**Toelichtende nota controle staatssteun infrastructuurforfait meerderjarigen – handleiding controlefiche**

I) **Achtergrond en regelgeving**

Voor het VIPA-infrastructuurforfait dienen de regels van de Europese staatssteun te worden nageleefd. Die verplichting wordt opgelegd aan alle staatssteun (ongeacht de rechtsvorm) en zit vervat in het volgende besluit van de Commissie (link: [EUR-Lex - 32012D0021 - EN - EUR-Lex (europa.eu)](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/ALL/?uri=CELEX%3A32012D0021) – verder: besluit Commissie):

*Besluit van de Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen.*

Indien een subsidieregelgeving die verplichting niet opneemt, dan is zij niet in overeenstemming met de Europese staatssteunregels en dient het toegekende subsidiebedrag van alle begunstigden integraal te worden teruggevorderd.

In het BVR (Besluit van de Vlaamse Regering) tot regeling van het infrastructuurforfait binnen de persoonsvolgende financiering van 22/6/2018 onder artikel 28 ([Besluit van de Vlaamse Regering tot regeling van het infrastructuurforfait binnen de persoonsvolgende financiering voor personen met een handicap, verstrekt door het Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden (vlaanderen.be)](https://codex.vlaanderen.be/PrintDocument.ashx?id=1029796&datum=&geannoteerd=false&print=false)) werden de verplichtingen uit het Commissiebesluit overgenomen:

* *(A) §1:* ***Minstens om de 3 jaar*** *… controleren het Fonds of de personen belast met toezicht de boekhouding van de aanvrager. In de boekhouding van de aanvrager worden de i****nkomsten en kosten die verband houden met het project afgezonderd.*** *Als, rekening houdend met een* ***redelijke winst****, het totaal van de* ***inkomsten****, vermeld in het eerste lid, hoger is dan de* ***kosten****, vermeld in het eerste lid, en een* ***passend aandeel in de gemeenschappelijke kosten van de aanvrager****, vordert het Fonds het verschil terug.*
* *(B) §2:  In deze paragraaf wordt onder ROCE de return on capital employed verstaan.  
  Een voorziening wordt geacht op het project een* ***redelijke winst****, vermeld in paragraaf 1, te boeken als de* ***ROCE op het project niet hoger is dan de toelaatbare ROCE voor het project****. De toelaatbare ROCE voor het project wordt jaarlijks bepaald op basis van de toelaatbare* ***ROCE voor eigen vermogen en voor vreemd vermogen****, gewogen volgens de verhoudingen van eigen en vreemd vermogen voor het project.  
  Het Fonds bepaalt jaarlijks bij het begin van het jaar de* ***toelaatbare ROCE*** *voor eigen vermogen en voor vreemd vermogen.*

(A) De controle van de staatssteun voor het infrastructuurforfait is gebaseerd op de toetsing van de **redelijke winst**. Om de **3 jaar** dient er gecontroleerd te worden op die redelijke winst. Die 3 jaar is dan ook de periode waarvoor de input in een controlefiche wordt gevraagd.  
Een voorziening mag ook na de subsidiëring een redelijke winst boeken en enkel het bedrag daarboven is overcompensatie. De **overcompensatie dient teruggevorderd te worden voor het bedrag dat de 10% van de gemiddelde jaarcompensatie overschrijdt**.Wanneer het bedrag van de overcompensatie niet meer dan 10 % van het bedrag van de gemiddelde jaarcompensatie bedraagt, mag deze overcompensatie naar de volgende periode van 3 jaar worden overgedragen en op het voor die periode te betalen compensatiebedrag in mindering worden gebracht (zie verder Besluit Commissie, artikel 6 – 2e lid). Indien er een tekort is dan mag dit tekort ook overgedragen naar een volgende periode van 3 jaar.

Voor de terugvordering kan er tot 10 jaar teruggegaan worden in de tijd.

(B) Een voorziening wordt geacht een redelijke winst te boeken als (1) de **effectieve ROCE** op het project niet hoger is dan (2) de **toelaatbare ROCE** voor het project.   
De **toelaatbare ROCE (2)** van het project kan op basis van voor het VIPA beschikbare gegevens uit de jaarrekening worden gehaald. Er wordt in de regelgeving een jaarlijkse herziening voorzien maar in de praktijk zal de ROCE vanaf de ingebruikname constant blijven. Voor de **effectieve ROCE (1)** van het project zal ook rekening gehouden worden met de gebruikersbijdrage voor infrastructuur, waarvoor een beroep gedaan wordt op gegevens van de voorziening.  
Het berekeningsmechanisme voor de ROCE werd in de controlefiche gegoten.

