

Handleiding voor het indienen van een aanvraag tot principiële akkoord voor een investeringswaarborg

I. Procedure

1.1. Verkrijgen van een principiële akkoord

Om in aanmerking te komen voor een investeringswaarborg voor een bepaald project moet de initiatiefnemer beschikken over een principiële akkoord van de minister inzake de investeringswaarborg.

De aanvraag bevat o.a. volgende elementen:

- ondertekende notulen van de vergadering om een principiële akkoord aan te vragen en stukken met betrekking tot de rechtsvorm
- financieel plan voor het project + advies van de financier hierover
- verklaring van de initiatiefnemer met akkoord over conventionele hypotheek
- verklaring van de financier over een pari passu regeling
- ontwerp van financieringsovereenkomst
- een beperkt aantal beoordelingsitems van het zorgstrategische plan
- een projectplan

Deze aanvraag wordt ter evaluatie op zorgstrategisch, bouwfysisch en financieel vlak aan de betrokken ambtenaren van het VIPA en/of aan één of meer externe deskundigen voorgelegd. Het dossier wordt samen met de evaluatienota's geagendeerd op de Waarborgcommissie die een advies aan de minister formuleert. De minister beslist over het verlenen van een principiële akkoord inzake de investeringswaarborg voor het project.

Een principiële akkoord inzake de investeringswaarborg houdt in dat het project van de initiatiefnemer in principe in aanmerking komt voor een investeringswaarborg. Het principiële akkoord vermeldt onder andere het project waarop het betrekking heeft.

1.2 Verlenen van een investeringswaarborg

Na ontvangst van het principiële akkoord dient de initiatiefnemer een aanvraag in tot het effectief verkrijgen van de investeringswaarborg. Deze aanvraag bevat naast de notulen van het beheersorgaan van de initiatiefnemer en een geactualiseerd financieel plan met het advies van de financier ook ontwerpen van financieringsovereenkomsten en de stedenbouwkundige vergunning.

Deze aanvraag wordt geadviseerd door één of meer ambtenaren van het VIPA of één of meer externe deskundigen. Het is uiteindelijk het VIPA dat op basis van deze adviezen beslist over het verlenen van de investeringswaarborg.

II. Samenstelling van een aanvraag tot principiële akkoord voor een investeringswaarborg

De aanvraag tot principiële akkoord voor een investeringswaarborg bevat:

- De ondertekende notulen van de vergadering van de bevoegde organen van de initiatiefnemer houdende de goedkeuring voor de in te dienen aanvraag tot principiële akkoord voor een investeringswaarborg.

Daarnaast omvat de aanvraag 3 luiken:

- een zorgstrategische luik
- een financieel luik
- een bouwtechnisch luik

II.1 Het zorgstrategische luik

Deze items vormen een instrument aan de hand waarvan de administratie de opportuniteit van de waarborg van de verschillende ingediende initiatieven op een objectieve manier kan beoordelen. Het beoordelingsinstrument is opgebouwd rond 3 hoofdvragen, die aan de hand van enkele subvragen geconcretiseerd zijn in verschillende items (zie bijlage 1). De 3 hoofdvragen zijn de volgende:

Vraag 1. Sluit de realisatie van dit plan aan bij de noden van de regio?

Vraag 2. Is de initiatiefnemer goed geplaatst om op performante wijze aan de geïdentificeerde behoeften te voldoen?

Vraag 3. Is voor de realisatie van dit plan een investering noodzakelijk voor deze voorziening?

Aan de hand van deze vragen gaat het VIPA na in welke mate er nood is aan een bepaald project, of het project kwaliteitsvol werkt (nu en in de toekomst) en welke concrete meerwaarde het project betekent voor het Vlaamse aanbod aan ouderen- en thuiszorgvoorzieningen.

Het zorgstrategische luik bestaat uit de volgende onderdelen:

A. Voorstelling van de initiatiefnemer

- De voorzieningen georganiseerd door de initiatiefnemer in de regio
- Korte historiek

B. Bespreking van de items

- Zie bijlage 1

C. Synthese

- De bespreking van de items leveren de sterktes, zwaktes, opportuniteiten en bedreigingen voor de realisatie van de projecten. Deze elementen kunnen op de vier kwadranten van één blad voorgesteld worden;
- Voorstelling van de projecten, gesitueerd in de tijd, die de initiatiefnemer de komende 10 jaar wenst te realiseren;
- Een outprint van de items met aanduiding van de scores zonder eigen commentaar.

II.2 Het financiële luik

Voor dit gedeelte wordt er gepeild naar de financiële situatie uit het verleden (de laatste drie goedgekeurde jaarrekeningen) en wordt er een projectie gemaakt van de

resultaten van de voorziening tot minimaal 1 jaar na de ingebruikname van de investering waarvoor de waarborg gevraagd wordt.

Voor het invullen van deze gegevens is er een werkblad beschikbaar op onze website www.vipa.be.

Het spreekt voor zich dat deze tabellen moeten voorzien worden van de nodige commentaar opdat een buitenstaander de schommelingen in kosten en opbrengsten kan interpreteren.

