

Reactie namens de Brancheorganisaties Zorg op de Internetconsultatie
“Wijziging Besluit bouwwerken leefomgeving, aanscherping en uitbreiding van de milieuprestatie-eis”

Utrecht, 21 februari 2024

De Brancheorganisaties Zorg (BoZ) zijn positief over de aanscherping van de MPG-eis voor woon- en kantoorfuncties en de introductie van een MPG-norm voor andere gebruiksfuncties. De MPG draagt namelijk bij aan de invulling van het thema IV “Circulair en spaarzaam met grondstoffen en materialen werken” van de Green Deal Samen werken aan duurzame zorg.

In de JTC en het OPB heeft de BoZ aandacht gevraagd voor de specifieke uitdagingen die “woonvormen in de zorg” met zich meebrengen. In het advies van het OPB d.d. 15 december 2023 is dit specifiek als aandachtspunt benoemd.

Vanuit de achterban zijn in december 2023 meer dan tien MPG-berekeningen van zorgvastgoedprojecten met een woonfunctie (voor wonen met zorg) met het Ministerie van BZK gedeeld, zodat de onderzoekers hier specifiek naar konden kijken.

In de uitwerking van de regeling kunnen we hier geen nadere informatie over vinden. Daarom vragen we nogmaals specifiek aandacht voor ons vastgoed en de eisen die daar vanuit de MPG aan gesteld gaan worden.

Daarbij is het van belang om rekening te houden met ogenschijnlijk gelijksoortige gebouwen die met verschillende eisen te maken kunnen krijgen. De MPG-eis kan ons inziens met de voorliggende regeling per opzet van het gebouw verschillen, met een range tussen de 1,0 en 2,0.

Dat is het beste uit te leggen met een aantal praktijkvoorbeelden.

De basis van het voorbeeld is een tweelaags gebouw voor de langdurige zorg met een woonfunctie en op iedere laag 8 cliënten op een studio (zit-slaapkamer met eigen sanitair en pantry) van ongeveer 24 m² en met een gezamenlijke woonkamer, keuken, wasruimte en personeelsruimte.

Als het complex ontwikkeld wordt als een groepswooning per verdieping en beide groepswooningen gezamenlijk gebruik maken van één ingang, dan is er sprake van een woongebouw, met een MPG-eis van 1,2 (o.b.v. de nieuwe rekenmethodiek).

Als in dezelfde opzet iedere groepswooning een eigen ingang krijgt dan betreft het, voor zover wij in kunnen schatten, geen woongebouw en wordt de eis 1,0.

In beide gevallen is er geen sprake van een vormfactor, aangezien een groepswooning één woonfunctie betreft van meer dan 60 resp. 80 m² GBO.

Als er voor gekozen wordt om het gebouw als geclusterd wonen te ontwikkelen, waarbij elke studio een aparte woonfunctie wordt, dan is de vormfactor voor woongebouwen van toepassing en wordt de MPG-eis ongeveer 2,0 (want $1,2 + (0,025 * 60 - A_{g,functie})$). Daarbij is nog geen rekening gehouden met de andere gebruiksfuncties in het gebouw, wat nog tot een iets andere MPG-eis kan leiden.

Een laatste variant is van toepassing als in een gebouw met een soortgelijke opzet alleen maar bedgebonden cliënten worden gehuisvest. In verband met veiligheids- en toegankelijkheidseisen is het dan logischer om voor een gezondheidsfunctie met bedgebied te kiezen. Dan wordt de MPG-eis 1,85.

