

Praktijk huisarts: huisvestingskosten: input van sectorspecialisten (situatieschets in 2020)

- Huidige gemiddelde huurprijs huisvesting voor huisarts: 165 -185 euro per m2 exclusief servicekosten. Huisvestingskosten kunnen dalen door duurzame investeringen, na ca. 3 jaren.
- Wat servicekosten zijn, kan per huurcontract verschillen, maar zijn meestal energiekosten (water, elektra en gas afhankelijk van bouw; nieuwbouw voornamelijk gasloos), klein onderhoud en schoonmaakkosten algemene ruimten.
- Deze servicekosten zitten op 40-45 euro per m2, inclusief schoonmaakkosten algemene ruimten.
- De schoonmaakkosten van de eigen spreek- en onderzoekkamer vallen niet onder de servicekosten. Indien de ruimte 25 m2 en de schoonmaakprijs €16 per m2, dan zijn de jaarkosten schoonmaak eigen werkruimte: €400.
- Huisarts heeft wat betreft totale ruimte bij benadering nodig: 140 m2 per normpraktijk (2095 patiënten). Dit betekent niet dat (meteen) alle ruimte wordt benut.
- Bouwkosten laatste jaren met 20% gestegen, de meeste huisartsen die langer dan 5 jaar geleden hebben gebouwd, zitten vaak nu alweer te krap.
- Bouwkosten van nieuwbouw zijn naar schatting 2600-3000 euro per m2, gemiddeld 2800 euro inclusief aankoop grond. Bij deze nieuwbouwkosten hoort ongeveer een huur van €180 per m2.
- Bij deze bouwkosten is ongeveer 7% rendement nodig om leningen af te lossen.
- **Geschatte huisvestingskosten voor de huisarts per normpraktijk zijn dan:**
 $140 \text{ m}^2 \times €180 \text{ huur} + 140 \text{ m}^2 \times €45 \text{ servicekosten} + €400 \text{ (zie boven)} = 25.200 + 6.300 + 400 = \text{totaal } €31.900 \text{ huisvestingskosten (inclusief BTW) per normpraktijk per jaar (factor X)}.$
- In deze bovenstaande berekening is geen rekening gehouden met verhuur van kamers op basis van dagdelen aan overige zorgverleners. Door bijv. tijdens daluren ruimte weer te onderhuren aan een diëtiste of psycholoog etc. kan dat op jaar basis weer € 5.000,- huur opleveren en zo de lasten drukken (bij 4 dagdelen verhuur).
- Per regio/provincie zijn er verschillen in de bouwkosten per mtr2. Tevens verschil in grondprijzen en wie ter plekke de verkopende partij is.
- De investeringskosten voor de aanschaf van een pand en verbouwen tot HOED of GHC is maatwerk. Dat geldt ook voor panden waar meerdere zorgverleners eigenaar zijn en naast eigen gebruik ook m2 verhuren aan andere zorgverleners.