Verder in deze nota worden aan de hand van een voorbeeld de verschillende onderdelen van die controlefiche toegelicht. Hierbij wordt telkens vermeld welke input wordt verwacht van u als subsidiebegunstigde. Voor de berekening wordt ook een pragmatische invalshoek gekozen in functie van een haalbare gegevensaanlevering.

II) **Controlefiche: stap voor stap: zie ook excel - tabblad “fiche”**

A) **Scope**

Voorafgaand is het van belang om de scope van de controle duidelijk af te bakenen:

* Het voorwerp is het investeringsproject dat met het **VIPA-infrastructuurforfait conform het BVR 22/6/2018 wordt gesubsidieerd**. In de fiche zal dan onder basisinfo door het VIPA steeds het dossiernummer van dit VIPA-forfait-dossier worden vermeld. Dit heeft tot gevolg dat:
  + deze controle **geen betrekking** heeft op investeringsprojecten onder de **klassieke subsidiëring of de vroegere alternatieve financiering**;
  + wanneer de investering **deels betrekking heeft op capaciteit die onder een andere subsidie** valt, **enkel het met het forfait gesubsidieerde deel van de investeringskost** wordt opgenomen. Indien bvb. een deel van het investeringsproject met klassieke subsidies wordt gedekt, dan mag dit deel van de investeringskost niet worden opgenomen.  
    Normaliter stelt er zich geen probleem om dit af te lijnen gezien administratief ook steeds afzonderlijke dossiers worden opgesteld voor de verschillende subsidiemaatregelen en finaal het forfaitgerechtigde deel van de investeringskost ook voor de eindevaluatie van deze subsidie dient gerapporteerd te worden (zie <https://www.departementwvg.be/vipa-personen-met-een-handicap-subsidies#2-infrastructuurforfait>).
* Gezien het VIPA enkel het **gebruik van de infrastructuur** financiert beperkt dit ook de scope van de inhoud van kosten en opbrengsten tot:
  + de **pure afschrijvingen, intrest op leningen, huur, erfpacht op grond of deel patrimoniumtaks** aan de **kostenzijde.** De intrest wordt evenwel niet expliciet als kost in de controlefiche opgenomen maar zit vervat in de toegelaten financieringskost (of ROCE)
  + het aandeel van **voornoemde componenten (hier wel inclusief intrest) in de gebruikersbijdrage** aan de **opbrengstenzijde**.
* Hoewel **onderhoudskosten** ook in verband kunnen worden gebracht met het infrastructuurproject worden die hieruit **weggelaten**. Enerzijds komen zij aan de opbrengsten (gebruikersbijdrage)- en kostenzijde voor en anderzijds evolueren de opbrengsten en kosten niet in tandem wat tot een grillig resultaat kan leiden. Vandaar wordt ervoor geopteerd de vaste bijdrage uit de gebruikersbijdrage weg te laten maar waarbij tezelfdertijd ook de wijzigende onderhoudskosten aan de kostenzijde worden weggelaten. Hierdoor worden sprongen in de redelijke winst vermeden.
* De **gemeenschappelijke kosten** kunnen wel afzonderlijk worden opgenomen in zoverre dat de vergoeding hiervoor ook in de gebruikersbijdrage blijft.
* Per fiche worden telkens **3 afgesloten boekjaren gecontroleerd (BVR artikel 28 §1)**. Normaliter kan een lager aantal boekjaren ook gezien in het besluit voor de frequentie van de controle “minstens om de drie jaar” staat vermeld. Voor een goede opvolging zal de controle pas plaats vinden als er een nieuwe driejaarsperiode (zonder overlapping met de vorige) kan worden geanalyseerd.

Een voorziening die voor de eerste keer in 2020 werd betaald, zal voor de eerste keer in 2023 een controlefiche voor de periode 2020-2022 dienen in te vullen.

In 2025 zal zij voor de periode 2022-24 de fiche bezorgen, enz….

