

Hoofdstuk 4: Beoordeling en bijsturing van een technisch-financieel plan

Nadat in Fase 1 is nagegaan of het opportuun is om in de ouderenvoorziening te investeren, wordt in Fase 2 het technisch-financieel plan of de uitgewerkte investeringsaanvraag zelf op de kwaliteit van het concept beoordeeld. Dit concept moet voortbouwen op de toekomstvisie die in het zorgstrategisch plan wordt aangegeven, en moet in meer detail de manier aangeven waarop de ouderenvoorziening denkt zijn toekomstvisie te gaan kunnen realiseren. Hierbij moeten onder andere de benodigde infrastructuur, renovatie/herconditionering, afbraak en dergelijke worden aangegeven. De beslissing na de beoordeling van het zorgstrategisch plan in Fase 1 geeft ook aan wat de eventuele randvoorwaarden zijn bij de in te dienen investeringsaanvraag.

Het technisch-financieel plan bevat tenminste de volgende onderdelen:

- een beschrijving van de bestaande infrastructuur naar historisch en architectonisch belang, ouderdom, functionaliteit, gebruiksintensiteit, leefbaarheid, energie-efficiëntie
- een beschrijving van de totaliteit van de investeringen die de initiatiefnemer in de komende tien jaren wenst te doen, met omschrijving van de doelgroep, de geplande capaciteit en oppervlakte per onderdeel, de fasering en de voorziene uitvoeringstermijnen met kostenraming
- een globale schets van de bedoelde investeringswerkzaamheden, waarop te zien zijn:
 - de inplanting en zoneringsplannen van terreinen, gebouwen, parkings, enz.
 - de ligging van de verschillende diensten en afdelingen van de ouderenvoorziening
- een financieel plan voor de bedoelde investeringen, waarin de invloed van de beoogde investering op de resultatenrekening en de balans aangegeven wordt, en de financiële draagkracht van de ouderenvoorziening ten aanzien van de investeringslasten aangetoond wordt
- eventueel een opdeling van de bedoelde investeringen in projecten en hun uitvoeringstermijnen met een globale uitvoeringsskalender
- documenten die aantonen dat bij de uitwerking van het technisch-financieel plan overleg geweest is met alle belanghebbenden (de bevoegde administraties, beheerraad, personeel, gemeentebestuur, brandweer, omwonenden,...) dat bij voorkeur geleid heeft tot een algemeen akkoord tussen de verschillende partijen.

Gezien de beslissing over het al dan niet opportuun zijn van de investering reeds genomen is bij de beoordeling van het zorgstrategisch plan, biedt de fase van de beoordeling van het technisch-financieel plan meer ruimte tot bijsturing van het concept, zodat het optimaal kan aansluiten bij de basisvereisten van een kwalitatief hoogstaande ouderenvoorziening.

De beoordeling en bijsturing van het technisch-financieel plan zal uitgevoerd worden met behulp van de wettelijke normen en een set van criteria die hieronder in meer detail worden beschreven. De criteria kunnen onder twee centrale vragen worden gegroepeerd:

Vraag 4:	Beantwoordt het technisch-financieel plan aan de zorgtechnische en bouwtechnische vereisten van een performante ouderenvoorziening ?
Vraag 5:	Is de realisatie van dit technisch-financieel plan financieel verantwoord?

Vraag 4. Beantwoordt dit technisch-financieel plan aan de zorgtechnische en bouwtechnische vereisten van een performante instelling ?

Bij de beoordeling van het zorgstrategisch plan werd reeds beoordeeld of de aanvragende ouderenvoorziening vandaag in staat is kwalitatief hoogstaande zorg te bieden.

De hierna beschreven criteria moeten de evaluatoren van een technisch-financieel plan in staat stellen te beoordelen of het concept voldoet aan de zorgtechnische en bouwtechnische eisen van een moderne ouderenvoorziening en het geheel desgevallend de nodige bijsturing te geven.

criterium 4.1	Flexibiliteit van het concept/de gebouwen
criterium 4.2	Functionaliteit van het concept
criterium 4.3	Comfort en privacy van de oudere
criterium 4.4	Het naleven van de bouwtechnische en bouwfysische normen

Deze criteria zijn een selectie van de meest belangrijke elementen bij de beoordeling van een technisch-financieel plan. Dit neemt niet weg dat er veel meer gedetailleerde bouwnormen bestaan voor individuele eenheden of apparatuur, doch deze horen voornamelijk thuis bij de beoordeling van individuele projecten binnen een technisch-financieel plan (zie Hoofdstuk 4).

Van belang is dat in het concept een compromis wordt gevonden tussen de functionaliteit van het gebouw en een ideale woonomgeving voor de bewoner met aandacht voor de huiselijkheid. Ook is het belangrijk dat de voorziening kan meegroeien met de noden en verwachtingen van de bewoner.

Criterium 4.1	Flexibiliteit van het concept / gebouwen
----------------------	-------------------------------------------------

Voor een oudereninstelling is flexibiliteit van belang voor de aanpassing van het gebouw aan de bewoners.

Er zijn een aantal architectonische aspecten die daarbij belangrijk zijn en die hier vermeld worden. Er is daarbij geen sprake van een echte grenswaarde, maar van voor- en/of nadelen van een concept, die samen moeten leiden tot een totaal oordeel van het concept. Deze beoordeling zal moeten plaatsvinden door experts die daarbij veelvuldig met architecten moeten overleggen over de meest recente en toekomstige ontwikkelingen. Van belang is dat de voorziening kan meegroeien met de noden en verwachtingen van de bewoner.

Een aantal woongelegenheden moet gemakkelijk om te vormen zijn van een woongelegenheden voor één persoon naar een woongelegenheden voor twee personen, en andersom. Een woongelegenheden moet aangepast kunnen worden aan de zorgbehoefte van de oudere.

Definitie

De 'flexibiliteit' van een concept/gebouw is de mate waarin een ouderenvoorziening qua bouwconcept zich kan aanpassen aan haar bewoner.

Indicatoren van flexibiliteit

Flexibel		Niet/minder flexibel
Een relatieve laagbouw (maximum 3 bouwlagen)	<—>	Een relatieve hoogbouw (meer dan 3 bouwlagen)
Een aantal woongelegenheden is gemakkelijk om te vormen in een woongelegenheden voor 1 of voor 2 personen	<—>	Een aantal woongelegenheden is niet gemakkelijk om te vormen in een woongelegenheden voor 1 of voor 2 personen
De woongelegenheden is gemakkelijk aan te passen aan de zorgbehoefte van de oudere	<—>	De woongelegenheden is niet gemakkelijk aan te passen aan de zorgbehoefte van de oudere

Interpretatie

De beoordeling van de flexibiliteit is een complex gebeuren, dat steeds zal moeten gebeuren in combinatie met een aantal andere criteria zoals de ouderdom van de gebouwen, de mogelijkheden om de flexibiliteit te vergroten, de bijkomende investeringskosten om de flexibiliteit te verhogen, etc.

