wijkverpleging, thuiszorg, medische centra etc.. Aanvankelijk leken de bouwkosten voor de objecten in deze categorie 'overig' aardig overeen te komen. In het geval de bouwkosten van één van de categorieën sterk afwijkt van die van de overige categorieën zal, in overleg met de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), overwogen worden voor de betreffende categorie een nieuw archetype aan te maken.

1.2.6 Centrum voor Verslavingszorg

Een centrum waar gespecialiseerde hulp wordt geboden aan mensen met verslavingsproblemen, zoals verslaving aan alcohol, drugs, slaap- en kalmeringsmiddelen en gokken.

1.2.7 Ambulancepost

Opstelplaats voor ambulances (garages). Vaak voorzien van kantoorruimte, kantine en kleed-, was- en overnachtingsruimte.

1.3 Jurisprudentie

1.3.1 Niet-woning met woondelen, jurisprudentie

Het begrip 'wonen' bij zorginstellingen en de discussie daarover vindt vooral plaats bij verzorgings- en verpleegtehuizen (care). In de betreffende wijzer wordt hierop en op de betreffende jurisprudentie (waaronder amendement De Pater) uitgebreid ingegaan. In deze wijzer volstaat het volgende.

Artikel 220e Gemeentewet bepaalt dat bij de bepaling van de heffingsmaatstaf voor de OZB-gebruikersbelasting niet-woningen de waarde buiten aanmerking wordt gelaten "van gedeelten van de onroerende zaak die in hoofdzaak tot woning dienen dan wel in hoofdzaak dienstbaar zijn aan woondoeleinden". Deze uitzondering wordt ook wel aangeduid als de woondeelvrijstelling.

Artikel 220e Gemeentewet is in de wet gekomen door een amendement van het Kamerlid De Pater-van der Meer. Dit amendement beoogde ook huishoudens die een in hoofdzaak niet-woning bewonen, zoals woningen die behoren bij bedrijfspanden, te laten profiteren van de afschaffing van het gebruikersdeel OZB op woningen.¹

De toepassing van artikel 220e Gemeentewet heeft veel vragen opgeroepen. In de jurisprudentie is daarbij in het bijzonder de uitleg van het begrip 'gedeelte' en het begrip 'wonen' aan de orde. Ook de toerekening van de grondwaarde aan woondelen staat ter discussie.

Meer informatie hierover is terug te vinden in de taxatiewijzer 'Verzorging'.

1. ¹ Kamerstukken II 2005/06, 30 096, nr. 13 en nr. 19.

2 Beschrijving van de archetypen

(zie voor de kengetallen per archetype bijlage 3)

2.1 Inhoudsopgave archetypen

Op basis van het hiervoor gestelde kunnen ziekenhuis en ziekenhuisgerelateerde objecten worden onderverdeeld in de volgende archetypen.

Nr.	Archetype	Omschrijving	Onderdeel WOZ- object	Kengetal 2010	Kengetal 2011
1	N3130050	Ziekenhuis tot en met jaren '70, combi	Ziekenhuis	€ 1828	€ 1877
2	N3150052	Ziekenhuis jaren '80 en '90, combi	Ziekenhuis	€ 1957	€ 2009
3	N3160053	Ziekenhuis na 2000, combi	Ziekenhuis	€ 2108	€ 2247
4	N3200052	Polikliniek	Polikliniek	€ 1943	€ 1995
5	N3400052	Psychiatrisch ziekenhuis	Ziekenhuis	€ 1706	€ 1751
6	N3500052	Revalidatiecentrum	Therapieruimte	€ 2231	€ 2291
7	N3900052	Overig medisch	Therapieruimte	€ 1415	€ 1453
8	N4000052	Centrum voor verslavingszorg	Therapieruimte	€ 1365	€ 1401
9	M3900000	Ambulancepost	Ambulancepost		€ 1746

2.2 Toelichting op de archetypen

Bovenstaand schema is verdeeld op basis van ziekenhuisgerelateerde archetypen en overige gebouwen met een medische functie. De ziekenhuizen zijn daarbij te verdelen in algemene ziekenhuizen, waaronder de eerste vier archetypen vallen en de meer specialistische ziekenhuizen, dan wel zorgvoorzieningen, welke gevormd worden door bijvoorbeeld revalidatiecentra, psychiatrische ziekenhuizen, centra voor verslavingszorg en ambulanceposten.

Alleen bij de archetypen welke betrekking hebben op ziekenhuizen is onderscheid gemaakt naar bouwjaarklassen.

In 1992 heeft het toenmalig College Bouw Ziekenhuisvoorzieningen onderzoek gedaan naar investeringskosten voor nieuwbouw van academische ziekenhuizen. Hierin is geconcludeerd dat "...de relatieve verdeling van de totale bruto vloeroppervlakte in goedkope en dure m²'s in een academisch ziekenhuis overeenkomt met de verdeling in een algemeen ziekenhuis". In de lijn van het voorgaande wordt in de Bouwkostennota 2005 uitgegaan van dezelfde richtbedragen voor nieuwbouw van algemene ziekenhuizen als van academische ziekenhuizen. Sindsdien hebben zich geen wijzigingen voorgedaan.

Daarom is besloten ook in deze taxatiewijzer geen apart archetype op te voeren voor academische ziekenhuizen.

Uit een onderzoek naar de gebouwkwaliteit van algemene ziekenhuizen ² is geconstateerd dat de verdiepingshoogte gemiddeld tenminste 3,4 m bedraagt. (In het onderzoek is ook onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om bestaande gebouwen voor alternatief gebruik geschikt te maken. Daarbij is een onderverdeling gemaakt naar 'goed' (van ≥ 3,9 m), 'redelijk' (≥ 3,4 en < 3,9 m), 'matig' (≥ 2,9 en < 3,4 m) en 'slecht' (< 2,9 m) gemaakt.

2. ² College Bouw Zorginstellingen, 'Monitoring gebouwkwaliteit algemene ziekenhuizen', 2007, rapportnummer 607

2.2.1 Ziekenhuis tot en met de jaren '70

Een ziekenhuiscomplex bestaat veelal uit de volgende gebouwen of gebouwdelen: poliklinieken, IC, operatiekamers, laboratoria, restaurants, O.K.'s, bestralingsruimtes, verpleegruimtes, beddenhuizen etc. Over het algemeen bestaat een ziekenhuiscomplex uit een verpleegdeel waar de klinische zorg plaatsvindt (care) en een deel waar meer sprake is van poliklinische zorg (cure). In de meeste gevallen is er geen sprake van een zelfstandig beddenhuis maar is op het complex een gedeelte te vinden voor de verpleging in een beddenhuis (care).

Het archetype Ziekenhuis tot en met de jaren '70 betreft voornamelijk de oudere ziekenhuizen gebouwd tot en met de jaren '70. Deze ziekenhuizen voldoen nog wel aan de huidige eisen echter zijn qua voorzieningen en techniek eenvoudiger dan de huidige.

Van het archetype ziekenhuis tot en met de jaren '70 is de opstal dusdanig oud dat hier geen onderbouwende stichtingskosten van bekend zijn. Er wordt daarom aansluiting gezocht bij de stichtingskosten welke gebruikt zijn voor de onderbouw van de andere twee ziekenhuisarchetypen. Waarbij rekening wordt gehouden met het feit dat de oudere ziekenhuizen een lager voorzieningenniveau hebben. Veel van deze ziekenhuizen hebben recent echter een renovatie ondergaan, hetgeen weer een positief effect heeft op de functionele kwaliteit.

Als gevolg van maatschappelijke en (medisch-)technische ontwikkelingen zijn de eisen aan de indeling en inrichting van ziekenhuizen in de sindsdien versteken decennia voortdurend gewijzigd. Genoemd kunnen worden de opkomst van de medisch-technische apparatuur, de verschuiving van klinische naar poliklinische zorg en de toenemende aandacht voor privacy. Hierdoor is bij veel van de oudere gebouwen in het onderzoek sprake van functionele veroudering: het gebouw voldeed bij oplevering aan de toen geldende regels en inzichten maar is allengs minder goed bruikbaar geworden. De voornoemde ontwikkelingen doen zich het meest nadrukkelijk voor op de verpleegafdelingen, in de poliklinieken en op het vlak van medische apparatuur. Indien er sprake is van functionele veroudering dan zal deze veelal leiden tot een correctie voor economische veroudering, verandering bouwwijze, doematigheid of excessieve gebruikskosten. Het is van belang dat de berekende functionele correctie overeenkomt met de feitelijke tekortkoming.

Het Bouwcollege (College bouw zorginstellingen) heeft in 2007 een onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de gebouwen zowel technisch als functioneel. (CBZ maart 2007, 'Monitoring gebouwkwaliteit algemene ziekenhuizen').

In dit onderzoek wordt onder punt 1.6 nader ingegaan op de verschillen tussen de 'oude' ziekenhuizen (gebouwd tot en met de 70-er jaren) en de meer moderne ziekenhuizen. Daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan het aantal bedden per kamer, de lengte van de bedden, de breedte van de gangen en het sanitair.

2.2.2 Ziekenhuis jaren '80 en '90

Afgezien van de gebouwen uit de jaren zeventig en uit de jongste bouwjaarklasse bestaat er weinig onderscheid tussen de scores in de bouwjaarklassen. Voor veel van de gebouwen uit de jaren zeventig geldt waarschijnlijk dat ze relatief recent een renovatie hebben ondergaan, met vaak een positief effect op de functionele kwaliteit.

De gebouwen in bouwjaarklasse 1980 tot 1990 scoren echter opvallend slechter dan die uit de zeventiger en negentiger jaren. Deze gebouwen zijn gerealiseerd ten tijde van het in 1980 ingezette versoberingsbeleid. De normatieve oppervlakte per bed werd verlaagd, hetgeen onder andere een neerwaartse druk op de oppervlakte van patiëntenkamers tot gevolg heeft gehad.

Versoberingsbeleid:

Tussen de vijftiger en zeventiger jaren van de vorige eeuw was sprake van een voortdurende vergroting van de oppervlakte van ziekenhuizen (van 55 tot 80 à 90 m²/bed). In een poging deze ontwikkeling een halt toe te roepen schreef de overheid in juli 1980 de zogenaamde versoberingsbrief, waarin de Staatssecretaris drie klassen ziekenhuizen met bijbehorende bruto vloeroppervlaktes per bed vaststelde: 74 m²/bed voor een basisziekenhuis, 76 m²/bed voor een centrum ziekenhuis en 78 m²/bed voor een topziekenhuis. In de periode daarna is de norm opgelopen via 80 m²/bed tot 93 m²/bed en uiteindelijk 95 m²/bed. Deze nieuwbouwnorm gold tot 1 januari 2006. Het verhogen van de oppervlakenorm ging gelijk op met het verlagen van de planningsnorm voor het benodigde aantal bedden van 3,7 promille tot 2,8 promille van de adherente bevolking.

In de huidige normeringssystematiek wordt geen rechtstreekse relatie meer gelegd tussen beddenscapaciteit en oppervlakte, maar wordt de oppervlakenorm bij nieuwbouw bepaald door het gewogen gemiddelde van de leeftijdsspecifieke klinische en de poliklinische adherentie. De beddensnorm bij nieuwbouw is daarbij verlaagd tot 2,0 promille.

Teneinde de voortgang in de bouw te bevorderen en toch bezuinigingen in de zorg door te kunnen voeren is begin jaren tachtig de zogenaamde EVI-regeling in het leven geroepen. EVI staat voor exploitatie verlagend initiatief. Bij de beoordeling van de bouwplannen van deze ziekenhuizen waren de eerder vermelde maximale oppervlakten van 74, 76 en 78 m² per bed van toepassing. Om exploitatieverlagend te kunnen zijn, bestond er grote druk op deze initiatieven om de investering zo beperkt mogelijk te houden. Dit is ook goed merkbaar in de uitvoering van de installaties in deze ziekenhuizen.

2.2.3 Ziekenhuis na 2000

Betreft een modern ziekenhuis dat volgens de huidige normen gebouwd is. Deze ziekenhuizen zijn gebouwd volgens de meest recente inzichten op bijvoorbeeld het gebied van verschuiving van klinische zorg naar dagverpleging, poliklinische zorg en thuiszorg. Er is in toenemende mate sprake van verschuiving van tweedelijns- (ziekenhuizen) naar eerstelijnsgezondheidszorg (huisartsen, thuiszorg etc.) wat van invloed is op de te bouwen zorginstelling. Deze ziekenhuizen kennen een zeer hoog voorzieningenniveau wat betreft elektrotechnische-, klimaat- en regelinstallaties, laboratoria, O.K.'s etc. Hierbij is vaak sprake van meer modulaire grootschaligheid.

2.2.4 Polikliniek

Betreft een gebouw waar alleen poliklinische zorg wordt verleend. Bij het archetype wordt er van uitgegaan dat het gebouw aan de meest recente normen voldoet. Per object moet bekeken worden in hoeverre deze afwijkt van het archetype en dient een eventuele correctie plaats te vinden voor de betreffende verschillen.

2.2.5 Psychiatrisch ziekenhuis

Betreft een zorgvoorziening waar psychiatrische patiënten verblijven en behandeld worden. Voldoet aan de meest recente normen.

2.2.6 Revalidatiecentrum

Betreft een zorgvoorziening waar patiënten verblijven en behandeld worden gericht op het voorkomen, verminderen of overwinnen van de handicap. Voldoet aan de meest recente normen.

