

Ministerieel besluit tot nadere invulling van de regels voor de indeling van de verrichtingen in de financiële administratie, de boekhoudkundige waarderings- en rubriceringsregels, de financiële rapportering aan de Vlaamse overheid en de boekhoudkundige organisatie van de woonmaatschappijen

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.39/6 en artikel 4.46/11, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021;
- het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.131, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten is zijn vervuld:

- De Inspectie van Financiën heeft advies gegeven op 26 juni 2022.
- De Raad van State heeft advies **XX/XX** gegeven op **XXX**, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND
ERFGOED BESLUIT:

Hoofdstuk 1. Algemeen

Artikel 1. In dit besluit wordt verstaan onder:

- 1° agentschap: het agentschap, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 9°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 2° algemene boekhouding: een elektronische of papieren administratie waarin alle verrichtingen in een boekhouding worden opgenomen met toepassing van boek III, titel 3, hoofdstuk 2, van het Wetboek van economisch recht en de uitvoeringsbesluiten ervan, die al dan niet op gecentraliseerde wijze geregistreerd worden op grootboekrekeningen, en waaruit de wettelijke jaarrekeningrapportering rechtstreeks en zonder aanpassingen voortvloeit;
- 3° boekhouding: een elektronische of papieren administratie, al dan niet verder opgedeeld in een algemene boekhouding en een of meer subadministraties van de boekhouding, waarin alle verrichtingen in een boekhouding worden opgenomen met toepassing van boek III, titel 3, hoofdstuk 2, van het Wetboek van economisch recht en de uitvoeringsbesluiten ervan, die

geregistreerd worden op grootboekrekeningen, in voorkomend aangevuld met registraties op analytische rekeningen van een kostprijsadministratie of op een andere wijze die voldoet aan de voorwaarden, vermeld in boek III, titel 3, hoofdstuk 2, van het Wetboek van economisch recht, voor de registratie van verrichtingen, zoals de individuele registratie van elke verrichting en de onuitwisbaarheid van geregistreeerde informatie, en waaruit de wettelijke jaarrekeningrapportering rechtstreeks en zonder aanpassingen voortvloeit;

- 4° extracomptabele financiële administratie: een papieren of elektronische administratie die geen deel uitmaakt van de boekhoudkundige administraties, vermeld in punt 2° tot en met 3° en die in het kader van dit besluit gebruikt wordt voor de volgende doeleinden:
 - a) creatie van gegevens die, aanvullend op de gegevens van de boekhoudkundige administraties, vereist zijn om de financiële rapportering aan de VMSW, vermeld in artikel 18, op te maken;
 - b) creatie van bewijsstukken voor de registratie van verrichtingen in de boekhoudkundige administraties van de woonmaatschappij die met toepassing van boek III, titel 3, hoofdstuk 2, van het Wetboek van economisch recht en de uitvoeringsbesluiten ervan in de boekhouding van de woonmaatschappij geregistreerd moeten worden;
- 5° financiële administratie: het geheel van de boekhoudkundige administraties, in voorkomend geval aangevuld met een of meer extracomptabele financiële administraties;
- 6° huurlasten: de huurlasten, vermeld in artikel 1, §1, van bijlage 27, die bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 is gevoegd;
- 7° sociale huuractiviteit: de opdracht, vermeld in artikel 4.40, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, samen met de opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 2° en 3°, van de voormelde codex, voor zover die activiteiten betrekking hebben op sociale huurwoningen;
- 8° sociale koopactiviteit: de opdracht, vermeld in artikel 4.40, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, samen met de opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 2° en 3° van de voormelde codex, voor zover die activiteiten betrekking hebben op sociale koopwoningen en kavels;
- 9° sociale doorverhuuractiviteit: de opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4° tot en met 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 10° VMSW: de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, vermeld in artikel 4.7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 11° wettelijke jaarrekeningrapportering: de statutaire jaarrekening die voor vennootschappen conform artikel 3:1, 3:2 en 3:3 van het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen jaarlijks door het bestuursorgaan van een vennootschap of vereniging wordt opgemaakt;
- 12° werken in onroerende staat: het bouwen, het verbouwen, het afwerken, het inrichten, het herstellen, het onderhouden, het reinigen en het afbreken, volledig of gedeeltelijk, van een uit zijn aard onroerend goed, en ook de handelingen die erin bestaan een roerend goed te leveren en het meteen op zodanige wijze aan te brengen aan een onroerend goed dat het onroerend uit zijn aard wordt;
- 13° woonmaatschappijen: de vennootschappen, vermeld in artikel 4.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Hoofdstuk 2. Toepassingsgebied

Art. 2. Dit besluit is van toepassing op de woonmaatschappijen.

Hoofdstuk 3. De indeling van de verrichtingen in de financiële administratie van de woonmaatschappijen

Afdeling 1. De verrichtingen die met toepassing van boek III, titel 3, hoofdstuk 2, van het Wetboek van Economisch Recht in de boekhouding van de woonmaatschappijen opgenomen moeten worden

Art. 3. Elke woonmaatschappij voert een boekhouding conform het koninklijk besluit van 21 oktober 2018 tot uitvoering van de artikelen III.82 tot en met III.95 van het Wetboek van Economisch Recht en conform artikel III.82, III.83, III.84, III.86, III.87, III.88, III.89, III.90, III.92 van het Wetboek van economisch recht en de uitvoeringsbesluiten ervan.

