

Deel 1: Omschrijving van de verrichtingen

FASE 1 : VOORTRAJECT EN AFSLUITEN DBFM-OVEREENKOMST

- 1 De gemeente stelt een zekerheid van 10 000 euro in de vorm van een gelddeposito op een geblokkeerde bankrekening. Bij uitstap tijdens het voorcontract dient de gemeente beperkte kosten te betalen. Die zekerheid waarborgt die betaling.
- 2 Betaling van de waarborg (lange termijn)
- 3 De gemeente ondertekent een individueel DBFM-contract waardoor ze haar waarborg terug krijgt:
- 4 Het ondertekenen van de DBFM-overeenkomst houdt verplichtingen en rechten in. De verplichtingen en de rechten m.b.t. het vast actief, de component bouw, worden geregistreerd:
 - a) De verwachte bouwkost bestaat uit 30 maal de component bouw van de bruto beschikbaarheidsvergoeding op jaarbasis, verhoogd met de eenmalige vergoeding. Door negatieve prijsherzieningen is de eenmalige vergoeding negatief: $30 \times 98\,146,52 - 16\,871,01 = 2\,927\,524,59$ euro.
 - b) De verwachte investeringssubsidie bestaat uit 30 maal subsidie voor de component bouw van de bruto beschikbaarheidsvergoeding op jaarbasis, verhoogd met de (in dit geval negatieve) subsidie voor de eenmalige vergoeding: $30 \times 80\,213,85 - 13\,788,45 = 2\,392\,627,05$ euro.
- 5 Met de DBFM-overeenkomst verleent de gemeente een recht van opstal aan de DBFM-vennootschap voor 30 jaar. De waarde van het opstalrecht wordt bepaald op 50 000 euro.

FASE 2: BOUWFASE MET OPLEVERING GEBOUW

- 6 Tijdens de uitvoering van de werken worden er geen verrichtingen opgenomen in de boekhouding. Dit gebeurt op het moment van de voorlopige oplevering en de beschikbaarstelling:
 - a) De gemeente ontvangt de pro forma factuur ten bedrage van 30 maal de component bouw van de definitief berekende bruto beschikbaarheidsvergoeding op jaarbasis. Dit bedrag stemt overeen met het bedrag in kolom 1 (D&B) van tabel 2 van de aflossingstabel: 2 944 396,19 euro.
 - b) Met het boeken van de leasingschuld vervalt de verplichting m.b.t. de jaarlijkse vergoeding van de component bouw.
 - c) De ontvangst van de pro forma houdt de definitieve toekenning van de investeringssubsidie in. Deze bedraagt 30 maal de subsidie voor de component bouw van de bruto beschikbaarheidsvergoeding. Het bedrag ervan staat bovenaan kolom 3 (investeringssubsidie D&B) van tabel 4 van de aflossingstabel: 2 406 415,20 euro.
 - d) Het boeken van de investeringssubsidie heeft tot gevolg dat het recht op de investeringssubsidie voor de jaarlijkse vergoeding van de component bouw vervalt.
- 7 Bij de terbeschikkingstelling van de school wordt de éénmalige vergoeding aan de gemeente gefactureerd, al of niet gespreid over meerdere facturen. In het voorbeeld gaat het om een negatief bedrag ingevolge negatieve prijsherzieningen:
 - a) Activering van de eenmalige vergoeding t.a.v. een leveranciersschuld daar deze geen financiering inhoudt: -16 871,01 euro.
 - b) Met het boeken van die leveranciersschuld vervalt de rest van de verplichting tot aankoop.
 - c) De subsidie inzake de eenmalige vergoeding wordt toegevoegd aan de reeds eerder geboekte investeringssubsidie: - 13 788,45 euro.
 - d) Het boeken van de investeringssubsidie heeft tot gevolg dat de rest van het recht op de investeringssubsidie vervalt.
 - e) De investeringssubsidie m.b.t. de eenmalige vergoeding wordt verrekend op de factuur inzake die vergoeding en moet daarom overgeboekt worden van lange naar korte termijn.
 - f) De budgettaire vordering voor de investeringssubsidie inzake de eenmalige vergoeding wordt geboekt.
 - g) Ingevolge de verlaging van het BTW-tarief werd de rente-indekking herzien. Dit veroorzaakte een rehedgekost van 22 775 euro.
 - h) Die rehedgekost wordt door Agion gesubsidieerd ten bedrage van 18 561,63 euro.
 - i) De aanrekeningen en de vorderingen m.b.t. de eenmalige vergoeding en de rehedgekost worden maximaal aan elkaar gesaldeerd.
 - j) Betaling saldo rehedgekost: $22\,775 - 21\,644,19 = 1\,130,81$ euro.