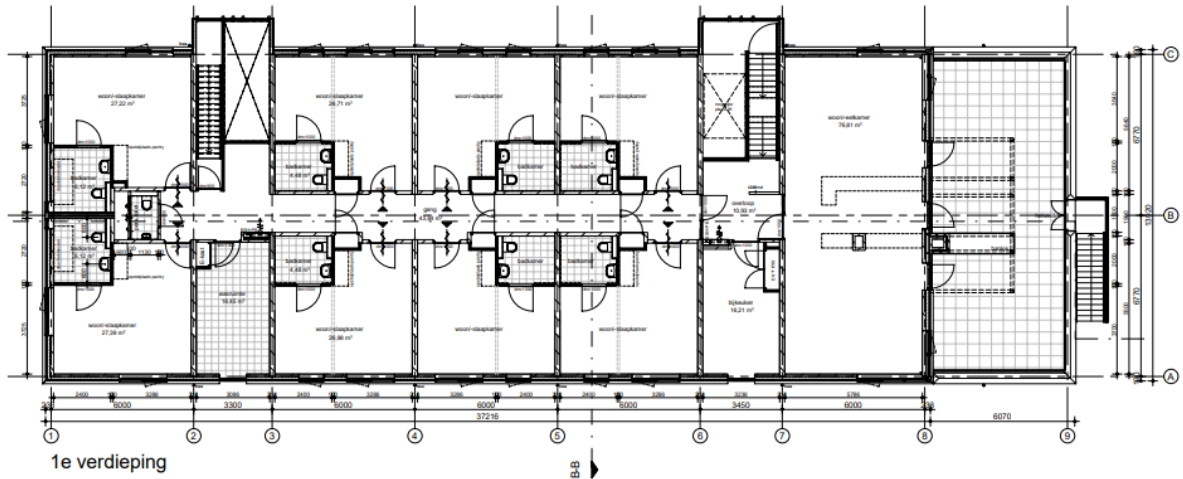
Op de volgende pagina's zijn een aantal voorbeeld plattegronden opgenomen om de verschillen te verduidelijken.

Met voorliggende regeling ontstaat ons inziens het risico dat de MPG-eis veel invloed gaat hebben op de door de aanvrager gekozen gebruiksfunctie en daarmee ook op de van toepassing zijnde BENG-, TO_{juilii}-, bouwfysische-, toegankelijkheids- en brandveiligheidseisen. Tevens zal dat invloed hebben op de ontwerp-, advies- en bouwkosten en mogelijk op de toekomstige flexibiliteit en gebruikswaarde van het gebouw.

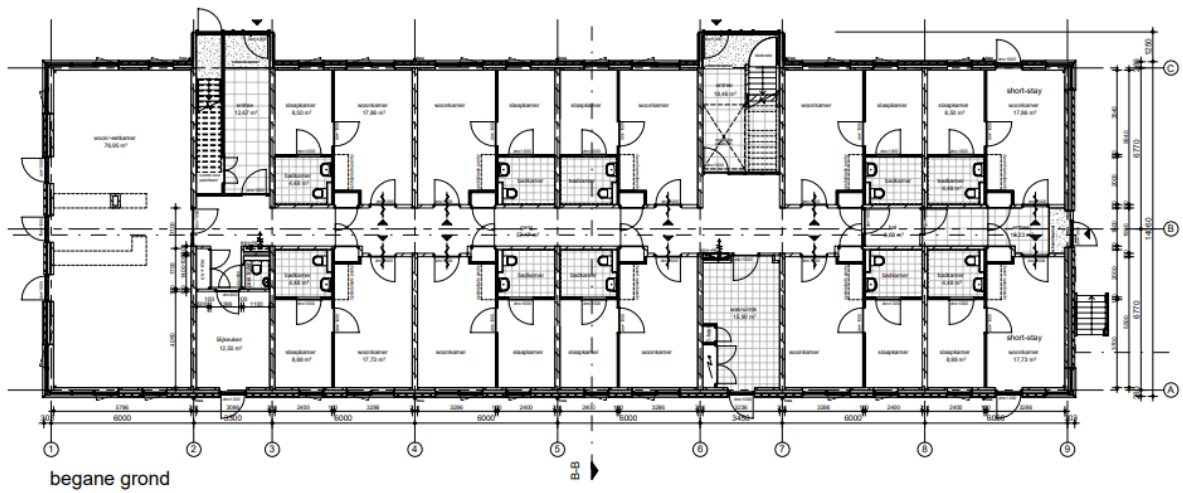
We pleiten er dan ook nogmaals voor om extra onderzoek naar de diverse woonvormen in de zorg te doen en voor de diverse opties een gelijkwaardig speelveld te creëren, zodat de aanvrager altijd vanuit functionaliteit voor de optimale gebruiksfunctie kan kiezen. Uiteraard zijn we graag bereid om daar onze medewerking aan te verlenen.