De beoordeling zal moeten gebeuren door experts die daarbij veelvuldig met architecten overleggen over de meest recente en toekomstige ontwikkelingen.

Criterium 4.2	Functionaliteit van het concept
----------------------	----------------------------------------

De functionaliteit van het concept is belangrijk voor de kwaliteit van de zorg die wordt aangeboden in de ouderenvoorziening. In de huidige reglementering betreffende ouderenvoorzieningen staat vermeld wat de functionele normen zijn waaraan de desbetreffende instelling moet voldoen. Vermits geen éénduidige, harde criteria kunnen gedefinieerd worden waarmee het al dan niet functioneel zijn van een concept kan beoordeeld worden, zijn in bijgaande tabel een aantal indicatoren opgesomd die kunnen helpen bij de beoordeling van de plannen. Deze zijn onvolledig maar kunnen bij de evaluatie gebruikt worden als 'checklist'. De bouw in functie van het zorgprofiel van de bewoners van een bepaalde afdeling vormt hierin een belangrijk element. Verhuizing van een oudere binnen de voorziening zal goed overwogen moeten worden en zal pas gebeuren als het echt nodig is.

Indicatoren van functionaliteit

Goede functionaliteit	Matige functionaliteit	Ongunstige functionaliteit
De instelling is optimaal ingeplant rekening houdend met de algemene geschiktheid van het bouwterrein, lettend op de oriëntatie (zon- en lichtinval) en de aansluitingen voor de primaire nutsvoorzieningen (water, electriciteit, gas)	Wijkt licht van het ideale beeld	Wijkt sterk af van het ideale beeld
Er worden zo kort mogelijke loopafstanden voorzien voor personeel en bewoners	idem	idem
Verticale circulatie (trappen, liften) en technische leidingen zijn gegroepeerd en gemakkelijk bereikbaar		
De volledige instelling is aangepast aan rolstoel gebruikers	idem	idem
De afdelingen zijn gegroepeerd per groep van functionele clusters van bewoners in functie van het zorgprofiel	idem	idem
De afdelingen zijn gebouwd in functie van de aard van de zorgbehoefte van de bewoners (geriatrie - psychogeriatric)	idem	idem
Naast een gemeenschappelijk daglokaal voor heel de instelling, beschikt iedere afdeling over een apart daglokaal en een keukenfaciliteit	idem	idem
De instelling beschikt over voldoende en goed gesitueerde bergingsmogelijkheden (ook voor afval)	idem	idem
Het aantal in- en uitgangen van de instelling is tot een strikt minimum beperkt	idem	idem

Goede functionaliteit	Matige functionaliteit	Ongunstige functionaliteit
Als er gewerkt wordt met een centrale keuken, dan is deze strategisch verbonden met de verticale verbindingswegen voor de afdelingen, en de aan- en afvoerwegen voor de voorraad	idem	idem
De instelling biedt ruimte aan een kapper, pedicure en oefenzaal voor kinesitherapie en ergotherapie	idem	idem

Interpretatie

Het concept van een technisch-financieel plan moet in ieder geval voldoen aan alle wettelijke normen. De score op de criteria voor functionaliteit moeten in zijn totaliteit worden onderzocht. In relatie met andere factoren zoals ouderdom van de gebouwen, investeringskosten en invloed op de werkingskosten is de beoordeling van de functionaliteit een belangrijk element in de afweging van nieuwbouw versus verbouwing van een ouderenvoorziening.

Van belang is dat er een compromis bestaat tussen de functionaliteit en de woonomgeving voor de bewoners.

 criterium 4.3	 Comfort en privacy van de oudere persoon
-----------------------	--------------------------------------------------

De nieuwe generatie ouderen stelt hogere eisen aan haar woon- en leefomgeving. De oudere wordt mondiger en wenst kwaliteit en comfort in woon- en leefomgeving.
Er is een hoger verwachtingspatroon van de oudere persoon en de familie naar comfort en privacy toe.

Grenswaarden

Criterium	Goed	Matig	Ongunstig
Comfort en privacy van de oudere	100 % éénpersoons kamers (een aantal aanpasbaar naar tweepersoons-kamer)	n.v.t.	<100 % éénpersoons kamers
	Alle kamers beschikken over individuele sanitaire voorzieningen	n.v.t.	Niet alle kamers beschikken over individuele sanitaire voorzieningen
	De schikking van de ruimte maakt het mogelijk dat bij het openen van de kamerdeur niet een totaal zicht van de woonruimte wordt verkregen	n.v.t.	De schikking van de ruimte maakt het niet mogelijk dat bij het openen van de kamerdeur niet een totaal zicht van de woonruimte wordt verkregen
	Er is aandacht besteed aan een huiselijke inrichting van de instelling	n.v.t.	Er is geen aandacht besteed aan de huiselijke inrichting van de instelling
	De instelling beschikt over een tuin die beschikbaar is voor de bewoners. De meeste kamers hebben uitzicht op de tuin of uitzicht op de straat.	n.v.t.	De instelling beschikt niet over een tuin die beschikbaar is voor de bewoners. De meeste kamers hebben geen uitzicht op de tuin of uitzicht op de straat.

 criterium 4.4	 Het naleven van de bouwtechnische en bouwfysische normen
-----------------------	------------------------------------------------------------------

Met het toenemende aantal eisen op het gebied van brandveiligheid, arbeidsomstandigheden en milieu is het belangrijk dat er een controle plaatsvindt op het naleven van de bouwtechnische en bouwfysische normen. Het is de taak van de Vlaamse administratie, om de kennis van de wettelijke vereisten op dit gebied die van toepassing zijn op de ouderenvoorzieningen bij te houden en toe te passen op het technisch-financieel plan. Het gaat hier om het voldoen aan de bouwtechnische en bouwfysische normen na de realisatie van geplande projecten. Een ongunstige score op dit criterium zou de uitvoering van de plannen (zonder aanpassing) niet mogen toelaten.

Definitie

- De brandveiligheidseisen worden beschreven in twee KB's:
 - KB tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan nieuwe gebouwen moeten voldoen
 - KB tot vaststelling van de normen inzake beveiliging tegen brand en paniek waaraan ouderenvoorzieningen moeten voldoen.
- De vereisten voor de arbeidsomstandigheden worden in het ARAB beschreven
- De milieureisten worden in Vlarem II beschreven

Criterium	Goed	Matig	Ongunstig
Het naleven van de bouwtechnische en bouwfysische normen	Er wordt aan alle wettelijke voorschriften voldaan	Er wordt aan bijna alle wettelijke voorschriften voldaan; daar waar niet voldaan wordt aan de wettelijke vereisten is dit gemakkelijk bij te sturen	Er wordt niet aan alle wettelijke voorschriften voldaan en het is moeilijk om dit bij te sturen

Interpretatie

De ouderenvoorziening moet een bewijs tonen waarmee kan worden aangetoond dat het technisch-financieel plan voorziet om aan alle wettelijke eisen te voldoen.

Vraag 5: Is de realisatie van dit technisch-financieel plan financieel verantwoord?