Deze jaarrekeningen moeten aangevuld worden met volgend overzicht:

- een businessplan tot minstens 1 jaar na de ingebruikname;
- de gemiddelde dagprijs en zijn samenstelling;
- de gemiddelde inkomsten uit forfaits;
- de gemiddelde, reële kostprijs per dag, uitgesplitst per rekening;
- de gemiddelde opbrengsten, uitgesplitst per rekening per dag;
- de analyse van de investeringskost.

De evaluatie gebeurt aan de hand van volgende criteria (zie ook bijlage 2):

- rentabiliteit van het eigen vermogen;
- netto marge;
- solvabiliteit (eigen vermogen op totaal vermogen);
- liquiditeit (acid ratio);
- transparantie in de prijszetting;
- dekkingsgraad (op basis van de historische jaarrekeningen);
- geprojecteerde dekkingsgraad (op basis van de geprojecteerde resultatenrekeningen)

II.3 Het bouwtechnische luik

Het projectplan waarvoor de investeringswaarborg wordt gevraagd, is de verdere bouwtechnische uitwerking van de in het zorgstrategische luik voorgenomen investering(en) en moet aansluiten bij de ontwikkelingen en ambities die in het zorgstrategisch plan werden beschreven en aanvaard.

Het projectplan bevat de volgende documenten:

1. Het stedenbouwkundig attest of de stedenbouwkundige vergunning zelf, indien vereist, tenzij het project gelegen is in een goedgekeurd BPA en/of in een goedgekeurde verkaveling. Het bijgevoegde attest of vergunning dient uiteraard nog geldig te zijn.

2. De voorontwerpplannen op plannen per bouwlaag op schaal minimum 1/100 van het in te dienen project, met vermelding van de bestemming van alle lokalen en de afmetingen.

3. Een conceptnota over de functionele, bouwfysische en technische opvattingen van het project: dit is een summiere beschrijving van de conceptuele uitgangspunten voor de realisatie van het project met vermelding van de vooraf gestelde functionele en exploitatievoorwaarden van het project, evenals de beschrijving van de aan te wenden opbouw- en afwerkmaterialen, de technische uitrusting, de meubilering en eventueel de omgevingswerken.

4. **Een initieel programma van eisen** is een technische beschrijving waarin de projectgebonden doelstellingen en prestatie-eisen inzake comfort en gebruik van energie, water en materialen worden vastgelegd.

5. **Een akkoordbrief**, ondertekend door de initiatiefnemer, waarin hij het initiële programma van eisen onderschrijft en de coördinator aanwijst die verantwoordelijk is voor het behalen van de objectief evalueerbare prestatie-eisen inzake comfort, energie, water en materialen.

M.b.t. de punten 4 en 5 wordt verwezen naar de omzendbrief van het VIPA van 29 april 2003 over de evaluatiecriteria ecologisch bouwen. De tekst van deze omzendbrief, alsook het model van akkoordbrief, vindt u op www.vipa.be, onder de knop “Regelgeving” – “Omsendbrieven”.

6. **Een gedetailleerde raming van de kostprijs** van het project. De raming dient minstens opgedeeld te worden in de aan te besteden percelen en per perceel onderverdeeld in grote posten (bv.: voor het perceel ruwbouw in funderingen, opgaand metselwerk, buitenschrijnwerken, dakwerken, enz.). Bij een combinatie van verbouwing en uitbreiding dienen de kostenramingen opgesplitst in een deel verbouwing en een deel uitbreiding.

7. **De oppervlakteberekening** van het project. Hier dient, in het geval van verbouwing of uitbreiding of een combinatie van beide, telkens de bruto bebouwde oppervlakte (d.w.z. buitenmuren inbegrepen) per niveau van de bestaande of de te behouden, de te verbouwen en de uit te breiden gedeelten opgegeven te worden.

8. In het geval dat het een project betreft voor **aankoop en verbouwing** moet de aanvraag bovendien het ontwerp van de aankoopakte bevatten, een voorlopig onderhands contract of een schriftelijke verkoopspbelofte van de eigenaar kunnen volstaan, evenwel onder opschortende voorwaarde van het verlenen van een principieel akkoord voor de investeringswaarborg. Het achteraf verlenen van principieel akkoord voor waarborg voor een reeds aangekocht goed is niet mogelijk.

Bijlage 1. Items voor de beoordeling van het zorgstrategische luik

Vraag 1. Sluit de realisatie van dit zorgstrategische plan aan bij de noden van de regio?

Vooropgesteld wordt dat er een brede beschikbaarheid aan voorzieningen moet aansluiten bij de noden van de bevolking. De noodzaak aan een investering wordt beoordeeld aan de hand van de manier waarin het geplande aanbod beantwoordt aan een reële vraag.

De antwoorden op de volgende vragen geven een indicatie over de noodzaak aan investeringen.

Vraag 1.1. Is er in deze regio ruimte voor investeringen in het kader van de realisatie van het programmacijfer?

Vraag 1.2. Is er in deze regio behoefte aan een betere spreiding of geografische toegankelijkheid van de voorzieningen?

Het zorgstrategisch plan reflecteert bij deze vragen over het totaal aanbod in de regio en beperkt zich niet enkel tot de voorzieningen van de initiatiefnemer zelf. Om dit doel te bereiken is kennisdeling noodzakelijk met de andere actoren die in de regio actief zijn.

Vraag 1.1. Is er in deze regio ruimte voor investeringen in het kader van de realisatie van het programmacijfer?

