

Vlaamse Adviescommissie voor Boekhoudkundige Normen

Advies 2018/11 betreffende de boekhoudkundige
verwerking van de percelen grond en gebouwen die in
eigendom zijn van of waarover zakelijke rechten in hoofde
van de rechtspersoon Vlaamse Gemeenschap / Vlaams
Gewest bestaan van 14/11/2018

Inhoud

I. Inleiding en definities.....	3
1) Toepassingsgebied	3
2) Definities.....	3
II. Overzicht van de voornaamste gronden en gebouwen onder de controle van de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest.....	8
1) Toepassingsgebied van de Vlaamse vastgoeddatabase	8
III. Boekhoudkundige verwerking van gronden en gebouwen	8
1) Voorwaarden voor erkenning bij eerste opname.....	10
2) Waardering bij eerste opname.....	11
3) Waardering na de eerste opname	13
Onderscheid tussen kapitaliseerbare en niet-kapitaliseerbare uitgaven.....	13
Toepasbare waarderingsmodellen	14
a. Afschrijvingen	14
b. Gronden en gebouwen waarvan de rechtspersoon Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest eigenaar is.....	15
c. Bijzondere waardeverminderingverliezen.....	16
d. Overdrachten en buitengebruikstellingen	17
IV. Verwerking van de thans bestaande gronden en gebouwen in de herwerkte openingsbalans door de rechtspersoon Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest.....	18
1) Bepaling van de datum van de herwerkte openingsbalans.....	18
2) Vaststellen van de fysieke inventaris.....	19
3) Vaststellen van de boekhoudkundige verwerkingseenheid	19
4) Verwerking van de gronden en gebouwen in de herwerkte openingsbalans door de rechtspersoon Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest.....	20
V. Verwerking van de gronden en gebouwen na het opstellen van de openingsbalans door de rechtspersoon Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest	21
1) Onderscheid tussen kapitaliseerbare en niet-kapitaliseerbare uitgaven.....	21
o Voorbeelden kapitaliseerbare uitgaven	21
o Voorbeelden niet- kapitaliseerbare uitgaven.....	22
2) Bepaling van het toegepaste waarderingsmodel.....	22
o Herwaarderingsmodel.....	22
3) Bepaling en verwerking van afschrijvingen	23
o Percelen grond.....	23
o Gebouwen	23
4) Bepaling en verwerking van bijzondere waardeverminderingverliezen	23
o Gebouwen.....	23
o Gronden	24
5) Verwerken van overdrachten en buitengebruikstellingen.....	24
VI. Bijlage.....	24

I. Inleiding en definities

1) Toepassingsgebied

1. Dit advies kadert de invoering van de nieuwe boekhoudregels die van toepassing zullen zijn op zowel de percelen grond en gebouwen die eigendom zijn van de rechtspersoon Vlaamse Gemeenschap/Vlaams Gewest (verder aangeduid als “ de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest”) als de zakelijke rechten, die worden gehouden door de rechtspersoon Vlaamse Gemeenschap/Vlaams Gewest op de desbetreffende activa.

2. In dit advies wordt specifiek ingegaan op de boekhoudkundige verwerking van de percelen grond en gebouwen bij het opstellen van de herwerkte openingsbalans van de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest overeenkomstig deze nieuwe regels.

3. Daarnaast behandelt dit advies de boekhoudkundige verwerking van de eigendomsrechten en de zakelijke rechten verbonden aan de percelen grond en gebouwen doorheen de volledige levenscyclus. Het betreft hier de waardering bij eerste opname, de toepassing van het waarderingsmodel na eerste opname (kostprijs- of herwaarderingsmodel), het verwerken van de afschrijvingen en eventuele bijkomende waardeverminderingverliezen en ten slotte de buitengebruikstellingen. Ook het verwerken van onderhoudswerken en eventuele bijkomende investeringen wordt uiteengezet in dit advies.

4. Dit nieuwe boekhoudkundig kader vindt haar inspiratie in zowel de huidige Belgische boekhoudnormen (Koninklijk besluit (KB) tot vaststelling van het boekhoudplan van toepassing op de Federale Staat en op de gemeenschappen, de gewesten en de gemeenschappelijke gemeenschapscommissie), het CBN-advies 2015/4 Leasing, het CBN-advies 2015/5 Zakelijke rechten op onroerende goederen: vruchtgebruik – opstalrecht – erfpachtrecht – erfdiensbaerheid als de gangbare internationale boekhoudnormen voor de publieke sector.

5. Dit advies is tevens geïnspireerd door de boekhoudregels die toegepast worden voor gelijkaardige gronden en gebouwen door de overheden in andere landen zoals Frankrijk, Nieuw-Zeeland, het Verenigd Koninkrijk en Maleisië.

6. Dit advies benadert de boekhoudproblematiek vanuit een conceptueel kader. Het is dus niet de bedoeling om een gedetailleerde handleiding aan te reiken.

2) Definities

7. De hieronder opgenomen definities worden opgedeeld in boekhoudkundige, juridische en vastgoed gerelateerde definities.

