BIJLAGE bij de omzendbrief aan de directies van de voorzieningen van de bijzondere jeugdbijstand.

**De beoordeling en de bijsturing van een technisch-financieel plan**

Nadat in Fase 1, het zorgstrategische plan, nagegaan werd of het opportuun is om in de voorziening van bijzondere jeugdbijstand 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 meer in detail de manier aangeven waarop de voorziening 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 subsidieaanvraag.

Het technisch-financieel plan bevat tenminste de volgende onderdelen:

1. een beschrijving van de bestaande infrastructuur naar historisch en architectonisch belang, ouderdom, functionaliteit, gebruiksintensiteit, leefbaarheid, energie-efficiëntie
2. 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
3. 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 voorziening

1. 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 voorziening ten aanzien van de investeringslasten aangetoond wordt
2. eventueel een opdeling van de bedoelde investeringen in projecten en hun uitvoeringstermijnen met een globale uitvoeringskalender
3. 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 voorziening van de bijzondere jeugdbijstand.

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 1: Beantwoordt het technisch-financieel plan aan de functionele en bouwtechnische

vereisten van een performante voorziening ?

Vraag 2: Is de realisatie van dit technisch-financieel plan financieel verantwoord?

**Vraag 1. Beantwoordt dit technisch-financieel plan aan de functionele en**

**aan de bouwtechnische vereisten van een performante instelling ?**

Bij de evaluatie van het zorgstrategisch plan werd reeds beoordeeld of de aanvragende voorziening vandaag in staat is kwalitatief hoogstaande hulp- en dienstverlening 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 functionele en aan de bouwtechnische eisen van een moderne voorziening van de bijzondere jeugdbijstand en het geheel desgevallend de nodige bijsturing te geven.

Criterium 1.1 Flexibiliteit van het concept/de gebouwen

Criterium 1.2 Functionaliteit van het concept

Criterium 1.3 Comfort en privacy van de minderjarigen

Criterium 1.4 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 de individuele voorzieningen, doch deze horen voornamelijk thuis bij de beoordeling van de individuele projecten binnen een technisch-financieel plan (zie verder).

Van belang is dat in het concept een compromis wordt gevonden tussen de functionaliteit van het gebouw en een ideale woon- en verblijfsomgeving voor de minderjarigen met aandacht voor de huiselijkheid.

|  |  |
| --- | --- |
| **Criterium 1.1** | **Flexibiliteit van het concept / gebouwen** |

Voor een instelling van de bijzondere jeugdbijstand is flexibiliteit van belang voor de aanpassing van het gebouw aan zijn potentiële 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 minderjarigen.

**Definitie:** *de* *‘flexibiliteit’* van een concept/gebouw is de mate waarin een voorziening qua bouwconcept zich kan aanpassen aan haar bewoner.

**Indicatoren van flexibiliteit**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Flexibel** |  | **Niet/minder flexibel** |
| De voorziening kan op een eenvoudige wijze uitgebreid worden | <-> | De voorziening kan niet op een eenvoudige wijze uitgebreid worden |
| De voorziening is gemakkelijk aan te passen aan de te verwachten evoluties in de doelgroep(en) | <—> | De voorziening is niet gemakkelijk aan te passen aan de te verwachten evoluties in de doelgroep(en) |

**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 1.2** | **Functionaliteit van het concept** |

De functionaliteit van het concept is belangrijk voor de kwaliteit van de dienstverlening die wordt aangeboden in de voorziening.

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 profiel van de minderjarigen van een bepaalde afdeling vormt hierin een belangrijk element.

**Indicatoren van functionaliteit**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Goede functionaliteit** | **Matige functionaliteit** | **Ongunstige functionaliteit** |
| De voorziening 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 af van het ideale beeld | Wijkt sterk af van het ideale beeld |
| Verticale circulatie (trappen, liften) en technische leidingen zijn gegroepeerd en gemakkelijk bereikbaar | idem | idem |
| De volledige instelling is aangepast aan de toegankelijkheid voor personen met een handicap | idem | idem |
| De afdelingen zijn gegroepeerd per groep van functionele clusters van minderjarigen | idem | idem |
| De afdelingen zijn gebouwd in functie van de doelgroep(en) van minderjarigen | idem | idem |
| Iedere voorziening beschikt over een aparte leefruimte per afdeling en over tenn minste een keukenfaciliteit per 2 afdelingen | n.v.t. | idem |
| De voorziening beschikt over voldoende en goed gesitueerde bergingsmogelijkheden (ook voor afval) | idem | idem |
| Het aantal in- en uitgangen van de voorziening is tot een strikt minimum beperkt | idem | idem |
| Als er gewerkt wordt met een centrale keuken, dan is deze strategisch verbonden met de vertikale verbindingswegen voor de afdelingen, en de aan- en afvoerwegen voor de voorraad | idem | idem |
| De voorziening biedt voldoende ruimten voor aparte consultaties, voor ontspanning (zowel binnen als buiten) en voor inslapend personeel | 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 moet 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 voorziening.

|  |  |
| --- | --- |
| **Criterium 1.3** | **Comfort en privacy van de minderjarigen** |

De maatschappij stelt hogere eisen aan haar woon- en leefomgeving. De jongeren worden mondiger. Er is een hoger verwachtingspatroon van de minderjarigen naar privacy en comfort .