FASE 3: BESCHIKBAARHEIDSFASE

- 8 Vanaf de beschikbaarstelling is de gemeente de bruto beschikbaarheidsvergoeding verschuldigd en worden de subsidies overeenkomstig ontvangen. Voor de resterende periode van 2016 is de bruto beschikbaarheidsvergoeding pro rata temporis verschuldigd:
- a) De component bouw wordt als aflossingen opgenomen in de aflossingstabel (tabel 2, kolom 1). Voor 2016 bedragen die 20 501,82 euro. Die schulden worden van lange termijn naar korte termijn overgeboekt.
 - b) T.a.v de component bouw worden de investeringssubsidies in mindering gebracht op de bruto beschikbaarheidsvergoeding. Voor de resterende periode van 2016 bedragen ze 16 755,47 euro (tabel 4, kolom 3 van de aflossingstabel). De vordering op lange termijn wordt voor dit bedrag naar korte termijn overgeboekt.
- 9 Bij aanvang van het 3e kwartaal wordt de factuur met de beschikbaarheidsvergoeding voor dat kwartaal ontvangen. Ze omvat de componenten bouw, financiering en onderhoud en de subsidies voor elk van die componenten:
- a) Aanrekening vervalddag kapitaalaflossing leasingschuld (aflossingstabel, tabel 2, kolom 1): 6 813,10 euro.
 - b) Aanrekening vervalddag intresten leasingschuld (aflossingstabel, tabel 2, kolommen 2 + 3): 13 727,64 euro.
 - c) Aanrekening vervalddag onderhoudskost (aflossingstabel, tabel 2, kolommen 4 + 5 + 7: 6 857,79 euro met, in dit voorbeeld, verlegging van 388,18 euro BTW.
 - d) Budgettaire vordering vervalddag investeringssubsidie (aflossingstabel, tabel 4, kolom 3): 5 568,25 euro.
 - e) Budgettaire vordering vervalddag rentesubsidie (aflossingstabel, tabel 4, kolom 4): 11 219,42 euro.
 - f) Budgettaire vordering vervalddag werkingsubsidie (aflossingstabel, tabel 4, kolommen 5 + 6): 6 063,46 euro.
 - g) Maximale saldering aanrekeningen aflossing, intresten en onderhoudskost aan vorderingen investerings-, rente en werkingsubsidies.
 - h) Betaling saldo factuur bruto beschikbaarheidsvergoeding aan Scholen van Morgen: 4 159,22 euro.
 - i) Aan de hand van de BTW-aangifte wordt de BTW vereffend: 388,18 euro.
- 10 Eind 2016 worden de lange termijnschulden en lange termijnvorderingen die in 2017 zullen vereffend worden, over geboekt van lange naar korte termijn:
- a) Eind 2016 wordt de, in 2017 te betalen, component bouw van de bruto beschikbaarheidsvergoeding overgeboekt van lange naar korte termijnschuld (aflossingstabel, tabel 2, kolom 1): 56 010,82 euro.
 - b) Eind 2016 wordt de, in 2017 te ontvangen, schijf van de investeringssubsidie voor de component bouw in de bruto beschikbaarheidsvergoeding overgeboekt van lange naar korte termijn (aflossingstabel, tabel 4, kolom 3): 45 776,89 euro.
- 11 Op 31/12/2016 wordt de jaarlijkse afschrijving van de schoolgebouwen geboekt: 97 584,17 euro $((2\ 944\ 396,19 - 16\ 871,01) / 30)$ (afschrijvingsduur = duur van de leasingovereenkomst).
- 12 Op 31/12/2016 wordt de jaarlijkse verrekening van de investeringssubsidies geboekt: 79 754,23 euro $((2\ 406\ 415,20 - 13\ 788,45) / 30)$ (verrekeningsduur = duur afschrijving).