**B) technische bespreking fiche (tabblad “fiche”):**

1) basisinfo:

In deze sectie worden een aantal gegevens standaard door het VIPA ingevuld. **De gegevens die door u als aanvrager moeten ingevuld worden, zijn in blauw aangeduid.**

Volgende gegevens worden standaard **door het VIPA ingevuld**:

* 1.1 Identificatie: belangrijk! elke wijziging van de identiteit van de aanvrager dient gemeld of de overdracht behoeft in ieder geval de voorafgaande toestemming van het VIPA (zie BVR artikel 20).
* 1.2 Projectinfo:
  + Jaar ingebruikname: in dit jaar wordt de **financieringskost** bepaald en die blijft ook gehandhaafd voor de **volledige economische levensduur** van het project. Er zal jaarlijks wel een toetsing zijn bij grote afwijking maar voor een efficiënte werking en vergelijking wordt die meestal gehandhaafd.
  + Eerste boekjaar controleperiode:
    - bij een eerste controle zal dit het eerste jaar van betaling zijn;
    - bij volgende controles schuift dit 1 jaar op en wordt het oudste jaar uit de controleperiode steeds vervangen door het meest recent beschikbare;
  + Bouwindex jaar ingebruikname:
    - Op basis van de investeringskost worden de afschrijvingen berekend. Voor deze afschrijvingen zullen er op termijn vervangingsinvesteringen dienen te gebeuren. Dit zal op een later tijdstip tegen hogere materiaalprijzen gebeuren dan die waarop de initiële aanschaffings/realisatiewaarde en dus ook de afschrijvingen werden gebaseerd. Om de kost van de herinvesteringen tegen hogere materiaalprijzen correct weer te geven, worden de afschrijvingen elk jaar geïndexeerd aan de hand van de bouwindex. Om schommelingen uit te vlakken, wordt het gemiddelde genomen van de bouwindex zoals door VIPA bepaald voor het jaar van ingebruikname en het daaropvolgende jaar ([Bouwindex | Departement Welzijn, Volksgezondheid en Gezin (departementwvg.be)](https://www.departementwvg.be/vipa/cijfers/bouwindex))
  + 1.2.1 Forfait: hier wordt door het VIPA de forfait-gerelateerde informatie vermeld:
    - de maximale capaciteit in de projectomschrijving gebaseerd op max. veronderstelde gebruikers. Dit is ook de projectomschrijving die u in officiële communicatie zoals het “akkoord infrastructuurforfait” terugvindt;
    - het effectief uitbetaalde forfaitbedrag in euro per jaar.
* 1.3: jaar van controle