8. In dit advies worden de volgende boekhoudkundige definities gebruikt:
- Afschrijving: afschrijving is de systematische allocatie van het af te schrijven bedrag van een materieel vast actief over zijn gebruiksduur.
 - Af te schrijven bedrag: het af te schrijven bedrag is de kostprijs van een materieel vast actief of een ander kostprijs vervangend bedrag verminderd met zijn restwaarde.
 - Afgeschreven vervangingswaarde: de afgeschreven vervangingswaarde van materiële vaste activa is de investeringskost voor de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest om materiële vaste activa herop te bouwen in overeenstemming met de staat waarin de activa zich thans bevinden.
 - Bijzonder waardevermindingsverlies: een bijzonder waardevermindingsverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde van een actief zijn realiseerbare waarde overschrijdt. Het Belgisch boekhoudplan verwijst in dit kader voornamelijk naar uitzonderlijke afschrijvingen.
 - Boekwaarde: de boekwaarde is het bedrag waarvoor een actief in de balans opgenomen wordt, na aftrek van cumulatieve afschrijvingen en eventuele cumulatieve bijzondere waardevermindingsverliezen in de jaarrekening.
 - CBN-advies 2015/4 Leasing: in dit advies wordt de boekhoudkundige verwerking behandeld van gebruiksrechten op roerende en onroerende goederen, zowel vanuit het standpunt van de houder van het recht als vanuit het standpunt van de gever van het gebruiksrecht.
 - CBN-advies 2015/5 Zakelijke rechten op onroerende goederen: vruchtgebruik – opstalrecht – erfpachtrecht – erfdienstbaarheid: dit advies beschrijft de boekhoudkundige verwerking van het recht van vruchtgebruik, blote eigendom, het opstalrecht, het erfpachtrecht en erfdienstbaarheden op onroerende goederen.
 - Gebruiksduur: de gebruiksduur is de periode gedurende welke een actief naar verwachting voor de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest beschikbaar is voor gebruik.
 - Koninklijk besluit (KB) tot vaststelling van het boekhoudplan van toepassing op de federale Staat en op de gemeenschappen, de gewesten en de gemeenschappelijke gemeenschapscommissie: dit KB werd

gepubliceerd op 11 december 2009 door de Afdeling Financiën, Begroting en Beheerscontrole van de Federale Overheid. Dit KB beschrijft de verschillende boekhoudregels die van toepassing zijn voor het verwerken van transacties in de jaarrekening van de verschillende Belgische overheden.

- **Kostprijs:** de kostprijs is het bedrag van betaalde geldmiddelen of de reële waarde van een andere vergoeding die wordt gegeven om een materieel vast actief te verwerven op het ogenblik dat het wordt verworven of gebouwd.
- **Materiële vast activa:** zijn activa die materieel van aard zijn en:
 - die worden aangehouden door de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest voor gebruik voor bestuurlijke doeleinden of in de productie of levering van goederen of diensten, of voor verhuur aan derden; en
 - waarvan men verwacht dat ze langer dan één jaar zullen worden gebruikt.
- **Reële waarde:** de reële waarde is het bedrag waarvoor een materieel vast actief kan worden verhandeld in een zakelijke, objectieve transactie tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn.
- **Realiseerbare waarde:** de realiseerbare waarde van een materieel vast actief is de hoogste waarde van de reële waarde minus verkoopkosten en zijn bedrijfswaarde.
- **Restwaarde:** de restwaarde van een materieel vast actief is het bedrag dat de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest naar verwachting momenteel voor het materieel vast actief zou ontvangen bij vervreemding, na aftrek van de verwachte kosten van vervreemding, indien het actief reeds de verwachte ouderdom zou hebben en in de staat zou verkeren die aan het einde van zijn gebruiksduur wordt verwacht.
- **Verwerkingseenheid van gronden en gebouwen:** de verwerkingseenheid of boekhoudkundige eenheid van de gronden en gebouwen is de eenheid van opname van de gronden en gebouwen door de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest. De opname zal gebeuren per individueel gebouw en perceel grond.

9. In dit advies worden de volgende juridische definities gebruikt¹:
- Definities aangaande verschillende vormen van eigendomsrechten:
 - Blote eigendom: blote of naakte eigendom is volle eigendom waarvan het vruchtgebruik (zie verder) is afgesplitst. De blote eigenaar beschikt over alle rechten behalve deze waarover de vruchtgebruiker beschikt.
 - Blote mede-eigendom is eigendom dat met een beperkt zakelijk recht is bezwaard waarbij meerdere (rechts)personen eigenaar zijn van een gebouw of van een perceel grond.
 - Mede-eigendom: mede-eigendom ontstaat wanneer meer dan een (rechts)persoon eigenaar is van een gebouw of van een perceel grond.
 - Volle eigendom: volle eigendom is het recht om op de meest volstreekte wijze het genot van een zaak te hebben en erover te beschikken, mits er geen gebruik van wordt gemaakt dat strijdig is met de wetten of de verordeningen.
 - Definities aangaande verschillende vormen van zakelijke rechten:
 - Concessie: een concessie is een administratief contract waarbij de overheid, een particulier of een publiekrechtelijk orgaan tijdelijk ermee belast, onder haar gezag en met nakoming van de door haar bepaalde voorwaarden, een openbare dienst op eigen risico beheert tegen een vergoeding die in beginsel op de gebruikers wordt verhaald.
 - Erfdienstbaarheid: een erfdienstbaarheid wordt omschreven als een last waarmee een erf (het lijdend of dienend erf) bezwaard is ten bate van een erf (het heersend erf) dat aan een andere eigenaar toebehoort. Een erfdienstbaarheid ontstaat volgens de bepalingen van art. 690-696 B.W. door tenzij een titel (b.v. : een overeenkomst), tenzij door verkrijgende verjaring van 30 jaar, hetzij door bestemming van de eigenaar.
 - Erfpacht: erfpacht is het recht om het volle genot te hebben van een onroerend goed, dat aan iemand anders toebehoort,

¹ Definities en richtlijnen zoals deze opgesteld werden door de rechtspersoon Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest – zie <https://www.overheid.vlaanderen.be/vastgoeddefinities>

gedurende een periode van minimaal 27 jaar tot maximaal 99 jaar. De persoon (of vennootschap) die dit recht verleent is de eigenaar of de erfpachtgever. De persoon (of vennootschap) die het recht krijgt is de erfpachthouder.

- Vruchtgebruik: vruchtgebruik wordt omschreven als een recht om van een zaak waarvan iemand anders de eigendom heeft, het genot te hebben zoals de eigenaar zelf, maar met de verplichting om de zaak zelf in stand te houden. Het is een tijdelijk recht op andermans zaak dat kan betrekking hebben op zowel roerende als onroerende goederen.