Dagboeken		Algemeen dagboek			Budgettair dagboek					FN
		AR	Debet	Credit	AR	BV	ESC	Uitgaven	Ontvangsten	
Verrichtingen										
FASE 1 : VOORTRAJECT EN AFSLUITEN DBFM-OVEREENKOMST										
1	Aanrekening waarborg	288 4492	10.000,00	10.000,00	288	0800	700	10.000,00		I
2	Betaling waarborg	4492 55...0	10.000,00	10.000,00						
3	Terugbetaling waarborg	55...0 288	10.000,00	10.000,00	288	0800	700		10.000,00	I
4a	Verplichting tot aankoop van vaste activa	050 051	2.927.524,59	2.927.524,59						
4b	Rechten op investeringssubsidie	094 095	2.392.627,05	2.392.627,05						
5	Grond wordt in opstal gegeven	020 021	50.000,00	50.000,00						
FASE 2: BOUWFASE MET VOORLOPIGE OPLEVERING GEBOUW										
6a	Boeken vast actief in leasing en leasingschuld	250...0 1722...9	2.944.396,19	2.944.396,19	250...0 1722...9	0800 0040	700 700	2.944.396,19	2.944.396,19	I F
6b	Uitboeken verplichting component bouw (jaarlijkse vergoeding)	051 050	2.944.396,19	2.944.396,19						
6c	Boeken van de investeringssubsidie	2913 152...0	2.406.415,20	2.406.415,20						
6d	Uitboeken recht investeringssubsidie (jaarlijkse vergoeding)	095 094	2.406.415,20	2.406.415,20						
7a	Eénmalige vergoeding: activering t.a.v. leveranciersschuld	4499 250...0	16.871,01	16.871,01	250...0	0800	700	-16.871,01		I
7b	Eénmalige vergoeding: uitboeken verplichting	050 051	16.871,60	16.871,60						
7c	Eénmalige vergoeding: boeken investeringssubsidie	152...0 2913	13.788,45	13.788,45						
7d	Eénmalige vergoeding: uitboeken recht investeringssubsidie	094 095	13.788,15	13.788,15						
7e	Eénmalige vergoeding: overboeken investeringssubsidie van It naar kt	2913 4952	13.788,45	13.788,45						
7f	Eénmalige vergoeding: budgettaire vordering investeringssubsidie	4952 4151	13.788,45	13.788,45	4952	0800	300		-13.788,45	I
7g	Rehedgekost: aanrekening als financiële kost	6500 4452	22.775,00	22.775,00	6500	0040	700	22.775,00		E
7h	Rehedgekost: budgettaire vordering subsidie financiële kost	4160 7531	18.561,63	18.561,63	7531	0040	300		18.561,63	E

Dagboeken		Algemeen dagboek			Budgettaire dagboek					FN
		AR	Debet	Credit	AR	BV	ESC	Uitgaven	Ontvangsten	
Verrichtingen										
7i	Eénmalige vergoeding en rehedgekost: saldering aanrekeningen aan vorderingen	4151 4452 4160 4499	13.788,45 21.644,19	18.561,63 16.871,01						
7j	Eénmalige vergoeding en rehedgekost: betaling saldo aanrekeningen	4452 55...0	1.130,81	1.130,81						
FASE 3: BESCHIKBAARHEIDSFASE										
8a	Beschikbaarheidsvergoeding 2016: overboeken leasingschuld van It naar kt	1722...9 4222...9	20.501,35	20.501,35						
8b	Beschikbaarheidsvergoeding 2016: overboeken investeringssubsidie van It naar kt	4952 2913	16.755,47	16.755,47						
9a	Beschikbaarheidsvergoeding: aanrekening kapitaalaflossing leasingschuld	4222...9 4452	6.813,10	6.813,10	4222...9	0040	700	6.813,10		F
9b	Beschikbaarheidsvergoeding: aanrekening intresten	6500 4452	13.727,64	13.727,64	6500	0040	700	13.727,64		E
9c	Beschikbaarheidsvergoeding: aanrekening onderhoudskosten	6100/2 4499 475	6.857,79	6.469,61 388,18	6100/2	0800	700	6.857,79		E
9d	Beschikbaarheidsvergoeding: budgettaire vordering investeringssubsidie	4151 4952	5.568,25	5.568,25	4952	0800	300		5.568,25	I
9e	Beschikbaarheidsvergoeding: budgettaire vordering rentesubsidie	4160 7531	11.219,42	11.219,42	7531	0040	300		11.219,42	E
9f	Beschikbaarheidsvergoeding: budgettaire vordering werkingssubsidie	4153 7405/9	6.063,46	6.063,46	7405/9	0800	300		6.063,46	E
9g	Beschikbaarheidsvergoeding: saldering aanrekeningen aan vorderingen	4452 4499 4151 4160 4153	20.540,74 2.310,39	5.568,25 11.219,42 6.063,46						
9h	Beschikbaarheidsvergoeding: betaling saldo factuur aflossing, intresten en onderhoudskost	4499 55...0	4.159,22	4.159,22						
9i	Beschikbaarheidsvergoeding: betaling BTW	475 55...0	388,18	388,18						
10a	Beschikbaarheidsvergoeding 2017: overboeken leasingschuld van It naar kt	1722...9 4222...9	56.010,82	56.010,82						
10b	Beschikbaarheidsvergoeding 2017: overboeken investeringssubsidie van It naar kt	4952 2913	45.776,89	45.776,89						
11	Jaarlijkse afschrijving school	6302 250...9	97.584,17	97.584,17						
12	Jaarlijks in resultaat nemen van de investeringssubsidies	152...9 7530	79.754,23	79.754,23						
TOTALEN			16.662.601,73	16.662.601,73				2.987.698,71	2.982.020,50	