Een belangrijk onderdeel van de beoordeling van een technisch-financieel plan is de financiële evaluatie. Hierbij dienen drie vragen gesteld te worden:

Vraag 5.1: Zijn de investeringskosten redelijk en verantwoord?

Vraag 5.2: Kan de ouderenvoorziening de investering dragen?

Vraag 5.3: Zijn de investeringen financieel verantwoord?

Vraag 5.1: Zijn de investeringskosten redelijk en verantwoord?

Het uitgangspunt bij de beoordeling van de investeringskosten moet zijn dat de initiatiefnemer bij het uitwerken van het technisch-financieel plan streeft naar een optimale kwaliteit van zorg tegen een verantwoorde kost. Dat de bouwheer een deel van de financiële middelen uit eigen exploitatie moet genereren, remt mogelijke buitensporige vragen af en moedigt aan tot goed beheer.

Toch is het belangrijk enkele controles in te bouwen om na te gaan of voldoende rekening gehouden wordt met de verwachte evoluties in de zorgverstrekking en of de investeringskosten voldoende te verantwoorden zijn.

Mogelijke criteria om dit te onderzoeken zijn:

Criterium 5.1.1. Oppervlakte per woongelegenheid

Criterium 5.1.2. Kosten m² (nieuwbouw/verbouwing)

Criterium 5.1.3. Totale kosten van het technisch-financieel plan versus kosten van nieuwbouw

Criterium 5.1.1	Oppervlakte per woongelegenheid
------------------------	----------------------------------------

Het VIPA-decreet voorziet dat de maximale bruto gebouwde oppervlakte die voor een investeringssubsidie in aanmerking komt bedraagt:

- Voor de rusthuizen: 65 m² per woongelegenheid
- Voor centra voor kortverblijf: 65 m² per woongelegenheid
- Voor de dagverzorgingscentra: 20 m² per verblijfseenheid
- Voor de dienstencentra: de aanvaarde noodzakelijke oppervlakte voor gemeenschappelijke dienstverlening aan zelfstandig wonende ouderen met een maximum van 600 m² per dienstencentrum

Bij uitbreiding komt enkel de nieuwgebouwde oppervlakte voor subsidiëring in aanmerking die samen met de oppervlakte van het behouden gedeelte van het bestaande gebouw, de maximum bruto m² niet overschrijdt.

Voor de nieuwbouw van een rust- en verzorgingstehuis wordt geen investeringssubsidie verleend: enkel uitbreiding en verbouwing komen daarvoor in aanmerking. Voor wat de RVT's in rusthuizen betreft, wordt dit beperkt tot werken en uitrusting die noodzakelijk en specifiek zijn in het kader van hun erkenning als RVT. De maximum subsidieerbare bruto-oppervlakte voor uitbreiding is de nieuwbouwoppervlakte die samen met het behouden gedeelte van het bestaande gebouw de 65 m² per RVT woongelegenheid niet overschrijdt.

Grenswaarden

Criterium	Goed	Matig	Ongunstig
Oppervlakte per woongelegenheid:			
- Rusthuis	60-65 m ²	>65 m ²	<60 m ²
- Centrum kortverblijf	60-65 m ²	>65 m ²	<60 m ²
- Dagverzorgingscentrum	15-20 m ²	>20 m ²	<15 m ²
- Dienstencentrum	<600 m ²	n.v.t.	>600 m ²

Criterium 5.1.2	Kosten per m² (nieuwbouw/uitbreiding/verbouwing)
------------------------	--------------------------------------------------------------------

Het VIPA-decreet voorziet in Artikels 5, 6, 7 en 8 van het besluit tot vaststelling van de totale investeringssubsidie en de bouwtechnische normen voor de bejaardenvoorzieningen, de investeringssubsidies voor nieuwbouw, uitbreiding, uitrusting en meubilering, verbouwing en aankoop met verbouwing.

Specifiek wat de ziekenhuis RVT's betreft voorziet het VIPA-decreet in artikels 7 en 9 van het besluit tot vaststelling van de totale investeringssubsidie en de bouwtechnische normen voor de verzorgingsinstellingen, de investeringssubsidie voor uitbreiding en verbouwing.

De grenswaarden geven een schematisch overzicht weer van de voorziene investeringssubsidies (de vermelde bedragen zijn deze per 1-1-1994, exclusief BTW en algemene onkosten)

Informatiebehoefte

- Kostprijs (raming, excl. BTW, zonder algemene onkosten)
- Aantal m²

Grenswaarden

Criterium	Goed	Matig	Ongunstig
Kosten per m ² - Nieuwbouw (Bf/m ²) of Uitbreiding (Bf/m ²) - Verbouwing (Bf/m ²) - Aankoop (venale waarde) - Uitrusting en meubilering	- ≤ 10/6e van de voorzene investerings- subsidies - ≤ 10/6e van 75% van de voorziene investeringsubsidies voor uitbreiding - Niet teveel afwijkend van de venale waarde - ≤ 10/6e van 10% van de voorziene investeringsubsidies voor uitbreiding	n.v.t.	- > 10/6e van de voorzene investeringsubsidies - > 10/6e van 75% van de voorziene investeringsubsidies voor uitbreiding - Te veel afwijkend van de venale waarde - > 10/6e van 10% van de voorziene investeringsubsidies voor uitbreiding

Interpretatie

Indien de raming van de voorgestelde investering hoger ligt dan deze bedragen, lijkt een verder onderzoek naar de redelijkheid van de investeringen aangewezen en zal de ouderenvoorziening mogelijks gevraagd worden om de plannen te herzien. Van belang is dit criterium te zien in verband met de schaalgrootte en concept van de voorziening.

Toekomstige aanpassingen

In de toekomst zal een periodieke evaluatie van de werkelijke bouwkosten noodzakelijk zijn en zullen de bouwplafonds in functie daarvan aangepast moeten worden.

Criterium 5.1.3	Totale kosten van het technisch-financieel plan versus kosten van nieuwbouw
------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

Er wordt algemeen aangenomen dat renovatie en verbouwing maar tot op zekere hoogte nuttig is. Als de ratio van de investeringskosten/nieuwbouw van een ouderenvoorziening te hoog is, wordt aangenomen dat nieuwbouw een betere investering zou zijn. Dit moet wel gezien worden in de specifieke situatie van de aanvragende ouderenvoorziening. Wettelijk wordt vandaag gebruikt dat de

totale kosten van een eventuele verbouwing of renovatie niet meer dan 75% van de kosten van een nieuwbouw mag bedragen.

Grenswaarden

criterium	Goed	Matig	Ongunstig
Totale kosten van het technisch-financieel plan versus kosten van nieuwbouw	Kosten per m ² verbouwing bedraagt minder dan 60% van de kosten per m ² uitbreiding	Kosten per m ² verbouwing bedraagt tussen de 60-75% van de kosten per m ² uitbreiding	Kosten per m ² verbouwing bedraagt meer dan 75% van de kosten per m ² uitbreiding

Belang/interpretatie

Dit criterium geldt alleen voor verbouwings- of renovatieprojecten.