10. In dit advies worden de volgende vastgoed gerelateerde definities gebruikt²:

- Gebouw: de definitie van gebouw zoals bepaald door de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest omvat 4 voorwaarden: Het gaat om (1) een driedimensionaal gebouwd object met een (2) minimale omvang van 5 m² dat (3) direct of indirect steunt in of op de grond en de (4) mogelijkheid heeft om ter plaatse te functioneren. Praktisch gezien komt een gebouw overeen met een gebouwcontour van het Grootschalig Referentiebestand (GRB) en is het uniek refereerbaar met een OIDN nummer(Object Identifier).
- Perceel (grond): een perceel grond is een deel van het grondgebied dat officieel is vastgesteld met een kadastraal of administratief doel en dat beschikt over een perceelnummer.

² Definities en richtlijnen zoals deze opgesteld werden door de Vlaamse Gemeenschap/Vlaams Gewest.

II. Overzicht van de voornaamste gronden en gebouwen onder de controle van de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest

11. De Vlaamse Gemeenschap/Vlaams Gewest maakt gebruik van de Vlaamse vastgoedbank voor het operationeel beheer van zijn gronden en gebouwen.

1) Toepassingsgebied van de Vlaamse vastgoedbank

12. De Vlaamse vastgoedbank bevat een volledig overzicht van de gebouwen die eigendom zijn van de Vlaamse Overheid³.

13. Voor dit advies beperkt het toepassingsgebied zich tot de rechtspersoon Vlaamse Gemeenschap/Vlaams Gewest.

14. De boekhoudkundige verwerking van gronden en gebouwen die niet tot de rechtspersoon Vlaamse Gemeenschap/Vlaams Gewest behoren, is gelijkaardig aan de gronden en gebouwen die ressorteren onder de rechtspersoon Vlaamse Gemeenschap/Vlaams Gewest. Evenwel wordt er in dit advies niet verder ingegaan op de verwerking van deze gronden en gebouwen.

III. Boekhoudkundige verwerking van gronden en gebouwen

15. De Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest houdt zowel gronden als gebouwen aan in eigendom als door middel van verschillende soorten van zakelijke rechten op deze gronden en gebouwen.

16. Zakelijke rechten delen het belangrijke kenmerk dat de rechten die in principe vervat zitten in de (volle) eigendom, verspreid zijn over twee of meerdere rechtspersonen. Dit verschilt van de mede-eigendom, waarbij de mede-eigenaars onverdeelde houders zijn van de volle eigendom van een (on) roerend goed. Het gebruiks- of genotsrecht wordt op grond van uiteenlopende regels, in principe tijdelijk, gescheiden van de eigendom van het goed.

17. Gronden en gebouwen kunnen onder de volgende eigendomsstructuren aangehouden worden door de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest:

³ <https://overheid.vlaanderen.be/vastgoedbank>

- Volle eigendom: bij gronden en gebouwen die in volle eigendom van de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest zijn, heeft de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest het recht om op de meest volstrekke wijze van het onroerend goed te genieten en erover te beschikken.
- Mede-eigendom: bij gronden en gebouwen die in mede-eigendom zijn van de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest bestaan er naast de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest tevens andere rechtspersonen die mede-eigenaar zijn van de grond of het gebouw.
- Blote eigendom: in dit geval is de eigendom bezwaard met een zakelijk recht. Het vruchtgebruik is echter verleend aan een andere . In dit geval bezit de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest alle rechten op het onroerend goed met uitzondering van de rechten waarover de vruchtgebruiker bezit.

18. Gronden en gebouwen kunnen tevens aangehouden worden door middel van één van de volgende zakelijke rechten:

- Vruchtgebruik: bij vruchtgebruik heeft de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest het recht om van een onroerend goed waarvan een ander de eigendom heeft, het genot te hebben, zoals de eigenaar zelf, maar onder verplichting om de zaak zelf in stand te houden.
- Opstalrecht: het opstalrecht is een zakelijk recht dat voor een periode van maximum vijftig jaar mag worden bepaald om gebouwen, werken of beplantingen te installeren op grond die niet de eigendom is van de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest.
- Erfpachtrecht: het erfpachtrecht is een zakelijk recht dat beperkt is in de tijd om het vol genot te hebben van een aan een ander toebehorend onroerend goed. Ter compensatie van de erfpacht zal er een jaarlijkse vergoeding gebeuren aan de eigenaar van het onroerend goed.
- Erfdienstbaarheid: een erfdienstbaarheid is een last op een erf gelegd tot gebruik en tot nut van een erf dat aan een andere eigenaar dan de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest toebehoort.

19. Het recht van vruchtgebruik, het opstalrecht en het erfpachtrecht zijn per definitie tijdelijk. Een erfdienstbaarheid wordt, in principe, voor een onbeperkte duur gevestigd op het onroerend goed.

20. Gronden en gebouwen waarop de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest de eigendomsrechten bezit, voldoen aan de definitie van een materieel vast actief en

worden als een actief opgenomen in de balans van de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest.

21. Bij de zakelijke rechten, waarvan de de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest de houder is van het zakelijk recht (vruchtgebruik, opstalrecht, erfdienstbaarheid) dient een onderscheid te worden gemaakt tussen de gebruiksrechten op lange termijn op bebouwde onroerende goederen en de gebruiksrechten op onbebouwde onroerende goederen. Voor de gebruiksrechten op bebouwde onroerende goederen zal een materieel vast actief (en een overeenkomstige schuld) worden opgenomen in de balans indien de leasinggever aan de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest het recht overdraagt om een bebouwd onroerend goed te gebruiken voor een welbepaalde periode, tegen betaling of een reeks van betalingen, en waarbij nagenoeg alle voor- en nadelen die aan de eigendom zijn verbonden, worden overgedragen aan de leasingnemer. Dit behelst onder meer erfpachtconstructies zoals het Kaaitheter. In het andere geval dient een periodieke huurvergoeding te worden geboekt overeenkomstig de contractuele termijnen. Deze benadering sluit aan bij de principes van artikel 95 KB W. Venn. en het CBN advies 2014/4-Leasing.

22. Voor de gebruiksrechten op onbebouwde onroerende goederen (gronden) zal daarentegen steeds een periodieke huurvergoeding worden geboekt. Indien de huurvergoeding wordt vooruitbetaald zal deze gelijkmatig worden gespreid over de termijn van de overeenkomst.