97.584 11

45.777 10b

11 97.584

79.754 12

Deel 4: Legende

AR: Algemene rekeningen:

020	Houders van zakelijke rechten
021	Zakelijke zekerheden, gesteld voor eigen rekening
050	Verplichtingen tot aankoop
051	Crediteuren wegens verplichtingen tot aankoop
094	Debiteuren andere rechten en verplichtingen
095	Crediteuren andere rechten en verplichtingen
152...0	Investeringsubsidies in de vorm van terugbetaling van leningen - nominaal bedrag
152...9	Investeringsubsidies in de vorm van terugbetaling van leningen - in resultaat opgenomen (-)
1722...9	Andere leasingschulden en soortgelijke schulden aan andere entiteiten (geen kredietinstellingen)
220	Terreinen - gemeenschapsgoederen - aanschaffingswaarde
250...0	Terreinen en gebouwen in leasing - gemeenschapsgoederen - aanschaffingswaarde
250...9	Terreinen en gebouwen in leasing - gemeenschapsgoederen - geboekte afschrijvingen
288	Borgtochten betaald in contanten
2913	Vorderingen wegens prefinanciering investeringsubsidies - nominale waarde
4151	Vorderingen wegens investeringsubsidies
4153	Vorderingen wegens werkingssubsidies
4160	Diverse operationele vorderingen uit niet-ruiltransacties - nominaal bedrag
4222...9	Andere leasingschulden en soortgelijke schulden aan andere entiteiten (geen kredietinstellingen)
4452	Vervallen kapitaalaflossingen en vervallen intrest inzake leasingschulden
4492	Te betalen en terug te betalen borgtochten
4499	Overige niet-financiële schulden uit ruiltransacties
475	Te betalen btw
4952	Vorderingen wegens prefinanciering investeringsubsidies die binnen het jaar vervallen
55...0	Kredietinstellingen: rekening-courant
6100/2	Huur, huurlasten en andere vergoedingen voor onroerende goederen
6302	Afschrijvingen op materiële vaste activa
6500	Rente, commissies en kosten verbonden aan schulden
7405/9	Specifieke werkingssubsidies
7530	In resultaat genomen kapitaalsubsidies en schenkingen
7531	Intrestsubsidiën

BV: Beleidsvelden:

0040	Transacties in verband met de openbare schuld
0800	Gewoon basisonderwijs

ESC: Economische sectorcodes

300	Vlaamse overheid
700	Financiële instellingen

FN: Financiële nota

E	Exploitatie
I	Investing
F	Financiering

Deel 5: Commentaar

In deze fiche worden, voor de eenvoud en duidelijkheid, in de dagboeken enkel de algemene rekeningen, de beleidsvelden en de economischesectorcodes opgenomen. Artikel 83, 86 en BVR BBC 3.0 vermelden welke gegevens allemaal moeten worden opgenomen bij de aanrekening.