Wanneer de kost van renovatie relatief lager is dan de kost van nieuwbouw, wordt de verbouwingsoptie interessanter. Men moet zich echter steeds afvragen of een renovatie wel een goede investering is. Hierbij is een grondige evaluatie van de impact op de exploitatiekosten onontbeerlijk. Zie Vraag 5.2.

Bij de berekeningen dient voldoende rekening te worden gehouden met bijkomende kosten¹.

¹ BTW, ereloon studie, ereloon controle-opdracht, ereloon projectmanager, kosten verzekeringspolissen, provisie voor wijzigende normen tijdens realisatie, provisie voor uitvoeringsproblemen, provisie voor prijsherziening, provisie voor wijzigend programma van eisen.

Vraag 5.2: Kan de ouderenvoorziening de investering dragen ?

In het bedrijfsleven moeten ondernemingen die een lening aangaan om een investering te financieren zich de vraag stellen of ze die investering financieel wel aankunnen. Een lening brengt uiteraard een verplichting tot terugbetaling van interest- en kapitaalslasten met zich mee.

Ouderenvoorzieningen moeten hetzelfde type overwegingen maken.

Ouderenvoorzieningen die zich bij de aanvraag tot subsidie reeds in een zwakke financiële situatie bevinden en nauwelijks of niet hun interest- en kapitaalslasten kunnen betalen, zullen het heel wat moeilijker hebben om hun additionele financiële kosten te verwerken dan ouderenvoorzieningen die nu geen problemen hebben bij het aflossen van schulden. Een eerste belangrijk criterium moet daarom het *huidig* vermogen van de ouderenvoorziening om haar schulden af te lossen meten.

Dit is zeker het geval omdat toekomstige cash flow stromen, die additionele schulden zouden kunnen terugbetalen, moeilijker te bepalen zijn. Toch blijft het noodzakelijk om ook dit *toekomstig* vermogen tot terugbetaling van interest- en kapitaalslasten zo goed mogelijk te beoordelen aan de hand van een tweede criterium.

Een financieel model (Excel 5.0 rekenbladen) is ontwikkeld om de benodigde informatie te verwerken.

 criterium 5.2.1	 Dekkingsgraad
-------------------------	-----------------------

De dekking meet het huidige vermogen van de ouderenvoorziening om haar interest- en kapitaalslasten te betalen.

Zoals reeds aangegeven, geeft dit criterium reeds een beeld van het huidige financiële beleid. Indien dit niet al te rooskleurig is, kan men er wel van uitgaan dat een additionele financiële last niet zo gemakkelijk zal kunnen gedragen worden. Dit kan echter niet als regel worden beschouwd, omdat de additionele investering precies de cash flow positie van de ouderenvoorziening theoretisch gevoelig zou kunnen verbeteren.

Definitie

Er worden twee dekkingsratio's gehanteerd en geëvalueerd voor het laatst beschikbare jaar:

(i) de *interestdekking*: de verhouding van het werkingsoverschot/tekort (code 70/64) en de financiële opbrengsten (code 75) over de jaarlijkse interestlasten (code 65)

(ii) de *totale dekking*: de verhouding van het werkingsoverschot/tekort (code 70/64) en de financiële opbrengsten (code 75) over de som van de jaarlijkse interestlasten (code 65) en kapitaalsaflossingen (code 42).

Informatiebehoeften

- Resultatenrekening
- Balans
- Financieel model

Grenswaarden

 Criterium	 Goed	 Matig	 Ongunstig
Dekking	Totale dekking > 1	Totale dekking < 1 Interestdekking > 1	Interestdekking < 1

Interpretatie

Het uitgangspunt is dat de opbrengsten uit de bedrijfs- en financiële activiteiten van de ouderenvoorziening ruim voldoende moeten zijn om de financiële interest- en kapitaalkosten te dekken. Als de dekking goed is, dan betekent dit dat de ouderenvoorziening meer dan voldoende opbrengsten heeft om haar interest- en kapitaalslasten te betalen.

Een totale dekking van 1 geeft aan dat de financiële lasten van het jaar net gedekt worden door de opbrengsten. Toch is een waarde van 1 niet noodzakelijk om aan de financiële verplichtingen te kunnen voldoen omdat niet-kaskosten al uit het bedrijfsresultaat zijn afgetrokken. Het is wel zo dat een waarde van 1 noodzakelijk is om depreciërende activa uiteindelijk te kunnen vervangen.

Een matige dekking betekent dat de ouderenvoorziening wel voldoende resultaat heeft geboekt om haar interestkosten te dekken, maar niet om haar totale jaarlijkse interest- en kapitaalslasten te dekken. Een interestdekking onder de 1 betekent dat het resultaat zelfs de interestlasten niet kan dekken. Ook hier is het mogelijk dat de cash flow van het jaar dat wel kan.

 criterium 5.2.2	 Geprojecteerde dekkingsgraad
-------------------------	--------------------------------------

Zoals hierboven aangegeven is het niet voldoende om de huidige rentedekking na te gaan. Een projectie van de mate waarin toekomstige *cash flows* de additionele financieringskosten van de projecten van een technisch-financieel plan kunnen dekken, is noodzakelijk.

Definitie

De 'geprojecteerde dekking' wordt gedefinieerd als de verhouding tussen de projectie van toekomstige jaarlijkse cash flows onder het scenario waarin de investering plaatsvindt enerzijds, en de toekomstige jaarlijkse kapitaalslasten anderzijds. 'Cash flow' wordt hier gedefinieerd als het overschot/tekort van het boekjaar plus niet-kaskosten min niet-kasopbrengsten. Vereenvoudigd kan gesteld worden dat de cash flow gelijk is aan het boekhoudkundig resultaat plus afschrijvingen (zowel lopende als nieuwe afschrijvingen voor het berekenen van de geprojecteerde dekkingsgraad).

De verhouding wordt genomen voor een periode tot de ingebruikname van de infrastructuur op kruissnelheid is gekomen (met een minimum van 1 jaar na de ingebruikname van de infrastructuur van het laatste project uit het technisch-financieel plan). Dit gebeurt wanneer de volledig uitwerking van de investeringen op de normale werking (en dus op de werkingskosten) van de ouderenvoorziening heeft plaatsgevonden. Vanaf dan is geen verandering meer te verwachten in niveau van werkingskosten dat door de investeringen is teweeg gebracht.

Het is uiterst belangrijk dat, voor openbare voorzieningen, de tussenkomst van de gemeente *niet* in de cash flow wordt opgenomen.