23. Verbeterings- of uitbreidingswerken die door de vruchtgebruiker worden uitgevoerd worden door de vruchtgebruiker in principe geboekt op de rekening "Overige materiële vaste activa" en volgens een passend afschrijvingsplan afgeschreven.

24. Indien op een grond een inrichting, zoals een omheining of oprit wordt opgericht, zal deze apart worden geboekt en afgeschreven overeenkomstig de verwachte levensduur van het opgerichte actief.

25. Dit hoofdstuk beschrijft de algemene waarderings- en boekhoudregels aangaande de verwerking van deze activa in de jaarrekening van de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest bij zowel het opstellen van de herwerkte openingsbalans als nadien.

1) Voorwaarden voor erkenning bij eerste opname

26. Een uitgave wordt opgenomen als materieel vast actief door de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest indien alle volgende voorwaarden vervuld zijn:

- de aard van de uitgave voldoet aan de definitie van een materieel vast actief; en
- de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest heeft zeggenschap over het materieel vast actief door middel van eigendomsrechten en

- het is waarschijnlijk dat de toekomstige economische voordelen of dienstenpotentieel met betrekking tot het materieel vast actief naar de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest zullen vloeien; en
- de kost van het materieel vast actief kan betrouwbaar worden bepaald.

2) Waardering bij eerste opname

27. Gronden en gebouwen die in eigendom zijn van de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest worden bij de eerste opname tegen kostprijs gewaardeerd. De kostprijs van gronden en gebouwen omvat:

- de aankoopprijs, met inbegrip van notariskosten, registratierechten, andere niet-aftrekbare taksen en belastingen bij aankoop; en
- alle rechtstreeks toerekenbare kosten om het actief in de staat te krijgen die noodzakelijk is om te functioneren op de door de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest beoogde wijze; en
- de eerste schatting van de kosten van ontmanteling en verwijdering van het actief, en van het herstel van het terrein waar het actief zich bevindt (indien van toepassing en binnen het bestek van de boekhoudkundige verwerking van voorzieningen).

28. Voorbeelden van rechtstreeks toerekenbare kosten aan de verschillende gronden en gebouwen zijn:

- kosten van de bouwmaterialen;
- kosten van interne en externe project-uren die direct toewijsbaar zijn aan het investeringsproject;
- kosten van interne en externe adviseurs (ingenieurs, architecten, veiligheidsadviseurs) die direct toewijsbaar zijn aan het investeringsproject;
- onvermijdbare technische onderzoekskosten zoals bodemonderzoek;
- niet-aftrekbare taksen en belastingen die toewijsbaar zijn; en
- eventuele kosten van ontmanteling of sanering, ten gevolge van een wettelijke verplichting of tengevolge van een feitelijke verplichting, voortvloeiend uit de handelingen van de Vlaamse overheid.

29. Voorbeelden van kosten die geen deel kunnen uitmaken van de kostprijs van gronden en gebouwen zijn:

- algemene administratie- en andere algemene overheadkosten die opgelopen worden;
- kosten verbonden aan de opening of lancering van nieuwe materiële vaste activa;
- kosten van communicatie aangaande nieuwe materiële vaste activa;

- initiële studiekosten die de beslissing tot investering voorafgaan zoals haalbaarheidsstudies en milieu-effectenstudies; en
- kosten voor trainingen en opleidingen gegeven aan personeelsleden van de Vlaamse overheid voor het beheren en bedienen van technische installaties verbonden aan de gronden en gebouwen
- kosten van algemeen onderhoud en recurrente herstellingen

30. Wanneer een zakelijk recht (vruchtgebruik, recht van opstal, erfdienstbaarheid) wordt gevestigd op een onroerend goed waarover de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest de volle eigendom bezit, wordt dit vruchtgebruik beschouwd als een zakelijk recht waarmee de volle eigendom wordt bezwaard. De voor het vruchtgebruik of recht van opstal verkregen prijs moet worden opgenomen in het resultaat van het boekjaar waarin de verrichting wordt verwezenlijkt. - Erkenning van opbrengsten en kosten, vindt de in resultaatname immers plaats op het ogenblik dat de voornaamste risico's zijn overgedragen.

31. Tegelijkertijd moet er rekening worden gehouden met de ontwaarding van de volle eigendom van het goed als gevolg van de vestiging van het vruchtgebruik waarmee dit goed is bezwaard. Met betrekking tot deze ontwaarding moet een onderscheid worden gemaakt naargelang het vruchtgebruik wordt gevestigd op een onroerend goed met een onbeperkte gebruiksduur of een beperkte gebruiksduur. Indien het vruchtgebruik wordt gevestigd op een onroerend goed dat niet kan worden afgeschreven, moet op grond van deze ontwaarding een waardevermindering worden geboekt in geval van duurzame minderwaarde of ontwaarding van het actiefbestanddeel naar aanleiding van of na de vestiging van het vruchtgebruik. Dit kan mogelijks het geval zijn indien een vruchtgebruik is gevestigd op een terrein waarbij de vergoedingen voor het gebruik van het terrein door de vruchtgebruiker aan de (blote) eigenaar werden vooruitbetaald bij de aanvang van het vruchtgebruik. Indien de waarde van de blote eigendom van het terrein voor de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest, op inventarisdatum, lager is dan de boekwaarde, moet de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest aldus een waardevermindering boeken ten bedrage van de overwaardering. De waardevermindering moet worden teruggenomen in de mate waarin ze op het einde van het boekjaar hoger is dan wat vereist is volgens een actuele beoordeling. Een dergelijke terugname kan plaatsvinden door een herwaarderingsmeerwaarde te boeken. Indien het vruchtgebruik gevestigd wordt op een onroerend goed dat wel kan worden afgeschreven, is op grond van deze ontwaarding eventueel een uitzonderlijke afschrijving verantwoord om de boekwaarde van de volle eigendom te herleiden tot de gebruikswaarde van de blote eigendom voor de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest, rekening houdend met de kenmerken van het vruchtgebruik waarmee het goed is bezwaard.