¹ Het decreet van 07/07/2006 betreffende de inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur regelt het concept van alternatieve financiering inzake investeringen in schoolinfrastructuur. Om te voldoen aan de grote nood aan nieuwe en aangepaste schoolgebouwen werd een grootschalige inhaaloperatie opgezet. Op 18/03/2009 werd, door het Agentschap voor Infrastructuur in het Onderwijs in samenwerking met de Participatie Maatschappij Vlaanderen, de vennootschap NV School Invest opgericht. Deze dochtervennootschap zou een minderheidsparticipatie van 25% + 1 aandeel nemen in het kapitaal van de DBFM-vennootschap die zal instaan voor de uitvoering van de inhaalbeweging. Op 10/06/2010 werd, door de NV School Invest (publieke partner) enerzijds en Paribas Fortis en Fortis Real Estate (private partners) anderzijds, de DBFM-vennootschap "Scholen van Morgen" opgericht. Deze DBFM-vennootschap staat in voor de uitvoering van het programma "Scholen van Morgen". De DBFM-vennootschap sluit de contracten af met de gemeenten, de aannemers en de architecten. AG Fortis Real Estate COPiD (een dochtervennootschap van Fortis Real Estate) begeleidt en organiseert, als afgevaardigd bouwheer, het volledige bouwproces en onderhoud gedurende 30 jaar. In ruil hiervoor betaalt de gemeente een periodieke beschikbaarheidsvergoeding en maakt de gemeente aanspraak op subsidies van AGION. Die subsidies worden evenwel rechtstreeks aan de DBFM-vennootschap betaald zodat de gemeente enkel de netto beschikbaarheidsvergoeding (het verschil tussen de bruto beschikbaarheidsvergoeding en de subsidies) dient te betalen.

2 De totstandkoming en uitvoering van een DBFM-overeenkomst Scholen van Morgen bestaat uit 3 fases:

- a) De eerste fase is het voortraject dat de behandeling van de aanvraag en de studiefase van het bouwproject omvat. Hiervoor wordt er een voorcontract afgesloten. Dit regelt de ontwerp met de aanbesteding van de werken. Indien de gemeente uit het DBFM-programma zou stappen tijdens het voortraject, dan is ze een uitstapvergoeding verschuldigd aan de DBFM-vennootschap. Om die betalingsverplichting te waarborgen wordt er aan de gemeente een zekerheidsstelling gevraagd. Als die onder de vorm van een bankwaarborg gesteld wordt moet deze in klasse 0 geboekt worden. Wanneer de geraamde kostprijs van het project gekend is, berekent de DBFM-vennootschap de "bruto beschikbaarheidsvergoeding bij ondertekening" zodat de gemeente inrichtende macht weet tot welke verplichtingen ze zal gehouden zijn bij ondertekening van de DBFM-overeenkomst. Na ondertekening van de DBFM-overeenkomst wordt de waarborg vrijgegeven. Bij ondertekening van die overeenkomst verleent de gemeente aan de DBFM-vennootschap een opstalrecht voor een periode van 30 jaar.
- b) De tweede fase is de bouwfase gedurende dewelke de bouw gerealiseerd en opgeleverd wordt. Tijdens de uitvoering van de bouwwerken dient de gemeente niets te betalen. De DBFM-vennootschap betaalt de aannemers en gaat daartoe een financiering aan bij een bankinstelling. Van zodra de bouw gerealiseerd is, wordt die voorlopig opgeleverd en ter beschikking gesteld van de gemeente. De DBFM-vennootschap levert een beschikbaarheidscertificaat af en bezorgt de gemeente een nieuwe berekening van de bruto beschikbaarheidsvergoeding (bereken de bruto beschikbaarheidsvergoeding op de website zie link helemaal onderaan). Daarnaast ontvangt de gemeente ook een pro forma factuur, een aflossingstabel (aflossingstabel op de website zie link helemaal onderaan) en een eerste factuur met aanrekening van de netto beschikbaarheidsvergoeding en de eenmalige vergoeding (Eerste factuur op de website zie link helemaal onderaan).