**Onder 1.2.2 dienen de blauwe cellen door u te worden ingevuld**:

* + onder **“investeringsuitgave”** neemt u de investeringsuitgave ivm de “werken” en “los meubilair+ uitrusting” inclusief BTW of registratierechten en na aftrek van eventuele eenmalige subsidies (bvb. verbouwingspremie) op. Die investeringskost dient normaliter ook opgegeven te worden voor de **eindevaluatie van het VIPA-project**. Meer detail over welke componenten de investeringskost omvat vindt u dan ook op de VIPA-website: [Samenstelling aanvraag Evaluatie 3 (INFF-pvf) | Departement Welzijn, Volksgezondheid en Gezin (departementwvg.be)](https://www.departementwvg.be/samenstelling-aanvraag-evaluatie-3-inff-pvf) - 6.[projectevaluatie](https://www.departementwvg.be/sites/default/files/media/Definitief_Evaluatieformulier_PHpvf.xlsx))
  + De **afschrijvingstermijn wordt vast bepaald op 25 en 10 jaar** voor resp. de werken en de losse uitrusting en meubilair en dit voor alle voorzieningen. Die termijnen **mag u dus niet meer wijzigen**. De vaste termijnen zijn immers bedoeld om de eenduidigheid in de beoordeling te bewaken. De termijnen sluiten ook aan bij wat in de VIPA-regelgeving werd opgenomen m.b.t. de duur van het genotsrecht en weerspiegelen de impliciet veronderstelde gebruiksduur van het investeringsproject.
  + Op basis van de investeringsuitgave en de afschrijvingstermijn zullen dus de afschrijvingen worden berekend. Er wordt uitgegaan van een normale investeringscyclus zodat het gebouw en meubilair in stand worden gehouden. Dit wil zeggen dat over een periode van 25 en na 10 jaar regelmatige opnieuw geïnvesteerd wordt in het gebouw en het meubilair. Dit heeft 2 belangrijke gevolgen:
    - De afschrijvingen blijven minimaal op het initiële niveau. Dit betekent dat de afschrijvingen voor bvb.meubilair na 10 jaar niet wegvallen
    - De vervangingsinvesteringen ter compensatie van de afschrijvingen, zullen tegen hogere materiaal- en aankoopkosten gebeuren gezien de stijgende levensduurte. Bijgevolg worden de afschrijvingen ook elk jaar aangepast aan de bouwindex (zie hierboven onder 1.2)
  + Indien u de infrastructuur die gesubsidieerd wordt door het VIPA-forfait ter beschikking krijgt gesteld via een zakelijk of genotsrecht (erfpacht – opstal – huur – gebruiksrecht…) dan:
    - vermeldt u het ondernemingsnummer van de derde die ter beschikking stelt
    - beantwoordt u de vraag “wordt de investeringsuitgave (die voorwerp is van het VIPA-forfait) afgeschreven door de derde” met “ja”. In dat geval mag u dan zeker niet vergeten onder 2.2 het kapitaaldeel van de periodieke vergoeding (op jaarbasis) te vermelden.
      * Dit betreft hier bvb. de gevallen waarin een andere rechtspersoon (bvb. een infrastructuurcoöperatieve) de infrastructuur ter beschikking stelt en door u als aanvrager een huur wordt betaald aan de coöperatieve.
      * Voorbeeld: een coöperatieve trekt een gebouw op van 10.000.000 euro waarvoor u het VIPA-forfait voor 50 gebruikers wonen en collectief & zorg ontvangt. U betaalt een jaarlijkse huur van 400.000 euro voor de terbeschikkingstelling.
        + U vult de investeringskost (10.000.000 euro) in onder werken
        + U vult het ondernemingsnummer van de coöperatieve in cel C37 in
        + U duidt in cel C38 “ja”: de afschrijvingskost wordt dan niet meegenomen maar…
        + … onder 2.2 mag u dan wel de periodieke huurkost vermelden.

2) Vereiste input voorziening met betrekking tot opbrengsten en kosten

2.1) opbrengsten

Hier vult u **het deel van de gebruikersbijdrage mbt de pure infrastructuur**  in (de in te voeren cellen staan opnieuw in blauw aangeduid) in:

* **primair:** afschrijvingen, huur en de eventueel doorgerekende intrestkost van de leningen;

>> deze doorrekening in de gebruikersbijdrage wordt altijd opgenomen

* **secundair:** het doorgerekende deel in de gebruikerstoelage mbt:
  + vergoeding erfpacht/opstal op grond (pro rato de oppervlakte van het forfaitgerechtigde project)
  + toerekenbaar deel patrimoniumtaks (idem)
  + toerekenbare gemeenschappelijke kosten mbt de infrastructuur (zoals bvb. verzekering gebouw).

>> Deze doorrekening in de gebruikersbijdrage kan worden weggelaten maar **vergeet dan niet om ook de overeenstemmende kosten onder 2.2 weg te laten**. De secundaire bijdrage staat immers in een 1-op-1-relatie met de kosten onder 2.2. Gezien het VIPA-forfait deze kosten niet afdekt en gezien die kosten en opbrengsten als communicerende vaten fungeren, worden ze best zowel uit de gebruikersbijdrage als uit de kosten weggelaten.

**Andere componenten** zoals verbruikskosten (gas/elektriciteit), bijdrage reserve voor toekomstige investeringen en onderhoudskosten **worden niet opgenomen**, omwille van volgende redenen:

* **Verbruikskosten** hebben toch een 1 op 1 relatie met de kosten. Normaliter zou een gelijk bedrag zowel bij de opbrengsten (gebruikersbijdrage) als de kosten moeten voorkomen gezien telkens in functie van verbruik of dienstverlening wordt betaald. Bovendien vormen de verbruikskosten geen voorwerp van de VIPA-subsidiëring
* **Bijdrage reserve voor toekomstige investeringen** is geen kost. Dit wordt voor de Europese staatssteuncontrole niet expliciet aanvaard gezien de redelijke winst hier al rekening mee houdt. Die redelijke winst wordt immers berekend op basis van een gewogen financieringskost die ook een vergoeding van het eigen vermogen incalculeert. De vergoeding van het eigen vermogen biedt ook al ruimte voor reservevorming.
* **Onderhoudskosten:** hoewel die wel verband houden met de investering werden die niet opgenomen. Het aandeel in de gebruikersbijdrage zou op langere termijn door de bank genomen moeten overeenstemmen met de kost. Het risico bestaat er echter in dat de verschillende evolutie van onderhoudskosten versus (vaste) bijdragen in de woonbijdrage leidt tot een grillig resultatenpatroon.   
  Gezien er een **vaste bijdrage** is opgenomen in de gebruikersbijdrage en in een aanvangsfase weinig onderhoud wordt uitgevoerd, zal dit in een aanvangsfase dan ook tot een **hogere effectieve winst leiden** (onderhoudscomponent in de gebruikersbijdrage > onderhoudskost). In een **latere fase** zal in de **jaren met een groot onderhoud de effectieve winst worden gedrukt** of zullen er zelfs in bepaalde jaren tekorten zijn (onderhoudscomponent in de gebruikersbijdrage < onderhoudskost).

De infrastructuurcomponent heeft betrekt op **alle zorgvormen die deel uitmaken van het VIPA-project** waarvoor het forfait wordt verstrekt (wonen/collectief en zorg/dagbesteding/ondersteunende diensten). Bv. indien het met het VIPA-forfait gesubsidieerde project 15 wonen en 10 collectief/zorg betreft dan vermeldt u de infrastructuurcomponent van de gebruikersbijdrage die gevraagd wordt voor 15 wonen en 10 collectief/zorg.

Met betrekking tot het afzonderen van voornoemde pure infrastructuurelementen zijn er nog **volgende praktische aandachtspunten**:

* Mogelijks is de bijdrage aan de woonkost of woonbijdrage een **all-in bedrag dat nog andere kosten** dekt naast de pure infrastructuurkost (onder de vorm van afschrijvingen – eventuele intrest – huur…). Om deze andere componenten eruit weg te zuiveren, kan u op verschillende wijzen te werk gaan **zolang dit maar rationeel onderbouwd is**:
  + voor de **onderhoudskosten:** indien dit niet uit de boekhouding of contracten blijkt kan bv. ook een (historisch) bepaald onderhoudspercentage op basis van historische gegevens worden toegepast
  + Voor de **verzekeringen**: bv. de contracten of het historische aandeel op basis van de boekhouding…
* De woonbijdrage heeft eventueel voor een deel ook betrekking op **infrastructuur die niet door het voorliggende infrastructuurforfait wordt afgedekt**. In dat geval kan ook een verdeelsleutel worden gehanteerd om enkel het deel van de gebruikersbijdrage mbt het door **VIPA-forfait gedekte project** te bepalen zoals bvb. het aantal m².
* In het geval dat het forfait wordt **gesolidariseerd** zullen de gebruikerstoelage en het forfait samen te hoog zijn in verhouding tot de afschrijvingskost en **zal dat vlugger aanleiding geven tot overcompensatie.**

**Praktische consequenties voor de invoer:**

* Er wordt sowieso een apart tabblad voorzien (“gebruikersbijdrage-detail”) voor de berekening van de infrastructuurcomponent in de woonbijdrage waarin u de component infrastructuur bepaalt via hetzij:
  + **Optelling van de detailcomponenten** (variant A): indien die detailcomponenten in de woonbijdrage ook gekend zijn
  + Woonbijdrage die wordt **verminderd met de niet-infrastructuurcomponenten** (variant B). In dit geval licht u toe op welke wijze de niet-infrastructuurcomponenten werden afgezonderd.
* Bij beide varianten kan het voorkomen dat de woonbijdrage betrekking heeft op een (**deel van) investering die niet door het VIPA-forfait** wordt gesubsidieerd. Om dit weg te zuiveren kan dan ook een verdeelsleutel worden gebruikt (bvb. aantal m²) waarvoor ook een voorbeeld is uitgewerkt in het tabblad “gebruikersbijdrage-detail”.
* Voor zowel de woonbijdrage zelf, de componenten hiervan of de vermelde verdeelsleutels kan altijd een verantwoordingsstuk worden opgevraagd
* In het tabblad “fiche” onder “2.1 opbrengsten” kan u de **variant aanduiden** onder **keuze variant**. Hierdoor wordt het passende bedrag overgenomen uit het tabblad “gebruikersbijdrage – detail”.