Informatievereisten

- Goed gefundeerde cash flow projecties (voor gemeentelijke toelagen)
- Projecties van schulden
- Financieel model

Grenswaarden

criterium	Goed	Matig	Ongunstig
Geprojecteerde dekkingsgraad	Jaarlijks steeds groter dan 1.2	Jaarlijks groter dan 1 maar kleiner dan 1.2 voor sommige jaren	Voor sommige jaren kleiner dan 1

Interpretatie

Als de geprojecteerde dekking goed is, dan betekent dit dat de geprojecteerde cash flow ruim de kapitaalslasten kan betalen. De redenen waarom de grenswaarde hoger is dan 1 zijn tweevoudig. Ten eerste, omdat het enkel om projecties gaat en er een bepaalde buffer is ingebouwd voor minder goede jaren. Ten tweede, omdat een gerealiseerde waarde van 1 wel voldoende is om met de cash flow de kapitaalslasten te betalen, maar niet voldoende is om bijvoorbeeld niet-subsidieerbare activa te vervangen. Cash flow kan uiteraard nog andere bestemmingen hebben dan de aflossing van schulden. Zelfs indien de geprojecteerde dekking matig of goed is, blijft het erg belangrijk om ook na te gaan of de toekomstige rentabiliteits-, solvabiliteits- en liquiditeitspositie van de ouderenvoorziening niet gevoelig zijn verzwakt.

Bij een matige geprojecteerde dekking is de geprojecteerde cash flow net voldoende om de kapitaalslasten te betalen. De kans is dan ook groot dat tijdens een bepaald jaar deze cash flow te laag zal zijn om de financiële lasten te dragen. De kans is immers klein dat de geprojecteerde cash flow ieder jaar ook zal worden gerealiseerd. Daarenboven is het waarschijnlijk dat de financiële situatie van de ouderenvoorziening zal verzwakken indien vrijwel alle cash flow wordt toegewijd aan schuldaflossing.

Een ongunstige geprojecteerde dekking betekent dat de geprojecteerde cash flow tijdens een bepaald jaar niet voldoende is om de kapitaalslasten te betalen. De geplande leningen kunnen zelfs met de *geprojecteerde* cash flow niet worden terugbetaald, laat staan dat de gerealiseerde cash flows dit zouden kunnen.

Vraag 5.3

Zijn de investeringen financieel verantwoord?

 criterium 5.3.1	 Effect van de investeringen op de dagprijs
-------------------------	----------------------------------------------------

Het voorspellen van het effect van de investeringen op de dagprijs die aan de oudere zal worden gevraagd, is een belangrijk te onderzoeken element. Het is niet de bedoeling van de overheid om subsidies te verlenen aan voorzieningen die daarna onbetaalbaar worden voor hun bewoners.

De impact van de beoogde investering op de dagprijs kan men inschatten door het netto resultaat te berekenen van de kostprijsverhogende en -verlagende effecten (eventueel) van de investering.

Kostprijsverhogende effecten zijn de extra afschrijvingskosten en de kosten door leningslast. Hierbij dient rekening te worden gehouden met eventuele reserves die gebruikt werden voor de investering en met de toegekende subsidies.

De subsidie dient men af te boeken als opbrengst zodat men de netto kost kan berekenen. Door de jaarlijkse extra kosten te delen door het totaal verwachte aantal verblijfsdagen, kan een raming gemaakt worden van de toename in de dagprijs.

Een aantal van de investeringen kunnen echter ook kostprijsverlagende effecten hebben door een meer efficiënte inzet van personeel, energiebesparende maatregelen, etc. Deze effecten kunnen, indien goed onderbouwd, in rekening gebracht worden bij de berekening van de verwachte toekomstige dagprijs.

Een netto stijging van de dagprijs blijft in de meeste gevallen onvermijdelijk. Toch moet deze stijging binnen redelijke grenzen blijven ten opzichte van de huidige dagprijs van de voorziening en ten opzichte van het gemiddelde van de regio.

Informatiebehoefte

- Huidige dagprijs
- Duidelijk berekening van de nieuwe dagprijs, rekening houdend met:
 - jaarlijkse afschrijvingskosten (zonder subsidies)
 - jaarlijkse kosten door leningslast
 - eventuele kostprijsverlagende effecten (personeel, energie, ...)
 - toekomstig verwachte aantal verblijfsdagen
- Gemiddelde dagprijs in de regio

Grenswaarden

Criterium	Goed	Matig	Ongunstig
Effect van de investeringen op de dagprijs	- Netto stijging van de dagprijs maximaal met 10% - De nieuwe dagprijs is meer dan 10% lager dan de gemiddelde dagprijs van de regio	- Netto stijging van de dagprijs met 10% tot 20% - De nieuwe dagprijs is +/- 10% t.o.v. de gemiddelde dagprijs van de regio	- Netto stijging van de dagprijs met meer dan 20% - De nieuwe dagprijs is meer dan 10% hoger dan de gemiddelde dagprijs van de regio

criterium 5.3.2 **Netto actuele waarde van de investering**

Zelfs indien de kosten van een investering als redelijk kunnen beschouwd worden (vraag 5.1) en zelfs indien een ouderenvoorziening de investering kan dragen (vraag 5.2), betekent dit nog niet dat deze investering *financieel verantwoord* is. Indien de kosten van deze investering te hoog zijn vergeleken met de opbrengst van de investering (tengevolge van een hogere bezetting, lagere werkingskosten, of beide), dan is de investering op louter financieel vlak niet verantwoord. De investering kan uiteraard nog steeds verantwoord zijn uit het oogpunt van kwaliteit of behoeften.

 Definitie

De ‘*netto actuele waarde van de investering*’ wordt in de vorm van een ratio uitgedrukt om investeringen van verschillende grootte met mekaar te kunnen vergelijken. De ratio bestaat uit de actuele waarde van de geprojecteerde opbrengst van de investering over de actuele waarde van de investeringskosten.

De projectie moet gebeuren voor hetzelfde aantal jaren als bepaald in criterium 5.2.2, dus tot de ingebruikname van de nieuwe infrastructuur op kruissnelheid is gekomen (met een minimum van 1 jaar na ingebruikname van de infrastructuur van het laatste project uit het masterplan).

De netto actuele waarde van de investering wordt automatisch berekend in het financieel model dat aan de voorzieningen ter beschikking wordt gesteld voor de projectie van de financiële implicaties van de investering (zie bijlage 3).

De ‘*opbrengst van de investering*’ wordt gedefinieerd als de impact van de investering op de ‘cash flow’ van de voorziening; d.w.z. de additionele cash flow die gerealiseerd wordt door de investering: de som van de meerinkomsten en kostenverlagingen min de eventuele meerkosten (zonder afschrijvingen) veroorzaakt door de investeringen.

De ‘*discontovoet*’ die gehanteerd wordt, is gelijk aan de huidige interestvoet die door de bank kan worden verleend voor de duur van de lening en moet door het rusthuis worden verschaft.

Voor grote masterplannen dienen deze berekeningen te gebeuren per project. De uiteindelijke berekeningen kunnen worden uitgevoerd met behulp van het financieel model (zie bijlage), dat aan de voorzieningen op verzoeker beschikking zal gesteld worden en dat een integraal onderdeel van het technisch-financieel plan zal moeten uitmaken.