32. Inrichtingskosten en investeringswerken die door de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest uitgevoerd worden in panden waarover de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest een zakelijk recht beschikt dienen gekapitaliseerd te worden. Eventueel kan er door de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest bepaald worden om dergelijke kosten verbonden aan de inrichting of investeringen enkel op te nemen voor investeringen na datum van de herwerkte openingsbalans.

33. Wanneer er voor bepaalde gebouwen waarover de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest zakelijke rechten beschikt een ontmantelingsverplichting bestaat op het einde van het zakelijke recht, dient de Vlaamse overheid op datum van het opstellen van de openingsbalans de verdisconteerde waarde van de verwachte ontmantelingskost op te nemen.

34. Gebouwen en soortgelijke activa die geclassificeerd worden als erfgoed worden in de openingsbalans pro memorie opgenomen. Latere investeringen die aan de opnamecriteria als materieel actief voldoen, dienen alsdusdanig te worden opgenomen.

3) Waardering na de eerste opname

- *Onderscheid tussen kapitaliseerbare en niet-kapitaliseerbare uitgaven*

35. Uitgaven kunnen enkel en alleen als een onderdeel van een materieel vast actief opgenomen worden indien deze uitgaven de capaciteit van het materieel vast actief uitbreiden of de verwachte resterende levensduur van het materieel vast actief verlengen (bv. significante renovatie van een bestaand gebouw zodat de waarde wordt verhoogd of de resterende levensduur wordt verlengd).

36. Uitgaven van regelmatig onderhoud en herstelling van gronden en gebouwen worden niet geactiveerd. Deze kosten zijn er immers op gericht om het actief toe te laten onder de normale omstandigheden verder te functioneren (bv. vervangen van kleine onderdelen die de levensduur van het actief niet verlengen). Deze uitgaven worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer zij gemaakt worden.

37. Naast de aard van de gedane kosten, kan het onderscheid tussen kapitaliseerbare en niet-kapitaliseerbare uitgaven gemaakt worden door middel van het bepalen van een drempelwaarde.

38. Voorbeelden van kapitaliseerbare en niet-kapitaliseerbare uitgaven worden verderop in dit advies vermeld.

- *Toepasbare waarderingsmodellen*

- *Kostprijsmodel*

39. Bij het toepassen van het kostprijsmodel dient een materieel vast actief na de eerste opname te worden geboekt tegen zijn totale kostprijs, verminderd met geaccumuleerde afschrijvingen en eventuele geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen.

- *Herwaarderingsmodel*

Bij het toepassen van het herwaarderingsmodel wordt een materieel vast actief, na de eerste opname, geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met latere geaccumuleerde afschrijvingen en eventuele geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen. Er kan eventueel overwogen worden om oorspronkelijke waarde van het actief en de geaccumuleerde afschrijvingen apart te behouden en de eventuele waardevermindering of –vermeerdering apart op te nemen. Dit is met name belangrijk wanneer het resterende bedrag van de waardevermindering dient te worden teruggenomen indien deze niet langer van toepassing is.

40. Herwaarderingsmodellen dienen op regelmatige wijze te worden uitgevoerd om ervoor te zorgen dat de boekwaarde niet beduidend verschilt van de boekwaarde die zou worden bepaald aan de hand van de reële waarde aan het eind van de verslagperiode. De frequentie van de herwaarderingsmodellen is afhankelijk van de wijzigingen in de reële waarde van de verschillende activa.

41. Indien er geen reële waarde voorhanden is vanwege de specifieke aard van het materieel vast actief en omdat het actief zelden wordt verkocht (beide criteria zijn voldaan bij de Vlaamse Gemeenschap/Vlaams Gewest), wordt de reële waarde van het actief op een alternatieve wijze bepaald. In de context van de gronden en gebouwen wordt de reële waarde benaderd door de afgeschreven vervangingswaarde. We verwijzen voor meer detail naar Hoofdstuk IV van dit advies.

a. Afschrijvingen

42. Gebouwen en gronden worden elk apart boekhoudkundig verwerkt, zelfs wanneer ze samen zijn verworven.

43. Afschrijven is de systematische allocatie van het af te schrijven bedrag van de activa over zijn verwachte gebruiksduur. Afschrijvingen zijn een boekhoudkundige benadering van het verlies aan dienstenpotentieel of toekomstige economische

voordelen dat gedurende de verwachte levensduur van de verschillende gebouwen optreedt.

b. Gronden en gebouwen waarvan de rechtspersoon Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest eigenaar is

44. Gronden die in (volle) eigendom zijn van de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest worden vanwege hun oneindige levensduur niet afgeschreven.
45. Gebouwen kennen een eindige gebruiksduur en zijn daarom afschrijfbaar over de verwachte levensduur van het actief.
46. Wanneer de kost om een perceel grond of gebouw te verwerven ook kosten omvat volgend uit een ontmantelingsverplichting of bodemsanering dan gebeurt de afschrijving hiervan tevens over de gebruiksduur van het overeenkomstig actief.
47. Het af te schrijven bedrag is de totale kostprijs van de gronden en gebouwen of een ander kostprijs vervangend bedrag verminderd met zijn restwaarde.
48. De gebruiksduur voor de gebouwen is de periode gedurende dewelke een actief door de Vlaamse Gemeenschap/Vlaams Gewest kan gebruikt worden op de door haar beoogde wijze.
49. De gebruiksduur houdt rekening met het verwachte gebruik door de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest, de verwachte fysieke slijtage die afhangt van operationele factoren zoals het onderhoudsprogramma, de technische en economische veroudering en juridische of soortgelijke beperkingen (zoals de periode van huurovereenkomsten in het kader van een lease).
50. De afschrijvingen vangen aan op het moment dat het actief gebruiksklaar is. Activa die nog onder constructie zijn worden niet afgeschreven. Dergelijke "vaste activa in aanbouw" worden pas afgeschreven als de werkzaamheden beëindigd is.
51. Bij vervanging van een (sub)component van een materieel vast actief dient de Vlaamse overheid de volgende boekhoudkundige verwerkingen uit te voeren:
 - de kosten van de vervanging worden geactiveerd en afgeschreven over de normale gebruiksduur, gelimiteerd tot de resterende gebruiksduur van het hoofdactief; en
 - de kostprijs, de geaccumuleerde afschrijvingen en eventuele geaccumuleerde bijzondere waardeverminderv verliezen van de vervangen (sub)component dienen te worden uitgeboekt.