2.2) kosten:

De **afschrijving op het investeringsproject** wordt sowieso automatisch berekend op basis van de **afschrijvingstermijnen**.

Daarnaast zijn er nog een beperkt aantal kosten die u zelf kan ingeven:

- de **periodieke vergoeding voor het gebouw** dat door een derde ter beschikking wordt gesteld in zoverre dat die betrekking heeft op het zorggerelateerde deel dat voorwerp is van het VIPA-forfait. Dit zal zeker het geval zijn wanneer u onder 1.2.2 “ja “ heeft geantwoord op de vraag naar afschrijving door de verhuurder. In dat geval is er geen afschrijvingskost bij u als aanvrager maar wordt dit verrekend in de periodieke vergoeding voor ter beschikking stelling. Uit die periodieke vergoeding mag dan enkel het kapitaaldeel als kost worden opgenomen;  
- de **canon m.b.t. de erfpacht of het solarium op de opstal** op een grond voor het deel waarop het VIPA-forfait-gerechtigde project is opgetrokken;  
- de **verhoging van de patrimoniumtaks** ten gevolge van het VIPA-forfaitgerechtigde investeringsproject  
- eventueel ook de **gemeenschappelijke kosten** die toerekenbaar zijn aan de infrastructuur.

Die kosten kunnen dan onder 2.2 worden opgenomen. De verantwoordingsstukken hiervoor worden ter beschikking gehouden als ze niet voorkomen in het reguliere VIPA-dossier (of niet meer actueel zijn).

Belangrijke aandachtspunten:

- Nog even ter herhaling dat kosten zoals canon erfpacht – patrimoniumtaks – gemeenschappelijke kosten maar kunnen opgenomen worden indien ze ook bij de gebruikersbijdrage werden opgenomen. De te volgen **gouden regel is dus de 1-op-1-relatie**: kosten kunnen maar worden opgenomen indien ze ook bij de opbrengsten onder de gebruikersbijdrage werden opgenomen.

- **Intrestkost wordt hier bij de kosten niet expliciet opgenomen** en anderzijds dient de **doorgerekende intrest in de gebruikersbijdrage aan de opbrengstenzijde wel te worden opgenomen**. Dit druist echter niet in tegen het principe van 1-op-1-relatie van de opbrengsten en kosten. Er wordt immers wel degelijk met de **intrest aan de kostenzijde** rekening gehouden via de opname van de financieringskost van de financiële schulden in de toelaatbare ROCE of financieringskost. Die verhoogt de ROCE en laat dus een hogere toelaatbare winst (vóór intrest) toe.

3) **toelaatbare ROCE (return on capital employed) of financieringskost:**

De toelaatbare ROCE (Return on capital employed) is eerder op te vatten als een gewogen toegelaten financieringskost op basis van de financieringsbronnen van de voorziening. Europa laat dus toe dat die financieringskost verdiend wordt op het investeringsproject waardoor zowel de intresten op leningen kunnen betaald worden als dat er een vergoeding aan het eigen vermogen wordt opgebouwd. Die laatste draagt dan ook bij aan de reserves voor toekomstige investeringen.

De berekening is dus op basis van het aandeel eigen vermogen en financiële schulden vermenigvuldigd met hun respectievelijke financieringskosten.

Indien u als aanvrager op basis van uw balans bvb. 60% eigen vermogen en 40% leningen heeft en de financieringskosten resp. 4% en 1.5% bedragen, dan is de ROCE:

0.6\*4% + 0.4\*1.5%= 3%.

Hierna volgt een verdere toelichting van:

* de bepaling van het aandeel van de financieringsvormen eigen vermogen vs financiële schulden;
* de bepaling van de financieringskosten van die financieringsvormen.

3.1 bepaling aandeel financieringsvormen eigen vermogen vs financiële schulden:

Het aandeel van het eigen vermogen en de financiële schulden wordt bepaald op basis van:

(1) de balans van de aanvrager (of van een derde indien deze de infrastructuur ter beschikking stelt)   
(2) moment van de ingebruikname.