Item 1.1.1	Mate van realisatie van het programmacijfer (per functie/type voorziening) in de regio
-------------------	---

De realisatie van het programmacijfer van voorzieningen in de regio is een indicatie voor de nood aan voorzieningen. Hierbij is het belangrijk dat een volledig scala aan zorgvormen in de regio aanwezig is.

Definities

Regio:

- Rusthuizen:
“Een regio wordt gedefinieerd als de gemeente van aanvraag met alle geografisch aangrenzende gemeentes behorend tot het Vlaams grondgebied exclusief die gemeentes die meer dan 10.000 zestigplussers tellen en waar het programmacijfer voor meer 100% is gerealiseerd. Gemeentes die meer dan 10.000 zestigplussers tellen worden beschouwd als een regio op zich.”
- Centra voor kortverblijf:
“Een regio wordt gedefinieerd als de gemeente van aanvraag met alle geografisch aangrenzende gemeentes behorend tot het Vlaams grondgebied exclusief die gemeentes die meer dan 10.000 zestigplussers tellen. Gemeentes die meer dan 10.000 zestigplussers tellen worden beschouwd als een regio op zich.”
- Serviceflats:
“Een regio wordt gedefinieerd als de gemeente van aanvraag met alle geografisch aangrenzende gemeentes behorend tot het Vlaams grondgebied exclusief die gemeentes die meer dan 10.000 zestigplussers tellen en waar het programmacijfer voor meer 100% is gerealiseerd. Gemeentes die meer dan 10.000 zestigplussers tellen worden beschouwd als een regio op zich.”
- Dagverzorgingscentra:

“Een regio wordt gedefinieerd als de gemeente van aanvraag met alle geografisch aangrenzende gemeentes behorend tot het Vlaams grondgebied exclusief die gemeentes die meer dan 10.000 zestigplussers tellen en waar het programmacijfer voor meer 100% is gerealiseerd. Gemeentes die meer dan 10.000 zestigplussers tellen worden beschouwd als een regio op zich.”

▪ Lokaal dienstencentrum:

“Een regio wordt gedefinieerd als de gemeente van aanvraag.”

De ‘*mate van realisatie van het programmacijfer voor planning*’ van de regio is de verhouding tussen de capaciteit die effectief in gebruik is en het programmacijfer voor het jaar waarin het waarborgdossier wordt ingediend.

De ‘*mate van realisatie van het programmacijfer na planning*’ van de regio is de verhouding tussen de capaciteit die in gebruik zal zijn (zoals vastgesteld in de afstemmingsvergaderingen) en het programmacijfer voor het jaar waarin het waarborgdossier wordt ingediend.

Informatiebehoefte

- Mate van realisatie van het programmacijfer *voor planning* voor rusthuizen, centra voor kortverblijf, serviceflatgebouwen, dagverzorgingscentra en dienstencentra in de relevante regio. Voor de berekening van de algemene score op dit item wordt het gewogen gemiddelde berekend van de scores per type voorziening volgens de capaciteit. Als een voorziening niet over serviceflatenheden, een dagverzorgingscentrum of dienstencentrum beschikt (en niet voorziet), dan zullen deze subelementen niet meetellen voor de invulling van dit item.
- Mate van realisatie van het programmacijfer *na planning*
- Geografisch werkgebied van de voorziening – herkomst van gebruikers

Grenswaarden

Criterion	Hoge prioriteit	Matige prioriteit	Lage prioriteit
Mate van realisatie van het programmacijfer (voor planning) in de regio			
• Rusthuis	Het programmacijfer in de regio is voor minder dan 70% gerealiseerd.	Het programmacijfer in de regio is voor 70 tot en met 100% gerealiseerd.	Het programmacijfer is voor meer dan 100% gerealiseerd.
• Serviceflatgebouw	Het programmacijfer in de regio is voor minder dan 70% gerealiseerd.	Het programmacijfer in de regio is voor 70 tot en met 100% gerealiseerd.	Het programmacijfer is voor meer dan 100% gerealiseerd.
• Centrum voor kortverblijf	Er is geen centrum voor kortverblijf in de (deel)gemeente.	Er is een centrum voor kortverblijf in de (deel)gemeente, maar het programmacijfer is niet volledig gerealiseerd.	Het programmacijfer is volledig gerealiseerd.
• Dagverzorgingscentrum	Er zijn geen dagverzorgingscentra in de regio.	Er is een dagverzorgingscentrum, maar het programmacijfer is niet volledig gerealiseerd.	Het programmacijfer is volledig gerealiseerd.
• Lokaal dienstencentrum	Er zijn geen lokale dienstencentra voor de plaatselijke leefgemeenschap, waarvoor vanuit kansindicatoren een behoefte wordt aan-	Er zijn lokale dienstencentra voor de plaatselijke leefgemeenschappen, waarvoor vanuit kansindicatoren een behoefte is aangetoond, maar het	Het programmacijfer is volledig gerealiseerd.

	getoond.	programmacijfer is niet volledig gerealiseerd.	
--	----------	--	--

Belang/interpretatie

Er zijn een aantal soorten initiatieven te onderscheiden:

- 1°. Initiatieven die geen invloed hebben op de realisatie van het programmacijfer
- 2°. Initiatieven die het scala aan zorgvormen uitbreiden
- 3°. Initiatieven die de capaciteit van bestaande voorzieningen uitbreiden
- 4°. Initiatieven die bij eenzijdig aanbod de bestaande capaciteit deels omvormen in andere zorgvoorzieningen
- 5°. Een combinatie van de vorige
- 6°. Het hanteren van het begrip regio:

Het begrip 'regio' (in functie van het bepalen van een programmacijfer) als administratieve term komt niet noodzakelijk overeen met het effectieve geografische marktaandeel van een voorziening. Sommige gemeenten zien hun programmacijfer 'beïnvloed' door het gebruik van hun voorzieningen door personen die niet uit de regio afkomstig zijn. Het aanduiden van dit aandeel en de aanduiding van het werkingsgebied van een voorziening kan de prioriteitstelling op dit item nuanceren.

