

# Beoordelingscriteria Borgingsverzoek WfZ



Er zijn verschillende criteria waarop borgingsverzoeken worden beoordeeld. Dit document bevat een overzicht van deze criteria en de bijbehorende aandachtspunten.

## Algemeen risicoprofiel

- ✓ Macro-financieel perspectief: groei
- ✓ Geen/weinig volume- en/of prijsdruk voor de instelling
- ✓ Geen ingrijpende zorginhoudelijke transitie
- ✓ Relatief weinig risico en onzekerheid instellingsactiviteiten
- ✓ Sterke marktpositie
- ✓ Lage concurrentie-intensiteit

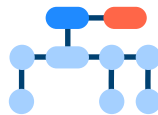
### Externe omgeving



- ✗ Macro-financieel perspectief: krimp
- ✗ Forse volume- en/of prijsdruk voor de instelling.
- ✗ Ingrijpende zorginhoudelijke transitie
- ✗ Relatief veel risico en onzekerheid instellingsactiviteiten
- ✗ Zwakke marktpositie
- ✗ Dynamische/competitieve markt

- ✓ Eenduidige en transparante structuur
- ✓ Eenduidige en transparante zeggenschapsverhoudingen

### Juridische structuur



- ✗ Complexe/ondoorgrondelijke juridische- of eigendomsstructuur
- ✗ Financiële en/of organisatorische verwevenheden
- ✗ Onduidelijke zeggenschapsstructuur

- ✓ Vastgoed ten dienste van de eigen zorgactiviteiten
- ✓ Vastgoed sluit aan op zorginhoudelijke ontwikkelingen/is voldoende flexibel
- ✓ Geen acute technische knelpunten
- ✓ De boekwaarde is in lijn met de economische levensduur

### Huidige vastgoed-portefeuille



- ✗ Veel vastgoed voor verhuur en niet-zorg activiteiten
- ✗ Verouderd en/of niet flexibel vastgoed
- ✗ Acute technische knelpunten
- ✗ De boekwaarde is te hoog (impairment)

- ✓ De strategie is duidelijk
- ✓ Geen fusie- of andere ingrijpende voornemens

### Ondernemings-strategie

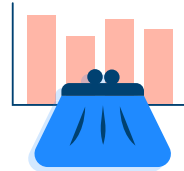


- ✗ De strategie is onduidelijk
- ✗ Fusie- of andere ingrijpende voornemens

# Beoordelingscriteria Borgingsverzoek WfZ

## Exploitatie

- ✓ De exploitatie is in voorgaande jaren structureel en bovengemiddeld positief
- ✓ Positieve exploitatievooruitzichten
- ✓ De zorgexploitatie sec is positief



- ✗ De exploitatie is in voorgaande jaren structureel negatief
- ✗ Negatieve exploitatievooruitzichten
- ✗ De zorgexploitatie is verlieslatend, de instelling leunt op het vastgoedresultaat

## Eigen vermogen

- ✓ Weerstandsvermogen (EV : Omzet) is voldoende (indicatief 20-25%)
- ✓ Eigen vermogen is 'hard' (geen 'gebakken lucht' in de activawaardering)
- ✓ Geen substantiële immateriële activa
- ✓ Geen relevante 'niet uit de balans blijkende verplichtingen'



- ✗ Weerstandsvermogen is zwak (< 15%)
- ✗ Eigen vermogen is niet 'hard' (omvangrijke herwaarderingsreserves of bestemmingsreserves)
- ✗ Substantiële immateriële activa
- ✗ Risicovolle 'niet uit de balans blijkende verplichtingen'

## Financieringsstructuur en zekerheden

- ✓ MVA zijn lang gefinancierd
- ✓ Voldoende liquiditeit
- ✓ Voldoende risicodragende betrokkenheid bank bij langlopende financiering (onborgde leningen)
- ✓ De contracten voor de onborgde leningen omvatten geen onacceptabele risico's voor de instelling
- ✓ Er zijn geen obstakels voor vestiging/aanpassing van zekerheden



- ✗ Te krappe financiering (= risico op toekomstig liquiditeitstekort)
- ✗ Financiering leunt op kasstromen die in de toekomst nog moeten worden gegenereerd
- ✗ Niet of nauwelijks onborgde bancaire financiering.
- ✗ Zware financieringslasten
- ✗ De contracten voor de onborgde leningen omvatten forse risico's voor de instelling (w.o. rentederivaten, opeisingsclausules)
- ✗ Er zijn obstakels voor vestiging/aanpassing van zekerheden

# Beoordelingscriteria Borgingsverzoek WfZ

## Businesscase

- ✓ De huisvestings-/investerings-plannen sluiten aan op de strategie
- ✓ Nut en noodzaak investering worden door de zorgverzekeraars(s) bevestigd
- ✓ Omvang investering sluit aan bij praktijknormen
- ✓ Gefaseerd investeringsproces, met mogelijkheid tot tussentijds bijsturen



- ✗ De huisvestings-/investerings-plannen sluiten niet aan op de strategie
- ✗ Nut en noodzaak investering worden door de zorgverzekeraars(s) niet bevestigd
- ✗ Omvang investering overstijgt de praktijknormen (zonder plausibele argumentatie)
- ✗ Geen mogelijkheid tot tussentijds bijsturen

## Meerjarenraming

- ✓ Betrouwbaar
- ✓ Sluit aan op laatste jaarrekening/ begroting
- ✓ Is robuust (kent realistische uitgangspunten en scenario-analyses)
- ✓ Investering is haalbaar en betaalbaar



- ✗ Bevat fouten en/of inconsistenties
- ✗ Sluit niet aan op laatste jaarrekening/ begroting.
- ✗ Is onvolledig, optimistisch, en/of staat of valt met nog te realiseren of twijfelachtige besparingen of inkomsten
- ✗ Investering drukt (te) zwaar op de exploitatie