c. Bijzondere waardeverminderingverliezen

52. Een bijzonder waardeverminderingverlies op gronden en gebouwen wordt opgenomen van zodra de boekwaarde van een actief hoger is dan zijn realiseerbare waarde. De realiseerbare waarde van een actief is de hoogste waarde van:

- de reële waarde minus verkoopkosten (zijnde het bedrag dat de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest zou ontvangen bij verkoop van het materieel vast actief); en
- de gebruikswaarde (zijnde het dienstenpotentieel of de economische voordelen dewelke de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest zou onttrekken bij gebruik van het actief over de resterende levensduur).

53. De Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest zal dus bij het bepalen van een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies de boekwaarde van gronden en gebouwen dienen te vergelijken met zijn resterende gebruikswaarde.

54. Voorbeelden van externe indicatoren voor bijzondere waardeverminderingverliezen kunnen zijn:

- er hebben zich negatieve veranderingen voorgedaan of deze zullen zich in de nabije toekomst voordoen die een invloed zullen hebben op het gebruik van de gronden en gebouwen (bv. als gevolg van technologische ontwikkelingen is er niet langer een behoefte aan sluisgebouwen); en
- economische ontwikkelingen vereisen dat niet langer de volledige infrastructuur van de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest zal gebruikt worden (bv. de volledige capaciteit van bepaalde kantoorgebouwen wordt niet gebruikt).

55. Voorbeelden van interne indicatoren voor bijzondere waardeverminderingverliezen kunnen zijn:

- er zijn duidelijke indicaties waaruit blijkt dat de verschillende bouwmaterialen in slechte staat zijn of verouderd zijn; en
- er hebben zich beschadigingen voorgedaan aan de gebouwen als gevolg van verkeersongevallen, weergebeurtenissen, enz; en
- er is een beslissing genomen om bepaalde activa niet langer te gebruiken.

56. Indien er een indicatie is dat een actief mogelijk een bijzonder waardeverminderingverlies heeft ondergaan, kan dit erop wijzen dat de afschrijvingsduur moet worden herbeoordeeld en aangepast.

57. Een bijzonder waardevermindingsverlies moet onmiddellijk in de winst- en verliesrekening worden opgenomen, tenzij het actief in het verleden werd geherwaardeerd. In dit geval dient eerst de herwaarderingsmeerwaarde weggewerkt te worden.

58. Een bijzonder waardevermindingsverlies dat in voorgaande perioden werd geboekt, moet worden teruggenomen als en slechts als er sinds de opname van het laatste bijzonder waardevermindingsverlies een wijziging heeft plaatsgevonden in de schattingen die gebruikt worden om de realiseerbare waarde van het actief te bepalen. Indien dit het geval is, moet de boekwaarde van het actief worden verhoogd tot zijn realiseerbare waarde. Die verhoging is een terugneming van een bijzonder waardevermindingsverlies.

59. De verhoogde boekwaarde van een actief ingevolge een terugneming van een bijzonder waardevermindingsverlies mag niet hoger liggen dan de boekwaarde die zou zijn bepaald (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardevermindingsverlies voor het actief was opgetreden.

60. Na de opname van een bijzonder waardevermindingsverlies kan de afschrijvingslast voor toekomstige perioden worden aangepast om de aangepaste boekwaarde, verminderd met de eventuele restwaarde, systematisch over de resterende gebruiksduur te spreiden.

61. Er is geen verschil in de boekhoudkundige verwerking van bijzondere waardevermindingsverliezen tussen gronden en gebouwen die in eigendom zijn van de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest.

d. Overdrachten en buitengebruikstellingen

62. Gronden en gebouwen worden niet langer opgenomen in de balans als materieel vast actief als de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest niet langer de controle heeft over de grond en/of het gebouw. Dit kan geschieden als gevolg van een vervreemding door middel van verkoop, overdracht of schenking (bv. de grond en/of het gebouw wordt onder de controle van de Federale Overheid of de Vlaamse gemeenten gebracht).

63. Wanneer een materieel vast actief niet langer opgenomen wordt in de balans, worden de kostprijs en de overeenstemmende geaccumuleerde afschrijvingen en de eventuele geaccumuleerde bijzondere waardevermindingsverliezen en herwaarderingsmeerwaarden uitgeboekt.

64. De winst of het verlies die voortvloeit uit de vervreemding (overdracht) van een materieel vast actief zal worden bepaald als zijnde het verschil tussen de netto-opbrengst bij vervreemding en de boekwaarde van het actief (kostprijs min de

geaccumuleerde afschrijvingen en de eventuele geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen), en dient in de winst- en verliesrekening te worden opgenomen⁴.

65. Er is geen verschil in de boekhoudkundige verwerking van overdrachten tussen gronden en gebouwen die in eigendom zijn van de Vlaamse overheid

66. Gronden en gebouwen kunnen tevens buitengebruik worden gesteld ten gevolge van ouderdom, slijtage of zware beschadiging. Buitengebruikstelling is het niet langer gebruiken van de gronden en gebouwen van de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest. Bij een buitengebruikstelling worden de percelen en de gronden overgeboekt naar overige materiële vaste activa, en worden deze gewaardeerd aan de realisatiewaarde.

67. Tenslotte dient in het bijzonder te worden rekening gehouden met zogenaamde "sale-and-lease back transacties". Indien een gebouw wordt verkocht en nadien teruggehuurd van de koper, zal de verwerking van de gerealiseerde meer- of minderwaarde afhangen van het karakter van het huurcontract.