 Informatiebehoeften

- Financieel plan (zie financieel model in bijlage)
- Projectie van de opbrengst van de investering
- Projectie van toekomstige investeringskosten
- Interestvoet voor duur van lening

 Grenswaarden

De investering wordt als volgt geëvalueerd:

Criterium	Goed	Matig	Ongunstig
Netto actuele waarde van de investering	> 1	tussen 0 en 1	< 0

 Interpretatie

Een goede netto actuele waarde betekent dat de geactualiseerde impact op de opbrengst van de investering groter is dan de investering zelf.

Een matige netto actuele waardeverhouding betekent dat de investering een grotere opbrengst teweegbrengt, maar dat dit niet opweegt tegen de kosten van de investering. Een rusthuis scoort ongunstig op dit criterium wanneer de investering geen additionele opbrengst met zich meebrengt.

Hoofdstuk 5: Beoordeling en bijsturing van projectplannen (Fase 3)

In Fase 3 van de voorgestelde VIPA-procedure worden de individuele projecten binnen een goedgekeurd technisch-financieel plan verder uitgewerkt, beoordeeld en gerealiseerd in verschillende stappen:

- subsidiebelofte
- subsidiebeslissing
- de gunningsprocedure
- de vereffening en de eindafrekening

Bij de beoordeling van de projectplannen worden ongeveer dezelfde vragen gesteld als bij de beoordeling van de technisch-financiële plannen, doch hier wordt in meer detail op een aantal aspecten ingegaan. Waar in de fase van de technisch-financiële plannen globaal naar het concept van het nieuwe ouderenvoorziening gekeken werd, wordt hier specifiek naar de verschillende projecten en projectfasen gekeken. Aspecten zoals materialenkeuze, keuze van apparaten, specifieke architectonische of bouwkundige elementen komen hier aan bod. Ook wordt hier onderzocht wat subsidieerbaar is.

De vragen voor de beoordeling van projectplannen zijn :

Vraag 6: Beantwoordt het project aan de zorgtechnische vereisten van kwalitatief hoogstaande zorg ?

Vraag 7: Beantwoordt het project aan de bouwtechnische en bouwfysische elementen ?

Vraag 8: Is de realisatie van dit project financieel verantwoord ?

Vraag 6 : Beantwoordt het project aan de zorgtechnische vereisten van kwalitatief hoogstaande zorg ?

Bij de beoordeling van de individuele projecten binnen een technisch-financieel plan, wordt specifiek onderzocht of het project aan de zorgtechnische vereisten van kwalitatief hoogstaande zorg voldoet. Hierbij worden de verschillende elementen rond kwaliteit en functionaliteit, die reeds in de technisch-financiële plannen aan bod kwamen, terug nagekeken, doch in meer detail.

Daarnaast wordt specifiek gekeken naar:

- De kwaliteit van de aan te schaffen losse bemeubeling en uitrusting (indien subsidieerbaar).
- Specifieke functionaliteitseisen en normen voor het betreffende project
- De mogelijkheid om de verbouwingen uit te voeren zonder te veel de werking van de ouderenvoorziening te storen.

Bij deze beoordeling hebben de inspecteurs van de Vlaamse administratie een belangrijke ondersteunende rol.

Vraag 7: Beantwoordt het project aan de bouwtechnische- en bouwfysische elementen ?

De verschillende vereisten op het gebied van de bouw worden op een standaard wijze door de verschillende betrokken instanties gecontroleerd. Dit zijn wettelijke bouwnormen waaraan moet worden voldaan voordat met de bouw kan worden aangevangen. De verschillende bouweisen en de instanties die deze bouweisen beoordelen, worden weergegeven in onderstaande tabel:

Instantie	Normen/eisen	Resultaat van de test
Brandweer	Brandveiligheid	Brandveiligheidsattest
AROHM ²	Stedenbouwkundige eisen (hebben voornamelijk betrekking op het bouwvolume)	Stedenbouwkundig attest
AROHM	Bouwnormen (hebben betrekking op het soort bouw)	Bouwvergunning
AOGGI ³	Type bestekken (materialenkeuzen en specifieke bouwvereisten)	Goedkeuring voorontwerp plannen en technisch memorandum
AOGGI	NBN (technische bouwnormen)	Goedkeuring projectplan

In de projectfase worden alle gedetailleerde gegevens vermeld in een lastenboek waarop de verschillende aannemers kunnen bieden. Bij de projectfase beoordelen de ambtenaren van AOGGI de lastenboeken van de verschillende projecten. Hiervoor worden de KB's en MB's betreffende overheidsopdrachten gevolgd die hiervoor bestaan.

Naast het juridisch nakijken van de dossiers levert AOGGI een actieve bijdrage tot het realiseren van het project en adviseren de inspecteurs de ouderenvoorzieningen over o.a. materialenkeuzen, apparaten en te gebruiken technieken.

² Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten

³ Administratie Overheidsopdrachten, Gebouwen en Gesubsidieerde Infrastructuur

Vraag 8: Is de realisatie van dit project financieel verantwoord ?

In het stadium van de beoordeling van de projectplannen wordt het subsidieerbare bedrag definitief bepaald. Hiervoor worden dezelfde criteria gehanteerd als beschreven onder Vraag 5 voor de beoordeling van een technisch-financieel plan.

Eénmaal het subsidieerbare bedrag gekend is, kan het financieel plan van het project in meer detail geëvalueerd worden op haalbaarheid.

Voor de bepaling van wat subsidieerbaar is, wordt verwezen naar de algemene bepalingen in de VIPA-brochure.

Om de financiële aanvaardbaarheid van individuele projecten te beoordelen, worden vrijwel dezelfde criteria gehanteerd die werden voorgesteld ter evaluatie van het technisch-financieel plan in het algemeen. Sommige criteria ter evaluatie van de financiële haalbaarheid van technisch-financiële plannen hebben betrekking tot de ouderenvoorziening in het algemeen en dienen daarom niet meer te worden beantwoord. De financiële dekking is daar een goed voorbeeld van. Een ongunstige financiële dekking is een negatief signaal over het vermogen van de ouderenvoorziening om additionele financiële lasten te dragen.

Zoals bij de evaluatie van technisch-financiële plannen, zullen de netto actuele opbrengsten van de projecten moeten worden uitgevoerd met behulp van het financieel model. Waar gefundeerde vuistregels volstaan als input voor de evaluatie van technisch-financiële plannen in het algemeen, moet de kostenverdeling bij projecten gefundeerd worden met concrete en nauwkeurige gegevens.

De evaluatie van *individuele* projecten is niet wenselijk indien het rendement van een bepaald project duidelijk afhangt van de verwezenlijking van één of meerdere andere projecten. In dit geval dienen de samenhangende projecten gezamenlijk te worden geëvalueerd. Het bestaan van onmiskenbare synergieën tussen de realisaties van verschillende projecten moet door de initiatiefnemer duidelijk worden aangetoond.

