



Interview met AcvZ: Belang van onafhankelijk oordeel in de zorg

Wim Meijer is vicevoorzitter bij AcvZ. In deze rol houdt hij zich met name bezig met het geven van algemene voorlichting over bouwen voor de zorg. Ook geeft Meijer advies bij concrete projecten. In de afgelopen jaren bleek dat er bij een aantal bouwprojecten voor de zorg veel was misgegaan of bleek dat het project uiteindelijk veel te duur was. Om dit in de toekomst te voorkomen pleit Meijer voor meer beheersing van het project door de opdrachtgever en onafhankelijke beoordeling. "Onze ervaring is dat het bouwen voor de zorg voor sommige opdrachtgevers een soort eenmalige happening is. Ze hebben er geen verstand van als ze eraan beginnen en als het gebouw in gebruik wordt genomen, zijn ze niet meer aanwezig. Dan vindt er weinig kennisontwikkeling plaats."

"In de periode van prijsdalingen voor 2000 was het niet zo rampzalig als een manager een project wat minder volgde. Aan het einde van de rit kwam alles wel weer op z'n pootjes terecht. Vaak kon budgetruimte nog worden gebruikt voor wensen van medisch specialisten voor de nieuwste apparatuur. In de periode van 2000 tot 2005 was er sprake van hele hoge prijsstijgingen in de bouw. De prijzen van de aannemers waren bij grote projecten daardoor ineens zo'n 25% tot 30% hoger dan vooraf was begroot. Dat dreigt nu ook een beetje, aangezien er veel capaciteit uit de bouw is verdwenen. In de huidige, aantrekkelijke markt moet er bij het nemen van beslissingen dan ook meer aandacht worden besteed aan prijsontwikkelingen."

"De kennis over projecten zit momenteel vaak bij bouwmanagementbureaus. Een bestuurder moet echter zelf ook voldoende op de hoogte zijn. Deze benodigde kennis moet je op een of andere manier inbrengen, omdat een opdrachtgever anders geen partij is tegen de andere bouwpartijen. Vanuit AcvZ publiceren we

"In de voorbereiding bij projecten zie ik dat er vaak optimistisch wordt gecalculeerd en dat prijsstijgingen worden onderschat."



Stichting AcvZ (Adviescentrum voor Zorghuisvesting) houdt zich bezig met kennisverspreiding over het bouwen in de zorg. Ook ondersteunt de stichting zorginstellingen bij concrete projecten, bijvoorbeeld met een second opinion of haalbaarheidsonderzoek.

daarom sinds 2014 jaarlijks de Bouwkostennota voor zorgvastgoed. Dit boekje staat vol informatie over financiën, bestuur en maatschappelijke ontwikkelingen in de zorgvastgoedsector. Hierin staat ook de index van BDB, waarmee de oorspronkelijke bouwrijzen naar het actuele prijsniveau worden gecorrigeerd. Het zou een hoop werk zijn geweest om dit zelf te doen, dus hebben we BDB gevraagd: dit was de enige partij die de klus aan kon."

"De dagelijkse praktijk van het bouwen is eigenlijk een permanent onderhandelingsproces over plussen en minnen. Het proces van goed- en afkeuren, toevoegen en schrappen, gaat de hele rit door. Het is noodzaak om voortdurend het actuele prijsniveau en dus een index te hanteren. Tijdens de projectvoorbereiding zie ik dat er vaak te optimistisch wordt gecalculeerd en dat prijsstijgingen worden onderschat. Ik raad altijd aan om het bestek door een externe partij te laten controleren voordat dit naar de aannemer gaat. Je kunt niet zeggen: 'Ik merk het wel bij oplevering. Als het dan niet goed is, dan weiger ik.' Je kunt zo'n gebouw niet terugsturen naar de fabriek."

"Mijn advies is om voor grote bouwprojecten boven 25 miljoen weer meer toezicht te organiseren. Als zo'n project tegenvalt, dan is de schade erg groot. Een mogelijkheid is 'bouwcommissioning': een team dat zorgt voor de administratieve begeleiding van de bouw en dagelijks toezicht houdt op de bouwplaats. Voordelen zijn dat je tijdig conflictsituaties kunt voorkomen en dat je een onafhankelijke scheidsrechter hebt bij tegenstrijdige belangen. In de ontwerpfase gebeurt het bijvoorbeeld weleens dat een architect te weinig ruimte laat voor een installateur. In de praktijk zijn projecten hierdoor beëindigd: het project bleek niet uitvoerbaar en partijen kwamen er onderling niet uit. Bouwcommissioning komt nu nog relatief weinig voor, maar ik ben er in ieder geval hartstikke voor. Soms is het gewoon heel erg nodig om te controleren of de bouw de prestaties levert die zijn afgesproken. Het kost misschien 1% meer, maar daarvoor heb je wel een extra paar ogen." •