Vraag 1.2 Is er in deze regio behoefte aan een betere spreiding of geografische toegankelijkheid van de voorziening?

item 1.2.1	Spreiding van de voorzieningen
-------------------	---------------------------------------

De voorzieningen moeten idealiter adequaat gespreid zijn om via samenwerking en goede afstemming van de profilering in te kunnen staan voor een bereikbaar aanbod van kwalitatief hoogstaande zorg. Met 'bereikbaarheid' wordt hier specifiek de geografische toegankelijkheid bedoeld. Van belang is niet zozeer de afstand van de voorziening t.o.v. andere voorzieningen, maar eerder een adequate spreiding van de voorzieningen in functie van de woonkernen van de bevolking.

Definitie

Met 'spreiding' wordt bedoeld een evenredige verdeling van de voorzieningen en zorgprofielen die worden aangeboden.

Informatiebehoefte

- Ligging van de voorzieningen en woonkernen in een regio
- Realisatiegraad van de gemeente

Grenswaarden

Criterion	Hoge prioriteit	Matige prioriteit	Lage prioriteit
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rusthuis ▪ Serviceflatgebouw ▪ Centrum voor kortverblijf ▪ Dagverzorgingscentrum ▪ Lokaal dienstencentrum ▪ Regionaal dienstencentrum 	Door de realisatie van het initiatief ontstaat een aanvaard-bare afstand voor de gebruiker.	n.v.t.	In de bestaande situatie bevinden alle potentiële klanten zich binnen een aanvaarde afstand van de gewenste voorziening.

Belang/interpretatie

Zelfs in regio's waar het programmacijfer geen ruimte meer biedt, kan een bepaalde realisatie toch belangrijk zijn om te voorzien in de behoefte aan bereikbaarheid en spreiding van de voorzieningen.

Vraag 2. Is de initiatiefnemer goed geplaatst om op performante wijze aan de geïdentificeerde behoeften te voldoen?

Wanneer uit vraag 1 blijkt dat de regio nood heeft aan investeringen in een specifieke werkvorm, zal de Commissie Zorgstrategie in haar advies een uitspraak doen over de kwaliteitsgaranties van de initiatiefnemer.

De volgende elementen moeten helpen om hierbij een antwoord te formuleren:

Vraag 2.1 Heeft de voorziening een kwaliteitsvolle werking?

Vraag 2.2 Werkt de voorziening binnen structurele samenwerkingsverbanden?

Vraag 2.1 Heeft de voorziening een kwaliteitsvolle werking?

Een globaal inspectieverslag met betrekking tot alle erkenningsvoorwaarden en de sectorale minimale kwaliteitseisen doet een uitspraak over de kwaliteit van de werking en de performantie van een voorziening.

Informatiebehoefte

Het kwaliteitsbeleid kan worden gestaafd aan de hand van een globaal inspectieverslag daterend van na 1 januari 2005, betreffende alle erkenningsnormen en sectorale minimale kwaliteitseisen en op basis van de stappen die de initiatiefnemer naar aanleiding van dit inspectieverslag heeft ondernomen.

Een kopie van dit inspectieverslag wordt bij het waarborgdossier gevoegd. Indien dit inspectieverslag niet beschikbaar is, geeft het VIPA hiervoor een opdracht aan het agentschap Inspectie Welzijn, Volksgezondheid en Gezin.

Grenswaarden

 criterium	 Optimaal	 Neutraal	 Aandachtspunt
Kwaliteitsbeleid	Het inspectieverslag bevat geen aanmerkingen. De initiatiefnemer formuleert acties om zijn geplande werking te kunnen implementeren.	Het inspectieverslag bevat aanmerkingen. De initiatiefnemer heeft acties ondernomen om hieraan tegemoet te komen.	Het inspectieverslag bevat aanmerkingen. De initiatiefnemer heeft acties ondernomen om hieraan tegemoet te komen.

Belang/interpretatie

Aan de hand van dit item beoordeelt de Vlaamse overheid de kwaliteit van de werking van de initiatiefnemer. In het raam van zorgstrategische planning is dit een referentie om in te kunnen schatten hoe de initiatiefnemer zich op zijn toekomstige uitdagingen en mogelijke veranderingen voorbereidt.

Vraag 2.2 Werkt de voorziening binnen structurele samenwerkingsverbanden?

 Criterium 2.2.1	 Gestructureerde samenwerkingsverbanden
-------------------------	--

Gezien de voorzieningen meer en meer deel gaan uitmaken van lokale netwerken met samenwerkingsverbanden tussen voorzieningen van verschillende types, zijn deze samenwerkingsverbanden van toenemend belang voor een kwalitatief hoogstaande zorgverstrekking.