Meer bepaald:

(1) Er wordt dus vertrokken van de **balans** van de aanvrager (of derde indien ter beschikking stelling door die derde) en **niet van de specifieke financiering voor het project**. Daar zijn verschillende redenen voor:

Ten eerste wordt de **financiering dikwijls centraal** aangestuurd en is het moeilijk geval per geval de specifieke financiering te bepalen. Ten tweede draagt die werkwijze opnieuw bij tot de **eenduidigheid en de stabiliteit van de beoordeling** door eerder uit te gaan van de stabielere balansstructuur van de rechtspersoon als geheel dan van de wijzigende financieringsstructuur per project. Er dient immers vermeden te worden dat de wisselende financieringsstructuur ertoe bijdraagt dat het ene project omwille van goedkope financiering wel overcompensatie kent en een ander project omwille van de duurdere financiering geen overcompensatie kent.

(2) De financiering is definitief afgerond op het **moment van de ingebruikname** en bijgevolg wordt de **financieringskost blijvend gehanteerd** voor de rest van de economische levensduur van het project. Eenmaal een lening is aangegaan of eigen vermogen werd ingezet wijzigt de financieringskost voor het uitgevoerde project achteraf immers niet meer. De jaarlijkse bepaling zoals vermeld in de regelgeving heeft eerder betrekking op fundamentele wijzigingen in de achterliggende factoren. In het verleden vertoonde zowel de financieringskost van het eigen vermogen als van de financiële schulden een stabiel patroon.

3.2 De financieringskosten per financieringsvorm worden als volgt bepaald:

* Voor het **eigen vermogen wordt op moment van ingebruikname** bepaald wat het gemiddelde **nettodividendrendement** is voor een aantal vastgoedspelers binnen de sector (bvb. Aedifica – Care property invest – Inclusio invest). Dit wordt verhoogd met een **illiquiditeitspremie van 1%** omdat er een lagere verhandelbaarheid is van vastgoed dat niet beursgenoteerd is. In het voorbeeld waren op 31/12/2018 Aedifica en Care Property Invest actief en die boden toen volgende netto-dividendrendementen (na roerende voorheffing):

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | nettodividend | koers 31/12/2018 | dividendrendement |  |  |
| Care property | 0,612 | 20 | 3,1% |  |  |
| Aedifica | 2,38 | 72,5 | 3,3% |  |  |
|  |  |  | 3,2% |  |  |
|  |  |  | 1% | illiquiditeitspremie | |
|  |  |  | 4,2% | afronden naar 4,5% | |

Indien we dit gemiddelde van 3,2% verhogen met een illiquiditeitspremie van circa 1% en afronden naar boven komen we op een financierings/opportuniteitskost voor het eigen vermogen van 4,5%. Dit kan gezien worden als een opportuniteitskost: het deel van het eigen vermogen dat ingezet wordt voor dit project kan niet ingezet worden voor andere projecten of vastgoedbeleggingen waarop een rendement van 4.5% wordt verondersteld.

**Bemerking 2024:**

Voor de controle van de groepen met rapporteringsperiode 2020-2022 en 2021-2023 kan het initieel rendement van eind 2018 worden aangehouden gezien de ingebruikname van deze investeringen zich in de jaren 2020 en 2021 situeert. Het is immers pas vanaf begin 2022 dat het vereiste rendement significant steeg omwille van de strakkere monetaire politiek. Dit impliceert dat vanaf de rapporteringsperiode 2022-2024 (of vanaf het controlejaar2025) het vereiste rendement van het eigen vermogen zal worden herzien.

Met de vergoeding eigen vermogen wordt impliciet ook ruimte gecreëerd voor een reserve voor toekomstige investeringen.

* Voor het deel **financiële schulden zal gekeken worden naar de gemiddelde financieringskost voor uw leningen**. Voor het voorbeeld werd uitgegaan van 1.5% op moment van ingebruikname. Hier wordt aan u gevraagd om dit zelf aan te vullen.  
  **Belangrijk:** Het is niet de bedoeling dat deze intrestkost nog eens met een risicopremie wordt verhoogd gezien de uitlener die risicopremie reeds verwerkt in de contractueel aangerekende intrest.

**Belangrijk:** van u verwachten we input m.b.t. de **gemiddelde financieringskost voor uw leningen** op **moment van ingebruikname**.

4) **effectieve EBIT (euro) en ROCE(%):**

In deze sectie dient u totaal niks in te voeren.

Op basis van de voorgaande gegevens wordt de **effectieve EBIT** voor het project jaar na jaar berekend.