**Grenswaarden**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Criterium** | **Goed** | **Matig** | **Ongunstig** |
| Comfort en privacy van de minderjarige | De voorziening beschikt voor 100 % over éénpersoons kamers (voor de min 12 jarigen is een aantal aanpasbaar naar 2-persoons- kamers) | n.v.t. | < 100 % éénpersoons kamers |
|  | Er is aandacht besteed aan een huiselijke inrichting van de voorziening | n.v.t. | Er is geen aandacht besteed aan de huiselijke inrichting van de voorziening |
|  | De voorziening beschikt over een tuin die toegankelijk is voor de minderjarigen. | n.v.t. | De voorziening beschikt niet over een tuin die toegankelijk is voor de minderjarigen. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Criterium 1.4** | **Het naleven van de bouwtechnische en bouwfysische normen** |

Omwille van 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 voorzieningen van de bijzondere jeugdbijstand, 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**

1. De brandveiligheidseisen worden beschreven in het KB tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan nieuwe gebouwen moeten voldoen
2. De vereisten voor de arbeidsomstandigheden worden in het ARAB beschreven
3. De milieuvereisten worden in Vlarem II beschreven

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Criterium** | **Goed** | **Matig** | **Ongunstig** |
| Het naleven van 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 voorziening moet een bewijs tonen waarmee kan worden aangetoond dat het technisch-financieel plan voorziet om aan alle wettelijke eisen te voldoen.

**Vraag 2: 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 de volgende vragen gesteld te worden:

Vraag 2.1: Zijn de investeringskosten redelijk en verantwoord?

Vraag 2.2: Kan de voorziening de investering dragen?

***Vraag 2.1: 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 hulp- en dienstverlening 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 hulp- en dienstverlening en of de investeringskosten voldoende te verantwoorden zijn.

Mogelijke criteria om dit te onderzoeken zijn:

Criterium 2.1.1. Oppervlakte per capaciteitseenheid

Criterium 2.1.2. Kosten m² (nieuwbouw/verbouwing)

Criterium 2.1.3. Totale kosten van het technisch-financieel plan versus kosten van

nieuwbouw

|  |  |
| --- | --- |
| **Criterium 2.1.1** | **Oppervlakte per capaciteitseenheid** |

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

1. voor een residentiële voorziening: 50 m² per erkende capaciteitseenheid
2. voor een semi-ambulante voorziening: 35 m² per erkende capaciteitseenheid
3. voor een ambulante voorziening: 20 m² per voltijds equivalent van de aanvaarde personeelsformatie.

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.

**Grenswaarden**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Criterium** | **Goed** | **Matig** | **Ongunstig** |
| Oppervlakte per capaciteitseenheid:  - residentieel  - semi-ambulant  - ambulant | 45-50 m²  30-35 m²  15-20 m² | 40-45 en > 50 m²  25-30 en > 35 m²  > 20 m² | < 40 m²  < 25 m²  < 15 m² |

**Interpretatie:** bij de beoordeling van dit criterium dient rekening gehouden te worden met de volgende ovewegingen:

* de totale capaciteit van een voorziening beïnvloedt de oppervlakte per capaciteitseenheid ervan; grotere instellingen hebben relatief minder m² per capaciteitseenheid nodig voor de algemene en gemeenschappelijke ruimten (keuken, inslapend personeel, administratie,…);
* het doelpubliek beïnvloed dit criterium; bv. studiowerking vraagt meer m² per capaciteitseenheid dan afdelingsgerichte opvang, adolescenten hebben grotere infrastructuur nodig dan kleuters, kamertraining, …

|  |  |
| --- | --- |
| **Criterium 2.1.2** | **Kosten per m² (nieuwbouw/uitbreiding/verbouwing)** |

Het VIPA-decreet voorziet in de artikels 7,8,9 en 10 van het besluit tot vaststelling van de totale investeringssubsidie en de bouwtechnische normen voor de voorzieningen van de bijzondere jeugdbijstand, de investeringssubsidies voor nieuwbouw, uitbreiding, uitrusting en meubilering, verbouwing en aankoop met 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) en aantal m²