VOORBEELD 1: 2-laags gebouw met groepswoningen, entrees apart of entrees gezamenlijk

Mariaoordlaan 1-5, Baarn: 2 groepswoningen met aparte entrees

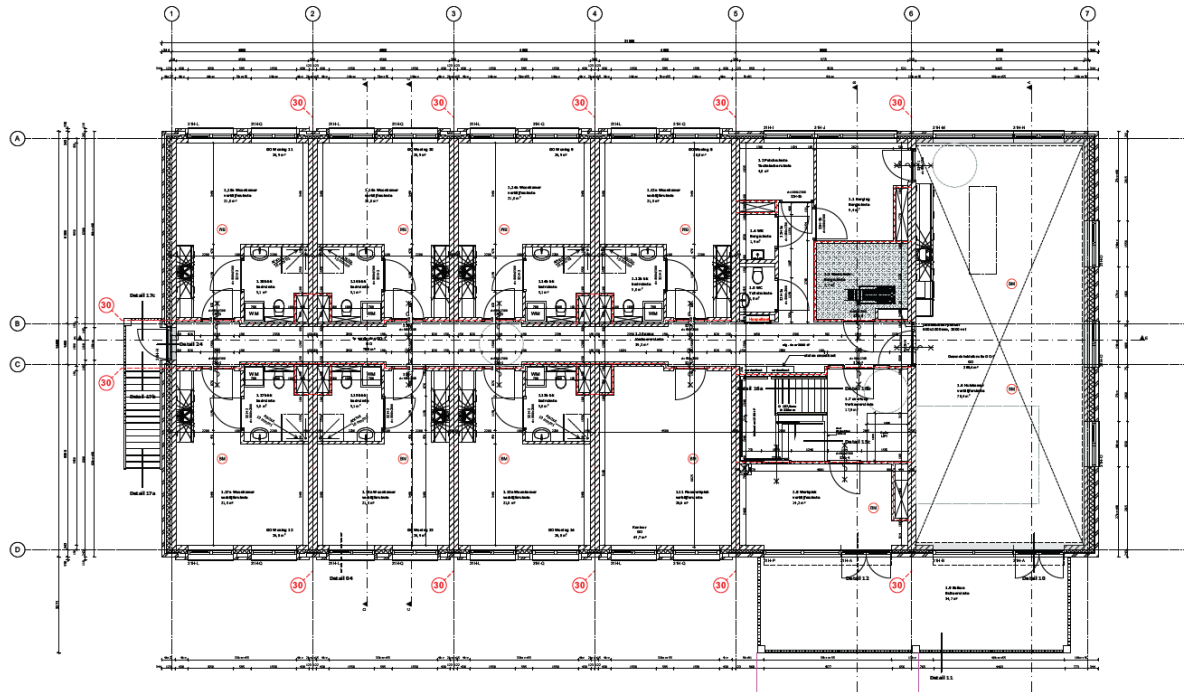