2.2.7 Overig medisch

Dit betreft gebouwen voor basisvoorzieningen voor gezondheidszorg zoals ambulanceposten, dierenklinieken, bloedbanken, praktijkruimte en/of groepspraktijkruimte voor huis- en/of tandartsen, praktijkruimte voor fysiotherapie, -wijkverpleging, -thuiszorg etc. Voldoen aan de meest recente normen.

2.2.8 Centrum voor verslavingszorg

Betreft een zorgvoorziening in de geestelijke gezondheidszorg die (ambulante) hulp en begeleiding biedt aan verslaafden, dan wel waar verslaafden verblijven en behandeld worden, tevens gericht op het geven van voorlichting en preventie ten aanzien van verslavingsproblematiek. Voldoet aan de meest recente normen.

2.2.9 Ambulancepost

Opstelplaats voor ambulances (garages). Vaak voorzien van meldkamer, kantoorruimte, kantine en verblijfsruimte (kleed-, was- en overnachtingruimte).

Met ingang van deze taxatiewijzer voor de waardepeildatum 01 januari 2011 is op verzoek van de gebruikers een nieuw archetype voor ambulanceposten opgevoerd.

De nieuwe Wet ambulancezorg (Waz) regelt vanaf 2011 het vervoer van zieken en gewonden in Nederland. Deze wet vervangt de huidige Wet ambulancevervoer. Een belangrijk verschil is dat vanaf 2011 in elke veiligheidsregio 1 ambulancedienst komt. Op dit moment zijn meerdere ambulancediensten per regio toegestaan. De minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport zal aan 25 ambulancediensten een vergunning verlenen. In deze wet worden een aantal begrippen nader omschreven:

- *Ambulance: een in het bijzonder voor het vervoer van zieken of gewonden ingericht motorvoertuig;*
- *Ambulancezorg: zorg erop gericht een zieke of gewonde ter zake van zijn aandoening of letsel hulp te verlenen en per ambulance te vervoeren;*
- *Regionale Ambulancevoorziening: de rechtspersoon waaraan krachtens artikel 3 een vergunning is verleend;*
- *Meldkamer: de meldkamer voor de ambulancezorg op de plaats die is aangewezen door het bestuur, bedoeld in artikel 4, eerste lid, van de Wet geneeskundige hulpverlening bij ongevallen en rampen, voor het functioneren onder gewone en buitengewone omstandigheden;*

3 Functionele veroudering bij gebouwen voor Ziekenhuizen

Voor een beschrijving en de berekeningssystematiek van de verschillende factoren voor functionele veroudering wordt verwezen naar het algemene deel van deze set taxatiewijzers. In deze taxatiewijzer wordt ingegaan op de aandachtspunten die specifiek gelden voor ziekenhuizen en ziekenhuisgerelateerde gebouwen. (zie tevens het rapport van het College bouw zorginstellingen (CBZ maart 2007), 'Monitoring gebouwkwaliteit algemene ziekenhuizen' te vinden op www.bouwcollege.nl).

Handige aanvullende informatie betreffende jaarverslagen kunt u vinden op de website van jaarverslagenzorg.nl.

Economische afschrijving

Onder economische veroudering bij ziekenhuizen en ziekenhuisgerelateerde gebouwen wordt verstaan de mate waarin er door technisch economische en maatschappelijke ontwikkelingen nog behoefte bestaat aan de desbetreffende objecten. Denk daarbij bijvoorbeeld aan: technische ontwikkelingen in de branche, verbeterde productiemogelijkheden en brancheontwikkelingen.

Deze factor voor de functionele correctie geldt voor de ruwbouw, afbouw en de installaties.

Veranderende bouwwijze

Hiervoor geldt de gebruikelijke correctie, indien de huidige bouwwijze goedkoper is dan bouwen op basis van de oorspronkelijke bouwwijze.

Indien een eigenaar een duur en luxe pand vervaardigd en gebruikt vanwege de status, de uitstraling, e.d, dan corrigeren we voor deze (extra) kosten niet.

De oorspronkelijke bouwkosten zijn weliswaar hoger, maar bij afschrijven als gevolg van een veranderende bouwwijze gaat het om de afschrijving ten opzichte van vergelijkbare referentie panden. Daarbij wordt over het algemeen vergeleken met beschikbare bouwkosten. Indien er geen duurder referenties beschikbaar zijn, moet het niet zo zijn dat duurder panden worden genivelleerd naar het prijsniveau van goedkopere panden. Dan wordt de relevantie (het nut) die het voor de eigenaar zelf heeft gemist.

Dit geldt met name voor privé-klinieken, praktijkruimten, luxe dagopvangcentra e.d. Steeds vaker zullen van dergelijke objecten huurgegevens bekend zijn en kan een afweging worden gemaakt worden tussen de waarde op basis van de 'waarde economisch verkeer' dan wel op basis van de 'gecorrigeerde vervangingswaarde'.

Belemmering gebruik (doelmatigheid)

Onder belemmeringen van de gebruiksmogelijkheden worden alle gebreken van het gebouw geplaatst die niet onder één van de drie andere categorieën geplaatst zijn. Hierbij dient gedacht te worden aan gebreken als een ongunstige lay-out, toegankelijkheid, te weinig opslagruimte, te weinig personeelsruimte et cetera.

Deze factor voor de functionele correctie geldt voor de ruwbouw, afbouw en de installaties.

Excessieve gebruikskosten

Door de ouderdom van een pand kan sprake zijn van excessieve gebruikskosten in vergelijking met een modern volledig functioneel gebouw. Deze excessieve gebruikskosten bestaan hoofdzakelijk uit extra onderhoudskosten en stookkosten. Bijvoorbeeld als gevolg van het ontbreken van isolatievoorzieningen en de aanwezigheid van verouderde installaties. Excessieve personeelskosten door bijvoorbeeld een ongunstige lay-out zijn vaak al opgenomen bij de functionele veroudering als gevolg van belemmeringen van de gebruiksmogelijkheden.

Deze factor voor de functionele correctie geldt voor de ruwbouw, afbouw en de installaties. Voor de berekeningswijze veroudering wordt verwezen naar het algemene deel van deze set taxatiewijzers.

4 Beschrijving van de marktgegevens

(zie voor gebruikte marktgegevens bijlage 4)

4.1 Toelichting op de marktgegevens

Om de kengetallen van de archetypen voor prijspeil 2011 juist te bepalen, is indexering van bouwkosten een bruikbaar middel. Hiervoor staan een aantal indexcijfers ter beschikking.

Gezondheidszorgindex

Voorheen werd voor de taxatiewijzer Ziekenhuizen de Gezondheidszorgindex van het Bouwcollege gebruikt. Deze indexreeks is echter opgeheven. Om deze reden wordt met ingang van 2010 gebruik gemaakt van de indexcijfers BDB-Zorg. Deze indexreeks is met ingang van 2008 door het BDB ingevoerd en heeft als basisjaar 2008

BDB index Zorg

Zoals gezegd werd voorheen gebruik gemaakt van de Gezondheidszorgindex van het Bouwcollege. Dit indexcijfer betrof een gewogen gemiddelde van reeds bestaande indexcijfers van de BDB woningbouw, de MBK woningbouw en de MBK bedrijfs- en kantoorgebouwen. De landelijke bekendheid van de Gezondheidszorgindex werd als een voordeel gezien. Een nadeel van deze indices was, dat geen van de onderliggende indexcijfers daadwerkelijk betrekking hebben op de gezondheidszorg. Dit in tegenstelling tot de BDB index Zorg, deze is namelijk opgebouwd uit een ziekenhuis met alle patiëntgebonden functies, zoals verpleegunits, operatiekamers, poliklinieken, etc. Ook zijn in het ziekenhuis diverse laboratoria gevestigd.

BDB index Utiliteitsbouw

Vervolgens is er de BDB index Utiliteitsbouw. Deze index geeft al jaren inzicht in de kostenontwikkeling in de branche. Deze ontwikkelingen zijn voornamelijk gebaseerd op zgn. 'input'-cijfers, zoals de CAO's, de materiaalkosten, de materieelafschrijvingen en de projectgerelateerde opslagen voor de algemene kosten, de winst en het risico. Dit indexcijfer heeft betrekking op materiaalkosten, loonkosten, aanneemsom exclusief BTW en aanneemsom inclusief BTW.

BDB

BDB staat voor Bureau Documentatie Bouwwezen. Het BDB publiceert jaarlijks de indexcijfers voor diverse onroerende zaken.

Basisjaar 2008 (2008 = 100)

Om de BDB index Utiliteitsbouw en de BDB index Zorg onderling te kunnen vergelijken, is ook bij de BDB index Utiliteitsbouw het basisjaar op 2008 gezet. De gehanteerde indexcijfers betreffen de data exclusief BTW aangezien de gebruikte stichtingskosten uit de markt ook exclusief BTW zijn vermeld.

Vanwege mogelijke discrepanties tussen de BDB index Zorg en de BDB index Utiliteitsbouw is de BDB index Utiliteitsbouw afzonderlijk bekeken.

BDB index Utiliteitsbouw

Indexeringstabel BDB Utiliteitsbouw, excl. BTW (2008 = 100)														
jaar	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
index	71,55	73,29	76,16	79,60	83,31	84,82	86,05	90,12	89,61	93,69	100,00	104,08	102,71	105,98

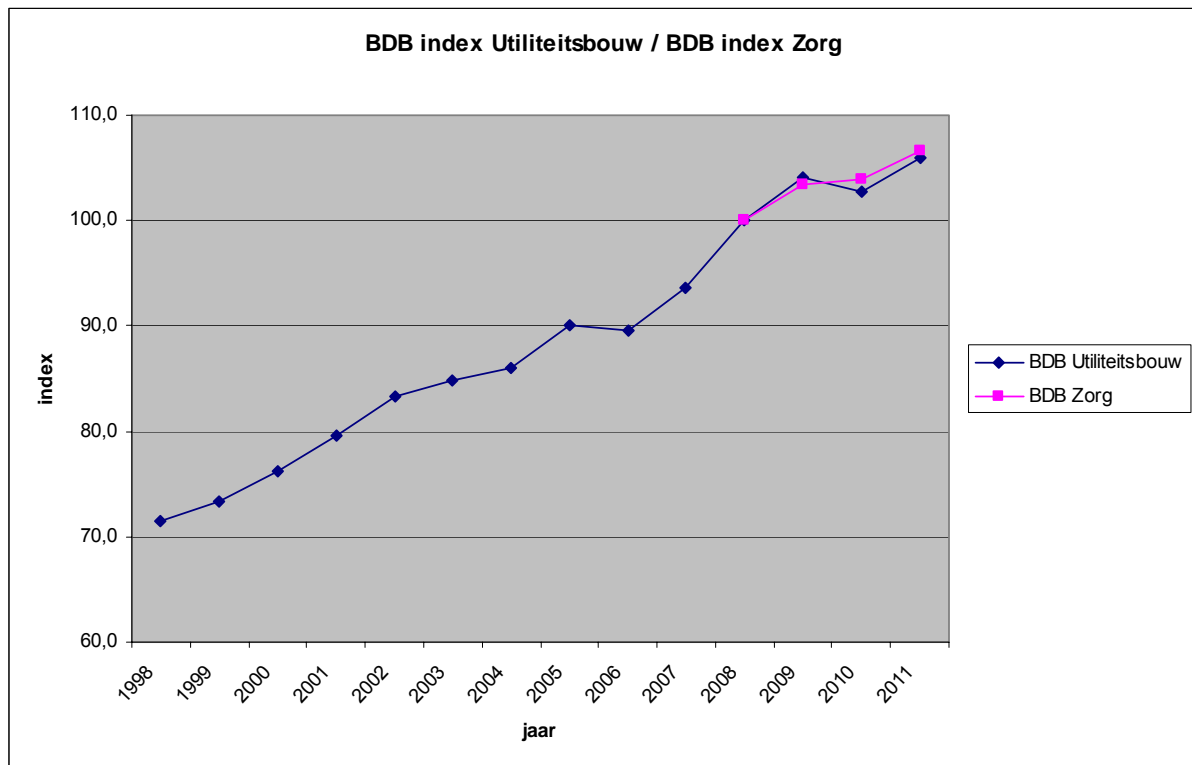
(Bron: BDB indexcijfers)

BDB index Zorg

Indexeringstabel BDB Zorg, excl. BTW (2008 = 100)														
jaar	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
index											100,00	103,44	103,87	106,66

(Bron: BDB indexcijfers)

Grafiek 1: BDB index Utiliteitsbouw / BDB index



Uit Grafiek 1 blijkt dat zowel de BDB index Zorg als de BDB index Utiliteitsbouw gelijke tred houden, waarbij opvalt dat de BDB index Zorg na medio 2009 iets stijgt, terwijl de BDB index Utiliteitsbouw eerst nog een lichte daling laat zien en pas na 2010 iets gaat stijgen.

De onderbouwende stichtingskosten zijn tussen 1-1-2010 en 1-1-2011 geïndexeerd met 2,69 %.

Voorheen werd steeds de Gezondheidszorg index van het Bouwcollege gebruikt, deze indexreeks is echter opgeheven.

Om deze reden werd met ingang van 2010 gebruik gemaakt van de indexcijfers BDB-Zorg. Deze indexreeks is met ingang van 2008 ingevoerd en heeft als basisjaar 2008 = 100.

Om de BDB-index Utiliteitsbouw, de BDB-index-Zorg en de Gezondheidszorg index onderling te kunnen vergelijken, is ook bij de indexreeks Utiliteitsbouw het basisjaar op 2008 gezet.