**Grenswaarden**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Criterium** | **Goed** | **Matig** | **Ongunstig** |
| Kosten per m²  - Nieuwbouw of  Uitbreiding (euro/m²)  - Verbouwing (euro/m²)  - Aankoop (venale waarde)  - Uitrusting en meubilering | * < 10/6e van de voorziene subsidies * < 10/6e van 75% van de voorziene subsidies voor uitbreiding * Niet teveel afwijkend van de venale waarde   - < 10/6e van 10% van de voorziene subsidies voor uitbreiding | n.v.t. | * > 10/6e van de voorziene subsidies * > 10/6e van 75% van de voorziene subsidies voor uitbreiding * Te veel afwijkend van de venale waarde   - > 10/6e van 10% van de voorziene subsidies 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 voorziening 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: i**n de toekomst zal een periodieke evaluatie van de werkelijke bouwkosten noodzakelijk zijn en zullen de bouwplafonds in functie daarvan aangepast moeten worden.

|  |  |
| --- | --- |
| **Criterium 2.1.3** | **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 voorziening te hoog is, wordt aangenomen dat nieuwbouw een betere investering zou zijn. Dit moet wel bezien worden in de specifieke situatie van de aanvragende voorziening. 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 m² verbouwing bedraagt minder dan 60% van de kosten per m² uitbreiding | Kosten per m² verbouwing bedraagt tussen de 60-75% van de kosten per m² uitbreiding | Kosten per m² verbouwing bedraagt meer dan 75% van de kosten per m² 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 2.2.

Bij de berekeningen dient voldoende rekening te worden gehouden met de bijkomende kosten[[1]](#footnote-1).

***Vraag 2.2: Kan de voorziening van de bijzondere jeugdbijstand 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.

Voorzieningen van de bijzondere jeugdbijstand moeten hetzelfde type overwegingen maken. Voorzieningen 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 voorzieningen die nu geen problemen hebben bij het aflossen van schulden. Een eerste belangrijk criterium moet daarom zijn het *huidig* vermogen van de voorziening om haar schulden af te lossen.

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 2.2.1** | **Dekkingsgraad** |

De dekking meet het huidige vermogen van de voorziening 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 voorziening theoretisch gevoelig zou kunnen verbeteren.

**Definitie:** er worden twee dekkingsratio’s gehanteerd en geëvalueerd voor het laatst beschikbare jaar:

1. de *interestdekking*: de verhouding van het werkingsoverschot/tekort (code 70/64) en de

financiële opbrengsten (code 75) over de jaarlijkse interestlasten (code 65)

1. 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: r**esultatenrekening, balans en financieel model

**Grenswaarden**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Criterium** | **Goed** | **Matig** | **Ongunstig** |
| Dekking | Totale dekking > 1 voor alle jaren | Totale dekking < 1 voor één of meer jaren Interestdekking > 1 | Interestdekking  < 1 voor één of meer jaren |

**Interpretatie:** het uitgangspunt is dat de opbrengsten uit de bedrijfs- en financiële activiteiten van de voorziening ruim voldoende moeten zijn om de financiële interest- en kapitaalskosten te dekken. Als de dekking goed is, dan betekent dit dat de voorziening 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 voorziening 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 2.2.2** | **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 voorziening heeft plaatsgevonden. Vanaf dan is geen verandering meer te verwachten in niveau van werkingskosten dat door de investeringen is teweeg gebracht.

**Informatievereisten:** goed gefundeerde cash flow projecties (voor gemeentelijke toelagen), projecties van schulden en 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 voorziening 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 voorziening 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.

**Bijlage 1: Inhoudstabel 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**

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

**2. Architectonische voorstelling van het concept**

1. 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
2. Een globale schets van de investeringswerkzaamheden, waarop te zien zijn:
   1. de inplanting en zoneringsplannen van terreinen, gebouwen, parkings, enz.
   2. de ligging van de verschillende afdelingen van de voorziening en de onderlinge samenhang van de diensten
   3. de bewoners-, bezoekers-, personeels- en goederenstromen
3. De elementen m.b.t. de zorgtechnische en bouwtechnische vereisten van een performante instelling: flexibiliteit / functionaliteit van het concept / comfort en privacy van de minderjarige / brandveiligheidsvereisten, vereisten voor de arbeidsomstandigheden / milieuvereisten
4. Oppervlakte per m² / totale kosten van het technisch-financieel plan versus kosten van nieuwbouw
5. De fasering en de voorziene uitvoeringstermijnen
6. De kostenraming