Indien de effectieve EBIT wordt gedeeld door de investeringskost, wordt de **effectieve ROCE** bekomen. Deze dient dan met de **toelaatbare ROCE/financieringskost uit sectie 3** vergeleken te worden - wat ons brengt bij de volgende sectie:

5) **evaluatie staatssteun:**

Voor de evaluatie van de staatssteun wordt jaar na jaar nagegaan of de **effectieve ROCE lager ligt dan de toelaatbare ROCE/financieringskost.** Het bedrag van de overschrijding wordt geaccumuleerd en vormt de totale overcompensatie (factor A)

Die factor A wordt vergeleken met de **gemiddelde compensatie (factor B)**. De Europese staatssteunregelgeving laat toe dat de overcompensatie wordt overgedragen voor **maximaal 10% van de gemiddelde jaarcompensatie (factor C).** Dit kan van jaar tot jaar en ook naar een volgende periode van 3 jaar. Ook tekorten kunnen naar een volgende periode van 3 jaar worden overgedragen.

Het verschil tussen de totale overcompensatie (factor A) en het bedrag dat mag overgedragen worden (factor C) is het **terug te vorderen bedrag**.

III) Controlefiche: samenvatting van de verwachte invoer

Samengevat verwachten wij van u als aanvrager volgende invoer (voor meer uitleg kan u onder sectie II terecht):

* 1.2.2 Investering:
  + **investeringsuitgave voor de werken/aankoop infrastructuur & los meubilair en uitrusting**. Dit is de investeringskost die normaliter door u n.a.v. de eindevaluatie wordt meegedeeld
  + in geval van huur:
    - **ondernemingsnummer verhuurder**
    - er wordt aangeduid of de verhuurder de **forfaitgerechtigde investering afschrijft**. In dat geval zal er geen afschrijvingskost zijn en dient het kapitaaldeel van de huurkost onder 2.2 te worden opgenomen.
* 2.1 opbrengsten:
  + de infrastructuurcomponent of bijdrage in eerste instantie voor **afschrijvingen, intresten leningen, eventuele huur/periodieke vergoeding ter beschikking stelling** en in tweede instantie **erfpacht grond of toerekenbaar deel patrimoniumtaks/gemeenschappelijke kosten**. De gouden regel is dat wat opgenomen wordt onder de gebruikersbijdrage ook een tegenhanger heeft onder de kosten.
  + voor de berekening van voornoemde infrastructuurcomponent kan u zowel de **optelmethode** (variant A) als de **aftrekbenadering** (variant B) kiezen. Bij verdeling of toerekening in het geval dat de woonbijdrage zowel betrekking heeft op de forfaitgerechtigde als niet forfaitgerechtigde infrastructuur gebruikt u verdeelsleutels
    - * Voor de verbijzondering: zie tabblad “gebruikersbijdrage-detail”
      * En onder 2.1 kiest de behouden variant (A/B) waardoor de bedragen automatisch wordeno overgenomen.
* 2.2 kosten:
  + Indien nog andere pure infrastructuurkosten behalve afschrijvingen & intresten kan u deze hier toevoegen. Hier kan ook de **huur/periodieke vergoeding ter beschikking stelling m.b.t. het zorggerelateerde deel** worden opgenomen. In geval van een ter beschikking stellen door een infrastructuurentiteit zal dit de voornaamste component zijn. **Enkel het kapitaaldeel** mag dan worden opgenomen gezien met het intrestdeel reeds rekening gehouden werd in de ROCE.
* 3. toelaatbare ROCE:
  + Financieringskost financiële schulden: gelieve hier de **gemiddelde intrestlast van de financiële schulden in het jaar van ingebruikname** in te voeren.

Volgende verantwoordingsstukken kunnen steekproefgewijs worden opgevraagd (indien niet beschikbaar of indien de bij ons beschikbare documenten niet meer actueel zouden zijn) en hoeven dus enkel ter beschikking worden gehouden:

* 2.1 opbrengsten:
  + Verantwoording voor de **pure infrastructuurbijdrage** indien die niet eenduidig uit de individuele dienstenovereenkomst is op te maken en in functie van de gekozen variant voor de berekening van de pure infrastructuurcomponent (zie tabblad “gebruikersbijdrage-detail”).
* 2.2 kosten:
  + **Huur- of erfpacht:** contracten
  + **Patrimoniumtaks:** uittreksel boekhouding of bankrekeninguittreksel
  + **Gemeenschappelijke kosten:** bvb. verzekeringscontracten en rationele verantwoording verdeelsleutel.