Met de pro forma factuur wordt de component bouw gefactureerd. De factuur wordt opgemaakt omwille van de opname in de BTW-aangifte van de DBFM-vennootschap. De gemeente betaalt de factuur niet betalen. Het bedrag ervan wordt verwerkt in de bruto beschikbaarheidsvergoedingen waarvoor de gemeente per kwartaal een factuur zal ontvangen. Het bedrag van de pro forma factuur is het bedrag dat de DBFM-vennootschap gefinancierd heeft en vormt dus het bedrag van de leasing. Via de bruto beschikbaarheidsvergoedingen zal de gemeente die afbetaler het bedrag van de pro forma factuur moet overeenstemmen met dit van de component bouw in de berekeningsnota van de bruto beschikbaarheidsvergoeding bij beschikbaarstelling en in de aflossingstabel.

Naast de pro forma factuur ontvangt de gemeente ook een eerste factuur die wel moet betaald worden. Met die factuur worden zowel de eerste bruto beschikbaarheidsvergoeding als de eenmalige vergoeding gefactureerd. De subsidiëring van de eenmalige vergoeding gebeurt overeenkomstig de percentages vermeld onder punt 3. De eenmalige vergoeding omvat verschillende elementen: de prijsherzieningen van de bouwwerken, de intercalaire intresten, de rehedgekost voor herziening van het rente-indekkingsinstrument, bijkomende werken op verzoek van de gemeente, ... De boekhoudkundige verwerking van die elementen kan verschillend zijn. Daarom is het noodzakelijk elk element afzonderlijk te beoordelen en de subsidies overeenkomstig de beoordeling te verwerken.

Zo worden de prijsherzieningen en de intercalaire intresten toegerekend aan de component bouw. Omdat de gemeente de eenmalige vergoedingen meteen moet betalen maakt het bedrag van die factuur geen deel uit van de leasing. En aangezien de daaraan gekoppelde investeringssubsidie wordt ontvangen op het moment van de betaling van die vergoedingen is dit geen investeringssubsidie onder de vorm van terugbetaling van leningen. Om praktische redenen kunnen die uitgaven en de daarmee verband houdende investeringssubsidie op dezelfde wijze en individuele rekeningen geboekt worden als die waarop de boekingen gebeuren voor het actief in leasing en de investeringssubsidie die daarmee verband houdt. Hetzelfde geldt voor de bijkomende werken. De rehedgekost wordt geboekt als een financiële kost. De daaraan gekoppelde subsidie wordt geboekt als een intrestsubsidie.

- c) De derde fase is de beschikbaarheidsfase. Deze vangt aan vanaf de aflevering van het beschikbaarheidscertificaat en eindigt na 30 jaar. Gedurende de beschikbaarheidsfase ontvangt de gemeente per kwartaal een factuur met de aanrekening van de netto beschikbaarheidsvergoedingen. Na afloop van de beschikbaarheidsfase vervalt het opstalrecht. De gemeente verkrijgt de volle eigendom van de grond en via het recht van onroerende natrekking wordt de eigendom van het op te richten schoolgebouw aan de gemeente overgedragen.

3 Boekhoudkundig bevat een DBFM-overeenkomst 3 essentiële componenten. Bij Scholen van Morgen is daar telkens een subsidie van Agion verbonden:

- a) De component bouw omvat alle kosten (bouw, erelonen, projectkosten, ...) inzake de realisatie van het gebouw. De subsidies voor die component bedragen 81,5% voor scholen in het basisonderwijs. Voor de andere scholen bedragen de subsidies 71,5%.
- b) De component financiering omvat de intresten op de financiering door de DBFM-vennootschap. Ook voor die component bedragen de subsidies 81,5% voor scholen in het basisonderwijs, 71,5% voor de andere scholen. De leningsintresten zijn contractueel indexeerbaar.
- c) De DBFM-vennootschap staat gedurende 30 jaar in voor het onderhoud van het gebouw. De kosten zitten vervat in de component onderhoud. De subsidies voor de component onderhoud bedragen 90%. Ook de onderhoudskosten zijn contractueel indexeerbaar.

4 De kosten die tot doel hebben om het energieprestatiepeil E70 te bereiken worden voor de volle 100% gesubsidiëerd. Voor projecten erkend als pilootprojecten bestaat er een pilootproject. De subsidies kunnen afgetopt worden: bij overschrijding van de fysieke norm (als de bebouwde oppervlakte van de schoollokalen groter is dan de oppervlakte die geldt op basis van het aantal leerlingen (bijv. door het voorzien van een kinderopvang, grotere turnzaal,...) moet de gemeente bij aanvang van de werken een "upfrontbetaling" uitvoeren ten bedrage van de investering die de fysieke norm te boven gaan.