Met betrekking tot de Gezondheidszorgindex werd steeds uitgegaan van het cijfer van december van het voorgaande jaar (reden was dat het definitieve indexcijfer voor januari niet tijdig beschikbaar was voor opname in de taxatiewijzer).

Voor de huidige indexreeksen BDB-Zorg en BDB-Utiliteitsbouw 2011 is gebruik gemaakt van de in november 2010 gegeven prognosecijfers voor januari 2011. De BDB cijfers betreffen in alle gevallen prognosecijfers (reden is ook hier dat de definitieve indexcijfers voor januari niet tijdig beschikbaar zijn voor opname in de taxatiewijzers).

4.2 Van marktgegevens naar kengetal

Voor het bepalen van de kengetallen is gebruik gemaakt van marktinformatie van zorgvastgoed van alle gemeenten in Nederland voor zover deze beschikbaar en bruikbaar is. De belangrijkste bron hierbij is het WOZ-datacenter. De door gemeenten aan het WOZ-datacenter beschikbaar gestelde bouw- en stichtingskosten worden na analyse van de gegevens door het WOZ-datacenter gepubliceerd en beschikbaar gesteld. Om de kwaliteit van de onderbouwingen te waarborgen geldt een inspanningsverplichting voor het verder verzamelen en analyseren van marktgegevens.

De gerealiseerde stichtingskosten zijn als uitgangspunt genomen voor de kengetallen die aan de basis staan van de waardering. Dit uitgangspunt sluit aan op het waarderingsvoorschrift voor de gecorrigeerde vervangingswaarde.

Niet voor alle archetypen zijn er steeds voldoende recente en bruikbare marktgegevens beschikbaar om de kengetallen jaarlijks (volledig) te baseren op deze marktgegevens. Bij de jaarlijkse actualisatie van deze kengetallen wordt dan ook gebruik gemaakt van indexering. Daartoe staan een aantal indexcijfers ter beschikking. Hierover is in de voorgaande paragraaf uitgebreid ingegaan.

Bij het vaststellen van de kengetallen voor de taxatiewijzer Ziekenhuizen werd vorig jaar al geconstateerd dat er voor enkele archetypen een discrepantie was ontstaan tussen de geïndexeerde kengetallen en de onderliggende betreffende marktgegevens. Om al te snelle fluctuaties te voorkomen heeft de producent toen besloten de kengetallen (nog) niet aan te passen en eerst te bezien of de marktontwikkeling consequent zou zijn.

Archetype 'Ziekenhuis na 2000'

Bij de analyse van de marktgegevens is gebleken dat het kengetal voor het archetype voor 'ziekenhuizen na 2000' inderdaad achter blijft bij de marktontwikkelingen. Het kengetal is om deze reden aangepast.

Archetype 'psychiatrisch ziekenhuis'

Onder een psychiatrisch ziekenhuis worden instellingen verstaan waar mensen worden behandeld vanwege een psychiatrische ziekte. Het behandelaanbod varieert van crisisopname en dagbehandeling tot zorg voor chronisch psychiatrische patiënten.

In voorkomende gevallen is er geen of weinig verschil met een object met archetype 'medisch overig' (gezondheidscentrum). In deze gevallen kan bij de waardering gekozen worden voor een kengetal onder in de bandbreedte. Daarentegen kan bij een grootschalig object met een meer traditioneel ziekenhuis karakter (zie archetype 'ziekenhuis na 2000') gekozen worden voor een kengetal boven in de bandbreedte.

De vorig jaar geconstateerde verschillen ten aanzien van enkele andere archetypen bleken niet (meer) zodanig te zijn dat een aanpassing van de kengetallen gerechtvaardigd was. Deze kengetallen zijn daarom niet aangepast.

Archetype 'medisch overig'

Bij een nadere beschouwing van de onderbouwingen van het archetype 'overig medisch', wordt steeds meer duidelijk dat er verschillen bestaan tussen de marktgegevens die betrekking hebben op het bouwen van zogenaamde 'gezondheidscentra' en de gegevens die betrekking

hebben op zogenaamde 'HOED-objecten' (huisartsen onder één dak: groepspraktijk van huisartsen). Waarbij geldt dat de gemiddelde bouw- en stichtingskosten voor gezondheidscentra iets onder het kengetal 'medisch overig' liggen en die voor 'HOED-objecten' ruim boven dit kengetal.

(Kengetal 'medisch overig' is ca € 1450,-. De gemiddelde bouw- en stichtingskosten voor 'zorgcentra' liggen daar ca € 100,00 onder en die voor 'HOED-objecten' liggen daar ca € 200,- boven.)

In deze wijzer komen de verschillen nog niet tot uiting in aparte archetypen. Nader onderzoek moet uitwijzen of een apart archetype voor 'gezondheidscentra' en 'HOED-objecten' gerechtvaardigd is.

Vooralsnog kan bij het waarderen van deze objecten gekozen worden voor maximaal gebruik van de gegeven bandbreedte voor objecten met archetype 'medisch overig'. (Waarbij het kan voorkomen dat taxaties van luxe HOED objecten buiten de bandbreedte vallen.)

Archetype 'Ambulancepost'

Met ingang van deze taxatiewijzer voor de waardepeildatum 01 januari 2011 is op verzoek van de gebruikers een nieuw archetype voor ambulanceposten opgevoerd.

Voor de vaststelling van het kengetal is gebruik gemaakt van bouw- en stichtingskosten van enkele ambulanceposten. In de omschrijving van het archetype is al aangegeven dat ambulanceposten in principe betrekking hebben op een opstelplaats voor ambulances, die tevens zijn voorzien van bijvoorbeeld een meldkamer, een kantoorruimte, een kantine en/of een verblijfsruimte (kleed-, was- en overnachtingruimte).

In de gevallen dat de ambulancepost enkel een opstelplaats voor ambulances betreft, zijn de bouw- en stichtingskosten aanzienlijk lager. In die gevallen zal een taxatie op basis van dit archetype veel te hoog uitkomen en verdient het aanbeveling aansluiting te zoeken bij de taxatiewijzer 'parkeren'.

In hoofdstuk 1.1 is al aangegeven dat, indien er voldoende bruikbare marktgegevens bekend zijn, deze marktgegevens mogelijk gebruikt kunnen worden ter onderbouwing van de alsdan vast te stellen waarde in het economisch verkeer.

Bij bepaalde objecten doet zich een probleem voor met betrekking tot het vaststellen van de functionele veroudering. Bijvoorbeeld indien een gebruiker er bewust voor kiest om een duurder pand te betrekken, vanwege status, uitstraling, ligging, e.d.. In deze gevallen ligt een correctie voor een functionele veroudering als gevolg van een veranderende bouwwijze niet voor de hand. Dit geldt met name voor privé-klinieken, praktijkruimten, luxe dagopvangcentra e.d. Vaak zijn van deze objecten echter huurgegevens bekend, waaruit blijkt dat waardering op basis van hwk een hogere waarde geeft dan op basis van gww.

5 Beschrijving hoe om te gaan met bandbreedtes

5.1 Vervangingswaarde

In beginsel dient binnen de gestelde bandbreedtes een keuze gemaakt te worden voor de diverse waardebepalende elementen. Specifieke situaties kunnen er echter toe leiden dat ook buiten de gestelde bandbreedtes een keuze gemaakt dient te worden.

Voor de vervangingswaarde dient een keuze onder in de bandbreedte te worden gemaakt, indien de bouwwijze als gevolg van de toegepaste materialen lagere kosten met zich meebrengt. Hierbij kan gedacht worden aan bouwwijze met prefab gebouwdelen of indien gebouwd is met minder hoogwaardige materialen zoals houten- of staalplaten gevels.

Voor de vervangingswaarde dient een keuze boven in de bandbreedte te worden gemaakt, indien de bouwwijze als gevolg van de toegepaste materialen hogere kosten met zich meebrengt. Hierbij kan gedacht worden aan bouwwijze met zware (betonnen) constructies of indien gebouwd wordt met superieure materialen zoals vliesgevelconstructies.

Voor het bepalen van de keuze voor de restwaarde en de levensduur is de duurzaamheid van de toegepaste materialen van doorslaggevend belang. Voor gebouwen met minder duurzame materialen dient een keuze onder in de bandbreedte gekozen te worden en voor gebouwen met duurzame materialen dient een keuze boven in de bandbreedte gemaakt te worden.

Voor de beschreven archetypen is een bandbreedte voor de vervangingswaardes per vierkante meter van 20% opgenomen. De vermelde bedragen betreffen het minimum, het gemiddelde en het maximum van de bandbreedte. Afwijkingen naar boven of naar beneden ten opzichte van het gemiddelde met betrekking tot zaken als het afwerkingniveau, de luxe, de gebruikte materialen en de architectonische vormgeving dienen in principe in deze bandbreedte te worden opgevangen. Bij afwijkingen die niet binnen de bandbreedte zijn op te vangen dient door de taxateur aangegeven te worden op grond waarvan de afwijking plaatsvindt. Een andere reden om af te wijken van de vermelde bedragen kan zijn gelegen in het feit dat het object groter of kleiner is dan de gemiddelde grootte van het archetype. Bij grotere gebouwen zal er meestal een efficiencyvoordeel zijn en door kleinschaliger te bouwen zal de prijs per meter hoger kunnen liggen. De bandbreedtes voorzien hier niet in. Bij taxaties binnen TIOX wordt hier evenwel automatisch rekening mee gehouden.

5.2 Levensduur en restwaarde

Ook voor de levensduur en de restwaarde zijn bandbreedtes opgenomen, waarbij geldt dat het midden van de range het gemiddelde betreft.

Indien een technische installatie aan het eind van de levenscyclus is aangekomen is deze van dusdanige kwaliteit dat deze niet meer (her)gebruikt kan worden zonder ingrijpend onderhoud. Behoudens hergebruik van de basis materialen (grondstoffen) zal er doorgaans geen andere toepassing van de afgeschreven installatie mogelijk zijn. De ontwikkelingen op het gebied van installaties en/of installatietechnieken, maar ook wijzigingen in bouwmethoden zijn de laatste jaren dusdanig snel dat de huidige aanwezige installaties sneller dan gewenst verouderen.

De vervangingswaarde is onderverdeeld in de onderdelen ruwbouw, afbouw en installaties. Voor de archetypen zijn deze onderdelen uitgesplitst naar percentage. Hiervoor zijn geen bandbreedtes opgesteld. Per gebouw kunnen hier wel afwijkingen ten opzichte van het archetype ontstaan. Bij soberder uitgevoerde gebouwen zullen de onderdelen afbouw / vaste

inrichting en installaties een kleiner deel uitmaken van de vervangingswaarde en zal de ruwbouw een grotere component zijn.

5.3 Renovatie

Bij het renoveren van een gebouw moet onderscheid worden gemaakt tussen het volledig strippen van een gebouw of het planmatig onderhoud ervan. Op het moment dat er een gebouw geheel gestript wordt kan dit aanleiding geven tot het aanpassen van de bouwjaaren. Het aanpassen van het bouwjaar leidt tot een andere waarde. Overigens worden deze typen renovaties vaak gemeld door middel van een bouwvergunning. Bij de renovatie volgens een onderhoudsplanning komt de levensduur van afbouw en installaties gewoonlijk niet onder de oorspronkelijk verwachte levensduur voor deze onderdelen. Voor een uitgebreide notitie betreffende het onderwerp renovatie wordt hierbij verwezen naar hoofdstuk 4 van de algemene taxatiewijzer.

6 Grond

Naast de waardering van de opstal van een WOZ-object dient eveneens de daarbij behorende grond te worden gewaardeerd. Voor een beschrijving van de waardering van de grond wordt verwezen naar het algemene deel van deze set taxatiewijzers.

6.1 Grondprijzenbeleid

Uit uitgevoerde studies is gebleken dat het normeren van de grondkosten per m² grond lastig is, gezien de in ons land sterk variërende grondprijzen. Dit komt omdat de grondkosten per m² in hoge mate worden bepaald door het gemeentelijke beleid betreffende de grondexploitatie. Hierbij speelt de liberalisering van het grondprijzenbeleid een rol. Geconstateerd wordt dat bij de indiening van aanvragen voor grondverwerving de grondkosten veelal worden bepaald door de marktwaarde en niet door de feitelijke grondprijs. Wanneer sprake is van een hoge grondprijs per m², dwingt dit een efficiënt grondgebruik af.

6.2 De terreingrootte

Bij het beoordelen van de terreingrootte is niet alleen de voor het gebouw (de gebouwen) beschikbare grondoppervlakte van belang, maar ook de onbebouwde terreinoppervlakte eromheen, die verschillende functies kan (en volgens het bestemmingsplan mag) hebben. De onbebouwde terreinoppervlakte moet voldoende ruimte bieden voor:

- toegangs- en ontsluitingswegen voor bezoekers, medewerkers, patiënten enz. De toegankelijkheid voor gehandicapten verdient hierbij extra aandacht
- overige verhardingen, zoals opstel- en manoeuvreerruimten bij gebouwtoegangen, bijvoorbeeld ten behoeve van ambulances, taxi's, brandweer en de aan- en afvoer van goederen
- parkeervoorzieningen, rijwielstallingen;
- opstelruimte voor bijvoorbeeld afvalcontainers, trafo- en gasreducerstations, opslagfaciliteiten voor explosieve en brandgevaarlijke stoffen;
- groenvoorzieningen, paden, terrassen, waterpartijen en dergelijke;
- eventuele voorzieningen voor buitenactiviteiten (therapie, recreatie, sport en dergelijke). Voor het bepalen van de uiteindelijke terreingrootte is men in het algemeen afhankelijk van een groot aantal exogene factoren, die ook van invloed kunnen zijn op de verschijningsvorm van het gebouw.