BIJLAGEN

- Bijlage 1:** **Inhoudstabel van een technisch-financieel plan**
- Bijlage 2:** **Evaluatieformulieren voor de beoordeling van
een technisch-financieel plan**
- Bijlage 3:** **Financieel model**

Noodzakelijkheid van de investeringen voor de realisatie van het zorgstrategisch plan

- De mate van het beantwoorden aan de erkenningsnormen, bouwfysische en bouwtechnische normen
- Motivatie m.b.t. de noodzakelijkheid van de investering voor de aanpassing van de schaalgrootte
- Gemiddelde bezettingsgraad van de voorziening van het betreffende kalenderjaar en evolutie over de laatste drie jaar
- Gemiddelde verblijfsduur van de bewoners van de voorziening van het betreffende kalenderjaar en evolutie over de laatste drie jaar

B. Inhoud van een technisch-financieel plan

Het technisch-financieel plan van een voorziening is een globale en beschrijvende schets met kostenraming van de door de initiatiefnemer geplande infrastructuur, met de uitvoeringstermijnen en een financieel plan. Het technisch-financieel plan is de verdere uitwerking van het zorgstrategisch plan en moet aansluiten bij de ontwikkelingen en ambities die in het zorgstrategisch plan werden beschreven.

Het technisch-financieel plan bevat ten minste de volgende onderdelen:

1. Uitgangspunten

- Een beschrijving van de bestaande infrastructuur naar historisch en architectonisch belang, ouderdom, functionaliteit, gebruiksintensiteit, leefbaarheid, energie-efficiëntie, sterkten/zwakten
- Uitgangspunten en basisfilosofie voor het technisch-financieel plan

2. Architectonische voorstelling van het concept

- Een beschrijving van de totaliteit van de investeringen die de initiatiefnemer in de komende tien jaren wenst te doen, met omschrijving van de doelgroep, de geplande capaciteit en oppervlakte per onderdeel
- Een globale schets van de investeringswerkzaamheden, waarop te zien zijn:
 - de inplanting en zoneringsplannen van terreinen, gebouwen, parkings, enz.
 - de ligging van de verschillende afdelingen van de voorziening en de onderlinge samenhang van de diensten
 - de bewoners-, bezoekers-, personeels- en goederenstromen
- De elementen m.b.t. de zorgtechnische en bouwtechnische vereisten van een performante instelling: flexibiliteit / functionaliteit van het concept / comfort en privacy van de oudere persoon / brandveiligheidsvereisten, vereisten voor de arbeidsomstandigheden / milieureisten
- Oppervlakte per m² / totale kosten van het technisch-financieel plan versus kosten van nieuwbouw
- De fasering en de voorziene uitvoeringstermijnen
- De kostenraming

3. Financieel plan

- Een financieel plan voor de bedoelde investeringen inclusief prognose van de cash flow, waarin de invloed van de beoogde investering op de werkingskosten aangegeven wordt, en de financiële draagkracht van de voorziening ten aanzien van de investeringslasten aangetoond wordt:

resultatenrekening / kapitaalslasten door de ouderenvoorziening te verschaffen / goed gefundeerde cash flow projecties / projecties van schulden / projectie van de opbrengst van de investering / projectie van toekomstige investeringskosten / interestvoet voor de duur van de lening

- Effect van de investeringen op de dagprijs: huidige dagprijs / berekening van de nieuwe dagprijs / gemiddelde dagprijs in de regio
- Een financieel model (Excel 5.0 rekenbladen) is ontwikkeld om de benodigde informatie te verwerken (zie bijlage 3).

Bijlage 2: Evaluatieformulieren voor de beoordeling van het technisch-financieel plan

Fase 2 : Het technisch-financieel plan

Flexibel		Niet/minder flexibel
Een relatieve laagbouw (maximum 3 bouwlagen)	<—>	Een relatieve hoogbouw (meer dan 3 bouwlagen)
Een aantal woongelegenheden is gemakkelijk om te vormen in een woongelegheden voor 1 of voor 2 personen	<—>	Een aantal woongelegenheden is niet gemakkelijk om te vormen in een woongelegheden voor 1 of voor 2 personen
De woongelegheden is gemakkelijk aan te passen aan de zorgbehoevendheid van de oudere	<—>	De woongelegheden is niet gemakkelijk aan te passen aan de zorgbehoevendheid van de oudere

Goede functionaliteit	Matige functionaliteit	Ongunstige functionaliteit
De instelling is optimaal ingeplant rekening houdend met de algemene geschiktheid van het bouwterrein, lettend op de oriëntatie (zon- en lichtinval) en de aansluitingen voor de primaire nutsvoorzieningen (water, electriciteit, gas)	Wijkt licht van het ideale beeld	Wijkt sterk af van het ideale beeld
Er worden zo kort mogelijke loopafstanden voorzien voor personeel en bewoners	Idem	Idem
Verticale circulatie (trappen, liften) en technische leidingen zijn gegroepeerd en gemakkelijk bereikbaar	Idem	Idem
De volledige instelling is aangepast aan rolstoel gebruikers	Idem	Idem
De afdelingen zijn gegroepeerd per groep van functionele clusters van bewoners in functie van het zorgprofiel	Idem	Idem
De afdelingen zijn gebouwd in functie van de aard van de zorgbehoefte (geriatrie-psychogeriatric) van de bewoners	Idem	Idem
Naast een gemeenschappelijk daglokaal voor heel de instelling, beschikt iedere afdeling over een apart daglokaal en een keukenfaciliteit	Idem	Idem
De instelling beschikt over voldoende en goed gesitueerde bergingsmogelijkheden (ook voor afval)	Idem	Idem
Het aantal in- en uitgangen van de instelling is tot een strikt minimum beperkt	Idem	Idem
Als er gewerkt wordt met een centrale keuken, dan is deze strategisch verbonden met de verticale verbindingswegen voor de afdelingen, en de aan- en afvoerwegen voor de voorraad	Idem	Idem
De instelling biedt ruimte aan een kapper, pedicure en oefenzaal voor kinesitherapie en ergotherapie	Idem	Idem

Criterium	Goed	Matig	Ongunstig
4.3 Comfort en privacy van de oudere	100 % éénpersoonskamers (een aantal aanpasbaar naar tweepersoonskamer)	n.v.t.	<100 % éénpersoonskamers
	Alle kamers beschikken over individuele sanitaire voorzieningen	n.v.t.	Niet alle kamers beschikken over individuele sanitaire voorzieningen
	De schikking van de ruimte maakt het mogelijk dat bij het openen van de kamerdeur niet een totaal zicht van de woonruimte wordt verkregen	n.v.t.	De schikking van de ruimte maakt het niet mogelijk dat bij het openen van de kamerdeur niet een totaal zicht van de woonruimte wordt verkregen
	Er is aandacht besteed aan een huiselijke inrichting van de instelling	n.v.t.	Er is geen aandacht besteed aan de huiselijke inrichting van de instelling
	De instelling beschikt over een tuin die beschikbaar is voor de bewoners. De meeste kamers hebben uitzicht op de tuin of uitzicht op de straat.	n.v.t.	De instelling beschikt niet over een tuin die beschikbaar is voor de bewoners. De meeste kamers hebben geen uitzicht op de tuin of uitzicht op de straat.