5 De documenten die de DMBF-vennootschap bezorgt maken het mogelijk de bedragen van de boekhoudkundige verrichtingen te bepalen. Maar het blijft een complexe oefening om de subcomponent te bepalen omdat het niet mogelijk is de subsidies 1 op 1 aan elke component te koppelen (bijv. omwille van de aparte subsidieregeling voor het halen van het energieprestatiepeil). Daarenboven kunnen de subsidies voor de indexering van de onderhoudskosten en de eventuele indexering van de interestlasten niet uit elkaar gehaald worden. Reden waarom ze volledig op de subcomponent onderhoud worden toebedeeld.

Dankzij de NV DBFM Scholen van Morgen werd een Excel-tool (exceltool op de website zie link helemaal onderaan) uitgewerkt. Deze tool maakt het mogelijk om vanaf de berekening van de beschikbaarheidsvergoeding bij ondertekening de verwachte boekwaarde van het gebouw en de leasing te bepalen en om later om de aansluiting te maken tussen de pro forma factuur, de berekeningsnota inzake de bruto beschikbaarheidsvergoeding bij beschikbaarstelling en de aflossingstabel. De boekingen dienen evenwel te gebeuren op basis van de documenten (pro forma factuur, aflossingstabel en de kwartaalfacturen).

De exceltool bestaat uit 3 tabbladen. Het eerste tabblad dient ter berekening van de te boeken bedragen bij de ondertekening van de DBFM-overeenkomst. Het tweede tabblad kan gebruikt worden ter berekening van de boekingen bij de beschikbaarstelling van het gebouw. Door in die tabbladen de gegevens uit de overeenstemmende rubrieken van het document "berekening bruto beschikbaarheidsvergoeding" in te vullen wordt zowel het bedrag van de investering en leasing als dit van de investeringssubsidie berekend. Indicatief wordt op jaarbasis ook de subsidiëerde interesten en de onderhoudskosten berekend. Omdat de facturatie van de eenmalige vergoeding niet via de bruto beschikbaarheidsvergoeding gebeurt en de factuur met bijlage alle informatie voor de boekingen bevat, wordt de eenmalige vergoeding niet meer opgenomen in het tweede tabblad. Het derde tabblad kan gebruikt worden ter bepaling van de boekingen van de verschil elementen van de per kwartaal te betalen netto beschikbaarheidsvergoeding, alsook voor de berekening van de naar korte termijn over te boeken schulden en de vorderingen. Het volstaat de gegevens uit de overeenstemmende kolommen van de aflossingstabel in over te nemen. Let wel, enkel de cellen die in rode karakters zijn opgemaakt mogen ingevuld worden.

6 Ingevolge een BTW-ruling geldt er voor de DMBF-overeenkomsten Scholen van Morgen een specifieke BTW-regeling waardoor de BTW op de BTW-plichtige activiteiten niet volledig verschuldigd is. Vanuit BTW-oogpunt gebeuren er in het kader van een DBFM-overeenkomst 3 activiteiten met elk hun eigen BTW-regime: bouwen van de infrastructuur, het onderhoud van de infrastructuur en de financiering van het project door middel van een gespreide betaling.