Het verdient aanbeveling om bij de bepaling van de terreingrootte voor zorginstellingen rekening te houden met eventuele latere uitbreidingen en andere wijzigingen van de lay-out op grond van toekomstige ontwikkelingen.

Steeds vaker doet zich de situatie voor dat met een kleiner terrein genoeg moet worden genomen dan wenselijk lijkt, als gevolg van een schaarste aan bouwgrond en - mede daardoor - hoge grondkosten.

De onbebouwde terreinoppervlakte kan zijn gereduceerd door het tot een minimum beperken van groenvoorzieningen en door het parkeren op en onder een parkeerdek te concentreren of dit gedeeltelijk of geheel in een parkeerkelder onder te brengen. Ook gezamenlijk grondgebruik kan tot een reductie van de onbebouwde terreinoppervlakte hebben geleid.

Bij ziekenhuizen wordt de bebouwde terreinoppervlakte bepaald door de bruto vloeroppervlakte van de op de begane grond onder te brengen voorzieningen. Uit praktijkgegevens blijkt dat het wenselijk is ten minste 30% van de bruto vloeroppervlakte van het ziekenhuis op de begane grond te realiseren. Daarbij gaat het in het bijzonder om een deel van de poliklinische voorzieningen en de logistieke functies, maar vaak ook een deel van de verpleegfuncties.

6.3 Waardebepaling grond

De grondwaarde is de waarde van de direct bij het object in gebruik zijnde oppervlakte plus de waarde van de zogenaamde restgrond. Hierbij wordt bij de prijsbepaling onderscheid gemaakt tussen de ondergrond en de resterende grond (gebouwgebonden en niet-gebouwgebonden). Het kan voorkomen dat gemeenten uitgaan van het zogenaamde fsi-principe (floor-spaceindex). In die gevallen zal de grondwaarde worden bepaald volgens het volgende uitgangspunt: indien de bruto vloeroppervlakte van de opstal groter is dan de kaveloppervlakte dan wordt de grondprijs vermenigvuldigd met de bruto vloeroppervlakte. Indien de kaveloppervlakte hoger is dan de bruto vloeroppervlakte wordt de grondprijs vermenigvuldigd met de kaveloppervlakte.

6.4 Bodemverontreiniging

Voor een beschrijving van hoe om te gaan met bodemverontreiniging, wordt verwezen naar het algemene deel van deze set taxatiewijzers.

7 Taxatieverslag

Voor een beschrijving van het taxatieverslag wordt verwezen naar het algemene deel van deze set taxatiewijzers.

Bijlage 1

Bijlage 1 - Bronnen

Bij het maken van deze wijzer is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- WOZ-datacenter
- College bouw zorginstellingen (Cbz of Bouwcollege)
- Bouwkostennota, Cbz 2007
- Monitoring gebouwkwaliteit algemene ziekenhuizen, Cbz maart 2007
- Bouwmaatstaven zorgsector, Cbz 2001
- Taxatiewijzers en Kengetallen Gezondheidszorg vorige WOZ-tijdvak
- Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB)
- Raad voor de Volksgezondheid en Zorg: <http://www.rvz.net>
- Nota over de transparante en integrale tarieven in de gezondheidszorg (Ministerie van VWZ, 08-03-2005)
- www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ambulancetzorg
- GTO-werkgroep zorgvastgoed

Bijlage 2

Bijlage 2 - Verklarende woordenlijst

Voor een verklarende woordenlijst wordt verwezen naar het algemene deel van deze set taxatiewijzers. Specifiek voor deze wijzer geldende termen zijn al in een eerder stadium nader verklaard en/of beschreven.

Bijlage 3

Rapportage Kengetallen per archetype

KENGETALLEN		ZIEKENHUIZEN	
Soortobjectcode	3339	Omschrijving	Overig medisch
Nummer	1		
Archetype-codering	M3900000		
Archetype-omschrijving	Ambulancepost		
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving	Ambulancepost
Standaard grootte (BVO)	500 m2		
Bouwperiode	alle		
Nadere verfijning archetype	nvt		
Materiaal	combinatie		
Opmerkingen	Fundering op palen		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011								
Percentage BTW	19%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)	20%					
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze	Actuele bouwkosten huidige bouwwijze							
vervangingswaarde excl. 19% BTW	€ 1.746	vervangingswaarde per m2	excl. 19% BTW	€ 1.746				
per m2			ruwbouw	afbouw	installatie			
	incl. 19% BTW	€ 2.078	€ 698	€ 611	€ 437			
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	nvt	Factor verandering bouwwijze	1,000	1,000	1,000			
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde		Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW				min	max	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max
Ruwbouw	40%	€ 629	€ 698	€ 768	45	55	25%	35%
Afbouw / vaste inrichting	35%	€ 550	€ 611	€ 672	20	30	20%	30%
Installaties	25%	€ 393	€ 437	€ 480	15	25	15%	25%
Overige kosten	inclusief							
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.571	€ 1.746	€ 1.921				n.v.t

Bijlage 3

KENGETALLEN		ZIEKENHUIZEN	
Soortobjectcode	3331	Omschrijving	Ziekenhuis
Nummer	2		
Archetype-codering	N3130050		
Archetype-omschrijving	Ziekenhuis tot en met jaren '70, combi		
Code onderdeel WOZ-object	7340	Omschrijving	Ziekenhuis
			
Standaard grootte (BVO)	40000 m2		
Bouwperiode	Tot 1980		
Nadere verfijning archetype	n.v.t.		
Materiaal	Combinatie		
Opmerkingen	Fundering op palen		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010									
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				20%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde		Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max	
Ruwbouw	30%	€ 494	€ 548	€ 603	45	55	25%	35%	
Afbouw / vaste inrichting	35%	€ 576	€ 640	€ 704	20	30	20%	30%	
Installaties	35%	€ 576	€ 640	€ 704	10	20	30%	40%	
Overige kosten	inclusief								
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.645	€ 1.828	€ 2.011					n.v.t

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011									
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				20%	
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze				
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 1.877			vervangingswaarde per m2		excl. 19% BTW		€ 2.112
incl. 19% BTW		€ 2.234			ruwbouw		afbouw		installatie
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		n.v.t.			Factor verandering bouwwijze		1,000		1,000
1,000									1,000
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde		Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max	
Ruwbouw	30%	€ 507	€ 563	€ 619	45	55	25%	35%	
Afbouw / vaste inrichting	35%	€ 591	€ 657	€ 723	20	30	20%	30%	
Installaties	35%	€ 591	€ 657	€ 723	10	20	30%	40%	
Overige kosten	inclusief								
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.689	€ 1.877	€ 2.065					n.v.t

Bijlage 3

KENGETALLEN		ZIEKENHUIZEN	
Soortobjectcode	3331	Omschrijving	Ziekenhuis
Nummer	3		
Archetype-codering	N3150052		
Archetype-omschrijving	Ziekenhuis jaren '80 en '90, combi		
Code onderdeel WOZ-object	7340	Omschrijving	Ziekenhuis
			
Standaard grootte (BVO)	40000 m2		
Bouwperiode	1980 tot 2000		
Nadere verfijning archetype	n.v.t.		
Materiaal	Combinatie		
Opmerkingen	Fundering op palen		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010									
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				20%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde		Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max	
Ruwbouw	30%	€ 528	€ 587	€ 646	45	55	25%	35%	
Afbouw / vaste inrichting	30%	€ 528	€ 587	€ 646	20	30	20%	30%	
Installaties	40%	€ 705	€ 783	€ 861	10	20	35%	45%	
Overige kosten	inclusief								
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.761	€ 1.957	€ 2.153					n.v.t

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011									
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				20%	
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze				
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 2.009			vervangingswaarde per m2		excl. 19% BTW		€ 2.126
incl. 19% BTW		€ 2.391			ruwbouw		afbouw		installatie
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		n.v.t			Factor verandering bouwwijze		1,000		1,000
€ 638		€ 638		€ 850					
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde		Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max	
Ruwbouw	30%	€ 542	€ 603	€ 663	45	55	25%	35%	
Afbouw / vaste inrichting	30%	€ 542	€ 603	€ 663	20	30	20%	30%	
Installaties	40%	€ 723	€ 804	€ 884	10	20	35%	45%	
Overige kosten	inclusief								
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.808	€ 2.009	€ 2.210					n.v.t

Bijlage 3

KENGETALLEN		ZIEKENHUIZEN	
Soortobjectcode	3331	Omschrijving	Ziekenhuis
Nummer	4		
Archetype-codering	N3160053		
Archetype-omschrijving	Ziekenhuis na 2000, combi		
Code onderdeel WOZ-object	7340	Omschrijving	Ziekenhuis
			
Standaard grootte (BVO)	45000 m2		
Bouwperiode	Na 2000		
Nadere verfijning archetype	n.v.t.		
Materiaal	Combinatie		
Opmerkingen	Fundering op palen		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010									
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				20%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW				min	max	min	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max	
Ruwbouw	30%	€ 569	€ 632	€ 696	45	55	25%	35%	
Afbouw / vaste inrichting	30%	€ 569	€ 632	€ 696	20	30	20%	30%	
Installaties	40%	€ 759	€ 843	€ 928	10	20	35%	45%	
Overige kosten	inclusief								
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.897	€ 2.108	€ 2.319					n.v.t

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				20%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 2.247			vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW € 2.247		
incl. 19% BTW		€ 2.674			ruwbouw			afbouw		
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		n.v.t.			Factor verandering bouwwijze			1,000		
					€ 674			€ 674		
					€ 899			€ 899		
					1,000			1,000		
					1,000					
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)	
		exclusief 19% BTW				min	max	min		max
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	30%	€ 607	€ 674	€ 742	45	55	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	30%	€ 607	€ 674	€ 742	20	30	20%	30%		
Installaties	40%	€ 809	€ 899	€ 989	10	20	35%	45%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 2.022	€ 2.247	€ 2.472					n.v.t	

Bijlage 3

KENGETALLEN		ZIEKENHUIZEN	
Soortobjectcode	3332	Omschrijving	Polikliniek
Nummer	5		
Archetype-codering	N3200052		
Archetype-omschrijving	Polikliniek		
Code onderdeel WOZ-object	7070	Omschrijving	Polikliniek
			
Standaard grootte (BVO)	6500 m2		
Bouwperiode	Alle		
Nadere verfijning archetype	n.v.t.		
Materiaal	Combinatie		
Opmerkingen	Fundering op palen		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010										
Percentage BTW	19%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						20%		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)	
		exclusief 19% BTW				min	max	min		max
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	30%	€ 525	€ 583	€ 641	45	55	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	30%	€ 525	€ 583	€ 641	20	30	20%	30%		
Installaties	40%	€ 699	€ 777	€ 855	10	20	35%	45%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.749	€ 1.943	€ 2.137						n.v.t

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW	19%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						20%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2	€ 1.995	vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW			€ 1.995		
					ruwbouw	afbouw	installatie			
	incl. 19% BTW	€ 2.374			€ 599	€ 599	€ 798			
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	n.v.t.	Factor verandering bouwwijze			1,000	1,000	1,000			
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)	
		exclusief 19% BTW				min	max	min		max
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	30%	€ 539	€ 599	€ 658	45	55	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	30%	€ 539	€ 599	€ 658	20	30	20%	30%		
Installaties	40%	€ 718	€ 798	€ 878	10	20	35%	45%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.796	€ 1.995	€ 2.195						n.v.t

Bijlage 3

KENGETALLEN		ZIEKENHUIZEN	
Soortobjectcode	3334	Omschrijving	Psychiatrisch ziekenhuis
Nummer	6		
Archetype-codering	N3400052		
Archetype-omschrijving	Psychiatrisch ziekenhuis		
Code onderdeel WOZ-object	7340	Omschrijving	Ziekenhuis
			
Standaard grootte (BVO)	10000 m2		
Bouwperiode	Alle		
Nadere verfijning archetype	nvt		
Materiaal	Combinatie		
Opmerkingen	Fundering op palen		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010										
Percentage BTW	19%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						20%		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max	max	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum						
Ruwbouw	30%	€ 461	€ 512	€ 563	45	55	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	30%	€ 461	€ 512	€ 563	20	30	20%	30%		
Installaties	40%	€ 614	€ 682	€ 751	10	20	35%	45%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.535	€ 1.706	€ 1.877						n.v.t

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW	19%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						20%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2	€ 1.751	vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW			€ 1.751		
					ruwbouw	afbouw	installatie			
	incl. 19% BTW	€ 2.084				€ 525	€ 525	€ 700		
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	n.v.t.	Factor verandering bouwwijze			1,000	1,000	1,000			
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max	max	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum						
Ruwbouw	30%	€ 473	€ 525	€ 578	45	55	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	30%	€ 473	€ 525	€ 578	20	30	20%	30%		
Installaties	40%	€ 630	€ 700	€ 770	10	20	35%	45%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.576	€ 1.751	€ 1.926						n.v.t



Bijlage 3

KENGETALLEN		ZIEKENHUIZEN	
Soortobjectcode	3335	Omschrijving	Revalidatiecentrum
Nummer	7		
Archetype-codering	N3500052		
Archetype-omschrijving	Revalidatiecentrum		
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving	Therapie ruimte
			