68. Indien het huurcontract beschouwd wordt als een financiële lease zal de eventuele meerwaarde worden gespreid over de duurtijd van het contract. De eventuele minderwaarde wordt onmiddellijk ten laste genomen van de resultatenrekening

69. Bij een operationele lease worden zowel meer- als minderwaarde onmiddellijk ten laste van de resultatenrekening genomen bij het tot stand komen van de verkoop.

IV. Verwerking van de thans bestaande gronden en gebouwen in de herwerkte openingsbalans door de rechtspersoon Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest

1) Bepaling van de datum van de herwerkte openingsbalans

70. Op heden zijn er reeds een aantal gronden en gebouwen opgenomen in de balans van de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest. Dit omvat echter niet alle gronden en gebouwen die door de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest worden gecontroleerd vanuit boekhoudkundig standpunt of waarover de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest het recht heeft om een bebouwd onroerend goed te gebruiken voor een welbepaalde periode, tegen betaling of een reeks van betalingen, en waarbij nagenoeg alle voor- en nadelen die aan de eigendom zijn verbonden overgedragen zijn aan de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest.

⁴ Wanneer de rechtspersoon Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest geconfronteerd wordt met sale en leaseback transacties zullen eventuele gerealiseerde meerwaarden uitgesteld worden. Bepaalde bijkomende modaliteiten kunnen zich voordoen bij verkopen/realisaties van percelen en gebouwen.

71. De huidige oefening heeft als doelstelling de herwerkte openingsbalans op te stellen waarin alle gronden en gebouwen verwerkt zijn waarvan de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest eigenaar is. Het betreft hier de volle eigendom, de blote eigendom en eventuele mede-eigendom. Vooraleer de herwerkte balans kan worden opgesteld, dient de datum van de herwerkte balans te worden vastgelegd. Deze datum bepaalt wanneer de reeds opgenomen activa van gronden en gebouwen en de nog niet eerder opgenomen activa van gronden en gebouwen opgenomen worden overeenkomstig de nieuwe waarderingsregels. De datum van de herwerkte openingsbalans voor de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest is 1 januari 2019.

72. Voor reeds in de balans van de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest opgenomen gebruiksrechten op bebouwde onroerende goederen waarbij nagenoeg alle voor- en nadelen die aan de eigendom zijn verbonden overgedragen zijn aan de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest, zal er geen nieuwe waardebeoordeling gebeuren bij het opstellen van de herwerkte openingsbalans.

2) Vaststellen van de fysieke inventaris

73. Voor de verschillende gronden en gebouwen die onder controle vallen van de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest dient de fysieke inventaris te worden vastgesteld. Een fysieke inventaris behelst een volledige en gedetailleerde vaststelling van alle gronden en gebouwen. Deze inventaris dient opgesteld te worden op het niveau van de boekhoudkundige verwerkingseenheid (zie verder) van de verschillende op te nemen activa.

3) Vaststellen van de boekhoudkundige verwerkingseenheid

74. De verwerkingseenheid of boekhoudkundige eenheid van de gronden en gebouwen is de eenheid van opname en vertegenwoordigt (meestal) het individueel actief dat als dusdanig wordt opgenomen.

75. Aangezien de boekhoudkundige inventaris dient aan te sluiten met de fysieke inventaris wordt uitgegaan van de operationele organisatie en identificatie van de activa. Een mogelijk uitgangspunt is het vaststellen van de verwerkingseenheid op basis van de unieke codificatie. In de praktijk betekent dit voor de gronden en gebouwen de individuele gronden en gebouwen.

4) Verwerking van de gronden en gebouwen in de herwerkte openingsbalans door de rechtspersoon Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest

76. De gronden en gebouwen zullen worden opgenomen in de herwerkte openingsbalans aan de reële waarde, aangezien de historische kostprijs van de bestaande activa soms niet gekend of economisch irrelevant is (bv. omdat de kostprijsinformatie gedateerd is). In de praktijk wordt deze reële waarde vaak bepaald als de huidige marktwaarde van het desbetreffende materieel actief.

77. De waarderingsmethode van de verschillende gronden en gebouwen zal in eerste instantie afhangen van het type eigendomstitel, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen gebouwen in volle eigendom en gebouwen waarvan de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest de naakte eigendom heeft. Voorts zal de gehanteerde waarderingsmethodiek afhangen van de bestemming van het desbetreffende actief.

78. Erfgoederen (zoals het kasteel van Gaasbeek) worden pro memorie opgenomen.

79. Activa in aanbouw worden opgenomen aan kostprijs aangezien de kostprijs de reële waarde van deze activa in aanbouw zal benaderen.

80. Voor het detail inzake de bepaling van de reële waarde van de grond of gebouw op basis van het type eigendomstitel en op basis van de bestemming verwijzen we naar de Memo Waarderingsmethodiek in de Bijlage 1.

5) Toelichting bij de gebruikte herwaarderingsmethodiek

81. De Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest kan ervoor opteren om in de toelichting bij de herwerkte beginbalans aan te geven welke waarderingsmethode bij de bepaling van de reële waarde van de gebouwen en percelen werd gebruikt. Hierbij kunnen de geherwaardeerde activa worden opgesplitst in 3 verschillende categorieën naargelang de gebruikte methode:

- Level 1: activa gewaardeerd op basis van publiek beschikbare prijskoersen;
- Level 2: activa gewaardeerd op basis van gegevens die zijn gebaseerd op prijzen of andere observeerbare marktgegevens; en
- Level 3: activa die niet zijn gewaardeerd op basis van observeerbare marktgegevens.

V. Verwerking van de gronden en gebouwen na het opstellen van de openingsbalans door de rechtspersoon Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest

1) Onderscheid tussen kapitaliseerbare en niet-kapitaliseerbare uitgaven

82. Om te komen tot een adequate boekhoudkundige verwerking zal de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest de investeringsdossiers op hun inhoud dienen te beoordelen. De volgende uitgaven dienen als vaste activa te worden erkend:

- de constructie/aankoop van nieuwe gronden en gebouwen; en
- verbeteringswerken die de levensduur verlengen of de capaciteit van de activa uitbreiden.