1e verdieping

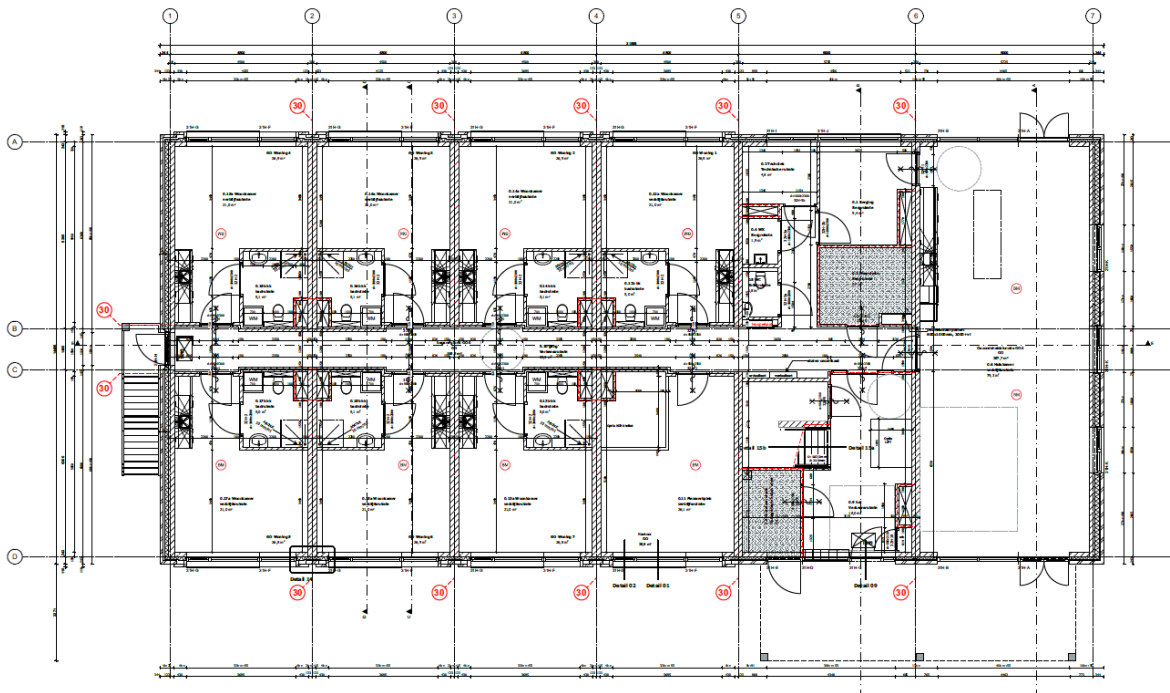


begane grond

Twijndershoek 1-11, Sliedrecht: 2 groepswoningen met 1 gezamenlijk entree