Standaard grootte (BVO)	5000 m2		
Bouwperiode	Alle		
Nadere verfijning archetype	nvt		
Materiaal	Combinatie		
Opmerkingen	Fundering op palen		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				20%		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	30%	€ 602	€ 669	€ 736	45	55	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	30%	€ 602	€ 669	€ 736	20	30	20%	30%		
Installaties	40%	€ 803	€ 892	€ 982	15	25	15%	25%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 2.008	€ 2.231	€ 2.454					n.v.t	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				20%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 2.291			vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW € 2.291		
incl. 19% BTW		€ 2.726			ruwbouw			afbouw		
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		n.v.t.			Factor verandering bouwwijze			1,000		
					€ 687			€ 687		
					€ 916			€ 916		
					1,000			1,000		
					1,000			1,000		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	30%	€ 619	€ 687	€ 756	45	55	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	30%	€ 619	€ 687	€ 756	20	30	20%	30%		
Installaties	40%	€ 825	€ 916	€ 1.008	15	25	15%	25%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 2.062	€ 2.291	€ 2.520					n.v.t	

Bijlage 3

KENGETALLEN		ZIEKENHUIZEN	
Soortobjectcode	3339	Omschrijving	Overig medisch
Nummer	8		
Archetype-codering	N3900052		
Archetype-omschrijving	Overig medisch		
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving	Therapieruimte
			
Standaard grootte (BVO)	1500 m2		
Bouwperiode	Alle		
Nadere verfijning archetype	nvt		
Materiaal	Combinatie		
Opmerkingen	Fundering op palen		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				20%		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	40%	€ 509	€ 566	€ 623	45	55	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	35%	€ 446	€ 495	€ 545	20	30	20%	30%		
Installaties	25%	€ 318	€ 354	€ 389	15	25	15%	25%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.274	€ 1.415	€ 1.557					n.v.t	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				20%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 1.453			vervangingswaarde per m2		excl. 19% BTW			€ 1.453
		incl. 19% BTW					ruwbouw	afbouw	installatie	
		€ 1.729					€ 581	€ 509	€ 363	
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		n.v.t.			Factor verandering bouwwijze		1,000	1,000	1,000	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	40%	€ 523	€ 581	€ 639	45	55	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	35%	€ 458	€ 509	€ 559	20	30	20%	30%		
Installaties	25%	€ 327	€ 363	€ 400	15	25	15%	25%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.308	€ 1.453	€ 1.598					n.v.t	

Bijlage 3

KENGETALLEN		ZIEKENHUIZEN	
Soortobjectcode	3339	Omschrijving	Overig medisch
Nummer	9		
Archetype-codering	N4000052		
Archetype-omschrijving	Centrum voor verslavingszorg		
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving	Therapieruimte
			
Standaard grootte (BVO)	2000 m2		
Bouwperiode	Alle		
Nadere verfijning archetype	nvt		
Materiaal	Combinatie		
Opmerkingen	Fundering op palen		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010									
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				20%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW				min	max	min	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max	
Ruwbouw	40%	€ 491	€ 546	€ 601	45	55	25%	35%	
Afbouw / vaste inrichting	35%	€ 430	€ 478	€ 526	20	30	20%	30%	
Installaties	25%	€ 307	€ 341	€ 375	15	25	15%	25%	
Overige kosten	inclusief								
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.229	€ 1.365	€ 1.502					n.v.t

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				20%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 1.401			vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW € 1.401		
incl. 19% BTW		€ 1.667			ruwbouw			afbouw		
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		n.v.t.			Factor verandering bouwwijze			1,000		
					€ 560			€ 490		
					€ 350			€ 350		
					1,000			1,000		
					1,000			1,000		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)	
		exclusief 19% BTW				min	max	min		max
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	40%	€ 504	€ 560	€ 616	45	55	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	35%	€ 441	€ 490	€ 539	20	30	20%	30%		
Installaties	25%	€ 315	€ 350	€ 385	15	25	15%	25%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.261	€ 1.401	€ 1.541					n.v.t	

Bijlage 4

Rapportage Onderbouwende marktgegevens

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Breda	
Woonplaats	Ulvenhout	
Bouwkosten	100%	€ 974.627
Ruwbouw	52,84%	€ 514.946
Afbouw	20,93%	€ 204.035
Installaties	26,23%	€ 255.646
Jaar	2008	Index 6,61%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 1.039.013	
Grootte (BVO)	475	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 2.187	per m2
Omschrijving	Betreft een Ambulancepost van de G.G.D. Begane grond garage met auto wasruimte en opslag. Eerste verdieping kantoor met kleedruimte, toiletgroep met douche. Gebouw is voorzien van luchtbehandeling. Fundering op staal.	
Opmerking	Ambulancepost. Let op: In afwijking van het archetype (M3900000), is dit object niet gefundeerd op palen, maar op staal.	
Soort-object-code	3339	Omschrijving Overig medisch
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving Ambulancepost
Archetype code	M3900000	
Archetype omschrijving	Ambulancepost	
Bouwperiode	alle	
Bouwwijze	combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Sittard-Geleen	
Woonplaats	Sittard-Geleen	
Bouwkosten	100%	€ 1.578.780
Ruwbouw	57,00%	€ 899.905
Afbouw	20,00%	€ 315.756
Installaties	23,00%	€ 363.119
Jaar	2009	Index 3,10%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 1.627.734	
Grootte (BVO)	716	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 2.273	per m2
Omschrijving	Het object betreft een ambulancepost GGD Zuid-Limburg	
Opmerking	Ambulancepost	
Soort-object-code	3339	Omschrijving Overig medisch
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving Ambulancepost
Archetype code	M3900000	
Archetype omschrijving	Ambulancepost	
Bouwperiode	alle	
Bouwwijze	combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4



Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN	
Gemeente	Amstelveen		
Woonplaats	Amstelveen		
Bouwkosten	100% € 718.900		
Ruwbouw	0,00%		
Afbouw	0,00%		
Installaties	0,00%		
Jaar	2009		Index 3,10%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 741.191		
Grootte (BVO)	580 m2		
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.278 per m2		
Omschrijving	Ambulancepost.		
Opmerking	Ambulancepost		
Soort-object-code	3339	Omschrijving Overig medisch	
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving Ambulancepost	
Archetype code	M3900000		
Archetype omschrijving	Ambulancepost		
Bouwperiode	alle		
Bouwwijze	combinatie		
Nadere verfijning	nvt		
Opmerkingen	Fundering op palen		

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Stichtse Vecht	
Woonplaats	Maarssen	
Bouwkosten	100%	€ 408.402
Ruwbouw	0,00%	
Afbouw	0,00%	
Installaties	0,00%	
Jaar	2002	Index 25,56%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 512.785	
Grootte (BVO)	212	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 2.419	per m2
Omschrijving	Nieuwbouw ambulancepost aan de Floraweg	
Opmerking	Ambulancepost	
Soort-object-code	3339	Omschrijving Overig medisch
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving Ambulancepost
Archetype code	M3900000	
Archetype omschrijving	Ambulancepost	
Bouwperiode	alle	
Bouwwijze	combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer				ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Utrecht			
Woonplaats	Utrecht			
Bouwkosten	100%	€ 800.000		
Ruwbouw	0,00%			
Afbouw	0,00%			
Installaties	0,00%			
Jaar	2004	Index	19,86%	
Geïndexeerde bouwkosten	€ 958.875			
Grootte (BVO)	500		m2	
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.918		per m2	
Omschrijving	Betreft de nieuwbouw van een ambulancepost inclusief kleedkamers en wasplaats			
Opmerking	Ambulancepost			
Soort-object-code	3339	Omschrijving	Overig medisch	
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving	Ambulancepost	
Archetype code	M3900000			
Archetype omschrijving	Ambulancepost			
Bouwperiode	alle			
Bouwwijze	combinatie			
Nadere verfijning	nvt			
Opmerkingen	Fundering op palen			

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Moerdijk	
Woonplaats	Moerdijk	
Bouwkosten	100%	€ 102.500
Ruwbouw	0,00%	
Afbouw	0,00%	
Installaties	0,00%	
Jaar	2007	Index 10,44%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 113.205	
Grootte (BVO)	105	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.078	per m2
Omschrijving	Ambulancepost	
Opmerking	Ambulancepost	
Soort-object-code	3339	Omschrijving Overig medisch
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving Ambulancepost
Archetype code	M3900000	
Archetype omschrijving	Ambulancepost	
Bouwperiode	alle	
Bouwwijze	combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer			ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Arnhem		
Woonplaats	Arnhem		
Bouwkosten	100%	€ 86.217.500	
Ruwbouw	52,19%	€ 45.000.000	
Afbouw	22,04%	€ 19.000.000	
Installaties	25,77%	€ 22.217.500	
Jaar	1995	Index 56,75%	
Geïndexeerde bouwkosten	€ 135.148.839		
Grootte (BVO)	65700	m2	
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 2.057	per m2	
Omschrijving	Nieuwbouw ziekenhuis Rijnstate.		
Opmerking			
Soort-object-code	3331	Omschrijving Ziekenhuis	
Code onderdeel WOZ-object	7340	Omschrijving Ziekenhuis	
Archetype code	N3150052		
Archetype omschrijving	Ziekenhuis jaren '80 en '90, combi		
Bouwperiode	1980 tot 2000		
Bouwwijze	Combinatie		
Nadere verfijning	n.v.t.		
Opmerkingen	Fundering op palen		