83. Investeringswerken en inrichtingskosten op percelen grond (voorbeeld aanleg van een oprit) in volle eigendom of in mede-eigendom dienen tevens te worden gekapitaliseerd.

84. Investeringswerken en inrichtingskosten op percelen grond of in panden waarop de Vlaamse Gemeenschap/Vlaams Gewest een zakelijk recht heeft, dienen tevens te worden gekapitaliseerd.

85. Deze investeringen zullen door de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest opgenomen worden overeenkomstig hun totale aanschaffingskost zoals uiteengezet in Hoofdstuk IV van dit advies.

86. Gedurende de periode in aanbouw zullen de activa apart worden opgenomen als “vaste activa in aanbouw” teneinde het onderscheid te maken tussen de activa die in gebruik zijn en de activa die in aanbouw zijn.

87. Uitgaven die slechts beogen om het desbetreffende actief in stand te houden en toe te laten op de beoogde manier te functioneren zoals herstel- en onderhoudswerkzaamheden worden niet geactiveerd, maar in de winst- en verliesrekening opgenomen.

- *Voorbeelden kapitaliseerbare uitgaven*

88. De volgende uitgaven dienen te worden gekapitaliseerd:

- interne en externe kosten van adviseurs, architecten en ingenieurs die verbonden zijn aan een investeringsproject met betrekking tot de constructie van een nieuw gebouw of aanwerving van een gebouw of grond;

- kosten van aannemers die werkzaam zijn op een investeringsproject zowel wat betreft de kosten van materialen als van manuren;
 - ontmantelingskosten van bestaande activa indien er een wettelijke verplichting bestaat; en
 - uitgaven in verband met de vervanging van een volledige component van een bestaand actief, die bijdragen tot de verlenging van de levensduur of uitbreiding van de capaciteit (bv. de vervanging van substantiële delen van een gebouw, aanbrengen van bouwmaterialen die gebouw duurzamer maken).
 - renovatiewerken die een substantiële verbetering van de functionaliteit of dienstenpotentieel van het actief inhouden (bijvoorbeeld een verhoging van de capaciteit), die een economische meerwaarde vertegenwoordigen (bijvoorbeeld verhoging van de marktwaarde) of die leiden tot een verlenging van de resterende levensduur.
- *Voorbeelden niet- kapitaliseerbare uitgaven*

89. De volgende uitgaven worden beschouwd als niet activeerbare kosten:

- beperkte herstel- en onderhoudswerkzaamheden zoals het herstel van kleine schade aan het gebouw; gevelreiniging;
- uitgaven verbonden aan de inspecties die uitgevoerd worden aan de basisinfrastructuur;
- vervangen van kleine onderdelen die behoren tot de technische uitrusting of installaties van de gebouwen; en
- kosten van haalbaarheidsstudies die de beslissing tot investering voorafgaan.

2) Bepaling van het toegepaste waarderingsmodel

90. De Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest zal voor de gronden en gebouwen die het in (volle of blote) eigendom heeft het herwaarderingsmodel toepassen aangevuld met afschrijvingen over de geschatte resterende levensduur.

- *Herwaarderingsmodel*

91. Zowel de gebouwen als de gronden in volle of naakte eigendom zullen op periodieke basis worden geherwaardeerd teneinde de economische relevantie van de boekwaarde van het actief te verzekeren. De periodiciteit van de herwaardering zal door de financiële directie worden vastgesteld op basis van economische

omgevingsfactoren zoals de evolutie van de prijzen in de vastgoedmarkt. Daarnaast zal gedurende de periode tussen twee herwaarderingen in, het (afschrijfbaar) actief worden afgeschreven over de resterende economische levensduur.

92. Hierbij kan worden uitgegaan van de methodiek die wordt gehanteerd voor de herwerkte openingsbalans, eventueel vereenvoudigd op basis van de dan beschikbare informatie.

93. Gronden en gebouwen, waarvan de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest de blote eigendom heeft en die bezwaard zijn met een zakelijk recht zullen tevens worden geherwaardeerd op periodieke basis.

3) Bepaling en verwerking van afschrijvingen

94. Afschrijven is de systematische allocatie van het af te schrijven bedrag van de gronden en gebouwen over zijn verwachte gebruiksduur. Afschrijvingen zijn een boekhoudkundige benadering van het verlies aan dienstenpotentieel of economische voordelen dewelke doorheen de levensduur van de verschillende gebouwen optreedt.

- *Percelen grond*

95. Percelen grond zijn niet onderworpen aan afschrijvingen.

- *Gebouwen*

96. Momenteel worden gebouwen van de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest afgeschreven op 50 jaar. Na het opstellen van de openingsbalans zullen deze afschrijvingstermijnen worden gelijkgetrokken aan een conventioneel te verwachten gemiddelde economische levensduur van 33 jaar. De financiële directie kan hiervan eventueel afwijken ten behoeve van het getrouw beeld.

97. Inrichtingskosten en investeringswerken die door de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest uitgevoerd worden op percelen grond of in panden waarop de Vlaamse overheid een zakelijk recht heeft of die worden gehuurd, dienen idealiter afgeschreven te worden over de duurtijd van het verkregen zakelijke recht of de termijn van het huurcontract.

4) Bepaling en verwerking van bijzondere waardevermindervers verliezen

- *Gebouwen*

98. Indien op basis van een inspectie blijkt dat een gebouw onderhevig is aan een bijzonder waarderverminderversverlies, dient dit ten laste van het resultaat van het jaar te worden genomen.

- *Gronden*

99. Net zoals de voor de gebouwen dient bij vaststelling van een duurzame waardevermindering, een waardeverminderverslies te worden geboekt ten laste van het resultaat van het boekjaar.

5) Verwerken van overdrachten en buitengebruikstellingen

100. Indien de Vlaamse Gemeenschap / Vlaams Gewest de kost van de vervanging van een (deel van een) component van een materieel vast actief opneemt in de boekwaarde van het actief, dan neemt zij de boekwaarde van de vervangen component of deel van een component niet langer in de balans op.

VI. Bijlage

Bijlage 1: Memo Waarderingsmethodiek