






Pro's en contra's bij beoordeling borgingsverzoek

Pro's	Criterium	Contra's
<p><u>Externe omgeving</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Macro-financieel perspectief: groei. • Geen/weinig volume- en/of prijsdruk voor de instelling. • Geen ingrijpende zorginhoudelijke transitie. • Relatief weinig risico en onzekerheid <p><u>Instellingsactiviteiten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Sterke marktpositie. • Lage concurrentie-intensiteit. <p><u>Juridische structuur</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Eenduidige en transparante structuur. • Eenduidige en transparante zeggenschapsverhoudingen. <p><u>Huidige vastgoedportefeuille</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p><u>Ondernemingsstrategie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De strategie is duidelijk en begrijpelijk. • Geen fusie- of andere ingrijpende voornemens. 	<p>Algemeen risicoprofiel</p> 	<p><u>Externe omgeving</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Macro-financieel perspectief: krimp. • Forse volume- en/of prijsdruk voor de instelling. • Ingrijpende zorginhoudelijke transitie. • Relatief veel risico en onzekerheid <p><u>Instellingsactiviteiten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Zwakke marktpositie. • Dynamische/competitieve markt. <p><u>Juridische structuur</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Complexe/ondoorgroondelijke juridische- of eigendomsstructuur. • Financiële en/of organisatorische verwevenheden. • Onduidelijke zeggenschapsstructuur. <p><u>Huidige vastgoedportefeuille</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Veel vastgoed voor verhuur en niet-zorg activiteiten. • Verouderd en/of niet flexibel vastgoed. • Acute technische knelpunten. • De boekwaarde is te hoog (impairment). <p><u>Ondernemingsstrategie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De strategie is onduidelijk of onbegrijpelijk. • Fusie- of andere ingrijpende voornemens.

Pro's	Criterium	Contra's
<ul style="list-style-type: none"> • De exploitatie is in voorgaande jaren structureel en bovengemiddeld positief. • Positieve exploitatievooruitzichten • De zorgexploitatie sec is positief. 	<p style="text-align: center;">Exploitatie</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • De exploitatie is in voorgaande jaren structureel negatief. • Negatieve exploitatievooruitzichten • De zorgexploitatie is verlieslatend, de instelling leunt op het vastgoedresultaat.
<ul style="list-style-type: none"> • 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'. 	<p style="text-align: center;">Eigen vermogen</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Weerstandsvermogen is zwak (< 15%). • Eigen vermogen is niet 'hard' (omvangrijke herwaarderingsreserves of bestemmingsreserves). • Substantiële immateriële activa. • Risicovolle 'niet uit de balans blijkende verplichtingen'.
<ul style="list-style-type: none"> • MVA zijn lang gefinancierd • Voldoende liquiditeit. • Voldoende risicodragende betrokkenheid bank bij langlopende financiering (onbegorgde leningen). • De contracten voor de onbegorgde leningen omvatten geen onacceptabele risico's voor de instelling. • Er zijn geen obstakels voor vestiging/aanpassing van zekerheden. 	<p style="text-align: center;">Financieringsstructuur en zekerheden</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Te krappe financiering (= risico op toekomstig liquiditeitstekort). • Financiering leunt op kasstromen die in de toekomst nog moeten worden gegenereerd. • Niet of nauwelijks onbegorgde bancaire financiering. • Zware financieringslasten. • De contracten voor de onbegorgde leningen omvatten forse risico's voor de instelling (w.o. rentederivaten, opeisingsclausules, eenzijdige aanpassingsrechten voor banken). • Er zijn obstakels voor vestiging/aanpassing van zekerheden.

• Pro's	Criterium	• Contra's
<ul style="list-style-type: none"> • De huisvestings-/investeringsplannen 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 	<p>Businesscase</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • De huisvestings-/investeringsplannen 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.
<ul style="list-style-type: none"> • Betrouwbaar. • Sluit aan op laatste jaarrekening/begroting. • Is robuust (kent realistische uitgangspunten en scenario-analyses). • Investering is haalbaar en betaalbaar. 	<p>Meerjarenraming</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • 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.