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Den Haag	
Woonplaats	Den Haag	
Bouwkosten	100%	€ 15.670.444
Ruwbouw	39,65%	€ 6.213.530
Afbouw	25,19%	€ 3.947.931
Installaties	35,16%	€ 5.508.983
Jaar	1999	Index 41,19%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 22.124.366	
Grootte (BVO)	7815	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 2.831	per m2
Omschrijving	Juliana Kinderziekenhuis.	
Opmerking		
Soort-object-code	3331	Omschrijving Ziekenhuis
Code onderdeel WOZ-object	7340	Omschrijving Ziekenhuis
code	N3150052	
Archetype omschrijving	Ziekenhuis jaren '80 en '90, combi	
Bouwperiode	1980 tot 2000	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	n.v.t.	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Enschede (GBT)	
Woonplaats	Enschede	
Bouwkosten 100%	€ 31.230.270	
Ruwbouw 26,32%	€ 8.218.492	
Afbouw 36,84%	€ 11.505.889	
Installaties 36,84%	€ 11.505.889	
Jaar 2009	Index	3,10%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 32.198.646	
Grootte (BVO)	15800	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 2.038	per m2
Omschrijving	Het Vrouw Kind Centrum is een ovaalvormig gebouw bij het ziekenhuis aan de Haaksbergerstraat, dit gebouw is in mei 2009 in gebruik genomen. In dit bijzondere centrum is alle medische zorg voor vrouw en kind verenigd. Naast de kindergeneeskunde, zijn ook de gynaecologie en verloskunde in dit centrum gehuisvest.	
Opmerking		
Soort-object-code	3331	Omschrijving Ziekenhuis
Code onderdeel WOZ-object	7340	Omschrijving Ziekenhuis
Archetype code	N3160053	
Archetype omschrijving	Ziekenhuis na 2000, combi	
Bouwperiode	Na 2000	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	n.v.t.	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Groningen	
Woonplaats	Groningen	
Bouwkosten	100%	€ 104.196.946
Ruwbouw	36,76%	€ 38.307.169
Afbouw	24,51%	€ 25.538.114
Installaties	38,73%	€ 40.351.663
Jaar	2004	Index 19,86%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 124.889.859	
Grootte (BVO)	55000	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 2.271	per m2
Omschrijving	Er is tevens een parkeergarage gebouwd voor 1200 auto's, bouwkosten excl. 10.675.000,-- EUR. Het oude ziekenhuis wordt tevens gerenoveerd voor 15.835.117,-- EUR. Het project draagt een IFD-stempel (Industrieel Flexibel Demontabel bouwen) waarmee een prijs gewonnen is. Voor meer info zie genoemde website.	
Opmerking		
Soort-object-code	3331	Omschrijving Ziekenhuis
Code onderdeel WOZ-object	7340	Omschrijving Ziekenhuis
Archetype code	N3160053	
Archetype omschrijving	Ziekenhuis na 2000, combi	
Bouwperiode	Na 2000	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	n.v.t.	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Sittard-Geleen	
Woonplaats	Geleen	
Bouwkosten	100%	€ 289.133.678
Ruwbouw	36,01%	€ 104.111.426
Afbouw	30,88%	€ 89.297.675
Installaties	33,11%	€ 95.724.577
Jaar	2008	Index 6,61%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 308.234.386	
Grootte (BVO)	92873	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 3.319	per m2
Omschrijving	<p>Feiten en cijfers over Orbis Medisch Centrum: 425 ziekenhuisbedden, waarvan 90 bedden dagverpleging in het ziekenhuis 56 bedden in Orbis Geestelijke gezondheidszorg 90 bedden in Orbis Revalidatie Alle kamers zijn eenpersoonskamers met eigen sanitaire voorzieningen en bieden de mogelijkheid tot rooming-inn 12 verpleegafdelingen 16 bedden intensive care 10 bedden hartbewaking 8 operatiekamers 126 spreekkamers Huisartsenpost met 6 behandelkamers Zorgboulevard 12.500 vierkante meter, met 14 zorggerelateerde bedrijven en instellingen (zoals medische hulpmiddelen en Gilde Opleidingen) Vier horecagelegenheden Het verzorgingsgebied omvat de gemeenten Sittard-Geleen, Stein, Beek, Schinnen en Echt-Susteren (200.000 inwoners). Orbis Medisch Centrum heeft eveneens een sterke aantrekkingskracht op de inwoners van de omliggende gemeenten en de (eu)regio Orbis Medisch Centrum heeft een verwacht bezoekersaantal van circa 40.000 bezoekers per week De totale investeringskosten bedragen € 370 miljoen De totale vloeroppervlakte bedraagt 100.000 m2 Het Atrium - de centrale ontvangst- en ontmoetingshal en tevens verbindingssas tussen alle (zorg)aanbieders - heeft een lengte van 265 m. De ondergrondse parkeergarage telt 2 verdiepingen en biedt ruimte aan 1.050 parkeerplaatsen voor patiënten, bezoekers en medewerkers. Ontwerp Bonnema Architecten Bouw ziekenhuis Ballast-Nedam, Strukton Bouw & Vastgoed, Hurks en Van der Linden, GTI Zuidoost Zorgboulevard/parkeergarage: bouwcombinatie Koninklijke BAM Duur bouw en inrichting 3 jaar en 3 mnd Lengte OMC 265 meter, hoogte 25 meter Garage met 1050 parkeerplaatsen 24 liften 1 miljoen bakstenen (verlijmd) 2.500.000 kilo bouwkundig ijzer 1.500.000 kilo bouwkundig staal 25.000 vierkante meter Chinese natuursteen 12 robots die transport door ziekenhuis regelen Computergestuurde 'kledingcentrale' met 6006 tenues voor artsen/verpleegkundigen en 1500 setjes voor ondersteunend personeel Lengte ict-leidingen: 700 kilometer ICT: 44 datakasten, 70 patchkasten, 434 draadloze aansluitpunten Energiecentrale met 4500 kw verwarmingsvermogen (vergelijkbaar met 300 woningen) Koelvermogen 6000 kw (vergelijkbaar met 400 airco's)</p>	
Opmerking		
Soort-object-code	3331	Omschrijving Ziekenhuis
Code onderdeel WOZ-object	7340	Omschrijving Ziekenhuis
code	N3160053	
Archetype omschrijving	Ziekenhuis na 2000, combi	
Bouwperiode	Na 2000	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	n.v.t.	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Haarlemmermeer	
Woonplaats	Hoofddorp	
Bouwkosten	100%	€ 115.307.520
Ruwbouw	0,00%	
Afbouw	0,00%	
Installaties	0,00%	
Jaar	2006	Index 14,53%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 132.062.206	
Grootte (BVO)	55431	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 2.382	per m2
Omschrijving	Spaarne Ziekenhuis. Fundering op palen.	
Opmerking		
Soort-object-code	3331	Omschrijving Ziekenhuis
Code onderdeel WOZ-object	7340	Omschrijving Ziekenhuis
Archetype code	N3160053	
Archetype omschrijving	Ziekenhuis na 2000, combi	
Bouwperiode	Na 2000	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	n.v.t.	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Amsterdam	
Woonplaats	Amsterdam	
Bouwkosten	100%	€ 70.998.424
Ruwbouw	39,71%	€ 28.194.004
Afbouw	11,44%	€ 8.120.292
Installaties	48,85%	€ 34.684.128
Jaar	2005	Index 17,16%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 83.185.046	
Grootte (BVO)	35584	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 2.338	per m2
Omschrijving	Renovatie plus nieuwbouw.	
Opmerking	Fundering op palen. RM: Bouwkosten 2011 kunnen afwijken van bouwkosten vorige taxatiewijzers: Bouwkosten zijn exclusief kosten infrastructuur (€ 862.456), maar incl 'overige kosten' (€ 24.074.080)	
Soort-object-code	3331	Omschrijving Ziekenhuis
Code onderdeel WOZ-object	7340	Omschrijving Ziekenhuis
code	N3160053	
Archetype omschrijving	Ziekenhuis na 2000, combi	
Bouwperiode	Na 2000	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	n.v.t.	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Leeuwarden	
Woonplaats	Leeuwarden	
Bouwkosten	100%	€ 7.500.000
Ruwbouw	0,00%	
Afbouw	0,00%	
Installaties	0,00%	
Jaar	2002	Index 25,56%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 9.416.923	
Grootte (BVO)	4917	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.915	per m2
Omschrijving		
Opmerking		
Soort-object-code	3332	Omschrijving Polikliniek
Code onderdeel WOZ-object	7070	Omschrijving Polikliniek
Archetype code	N3200052	
Archetype omschrijving	Polikliniek	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	n.v.t.	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Noordoostpolder	
Woonplaats	Emmeloord	
Bouwkosten 100%	€ 1.500.000	
Ruwbouw 0,00%		
Afbouw 0,00%		
Installaties 0,00%		
Jaar	2009	Index 3,10%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 1.546.511	
Grootte (BVO)	1178	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.313	per m2
Omschrijving	In het nieuwe gebouw worden vijftien poliklinieken, gespecialiseerde behandelkamers, een dagverpleging, een röntgen en een laboratorium ondergebracht. Het gaat om een tijdelijke locatie die in gebruik blijft totdat de permanente bouw met meer gespecialiseerde functies is gerealiseerd.	
Opmerking		
Soort-object-code	3332	Omschrijving Polikliniek
Code onderdeel WOZ-object	7070	Omschrijving Polikliniek
Archetype code	N3200052	
Archetype omschrijving	Polikliniek	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	n.v.t.	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Oosterhout	
Woonplaats	Oosterhout	
Bouwkosten	100%	€ 1.819.693
Ruwbouw	32,36%	€ 588.836
Afbouw	32,36%	€ 588.836
Installaties	35,28%	€ 642.021
Jaar	2007	Index 10,44%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 2.009.742	
Grootte (BVO)	980	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 2.051	per m2
Omschrijving	<p>Betreeft oog poli die aan het ziekenhuis is aangebouwd. Bestaande uit twee bouwlagen. Begane grond bestaande uit 26 spreek en behandelkamers, toiletgroep en wachtruimte. Geheel voorzien van luchtbehandeling. Eerste verdieping bestaat uit technische ruimte. Oppervlakte begane grond is 861 bruto vierkante meter, inhoud 2971 kuub. Eerste verdieping 119 en inhoud 492 kuub. Gebouw is in gemetselde steen uitgevoerd, gefundeerd op schroef-mortelpalen.</p>	
Opmerking		
Soort-object-code	3332	Omschrijving Polikliniek
Code onderdeel WOZ-object	7070	Omschrijving Polikliniek
Archetype code	N3200052	
omschrijving	Polikliniek	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	n.v.t.	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Amsterdam	
Woonplaats	Amsterdam	
Bouwkosten	100%	€ 5.649.846
Ruwbouw	70,76%	€ 3.998.104
Afbouw	0,00%	
Installaties	29,24%	€ 1.651.742
Jaar	2003	Index 22,74%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 6.934.398	
Grootte (BVO)	3771	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.839	per m2
Omschrijving	Het veranderen en vergroten van het gebouw, met bestemming daarvan tot polikliniek (VUMV) en kantoorruimten.	
Opmerking	Fundering op palen.	
Soort-object-code	3332	Omschrijving Polikliniek
Code onderdeel WOZ-object	7070	Omschrijving Polikliniek
code	N3200052	
Archetype omschrijving	Polikliniek	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	n.v.t.	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Leiden	
Woonplaats	Leiden	
Bouwkosten	100%	€ 5.866.523
Ruwbouw	60,37%	€ 3.541.439
Afbouw	4,07%	€ 238.892
Installaties	35,56%	€ 2.086.192
Jaar	2006	Index 14,53%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 6.718.954	
Grootte (BVO)	3276	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 2.051	per m2
Omschrijving	Betreft een uitbreiding van het Diaconessenziekenhuis.	
Opmerking	Fundering op palen.	
Soort-object-code	3332	Omschrijving Polikliniek
Code onderdeel WOZ-object	7070	Omschrijving Polikliniek
Archetype code	N3200052	
Archetype omschrijving	Polikliniek	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	n.v.t.	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Eindhoven	
Woonplaats	Eindhoven	
Bouwkosten	100%	€ 1.080.000
Ruwbouw	0,00%	
Afbouw	0,00%	
Installaties	0,00%	
Jaar	2009	Index 3,10%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 1.113.488	
Grootte (BVO)	747	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.491	per m2
Omschrijving	Arbeidsgebouw is onderdeel van forensische cluster	
Opmerking		
Soort-object-code	3334	Omschrijving Psychiatrisch ziekenhuis
Code onderdeel WOZ-object	7340	Omschrijving Ziekenhuis
Archetype code	N3400052	
Archetype omschrijving	Psychiatrisch ziekenhuis	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Venlo	
Woonplaats	Venlo	
Bouwkosten	100%	€ 11.925.518
Ruwbouw	69,49%	€ 8.286.686
Afbouw	7,31%	€ 871.895
Installaties	23,20%	€ 2.766.938
Jaar	2004	Index 19,86%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 14.293.857	
Grootte (BVO)	6996	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 2.043	per m2
Omschrijving	Nieuwbouw Regionaal Centrum GGZ. Gebruikte gevelmaterialen: betonsteen met mahonie afgewerkte kozijnen met dubbel glas (HR++), gepatineerde kopere gevelbekleding inclusief stalen afwerking. De vloeren zijn volledig geïsoleerd en voorzien van natuursteen/tapijt/dhg vloertegels/coating/marmoleume afwerking. CV voorzieningen: Remeha 2005 (hoog rendement).	
Opmerking	Nieuwbouw regionaalcentrum GGZ	
Soort-object-code	3334	Omschrijving Psychiatrisch ziekenhuis
Code onderdeel WOZ-object	7340	Omschrijving Ziekenhuis
Archetype code	N3400052	
Archetype omschrijving	Psychiatrisch ziekenhuis	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Franekeradeel	
Woonplaats	Franeker	
Bouwkosten	100%	€ 2.300.000
Ruwbouw	30,00%	€ 690.000
Afbouw	30,00%	€ 690.000
Installaties	40,00%	€ 920.000
Jaar	2005	Index 17,16%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 2.694.787	
Grootte (BVO)	1964	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.372	per m2
Omschrijving	De FPA is een onderdeel van de GGZ locatie Groot Lankum. Naast de FPA bevinden zich op hetzelfde terrein meerdere gebouwen tbv de zorg voor Psychiatrische patiënten.	
Opmerking		
Soort-object-code	3334	Omschrijving Psychiatrisch ziekenhuis
Code onderdeel WOZ-object	7340	Omschrijving Ziekenhuis
code	N3400052	
Archetype omschrijving	Psychiatrisch ziekenhuis	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Amsterdam	
Woonplaats	Amsterdam	
Bouwkosten	100%	€ 35.280.000
Ruwbouw	68,65%	€ 24.220.000
Afbouw	7,14%	€ 2.520.000
Installaties	24,21%	€ 8.540.000
Jaar	2006	Index 14,53%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 40.406.338	
Grootte (BVO)	19894	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 2.031	per m2
Omschrijving	Oprichten van een gezondheidszorg gebouw.	
Opmerking	Oprichting van een gezondheidszorg gebouw. Fundering op palen.	
Soort-object-code	3334	Omschrijving Psychiatrisch ziekenhuis
Code onderdeel WOZ-object	7340	Omschrijving Ziekenhuis
Archetype code	N3400052	
Archetype omschrijving	Psychiatrisch ziekenhuis	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Utrecht	
Woonplaats	Utrecht	
Bouwkosten	100%	€ 16.151.258
Ruwbouw	67,30%	€ 10.870.073
Afbouw	8,61%	€ 1.390.552
Installaties	24,09%	€ 3.890.633
Jaar	2004	Index 19,86%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 19.358.805	
Grootte (BVO)	9790	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.977	per m2
Omschrijving	Ten behoeve van de nieuwbouw is er 10.786 m ² opstal gesloopt. De totale sloopkosten bedragen euro 1.152.458 ex btw. Er zijn kosten voor infrastructuur a 611.954 euro. Deze moeten worden meegenomen in de onderbouwende marktgegevens. Overige kosten zijn evenredig verdeeld over RB, AB, IN.	
Opmerking	Fundering op palen.	
Soort-object-code	3334	Omschrijving Psychiatrisch ziekenhuis
Code onderdeel WOZ-object	7340	Omschrijving Ziekenhuis
Archetype code	N3400052	
Archetype omschrijving	Psychiatrisch ziekenhuis	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Amersfoort	
Woonplaats	Amersfoort	
Bouwkosten	100% € 15.782.670	
Ruwbouw	76,54% € 12.079.612	
Afbouw	0,00%	
Installaties	23,46% € 3.703.058	
Jaar	2009 Index 3,10%	
Geïndexeerde bouwkosten	€ 16.272.053	
Grootte (BVO)	10950 m2	
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.486 per m2	
Omschrijving	Nieuwbouw van de Henri van der Hoevenkliniek (forensische psychiatrie) op de locatie Zon & Schild. NB: uitsplitsing ruwbouw en afbouw niet opgegeven.	
Opmerking		
Soort-object-code	3334	Omschrijving Psychiatrisch ziekenhuis
Code onderdeel WOZ-object	7340	Omschrijving Ziekenhuis
code	N3400052	
Archetype omschrijving	Psychiatrisch ziekenhuis	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Zevenaar	
Woonplaats	Zevenaar	
Bouwkosten	100%	€ 5.584.243
Ruwbouw	64,24%	€ 3.587.592
Afbouw	2,15%	€ 119.951
Installaties	33,61%	€ 1.876.700
Jaar	2007	Index 10,44%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 6.167.462	
Grootte (BVO)	4722	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.306	per m2
Omschrijving	Object bestaat uit begane grond (2030 m2 minus 446 m2 tbv de binnenplaats), 1e en 2e verdieping en dakopbouw. De kliniek heeft deels een gesloten afdeling. Ook is het Bureau Jeugdzorg Gelderland in het gebouw gevestigd.	
Opmerking		
Soort-object-code	3334	Omschrijving Psychiatrisch ziekenhuis
Code onderdeel WOZ-object	7340	Omschrijving Ziekenhuis
Archetype code	N3400052	
Archetype omschrijving	Psychiatrisch ziekenhuis	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Eindhoven	
Woonplaats	Eindhoven	
Bouwkosten	100%	€ 13.659.764
Ruwbouw	71,35%	€ 9.746.879
Afbouw	0,00%	
Installaties	28,65%	€ 3.912.885
Jaar	2007	Index 10,44%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 15.086.391	
Grootte (BVO)	10296	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.465	per m2
Omschrijving	Centrum voor acute psychiatrische zorg	
Opmerking		
Soort-object-code	3334	Omschrijving Psychiatrisch ziekenhuis
Code onderdeel WOZ-object	7340	Omschrijving Ziekenhuis
code	N3400052	
Archetype omschrijving	Psychiatrisch ziekenhuis	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Zwolle	
Woonplaats	Zwolle	
Bouwkosten	100%	€ 2.906.975
Ruwbouw	0,00%	
Afbouw	0,00%	
Installaties	0,00%	
Jaar	2008	Index 6,61%
Geïndexeerde bouwkosten		€ 3.099.015
Grootte (BVO)		3134 m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)		€ 989 per m2
Omschrijving	Vergroten van een psychiatrisch ziekenhuis. Accare (instelling voor kinder- en jeugdpsychiatrie), De Reeve (orthopedagogisch behandelcentrum voor kinderen en jongeren met een licht verstandelijke handicap) en De Ambelt (school voor speciaal- en voortgezet speciaal onderwijs voor kinderen/jongeren met vooral psychische en/of psychiatrische problemen).	
Opmerking		
Soort-object-code	3334	Omschrijving Psychiatrisch ziekenhuis
Code onderdeel WOZ-object	7340	Omschrijving Ziekenhuis
code	N3400052	
Archetype omschrijving	Psychiatrisch ziekenhuis	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Amsterdam	
Woonplaats	Amsterdam	
Bouwkosten	100% € 12.100.000	
Ruwbouw	100,00% € 12.100.000	
Afbouw	0,00%	
Installaties	0,00%	
Jaar	2007	
	Index 10,44%	
Geïndexeerde bouwkosten	€ 13.363.725	
Grootte (BVO)	9296 m2	
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.438 per m2	
Omschrijving	Het oprichten van een gezondheidszorg gebouw. (Bouwblok B)	
Opmerking	Fundering op palen.	
Soort-object-code	3334	Omschrijving Psychiatrisch ziekenhuis
Code onderdeel WOZ-object	7340	Omschrijving Ziekenhuis
code	N3400052	
Archetype omschrijving	Psychiatrisch ziekenhuis	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Den Haag	
Woonplaats	Den Haag	
Bouwkosten	100%	€ 15.658.000
Ruwbouw	30,00%	€ 4.697.400
Afbouw	30,00%	€ 4.697.400
Installaties	40,00%	€ 6.263.200
Jaar	2005	Index 17,16%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 18.345.639	
Grootte (BVO)	11109	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.651	per m2
Omschrijving	Aanbouw bij reeds bestaand ziekenhuis Psycho Medisch Centrum (Parnassia). PsyQ.	
Opmerking	Fundering op palen.	
Soort-object-code	3334	Omschrijving Psychiatrisch ziekenhuis
Code onderdeel WOZ-object	7340	Omschrijving Ziekenhuis
Archetype code	N3400052	
Archetype omschrijving	Psychiatrisch ziekenhuis	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Den Haag	
Woonplaats	Den Haag	
Bouwkosten	100%	€ 2.297.600
Ruwbouw	69,29%	€ 1.592.000
Afbouw	0,00%	
Installaties	30,71%	€ 705.600
Jaar	2006	Index 14,53%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 2.631.451	
Grootte (BVO)	2037	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.292	per m2
Omschrijving	Het bouwen van een gebouw tbv de forensisch psychiatrische afdeling van het Psycho Medisch Centrum Parnassia.	
Opmerking		
Soort-object-code	3334	Omschrijving Psychiatrisch ziekenhuis
Code onderdeel WOZ-object	7340	Omschrijving Ziekenhuis
code	N3400052	
Archetype omschrijving	Psychiatrisch ziekenhuis	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer				ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Apeldoorn			
Woonplaats	Apeldoorn			
Bouwkosten	100%	€ 17.829.994		
Ruwbouw	66,38%	€ 11.835.717		
Afbouw	13,31%	€ 2.373.170		
Installaties	20,31%	€ 3.621.107		
Jaar	2009	Index	3,10%	
Geïndexeerde bouwkosten	€ 18.382.859			
Grootte (BVO)	9353		m2	
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.965		per m2	
Omschrijving	Bron: BNA 2009 Het Regionaal Geestelijke Gezondheidszorgcentrum is een centrum voor zowel ambulante als klinische behandeling. De constructie wordt opgebouwd uit een combinatie van dragende gevels en een kolommenstructuur. Het gebouw is bekleed met gepotdekselde minerale panelen.			
Opmerking				
Soort-object-code	3334	Omschrijving	Psychiatrisch ziekenhuis	
Code onderdeel WOZ-object	7340	Omschrijving	Ziekenhuis	
Archetype code	N3400052			
Archetype omschrijving	Psychiatrisch ziekenhuis			
Bouwperiode	Alle			
Bouwwijze	Combinatie			
Nadere verfijning	nvt			
Opmerkingen	Fundering op palen			