Er is vraag naar een breed aanbod aan voorzieningen, gaande van permanente verzorging tot dagverzorging, nachtopvang en kortverblijf.

Om aan de vraag naar een breed aanbod aan zorg te kunnen voldoen, zal de voorziening met andere residentiële en extramurale zorgvormen samenwerkingsverbanden moeten aangaan. Hierdoor garandeert de voorziening een betere afstemming van de zorgvorm voor de individuele gebruiker in functie van zijn zorgbehoefte en de mate van steun vanuit zijn omgeving.

Niet iedere voorziening zal echter alle zorgvormen zelf kunnen aanbieden. Een duidelijke en aantoonbare politiek van samenwerking met de voorzieningen uit de regio is dan ook vereist.

Definitie:

Met 'gestructureerd samenwerkingsverband' wordt bedoeld een gedefinieerd samenwerkingsverband met concrete samenwerking en met regelmatig overleg.

Informatiebehoeften

- Beschrijving van de samenwerkingsverbanden
- Beschrijving van de overlegfrequenties
- Beschrijving van de onderwerpen/thema's van samenwerking/afstemming

Grenswaarden

criterium	Optimaal	Neutraal	Aandachtspunt
Met andere residentiële voorzieningen	Er zijn gedefinieerde samenwerkingsverbanden met de relevante voorzieningen uit de regio. Er is op regelmatig vastgelegde tijden overleg met de omliggende voorzieningen.	Er bestaan samenwerkingsverbanden met andere voorzieningen. Er bestaat overleg met de omliggende voorzieningen, maar niet op regelmatige basis.	Er zijn geen vaste samenwerkingsverbanden met andere voorzieningen. Er is geen overleg.
Met andere zorgactoren	Er is een vlotte samenwerking met de relevante zorgactoren in het werkingsgebied van de voorziening: - Diensten voor gezinshulp - Diensten voor thuisverpleging - (Semi-) residentiële thuiszorgvoorzieningen - Huisartsen en programma's geriatrie van de algemene ziekenhuizen - Andere ...	Er is samenwerking met andere zorgactoren gericht op doorverwijzing van klanten. De voorziening is in staat de klant te informeren over het aanbod van de andere zorgactoren in zijn werkingsgebied. De samenwerking is niet optimaal.	Er zijn informele contacten met andere zorgactoren.

Met de programma's geriatric van de algemene ziekenhuizen	Er is een vlotte samenwerking met de programma's geriatric van de algemene ziekenhuizen in het werkingsgebied van de voorziening.	Er is samenwerking met de programma's geriatric van de algemene ziekenhuizen gericht op doorverwijzing van klanten. De voorziening is in staat de klant te informeren over het aanbod van de programma's geriatric van de algemene ziekenhuizen in zijn werkingsgebied. De samenwerking is niet optimaal.	Er zijn informele contacten met de programma's geriatric van de algemene ziekenhuizen.
---	---	---	--

Belang/Interpretatie

Er zal moet nagekeken worden of de samenwerkingsverbanden betrekking hebben op de relevante voorzieningen uit de regio. Indien niet met alle relevante voorzieningen uit de invloedssfeer samenwerkingsverbanden bestaan, maar kan aangetoond worden dat er ernstige pogingen tot overleg hebben plaatsgevonden, kan dit tot een verbetering van de score leiden.

Item 2.2.2.	Externe afstemming van het zorgstrategisch plan
--------------------	--

Voor de afstemming van het zorgaanbod met de andere voorzieningen op lokaal niveau is het nodig een draagvlak te creëren voor een goede omgevingsanalyse en behoefteanalyse om de zorgstrategische plannen te kunnen afstemmen op complementariteit. Ook is overleg met de andere zorgvormen (huisartsenkringen, thuiszorgdiensten, ...) wenselijk, dit om eventuele behoeften vanuit bijvoorbeeld de eerste lijn te kunnen afstemmen.

Dergelijke afstemming kan uiteraard niet afgedwongen worden. De VIPA-items kunnen echter wel aangeven dat het wenselijk is. Daarom wordt voorgesteld dat de protocols van eventuele afstemmingsvergaderingen samen met het waarborgdossier worden ingediend.

Definities

De externe afstemming dient te gebeuren met de zorgverstrekkers die actief zijn in de regio van de aanvragende voorziening.

Informatiebehoeften

- Verslagen van de afstemmingsvergaderingen

Grenswaarden

Criterium	Optimaal	Neutraal	Aandachtspunt
Externe afstemming van het zorgstrategisch plan met de omliggende voorzieningen en andere zorgvormen uit de regio	Er is met de voorzieningen en met andere zorgvormen uit de regio gepraat over het zorgstrategisch plan, en uit de vergaderverslagen blijkt dat er een consensus bereikt is over de afstemming van het zorgaanbod in de regio (leidend tot concrete samenwerking)	Er is met andere voorzieningen en met andere zorgvormen uit de regio gepraat over het zorgstrategisch plan, en er is een ernstige poging tot consensus gedaan, maar er is geen consensus bereikt over de afstemming van het zorgaanbod in de regio	Er is geen ernstige poging ondernomen om af te stemmen met de andere voorzieningen en met andere zorgvormen uit de regio

Belang/interpretatie

Dit criterium beoogt voornamelijk de voorzieningen te stimuleren hun zorgaanbod op elkaar af te stemmen. Een goede score op dit criterium geeft een hogere credibiliteit aan het ingediende plan en kan als dusdanig de interpretatie van de scores op de andere criteria positief beïnvloeden.