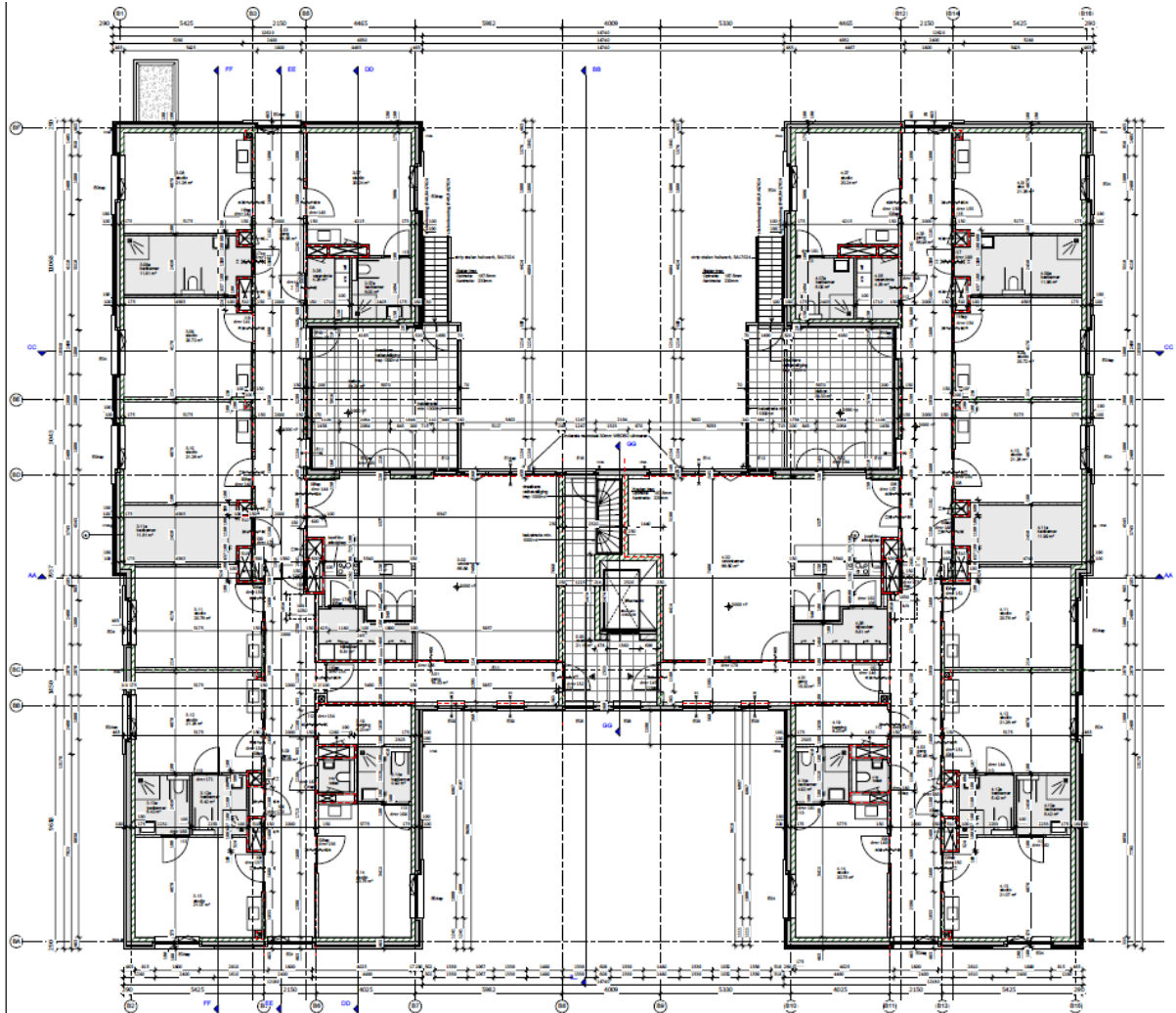
1^e verdieping



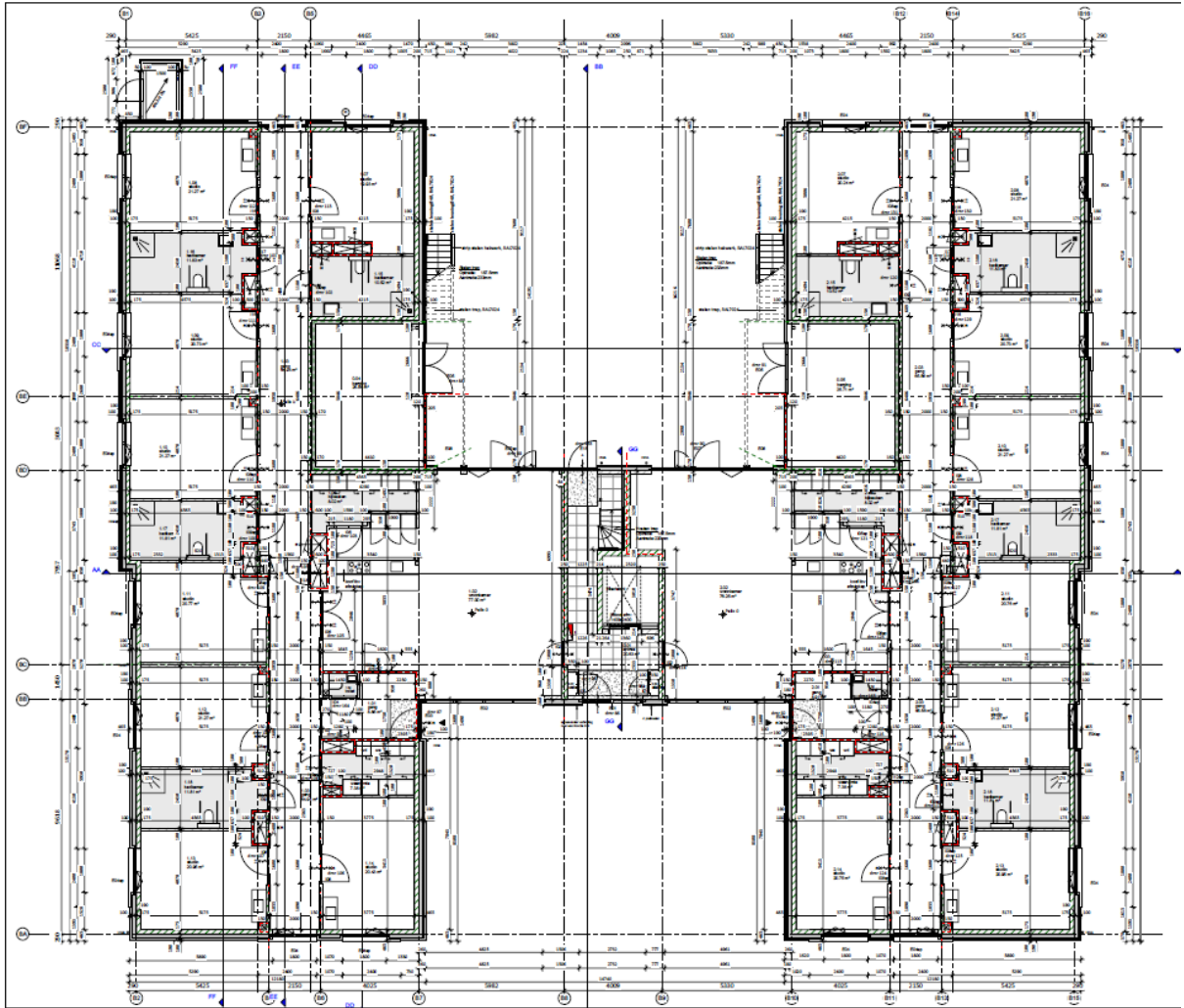
Begane grond

VOORBEELD 2: 2-laags gebouw met 4 groepen, woonfunctie vs. gezondheidszorgfunctie