Criterium	Goed	Matig	Ongunstig
4.4 Het naleven van de bouwtechnische en bouwfysische normen	Er wordt aan alle wettelijke voorschriften voldaan	Er wordt aan bijna alle wettelijke voorschriften voldaan; daar waar niet voldaan wordt aan de wettelijke vereisten is dit gemakkelijk bij te sturen	Er wordt niet aan alle wettelijke voorschriften voldaan en het is moeilijk om dit bij te sturen
5.1.1 Oppervlakte per woongegelegenheid: - Rusthuis - Centrum kortverblijf - Dagverzorgingscentrum - Dienstencentrum	60-65 m ² 60-65 m ² 15-20 m ² <600 m ²	>65 m ² >65 m ² >20 m ² n.v.t.	<60 m ² <60 m ² <15 m ² >600 m ²
5.1.2 Kosten per m ² - Nieuwbouw (Bf/m ²) of - Uitbreiding (Bf/m ²) - Verbouwing (Bf/m ²) - Aankoop (venale waarde) - Uitrusting en meubilering	- ≤ 10/6e van de voorziene investeringssubsidies - ≤ 10/6e van 75% van de voorziene investeringssubsidies voor uitbreiding - Niet teveel afwijkend van de venale waarde - ≤ 10/6e van 10% van de voorziene investeringssubsidies voor uitbreiding	n.v.t.	- > 10/6e van de voorziene investeringssubsidies - > 10/6e van 75% van de voorziene investerings-subsidies voor uitbreiding - Te veel afwijkend van de venale waarde - > 10/6e van 10% van de voorziene investerings-subsidies voor uitbreiding

Criterium	Goed	Matig	Ongunstig
5.1.3 Totale kosten van het technisch-financieel plan versus kosten van nieuwbouw	Kosten per m ² verbouwing bedraagt minder dan 60% van de kosten per m ² uitbreiding	Kosten per m ² verbouwing bedraagt tussen de 60-75% van de kosten per m ² uitbreiding	Kosten per m ² verbouwing bedraagt meer dan 75% van de kosten per m ² uitbreiding
5.2.1 Dekking	Totale dekking > 1	Totale dekking < 1 Interestdekking > 1	Interestdekking < 1
5.2.2 Geprojecteerde dekkingsgraad	Jaarlijks steeds groter dan 1.2	Jaarlijks groter dan 1 maar kleiner dan 1.2 voor sommige jaren	Voor sommige jaren kleiner dan 1
5.3.1 Effect van de investeringen op de dagprijs	- Netto stijging van de dagprijs maximaal met 10% - De nieuwe dagprijs is meer dan 10% lager dan de gemiddelde dagprijs van de regio	- Netto stijging van de dagprijs met 10% tot 20% - De nieuwe dagprijs is +/- 10% t.o.v. de gemiddelde dagprijs van de regio	- Netto stijging van de dagprijs met meer dan 20% - De nieuwe dagprijs is meer dan 10% hoger dan de gemiddelde dagprijs van de regio
5.3.2 Netto actuele waarde van de investering	> 1	tussen 0 en 1	< 0

Bijlage 3: Financieel model

Ten einde de financiële evaluatie van de VIPA-dossiers zowel voor de aanvragende voorzieningen als de evaluerende instanties te vereenvoudigen en standaardiseren, werd in het kader van de VIPA-studieopdracht een financieel model uitgewerkt, waarmee de relevante indicatoren en projecties betreffende het zorgstrategisch plan en technisch-financieel plan op een éénvormige manier kunnen berekend worden.

Het financieel model zal door de VIPA-projectleiders op aanvraag ter beschikking gesteld worden van de voorzieningen, samen met de andere benodigde informatie voor de uitwerking van het zorgstrategisch plan en technisch-financieel plan.

Het model bestaat uit een aantal Microsoft Excel 5.0 rekenbladen. De witte ruimtes moeten door de voorziening worden ingevuld. De donkere ruimtes van de rekenbladen moeten niet worden ingevuld. Op de donkere ruimtes komt immers de verwerking van de gegevens van de voorzieningen, waaronder tenslotte de waarde van de verschillende criteria. Deze kunnen steeds helemaal onderaan de verschillende rekenbladen worden afgelezen.

Ter verduidelijking worden de verschillende rekenbladen beknopt beschreven.

A. Rekenblad 1: Performantie en dekking

Op dit rekenblad dient de voorziening de balans en de resultatenrekening van de laatste drie jaren in te vullen. Onderaan het rekenblad verschijnen dan de waarden voor de criteria van financiële performantie die gebaseerd zijn op deze rekeningen, namelijk de *gemiddelde winst/verlies (overschot/tekort) van het boekjaar op eigen vermogen* (2.4.1.a *rentabiliteit van het eigen vermogen*), de *netto marge op werkingsopbrengsten* (2.4.1.b *netto marge*), de *verhouding van het eigen vermogen tot totaal vermogen* (2.4.2 *solvabiliteit*), de *acid ratio* (2.4.3 *liquiditeit*) en de *interest- en totale dekking* (5.2.1 *dekkingsgraad*).

B. Rekenblad 2: Geprojecteerde dekking

Op dit rekenblad dient de voorziening het business plan in te vullen, op basis waarvan het *criterium geprojecteerde dekkingsgraad* wordt berekend. De gegevens moeten gefundeerd worden met de nodige bijkomende berekeningen ter verduidelijking. Als regel geldt dat alle veranderingen over de jaren moeten worden uitgelegd. Bij het invoeren van de data mag geen rekening gehouden worden met verwachte inflatie.

Een paar gegevens worden hier nog toegelicht:

- Laatste beschikbare jaar: verwijst naar het laatste jaar waarvoor de resultatenrekening beschikbaar is. De gegevens hiervan worden in geaggregeerde vorm in de eerste kolom hier weer ingevoerd.
- Laatste jaar business plan: verwijst naar het jaar waarin de ingebruikname van de infrastructuur op kruissnelheid is gekomen, met een minimum van 1 jaar na de ingebruikname van de infrastructuur van het laatste project van het masterplan.
- De ingevoerde gegevens die in rubriek *andere werkingsopbrengsten (74)* en *andere werkingskosten (64)* van de resultatenrekening vallen, dienen in detail te worden uitgelegd.
- De afschrijvingen worden opgesplitst in afschrijvingen op bestaande investeringen en afschrijvingen op investeringen in het masterplan.

C. Rekenblad 3: Netto actuele waarde

Met de gegevens van dit rekenblad wordt de *netto actuele waarde van de investering* (Criterium 5.3.2) berekend.

De 'jaarlijkse investeringskost' is de *totale* kost van de investering (zowel gesubsidieerde als niet-gesubsidieerde).

De discontovoet is de huidige interestvoet die door de bank kan worden verleend voor de duur van de lening ter financiering van de investering. De discontovoet wordt als een fractie uitgedrukt. Voorbeeld: stel dat de interestvoet 10% bedraagt, dan is de discontovoet die op rekenblad