Vraag 3. Is voor de realisatie van dit plan een investering noodzakelijk voor deze voorziening?

Deze vraag peilt naar de meerwaarde die ontstaat door de geplande investering. Het bepalen van de meerwaarde gebeurt aan de hand van volgende items:

Vraag 3.1 Is de realisatie van dit plan noodzakelijk om te voldoen aan de hedendaagse vereisten van een voorziening?

Vraag 3.2 Is de realisatie van dit plan noodzakelijk voor economisch verantwoorde uitbating?

Vraag 3.3 Is de realisatie van dit plan noodzakelijk voor het optimaliseren van het aanbod?

Vraag 3.1 Is de realisatie van dit plan noodzakelijk om te voldoen aan de hedendaagse vereisten van een voorziening?

Item 3.1.1	De mate van beantwoorden aan de erkenningsnormen/-voorwaarden, bouwfysische en bouwtechnische normen van de aanvragende voorziening
-------------------	--

Een overzicht van de mate waarin een aanvragende voorziening voldoet aan de erkenningsnormen/-voorwaarden kan een beeld geven van de toestand van de aangeboden infrastructuur.

Informatiebehoefte

- Mate waarin de voorziening beantwoordt aan de erkenningsnormen/-voorwaarden, bouwfysische en bouwtechnische normen/voorwaarden van de voorziening

Grenswaarden

 criterium	Hoge prioriteit	Matige prioriteit	Lage prioriteit
Mate van voldoening aan de erkenningsnormen/-voorwaarden van de aanvragende voorzieningen, in geval:			
a. Het programma-cijfer in de regio is niet volledig ingevuld	De investering is noodzakelijk om te voldoen aan de meest recente erkenningsnormen/-voorwaarden	n.v.t.	De investering is niet noodzakelijk om te voldoen aan de meest recente erkenningsnormen/-voorwaarden
b. Het programma-cijfer in de regio is overschreden	n.v.t.	n.v.t.	De investering is noodzakelijk om te voldoen aan de meest recente erkenningsnormen/-voorwaarden

Belang/interpretatie

In een regio waar de nood aan voorzieningen groot is, zal de investering gaan naar de voorziening waar de investeringen het meest nodig zijn. Een voorziening die een waarborg vraagt die noodzakelijk is om aan de huidige erkenningsnormen/-voorwaarden, bouwfysische en bouwtechnische normen/voorwaarden te voldoen, zal een hoge prioriteit krijgen.

Vraag 3.2 Is de realisatie van dit plan noodzakelijk voor het optimaliseren van het aanbod?

Criterium 3.2.1	Optimale invulling van het aanbod
------------------------	--

Naast bouwtechnische en economische optimalisatie dient het initiatief het bestaande aanbod toegankelijker te maken. Met toegankelijkheid wordt hier naast geografische en fysieke toegankelijkheid ook bedoeld op het aanbieden van nieuwe vormen van dienstverlening en het aanbod te richten op nieuwe doelgroepen.

Informatiebehoefte

- Ligging van de voorzieningen ten opzichte van de ruimtelijke ordening in de desbetreffende gemeente
- Nieuwe vormen van dienstverlening
- Nieuwe doelgroepen die het initiatief beoogt
- Kwaliteitsverbetering

Grenswaarden

Criterium	Hoge prioriteit	Matige prioriteit	Lage prioriteit
a.Toegankelijkheid	De realisatie van het initiatief verhoogt in hoge mate de toegankelijkheid van het aanbod door: <ul style="list-style-type: none"> - een betere integratie van het initiatief in de woonkern - een betere fysieke toegankelijkheid voor de gebruikers 	n.v.t	De realisatie van het initiatief levert geen meerwaarde naar de toegankelijkheid van het aanbod
b.Spreiding	De realisatie van het initiatief beoogt een optimalisatie van het aanbod in de regio, dat meer tegemoet komt aan de behoeften van te onderscheiden leefkernen.	n.v.t.	De realisatie van het initiatief beoogt geen optimalisatie van het aanbod in de regio, dat meer tegemoet komt aan de behoeften van te onderscheiden leefkernen.
c. Profilering	De realisatie van het initiatief biedt de mogelijkheid diensten te verlenen aan nieuwe doelgroepen	n.v.t.	De realisatie van het initiatief is niet gericht op nieuwe doelgroepen
d. Kwaliteit	De realisatie van het initiatief laat de initiatiefnemer toe de kwaliteit van de bestaande voorziening te verbeteren	n.v.t.	De realisatie van het initiatief laat de initiatiefnemer niet toe de kwaliteit van de bestaande voorziening te verbeteren

Bijlage 2. Items voor de beoordeling van het financiële luik

Vraag 1 Is de financiële situatie van de voorziening gezond?

Een belangrijk aspect van de heersende visie bestaat uit het realiseren van een aanbod van *performante* voorzieningen. Eén van de dimensies van performantie is de financiële performantie van de voorziening.