Doggersbank 47, Hoogvliet: woonfunctie, 4 groepswoningen van 8 cliënten

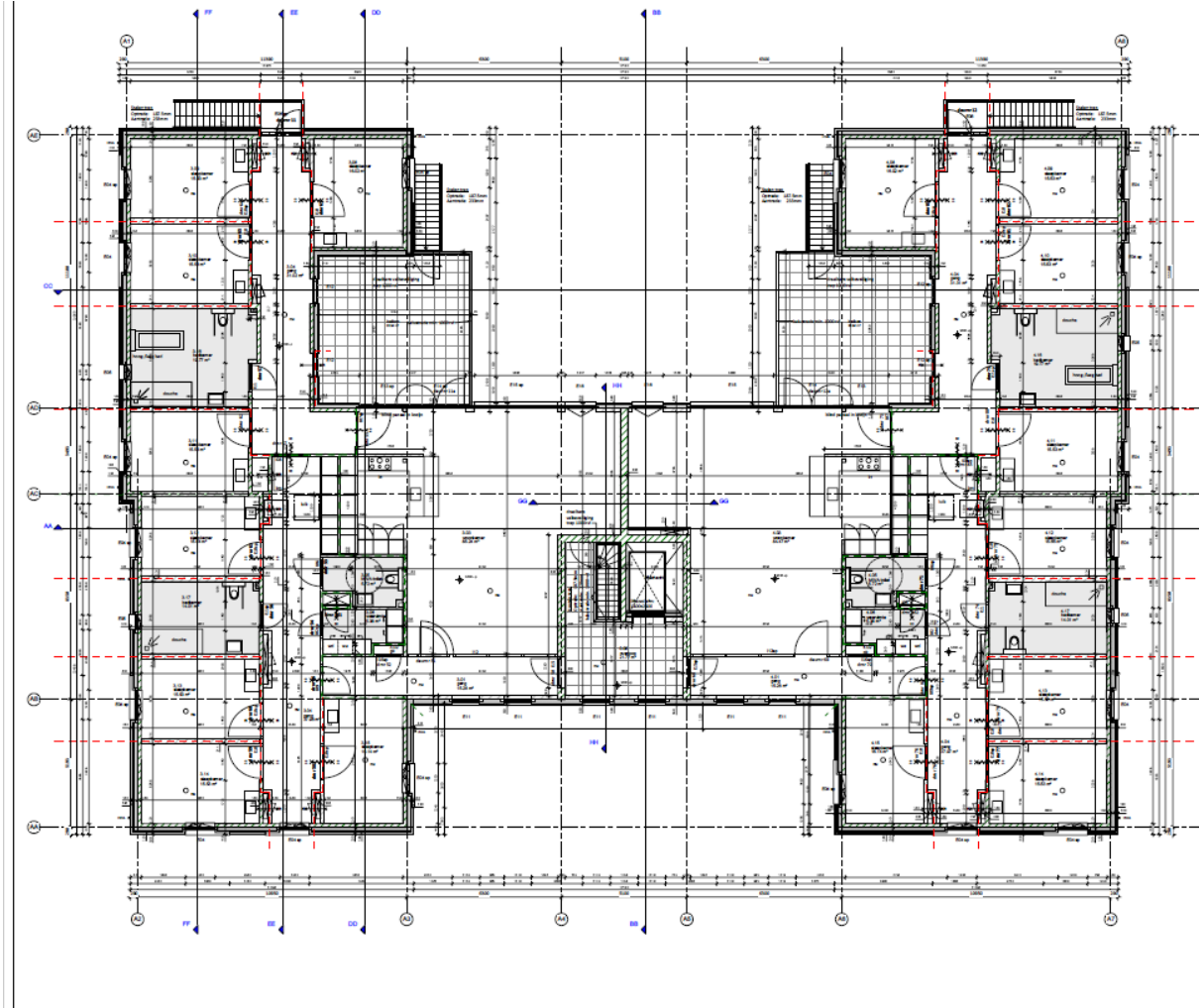


1^e verdieping

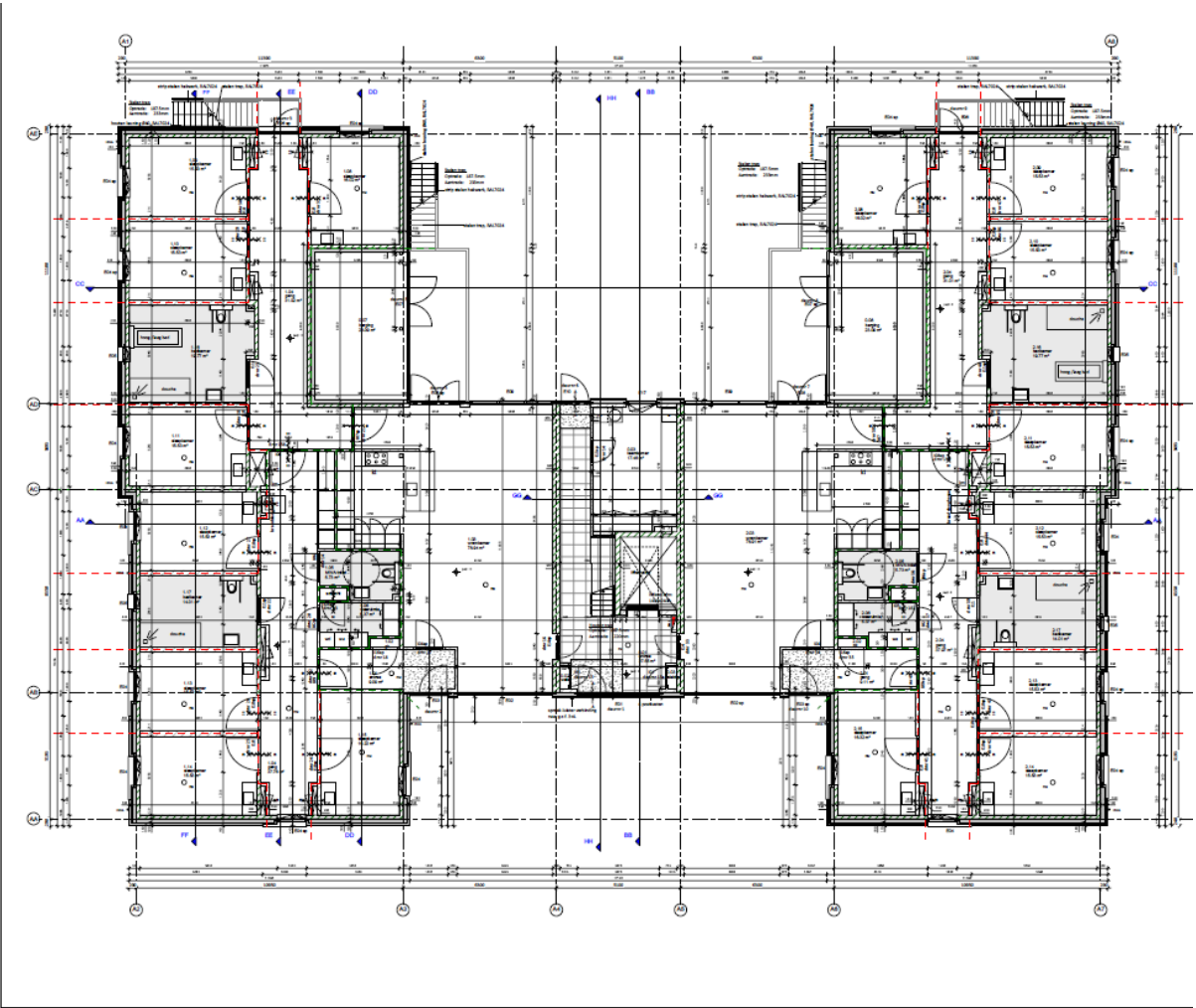


Begane grond

Doggersbank 49, Hoogvliet: gezondheidszorgfunctie met bedgebied, 4 groepen van 8 cliënten



1^e verdieping



Begane grond