- a) Ingevolge het zakelijke recht is de DBFM-vennootschap juridisch gezien eigenaar van de school. BTW-technisch vindt, bij de afgifte van het beschikbaarheidscertificaat, de levering van schoolgebouw plaats (in het kader van een huurkoop of een koop op afbetaling). De BTW is opeisbaar op de beschikbaarheidsdatum. Daarom factuurt de DBFM-vennootschap de BTW levering via de pro forma factuur. Wat betekent dat de BTW vervat is in de bouwkost en in de leasingschuld die daartegenover staat en de gemeente die via de bruto beschikbaarheidsvergoeding betaalt. De component bouwkost van de bruto beschikbaarheidsvergoeding mag daarom geen BTW bevatten.
- b) Het onderhouden van infrastructuur wordt eveneens beschouwd als een werk in onroerende staat. Deze werken vormen een doorlopende dienstprestatie waarvan de BTW opeisbaar is verstrekt van elke periode waarop de afrekening of betaling betrekking heeft.
 - Indien de gemeente reeds BTW-plichtig is (bijvoorbeeld in het kader van de riolering/transport afvalwater), dan wordt de BTW op deze factuur verlegd naar de medecontractant. De gemeente moet de BTW opnemen in haar BTW-aangifte en rechtstreeks betalen aan de BTW-administratie.
 - Indien de gemeente geen BTW-nummer heeft, dan betaalt de gemeente de BTW op deze factuur aan de DBFM-vennootschap.
- c) Door de spreiding van de betaling staat de DBFM-vennootschap in voor de financiering van het project vermits de beschikbaarheidsvergoeding, die o.a. het bedrag van het geïnvesteerde kapitaal wedersamenstelt, periodiek betaald wordt. Het verstrekken van kredieten door het verlenen van uitstel van betaling tegen een vergoeding is vrijgesteld van BTW. Op de complete financiering moet dus door de gemeente geen BTW betaald worden.

7 Bij het ondertekenen van de DBFM-overeenkomst gaat de DBFM-vennootschap een financiering aan waarbij de rentevoet voor de volledige duur van de overeenkomst vast ligt. Om die te waarborgen wordt gebruik gemaakt van een *interest rate swap (IRS)*, een rente-afdekkingsinstrument. Wanneer het bedrag van de financiering in belangrijke mate wijzigt, dan dient dit instrument aangepast te worden. Daar waar de IRS vastgelegd werd op basis van de marktrente bij het ondertekenen van de DBFM-overeenkomst, gebeurt de aanpassing op basis van de marktrente op het ogenblik van de aanpassing ervan. Afhankelijk van de evolutie van de marktrente leidt dit tot een positief (opbrengst) of negatief (kost) resultaat. In principe leidt een daling van de rente tot een stijging tot een opbrengst. Dit resultaat wordt in dezelfde mate gesubsidiëerd als de interesten.

Artikel 17 van de DBFM-overeenkomst bevat bepalingen waardoor de gevolgen van wetwijzigingen kunnen doorgerekend worden aan de inrichtende macht. De verlaging van het BTW-tarief op 01/01/2016 is dergelijke wetwijziging. De BTW is immers pas verschuldigd bij de terbeschikkingstelling van het gebouw. Dit heeft tot gevolg dat de DBFM-vennootschap voor de gebouwen terbeschikking gesteld vanaf 01/01/2016 slechts 6% BTW hoeft aan te rekenen. Die verlaging van het BTW-tarief noodzaakt de DBFM-vennootschap tot een herschikking van de IRS voor de overeenkomsten afgesloten voor 01/01/2016 en waarbij de oplevering en terbeschikkingstelling van de gebouwen na die datum gebeurt. De DBFM-vennootschap rekent de rehedgekost van de aanpassing van de IRS door aan de inrichtende macht.



ingsfiche 6320 DBFM Scholen van Morgen

ngsten

2...9

2.944.396 6a

38

10.000 3

fiche 6320 DBFM Scholen van Morgen

ngsten **fiche 6320 DBFM Scholen van Morgen**

52

5.568 9d

15/9

6.063 9f

31

18.562 7h

11.219 9e

fiche 6320 DBFM Scholen van Morgen

fiche 6320 DBFM Scholen van Morgen

fiche 6320 DBFM Scholen van Morgen

90 van het

voorzien in
; (AGION),
indeel
; n BNP

tschap
ke
eente

ase tot en

et die in
de

I-
gesteld
; ningsnota
raan) en

moet die
forma
n. Het
le

e
; chillende
de
; itig die

trag van

gemene
r

de
rijgt terug

fiche 6320 DBFM Scholen van Morgen

vijs en

jud

tsubsidie.
aantal
jskosten

fiche 6320 DBFM Scholen van Morgen

sidies per
peil E70).
g aan de

de
le
forma

ikt worden

ing van de
atie nodig
llende
iat er de

schuldigd
uctuur en

i het
/ op die
/ergoeding

. bij het

neente

de
nent

kunnen
trument
te op het
ite tot een

rief per
n ter
le
oor de

fiche 6320 DBFM Scholen van Morgen