Voor ieder van de aspecten van financiële gezondheid bestaat een eindeloze lijst van maatstaven. Onze bedoeling is niet alle bestaande en een reeks nieuwe maatstaven voor te stellen die alle aspecten van performantie kunnen meten. Integendeel, er werd een bewuste keuze gemaakt om een beperkt aantal eenvoudige en hanteerbare maatstaven te bepalen die beslissingen kunnen *vergemakkelijken*. Een 'volledige' lijst maatstaven leek ons niet aangewezen omdat dit in feite de beslissingen moeilijker zou maken of minstens zou vertragen. Het gebruik van een beperkt aantal belangrijke indicatoren heeft dan ook wel het nadeel dat het niet alle details van de financiële performantie weergeeft.

Naast de indicatoren rond rentabiliteit, solvabiliteit en liquiditeit wordt hier ook het criterium beleidsefficiëntie voorgesteld dat louter verband houdt met de bedrijfsefficiëntie. Samen met de financiële indicatoren geven ze een globaal beeld van de performantie van de voorziening.

Voor het berekenen van de verschillende financiële indicatoren wordt door het VIPA-team een financieel model ter beschikking gesteld van de voorzieningen.

Item 1.1	Rentabiliteit
-----------------	----------------------

Definities

Om de vergelijking tussen verschillende voorzieningen van verschillende grootte mogelijk te maken, wordt de rentabiliteit gemeten aan de hand van twee ratio's.

1.1.1.a. Rentabiliteit van het eigen vermogen

Rentabiliteit van het eigen vermogen wordt gemeten door het gemiddelde over de laatste 3 beschikbare jaren van de ratio (in%) van de winst of verlies (overschot of tekort) van het boekjaar (code 70/66 + (66/70)) tot het eigen vermogen (code 10/15, en enkel indien dit eigen vermogen steeds positief is).

Het financieel model dat ter beschikking wordt gesteld aan de voorzieningen, berekent automatisch de waarde van de rentabiliteit van het eigen vermogen.

1.1.1.b. Netto marge

De netto marge wordt gemeten door het gemiddelde over de laatste 3 beschikbare jaren van de ratio (in %) van het werkingsoverschot of werkingstekort (code 70/64 + (64/70)) op de werkingsopbrengsten (code 70) van de voorziening.

Informatiebehoeften

1.1.1.a. Rentabiliteit van het eigen vermogen

- Resultatenrekening van de laatste 3 jaren
- Balans (eigen vermogen) van de laatste 3 jaren
- Financieel model

1.1.1.b. Netto marge

- Resultatenrekening van de laatste 3 jaren
- Financieel model

Grenswaarden

1.1.1.a. Rentabiliteit van het eigen vermogen

De rentabiliteit van het eigen vermogen wordt als volgt geëvalueerd:

Item	Goed	Matig	Aandachtspunt
Gemiddeld overschot/tekort van het boekjaar op eigen vermogen (over laatste 3 jaren)	$\geq 10\%$	tussen 0% en 10%	kleiner dan 0%

1.1.1.b. Netto marge

De netto marge wordt als volgt geëvalueerd:

Item	Goed	Matig	Aandachtspunt
Netto marge op werkingsopbrengsten (over de laatste 3 jaren)	$> 5\%$	tussen 5% en 0%	kleiner dan 0%

De netto marge houdt geen rekening met de financiële resultaten van de voorziening en is meer een indicatie van de technische efficiëntie van de activiteit.

Als de voorziening “goed” scoort, betekent dit dat de voorziening toelaat een minimum aan *werkingsoverschot* te bereiken. Zonder voldoende *werkingsoverschot* kan een voorziening immers niet aan haar andere (o.a. financiële) verplichtingen voldoen.

Belang/interpretatie

Als een voorziening “goed” scoort op rentabiliteit van het eigen vermogen en netto marge, dan wil dat zeggen dat er geen onmiddellijke aanwijzingen zijn waaruit blijkt dat de voorziening niet efficiënt werkt. Een aandachtspunt score op beide criteria geeft aan dat de werkings- en/of financiële kosten te hoog liggen vergeleken met de opbrengsten en duidt op een behoefte aan kostenverlaging of aan verhoging van opbrengsten.

Indien het eigen vermogen negatief is, dan vervalt het criterium netto rentabiliteit van het eigen vermogen en krijgt het criterium netto marge op werkingsopbrengsten het volledige gewicht.

Item 1.2	Solvabiliteit
-----------------	----------------------

De solvabiliteit van een voorziening geeft aan in welke mate de voorziening schulden heeft aangegaan en in welke mate ze in staat is om aan de lange termijn verplichtingen die daaruit voortvloeien te voldoen.

Hoe groter de financiële onafhankelijkheid van de voorziening, hoe groter de veiligheidsmarge en hoe kleiner het financiële risico voor de schuldeisers (banken).

Definitie

De ratio (in %) die hier gehanteerd wordt, is de *verhouding van het eigen vermogen (code 10/15) over het totale vermogen (code 10/49)* van de voorziening van het laatst beschikbare jaar. Hoe groter de ratio, hoe kleiner de financiële afhankelijkheid.