**3. Financieel plan**

1. 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 voorziening 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
2. 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**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Flexibel** |  | **Niet/minder flexibel** |
| De voorziening kan op een eenvoudige wijze uitgebreid worden | <-> | De voorziening kan niet op een eenvoudige wijze uitgebreid worden |
| De voorziening is gemakkelijk aan te passen aan de te verwachten evoluties in de doelgroep(en) | <—> | De voorziening is niet gemakkelijk aan te passen aan de te verwachten evoluties in de doelgroep(en) |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Goede functionaliteit** | **Matige functionaliteit** | **Ongunstige functionaliteit** |
| De voorziening 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 af van het ideale beeld | Wijkt sterk af van het ideale beeld |
| Verticale circulatie (trappen, liften) en technische leidingen zijn gegroepeerd en gemakkelijk bereikbaar | idem | idem |
| De volledige instelling is aangepast aan de toegankelijkheid voor personen met een handicap | idem | idem |
| De afdelingen zijn gegroepeerd per groep van functionele clusters van minderjarigen | idem | idem |
| De afdelingen zijn gebouwd in functie van de doelgroep(en) van minderjarigen | idem | idem |
| Iedere voorziening beschikt over een aparte leefruimte per afdeling en over tenn minste een keukenfaciliteit per 2 afdelingen | n.v.t. | idem |
| De voorziening beschikt over voldoende en goed gesitueerde bergingsmogelijkheden (ook voor afval) | idem | idem |
| Het aantal in- en uitgangen van de voorziening is tot een strikt minimum beperkt | idem | idem |
| Als er gewerkt wordt met een centrale keuken, dan is deze strategisch verbonden met de vertikale verbindingswegen voor de afdelingen, en de aan- en afvoerwegen voor de voorraad | idem | idem |
| De voorziening biedt voldoende ruimten voor aparte consultaties, voor ontspanning (zowel binnen als buiten) als voor inslapend personeel | idem | idem |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Criterium** | **Goed** | **Matig** | **Ongunstig** |
| **Comfort en privacy van de minderjarige** | De voorziening beschikt voor 100 % over éénpersoons kamers (voor de min 12 jarigen is een aantal aanpasbaar naar tweepersoonskamers) | n.v.t. | < 100 % éénpersoons kamers |
|  | Er is aandacht besteed aan een huiselijke inrichting van de voorziening | n.v.t. | Er is geen aandacht besteed aan de huiselijke inrichting van de voorziening |
|  | De voorziening beschikt over een tuin die toegankelijk is voor de minderjarigen. | n.v.t. | De voorziening beschikt niet over een tuin die toegankelijk is voor de minderjarigen. |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **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 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Criterium** | **Goed** | **Matig** | **Ongunstig** |
| **Oppervlakte per capacitetseenheid**:  - residentieel  - semi-ambulant  - ambulant | 45-50 m²  30-35 m²  15-20 m² | 40-45 en > 50 m²  25-30 en > 35 m²  > 20 m² | < 40 m²  < 25 m²  < 15 m² |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Criterium** | **Goed** | **Matig** | **Ongunstig** |
| **Kosten per m²**  - Nieuwbouw of  Uitbreiding (euro/m²)  - Verbouwing (euro/m²)  - Aankoop (venale waarde)  - Uitrusting en meubilering | * < 10/6e van de voorziene subsidies   - < 10/6e van 75% van de voorziene subsidies voor uitbreiding  - Niet teveel afwijkend van de venale waarde  - < 10/6e van 10% van de voorziene subsidies voor uitbreiding | n.v.t. | * > 10/6e van de voorziene subsidies   - > 10/6e van 75% van de voorziene subsidies voor uitbreiding  - Te veel afwijkend van de venale waarde  - > 10/6e van 10% van de voorziene subsidies voor uitbreiding |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Criterium** | **Goed** | **Matig** | **Ongunstig** |
| **Totale kosten van het technisch-financieel plan versus kosten van nieuwbouw** | Kosten per m² verbouwing bedraagt minder dan 60% van de kosten per m² uitbreiding | Kosten per m² verbouwing bedraagt tussen de 60-75% van de kosten per m² uitbreiding | Kosten per m² verbouwing bedraagt meer dan 75% van de kosten per m² uitbreiding |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Criterium** | **Goed** | **Matig** | **Ongunstig** |
| Dekking | Totale dekking > 1 voor alle jaren | Totale dekking < 1 voor 1 of meer jaren Interestdekking > 1 | Interestdekking <1 voor 1 of meer jaren |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **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 |

**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 standardiseren, werd 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.

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. [↑](#footnote-ref-1)