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Hoom	
Woonplaats	Hoom	
Bouwkosten 100%	€ 10.350.312	
Ruwbouw 30,00%	€ 3.105.094	
Afbouw 30,00%	€ 3.105.094	
Installaties 40,00%	€ 4.140.124	
Jaar	2003	Index 22,74%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 12.703.564	
Grootte (BVO)	6934	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.832	per m2
Omschrijving	Onderdeel Westfriesgasthuis	
Opmerking	Is onderdeel van medisch complex Westfriesgasthuis. Fundering op palen.	
Soort-object-code	3334	Omschrijving Psychiatrisch ziekenhuis
Code onderdeel WOZ-object	7340	Omschrijving Ziekenhuis
Archetype code	N3400052	
Archetype omschrijving	Psychiatrisch ziekenhuis	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Utrecht	
Woonplaats	Utrecht	
Bouwkosten	100%	€ 5.824.373
Ruwbouw	0,00%	
Afbouw	0,00%	
Installaties	0,00%	
Jaar	2008	Index 6,61%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 6.209.142	
Grootte (BVO)	1845	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 3.365	per m2
Omschrijving	Uitbreiding revalidatiecentrum	
Opmerking		
Soort-object-code	3335	Omschrijving Revalidatiecentrum
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving Therapieruimte
Archetype code	N3500052	
Archetype omschrijving	Revalidatiecentrum	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Enschede (GBT)	
Woonplaats	Enschede	
Bouwkosten	100%	€ 4.266.484
Ruwbouw	33,85%	€ 1.444.249
Afbouw	29,37%	€ 1.252.873
Installaties	36,78%	€ 1.569.362
Jaar	2008	Index 6,61%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 4.548.336	
Grootte (BVO)	3600	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.263	per m2
Omschrijving	Nieuwe kliniek bij een bestaand revalidatiecentrum	
Opmerking		
Soort-object-code	3335	Omschrijving Revalidatiecentrum
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving Therapieruimte
Archetype code	N3500052	
Archetype omschrijving	Revalidatiecentrum	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Utrecht	
Woonplaats	Utrecht	
Bouwkosten	100%	€ 4.894.431
Ruwbouw	0,00%	
Afbouw	0,00%	
Installaties	0,00%	
Jaar	2008	Index 6,61%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 5.217.766	
Grootte (BVO)	2197	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 2.375	per m2
Omschrijving	Het gedeeltelijk vergroten van het revalidatiecentrum/realiseren v e aanbouw. Beganegron d 1965m2 1e verdieping 147 m2 2e verdieping 85 m2 Fietsenstalling 473 m2	
Opmerking		
Soort-object-code	3335	Omschrijving Revalidatiecentrum
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving Therapieruimte
code	N3500052	
Archetype omschrijving	Revalidatiecentrum	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Zwolle	
Woonplaats	Zwolle	
Bouwkosten	100%	€ 3.014.166
Ruwbouw	0,00%	
Afbouw	0,00%	
Installaties	0,00%	
Jaar	2007	Index 10,44%
Geïndexeerde bouwkosten		€ 3.328.966
Grootte (BVO)		2600 m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)		€ 1.280 per m2
Omschrijving	Nieuw gedeelte van zorginstelling de Vogellanden	
Opmerking		
Soort-object-code	3335	Omschrijving Revalidatiecentrum
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving Therapieruimte
code	N3500052	
Archetype omschrijving	Revalidatiecentrum	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN	
Gemeente	Tilburg		
Woonplaats	Tilburg		
Bouwkosten	100%		€ 5.774.739
Ruwbouw	0,00%		
Afbouw	0,00%		
Installaties	0,00%		
Jaar	1997		Index 49,35%
Geïndexeerde bouwkosten			€ 8.624.381
Grootte (BVO)			3317 m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)			€ 2.600 per m2
Omschrijving	-		
Opmerking			
Soort-object-code	3335	Omschrijving Revalidatiecentrum	
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving Therapieruimte	
Archetype code	N3500052		
Archetype omschrijving	Revalidatiecentrum		
Bouwperiode	Alle		
Bouwwijze	Combinatie		
Nadere verfijning	nvt		
Opmerkingen	Fundering op palen		

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Leiden	
Woonplaats	Leiden	
Bouwkosten	100%	€ 20.785.000
Ruwbouw	40,00%	€ 8.314.000
Afbouw	35,00%	€ 7.274.750
Installaties	25,00%	€ 5.196.250
Jaar	2002	Index 25,56%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 26.097.434	
Grootte (BVO)	10598	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 2.462	per m2
Omschrijving	Het bouwen van een revalidatiecentrum.	
Opmerking		
Soort-object-code	3335	Omschrijving Revalidatiecentrum
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving Therapieruimte
Archetype code	N3500052	
Archetype omschrijving	Revalidatiecentrum	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN	
Gemeente	Voorst		
Woonplaats	Twello		
Bouwkosten	100%		€ 2.282.000
Ruwbouw	0,00%		
Afbouw	0,00%		
Installaties	0,00%		
Jaar	2008		Index 6,61%
Geïndexeerde bouwkosten			€ 2.432.753
Grootte (BVO)			2524 m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)			€ 964 per m2
Omschrijving	Betreft een verzamelgebouw met huisartsenpraktijken, apotheek, thuiszorg-organisaties, zorgwinkel, psychologiepraktijk, dependance van revalidatiecentrum, podotherapiepraktijk en dependance priklab. Datum aanbesteding is fictief.		
Opmerking			
Soort-object-code	3339	Omschrijving Overig medisch	
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving Therapieruimte	
Archetype code	N3900052		
Archetype omschrijving	Overig medisch		
Bouwperiode	Alle		
Bouwwijze	Combinatie		
Nadere verfijning	nvt		
Opmerkingen	Fundering op palen		

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN		
Gemeente	Peel en Maas			
Woonplaats	Panningen			
Bouwkosten	100%		€ 2.727.000	
Ruwbouw	0,00%			
Afbouw	0,00%			
Installaties	0,00%			
Jaar	2006		Index	14,53%
Geïndexeerde bouwkosten			€ 3.123.245	
Grootte (BVO)			2930	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)			€ 1.066	per m2
Omschrijving	bvo 2930 m2 ondergrond 2500 m2 In Pantaleon medisch centrum aan de John F. Kennedylaan zijn vanaf juli 2007 te bezoeken: zeven huisartsen; tandartsenpraktijk Kies Mondzorg; apotheek; Stichting Thuiszorg Noord-Limburg; Zorggroep Noord-Limburg; Stichting Daelzicht.			
Opmerking				
Soort-object-code	3339	Omschrijving	Overig medisch	
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving	Therapieruimte	
Archetype code	N3900052			
Archetype omschrijving	Overig medisch			
Bouwperiode	Alle			
Bouwwijze	Combinatie			
Nadere verfijning	nvt			
Opmerkingen	Fundering op palen			