Informatiebehoeften

- Balans (eigen vermogen en totaal der passiva)
- Financieel model

Grenswaarden

De solvabiliteit wordt als volgt geëvalueerd:

Item	Goed	Matig	Aandachtspunt
Eigen vermogen/ totaal vermogen	> 30%	tussen 20% en 30%	< 20%

Belang/interpretatie

Een goede solvabiliteit verhoogt de kans dat de voorziening de aangegane schulden in de toekomst zal kunnen terugbetalen. Daardoor houdt ze het risico voor de banken beperkt en behoudt de voorziening haar kredietwaardigheid.

Item 1.3	Liquiditeit
-----------------	--------------------

De liquiditeit van een voorziening geeft de mate aan waarin de voorziening in staat is aan haar korte termijn verplichtingen te voldoen. Dit kan gebeuren door de beschikbare middelen aan te wenden of door haar korte termijn activa ten gelde te maken.

Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat van de korte termijn activa over het algemeen de voorraden niet ten gelde kunnen worden gemaakt.

Definitie

De ratio die hier gehanteerd wordt, is de '*acid ratio*' voor het laatst beschikbare jaar die bestaat uit de verhouding tussen de meest liquide vlottende activa en de schulden op ten hoogste 1 jaar. De meest liquide vlottende activa bestaan uit (i) de vorderingen op ten hoogste 1 jaar (code 40/41), (ii) geldbeleggingen (code 50/53), en (iii) de liquide middelen (code 54/58).

Informatiebehoeften

- Balans
- Financieel model

Grenswaarden

De liquiditeit van de voorziening wordt als volgt geëvalueerd:

Item	Goed	Matig	Aandachtspunt
Acid ratio	≥ 1	tussen 0.85 en 1	<0.85

Belang/Interpretatie

Een goede liquiditeit houdt in dat de voorziening voldoende middelen heeft om haar korte termijn schulden te betalen.

Item 1.4	Transparantie in de prijszetting
-----------------	---

De totale reële kostprijs is de som van de dagprijs en de bijdragen in de werkingskosten door de RIZIV (forfait). Als de dagprijs die aan de bewoner wordt aangerekend te laag is en de totale reële kostprijs niet gedekt kan worden dan ontstaat er een deficit.

In bepaalde gevallen wordt dit deficit met behulp van een dotatie door derden gedekt.

Door transparantie in de prijszetting kan men een beeld vormen in hoeverre de dagprijs relatief overeenkomt met de reële kostprijs.

Informatiebehoefte

- De gemiddelde dagprijs en haar samenstelling
- De gemiddelde inkomsten uit forfaits
- De gemiddelde reële kostprijs per dag
- De gemiddelde kosten, uitgesplitst per rekening, per dag
- De gemiddelde opbrengsten, uitgesplitst per rekening, per dag

Grenswaarden

Item	Goed	Matig	Aandachtspunt
Dekking van de reële kostprijs	De reële kostprijs per dag wordt volledig gedekt door de inkomsten uit dagprijzen en forfaits. Er is geen deficit dat wordt gedekt door een dotatie van derden.	n.v.t.	De reële kostprijs per dag wordt niet volledig gedekt door de inkomsten uit dagprijzen en forfaits. Er is een deficit dat wordt gedekt door een dotatie van derden.

Vraag 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.

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

Een financieel model is ontwikkeld om de benodigde informatie te verwerken.

Item 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 cashflowpositie 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

Item	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 kapitaalskosten 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 cashflow van het jaar dat wel kan.

Item 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 *cashflows* 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 cashflows onder het scenario waarin de investering plaatsvindt enerzijds, en de toekomstige jaarlijkse kapitaalslasten anderzijds. 'Cashflow' wordt hier gedefinieerd als het overschot/tekort van het boekjaar plus niet-kaskosten min niet-kasopbrengsten. Vereenvoudigd kan gesteld worden dat de cashflow 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 ingediende plan). Dit gebeurt wanneer de volledige 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.

Informatievereisten

- Goed gefundeerde cashflowprojecties
- Projecties van schulden
- Financieel model

Grenswaarden

Item	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 cashflow 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 cashflow de kapitaalslasten te betalen, maar niet voldoende is om bijvoorbeeld activa te vervangen. Cashflow 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 cashflow net voldoende om de kapitaalslasten te betalen. De kans is dan ook groot dat tijdens een bepaald jaar deze cashflow te laag zal zijn om de financiële lasten te dragen. De kans is immers klein dat de geprojecteerde cashflow ieder jaar ook zal worden gerealiseerd. Daarenboven is het waarschijnlijk dat de financiële situatie van de ouderenvoorziening zal verzwakken indien vrijwel alle cashflow wordt toegewijd aan schuldaflossing.

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

Vraag 3 **Zijn de investeringen financieel verantwoord?**

Item 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. 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.

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
 - jaarlijkse kosten door leningslast
 - eventuele kostprijsverlagende effecten (personeel, energie, ...)
 - toekomstig verwachte aantal verblijfsdagen
- Gemiddelde dagprijs in de regio

Grenswaarden

Item	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

Item 3.2	Analyse van de investeringskost
-----------------	--

Bij de indiening voor de aanvraag voor het principiële akkoord voor de investeringswaarborg dient nog een overzicht toegevoegd te worden waarin de gegevens met betrekking tot de kostprijs van het ingediende project en de wijze van financiering hiervan toegelicht worden. Hieruit moet blijken of de voorziening in staat zal zijn de geplande investeringen te realiseren.