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Maassluis	
Woonplaats	Maassluis	
Bouwkosten	100%	€ 1.190.000
Ruwbouw	47,06%	€ 560.000
Afbouw	35,29%	€ 420.000
Installaties	17,65%	€ 210.000
Jaar	2006	Index 14,53%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 1.362.912	
Grootte (BVO)	1265	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.077	per m2
Omschrijving	Betreft een gebouw HOED (huisartsen onder een dak) bestaande uit twee bouwlagen, van steen en bitumineus plat dak. Kwalitatief goed. Aantal gebruikers vijf.	
Opmerking		
Soort-object-code	3339	Omschrijving Overig medisch
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving Therapieruimte
code	N3900052	
Archetype omschrijving	Overig medisch	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	De Bilt	
Woonplaats	De Bilt	
Bouwkosten	100%	€ 3.300.000
Ruwbouw	0,00%	
Afbouw	0,00%	
Installaties	0,00%	
Jaar	2005	Index 17,16%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 3.866.433	
Grootte (BVO)	2603	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.485	per m2
Omschrijving	Het gebouw bevat uiteenlopende functies. Op de begane grond zijn dit een HOED (3 Huisartsen Onder Een Dak), een afdeling van het Rode Kruis (met ambulancestalling) en 12 plaatsen dagbehandeling. Op de twee verdiepingen elk twee verpleeggroepen van zeven bewoners (psychogeriatrische patiënten). De functies op de begane grond hebben een meer openbaar karakter, terwijl de verdiepingen meer besloten zijn.	
Opmerking		
Soort-object-code	3339	Omschrijving Overig medisch
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving Therapieruimte
code	N3900052	
Archetype omschrijving	Overig medisch	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Raalte	
Woonplaats	Raalte	
Bouwkosten 100%	€ 1.640.000	
Ruwbouw 0,00%		
Afbouw 0,00%		
Installaties 0,00%		
Jaar 2008	Index 6,61%	
Geïndexeerde bouwkosten	€ 1.748.341	
Grootte (BVO)	1186 m2	
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.474 per m2	
Omschrijving	het bouwen van een gezondheidszorggebouw met 18 zorgplaatsen	
Opmerking		
Soort-object-code	3339	Omschrijving Overig medisch
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving Therapieruimte
Archetype code	N3900052	
Archetype omschrijving	Overig medisch	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Dongeradeel	
Woonplaats	Ternaard	
Bouwkosten	100%	€ 403.000
Ruwbouw	51,67%	€ 208.250
Afbouw	22,49%	€ 90.625
Installaties	25,84%	€ 104.125
Jaar	2007	Index 10,44%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 445.089	
Grootte (BVO)	339	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.313	per m2
Omschrijving	Betreft gezondheidscentrum met centrale receptie, praktijk voor fysiotherapie, arts, psycholoog en apotheek	
Opmerking		
Soort-object-code	3339	Omschrijving Overig medisch
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving Therapieruimte
Archetype code	N3900052	
Archetype omschrijving	Overig medisch	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN	
Gemeente	Ermelo		
Woonplaats	Ermelo		
Bouwkosten	100%		€ 1.075.000
Ruwbouw	0,00%		
Afbouw	0,00%		
Installaties	0,00%		
Jaar	2006		Index 14,53%
Geïndexeerde bouwkosten			€ 1.231.202
Grootte (BVO)			1133 m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)			€ 1.087 per m2
Omschrijving	Gezondheidscentrum met daarin een apotheek, psychologenpraktijk, fysiotherapiepraktijk en maatschappelijke dienstverlening.		
Opmerking			
Soort-object-code	3339	Omschrijving Overig medisch	
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving Therapieruimte	
code	N3900052		
Archetype omschrijving	Overig medisch		
Bouwperiode	Alle		
Bouwwijze	Combinatie		
Nadere verfijning	nvt		
Opmerkingen	Fundering op palen		

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Roosendaal	
Woonplaats	Roosendaal	
Bouwkosten	100% € 6.112.696	
Ruwbouw	0,00%	
Afbouw	0,00%	
Installaties	0,00%	
Jaar	2009 Index 3,10%	
Geïndexeerde bouwkosten	€ 6.302.236	
Grootte (BVO)	2625 m2	
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 2.401 per m2	
Omschrijving	Het betreft het poortgebouw voor het Sint Franciscus Ziekenhuis, waarin de huisartsenpost, de spoedeisende hulp, een (weekend)-apotheek en de verloskundige hulpdienst is ondergebracht.	
Opmerking		
Soort-object-code	3339	Omschrijving Overig medisch
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving Therapieruimte
code	N3900052	
Archetype omschrijving	Overig medisch	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Bergen op Zoom	
Woonplaats	Bergen op Zoom	
Bouwkosten	100%	€ 861.150
Ruwbouw	77,27%	€ 665.376
Afbouw	0,00%	
Installaties	22,73%	€ 195.774
Jaar	2009	Index 3,10%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 887.852	
Grootte (BVO)	406	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 2.187	per m2
Omschrijving	Bron: BNA 2009 Huisartsenpraktijk met vijf praktijkplaatsen in de wijk Gageldonk te Bergen op Zoom.	
Opmerking		
Soort-object-code	3339	Omschrijving Overig medisch
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving Therapieruimte
Archetype code	N3900052	
Archetype omschrijving	Overig medisch	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Enschede (GBT)	
Woonplaats	Enschede	
Bouwkosten	100%	€ 1.020.000
Ruwbouw	39,80%	€ 406.000
Afbouw	28,33%	€ 289.000
Installaties	31,86%	€ 325.000
Jaar	2008	Index 6,61%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 1.087.383	
Grootte (BVO)	663	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.640	per m2
Omschrijving	Palliatieve zorg is zorg die gericht is op palliatie, dat wil zeggen verzachting of verlichting. Het wordt meestal gebruikt als impliciet contrast met curatieve zorg, medisch en verzorgend handelen met als doel genezing te bereiken. Palliatieve zorg is dus meestal vooral van toepassing als genezing niet (meer) mogelijk is.	
Opmerking		
Soort-object-code	3339	Omschrijving Overig medisch
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving Therapieruimte
Archetype code	N3900052	
Archetype omschrijving	Overig medisch	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Lelystad	
Woonplaats	Lelystad	
Bouwkosten	100%	€ 1.340.000
Ruwbouw	56,45%	€ 756.452
Afbouw	0,00%	
Installaties	43,55%	€ 583.548
Jaar	2010	Index 2,69%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 1.376.046	
Grootte (BVO)	500	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 2.752 per m2	
Omschrijving	betreft begane grond dierenkliniek, eerste verdieping tandartsenpraktijk.	
Opmerking		
Soort-object-code	3339	Omschrijving Overig medisch
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving Therapieruimte
Archetype code	N3900052	
Archetype omschrijving	Overig medisch	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer			ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Arnhem		
Woonplaats	Arnhem		
Bouwkosten	100%	€ 16.085.474	
Ruwbouw	40,76%	€ 6.556.774	
Afbouw	34,45%	€ 5.541.898	
Installaties	24,79%	€ 3.986.801	
Jaar	2008	Index 6,61%	
Geïndexeerde bouwkosten	€ 17.148.110		
Grootte (BVO)	13972	m2	
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.227	per m2	
Omschrijving	Regionaal Gezondheidscentrum De Braamberg		
Opmerking			
Soort-object-code	3339	Omschrijving	Overig medisch
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving	Therapieruimte
Archetype code	N3900052		
Archetype omschrijving	Overig medisch		
Bouwperiode	Alle		
Bouwwijze	Combinatie		
Nadere verfijning	nvt		
Opmerkingen	Fundering op palen		

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Lelystad	
Woonplaats	Lelystad	
Bouwkosten	100%	€ 2.050.000
Ruwbouw	76,47%	€ 1.567.647
Afbouw	0,00%	
Installaties	23,53%	€ 482.353
Jaar	2008	Index 6,61%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 2.185.427	
Grootte (BVO)	1394	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.568	per m2
Omschrijving	betreft nieuwbouw gezondheidscentrum Pauwendaal.	
Opmerking		
Soort-object-code	3339	Omschrijving Overig medisch
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving Therapieruimte
Archetype code	N3900052	
Archetype omschrijving	Overig medisch	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN	
Gemeente	Oldambt		
Woonplaats	Finsterwolde		
Bouwkosten	100%		€ 1.600.000
Ruwbouw	0,00%		
Afbouw	0,00%		
Installaties	0,00%		
Jaar	2008		Index 6,61%
Geïndexeerde bouwkosten			€ 1.705.699
Grootte (BVO)			1917 m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)			€ 890 per m2
Omschrijving	Bron: BNA 2009 Installaties € 400.000,- In het gebouw zijn alle zorgverleners uit een groot gebied verzameld, om alle gewenste zorg ook in de toekomst te kunnen blijven aanbieden. Oa tandartspraktijk, thuiszorg, apotheek, etc.		
Opmerking			
Soort-object-code	3339	Omschrijving Overig medisch	
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving Therapieruimte	
Archetype code	N3900052		
Archetype omschrijving	Overig medisch		
Bouwperiode	Alle		
Bouwwijze	Combinatie		
Nadere verfijning	nvt		
Opmerkingen	Fundering op palen		

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Deventer	
Woonplaats	Deventer	
Bouwkosten	100%	€ 1.495.105
Ruwbouw	0,00%	
Afbouw	0,00%	
Installaties	0,00%	
Jaar	2008	Index 6,61%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 1.593.874	
Grootte (BVO)	720	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 2.214	per m2
Omschrijving	Oprichten van een gezondheidszorggebouw verhuurd aan Stichting Els. In het gezondheidscentrum zijn huisartsen en fysiotherapeuten gevestigd.	
Opmerking		
Soort-object-code	3339	Omschrijving Overig medisch
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving Therapieruimte
code	N3900052	
Archetype omschrijving	Overig medisch	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer				ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Apeldoorn			
Woonplaats	Apeldoorn			
Bouwkosten	100%	€ 6.816.249		
Ruwbouw	0,00%			
Afbouw	0,00%			
Installaties	0,00%			
Jaar	2008	Index	6,61%	
Geïndexeerde bouwkosten	€ 7.266.543			
Grootte (BVO)	4656		m2	
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.561		per m2	
Omschrijving	Bouwkosten ex btw volgens bouwvergunning. BVO inclusief parkeerkelder van 1044 m2 BVO. Het betreft een opvangverblijf voor daklozen en verslaafden, genaamd 'het slaaphuis'.			
Opmerking				
Soort-object-code	3339	Omschrijving	Overig medisch	
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving	Therapieruimte	
Archetype code	N4000052			
Archetype omschrijving	Centrum voor verslavingszorg			
Bouwperiode	Alle			
Bouwwijze	Combinatie			
Nadere verfijning	nvt			
Opmerkingen	Fundering op palen			

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN	
Gemeente	Vught		
Woonplaats	Vught		
Bouwkosten	100%		€ 16.618.855
Ruwbouw	0,00%		
Afbouw	0,00%		
Installaties	0,00%		
Jaar	2006		Index 14,53%
Geïndexeerde bouwkosten			€ 19.033.647
Grootte (BVO)			14000 m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)			€ 1.360 per m2
Omschrijving	Nieuwe hoofdvestiging Novadic-Kentron verslavingszorg. Naast de Raad van Bestuur en ondersteunende diensten, verblijven er in het gebouw ook 135 cliënten in woongroepen van 8 personen.		
Opmerking	Fundering op palen.		
Soort-object-code	3339	Omschrijving Overig medisch	
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving Therapieruimte	
Archetype code	N4000052		
Archetype omschrijving	Centrum voor verslavingszorg		
Bouwperiode	Alle		
Bouwwijze	Combinatie		
Nadere verfijning	nvt		
Opmerkingen	Fundering op palen		

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN	
Gemeente	Zwolle		
Woonplaats	Zwolle		
Bouwkosten	100%		€ 8.000.000
Ruwbouw	0,00%		
Afbouw	0,00%		
Installaties	0,00%		
Jaar	2008		Index 6,61%
Geïndexeerde bouwkosten			€ 8.528.495
Grootte (BVO)			7744 m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)			€ 1.101 per m2
Omschrijving	Het gaat om nieuwbouw voor psychiatrische zorg, verslavingszorg en een bestuurscentrum.		
Opmerking			
Soort-object-code	3339	Omschrijving Overig medisch	
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving Therapieruimte	
Archetype code	N4000052		
Archetype omschrijving	Centrum voor verslavingszorg		
Bouwperiode	Alle		
Bouwwijze	Combinatie		
Nadere verfijning	nvt		
Opmerkingen	Fundering op palen		

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Heerlen	
Woonplaats	Heerlen	
Bouwkosten	100%	€ 2.300.000
Ruwbouw	40,00%	€ 920.000
Afbouw	35,00%	€ 805.000
Installaties	25,00%	€ 575.000
Jaar	2006	Index 14,53%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 2.634.200	
Grootte (BVO)	3002	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 877	per m2
Omschrijving	Uitbreiding kliniek voor verslavingszorg bij de Mondriaan Zorggroep Heerlen.	
Opmerking		
Soort-object-code	3339	Omschrijving Overig medisch
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving Therapieruimte
Archetype code	N4000052	
Archetype omschrijving	Centrum voor verslavingszorg	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		ZIEKENHUIZEN
Gemeente	Eindhoven	
Woonplaats	Eindhoven	
Bouwkosten	100%	€ 3.000.000
Ruwbouw	0,00%	
Afbouw	0,00%	
Installaties	0,00%	
Jaar	2008	Index 6,61%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 3.198.186	
Grootte (BVO)	2033	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.573	per m2
Omschrijving	Locatie De Grote Beek, nieuwbouw van een "jeugd-afkickkliniek"	
Opmerking		
Soort-object-code	3339	Omschrijving Overig medisch
Code onderdeel WOZ-object	7160	Omschrijving Therapieruimte
Archetype code	N4000052	
Archetype omschrijving	Centrum voor verslavingszorg	
Bouwperiode	Alle	
Bouwwijze	Combinatie	
Nadere verfijning	nvt	
Opmerkingen	Fundering op palen	