Met het oog op de financiële rapportering, vermeld in **artikel 18** van dit besluit, registreren de woonmaatschappijen de verrichtingen die met toepassing van boek III, titel 3, hoofdstuk 2, van het Wetboek van economisch recht en de uitvoeringsbesluiten ervan in de boekhouding van een onderneming opgenomen moeten worden, in hun boekhouding volgens een bijkomende indeling van het rekeningenstelsel die is opgenomen in bijlage 2, die bij dit besluit is gevoegd.

Het rekeningenstelsel, vermeld in het tweede lid, is een verdere indeling in het kader van de specifieke activiteiten van de woonmaatschappijen en de regelgeving die die activiteiten beheerst, van de minimumafdeling van het algemeen rekeningenstelsel (MAR), opgenomen in bijlage 1, die bij het koninklijk besluit van 21 oktober 2018 tot uitvoering van de artikelen III.82 tot en met III.95 van het wetboek van Economisch recht is gevoegd.

Afdeling 2. Aparte registratie van bepaalde activiteiten in de financiële administratie van de woonmaatschappij

Art. 4. §1. De woonmaatschappij voorziet in een analytische administratie voor de toewijzing van de werkings- en onderhoudskosten, vermeld in **artikel 6, eerste lid**, van dit besluit, van de volgende activiteiten:

- 1° de sociale huuractiviteit;
- 2° de sociale koopactiviteit;
- 3° de kredietbemiddeling van de bijzondere sociale leningen;
- 4° de sociale doorverhuuractiviteit;
- 5° de activiteit betreffende het bescheiden woonaanbod, vermeld in artikel 5.93 tot en met 5.104 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 6° de activiteit betreffende de overige verrichtingen inzake leveringen van diensten of goederen die geen betrekking hebben op leveringen waarvoor het Vlaamse Gewest aan de woonmaatschappij een bijzonder of uitsluitend recht heeft verleend.

In het eerste lid, 3°, wordt verstaan onder kredietbemiddeling van de bijzondere sociale leningen: de activiteit, vermeld in artikel 4.44 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§2. De verhuring of de verkoop van niet-residentiële ruimten zoals garages en winkelruimten aan andere huurders of kopers dan sociale huurders of kopers van de woonmaatschappij worden beschouwd als verrichtingen als vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 6°.

Art. 5. De woonmaatschappij voorziet in een onderscheiden registratie in de financiële administratie van de woonmaatschappij van de verrichtingen betreffende de activiteiten, vermeld in artikel 4, §1, eerste lid, 5° en 6°. De voormelde onderscheiden registratie wordt, met behoud van de toepassing van het tweede lid, gerealiseerd door deze minimaal toe te passen op de volgende verrichtingen:

- 1° de huuropbrengsten;
- 2° de opbrengsten van de forfaitaire voorschotten betreffende de huurlasten;
- 3° in voorkomend geval, de meer- en minderopbrengsten ingevolge de resultaten van de jaarlijkse afrekening van de huurlasten die worden terugbetaald aan of gevorderd van de huurders;
- 4° de opbrengsten uit apart van de huurlasten gefactureerde onderhouds- en herstellingswerkzaamheden die ten laste van de huurder zijn;
- 5° de vorderingen en schulden ten aanzien van de huurders en verhuurders, en ook de waardeverminderingen, terugnemingen van waardeverminderingen, minderwaarden en meerwaarden die gerealiseerd worden op die vorderingen en schulden;
- 6° de verrichtingen betreffende de aanschaffingswaarde van terreinen die worden geboekt als vaste activa in de rubriek III.A «Terreinen en gebouwen», alsook de daarmee samenhangende waardeverminderingen en herwaarderingsmeerwaarden;
- 7° de verrichtingen betreffende de aanschaffingswaarde van gebouwen die worden geboekt als vaste activa in de rubriek III.A «Terreinen en gebouwen», en ook de afschrijvingen die daarmee samenhangen;
- 8° de verrichtingen betreffende de aanschaffingswaarde van gronden en gebouwen die worden geboekt in de rubriek VI. A.5 «Onroerende goederen bestemd voor de verkoop», en ook de daarmee samenhangende voorraadwijzigingen, verkoopopbrengsten, subsidies en schulden en vorderingen betreffende de aanschaffing en verkoop van die goederen;
- 9° de kosten voor extern uitgevoerd groot en gewoon onderhoud en herstel;
- 10° de onroerende voorheffing;
- 11° de verrichtingen betreffende de externe financiering van de verrichtingen, waaronder de kapitaalopnames en -aflossingen, interestkosten en andere financiële kosten voor die financieringen;
- 12° de toewijzing van een vergoeding voor het gebruik van de terreinen door de activiteit, vermeld in artikel 4, §1, eerste lid, 5°, als het terrein door de woonmaatschappij voorheen is verworven met het oog op gebruik in het kader van de sociale woningbouw.

Het onderscheid, vermeld in het eerste lid, wordt in voorkomend geval aangevuld met andere verrichtingen als een extra onderscheid vereist is om op basis van de geregistreerde gegevens in de financiële administratie een correct beeld te krijgen van de activiteiten, vermeld in artikel 4, §1, eerste lid, 5° en 6°.

Art. 6. De verrichtingen die betrekking hebben op de volgende activiteiten, worden in de financiële administratie van de woonmaatschappijen apart van de

overige verrichtingen geregistreerd:

- 1° verrichtingen inzake de kosten van de algemene werking van de woonmaatschappij, inclusief de afschrijvingen en het externe onderhoud van de gebouwen die op permanente basis gebruikt worden voor de huisvesting van de administratieve diensten van de woonmaatschappij;
- 2° verrichtingen inzake de kosten van de werking van de regie van de woonmaatschappij, inclusief de afschrijvingen en het externe onderhoud van de technische en andere gebouwen waarvan de regie van de woonmaatschappij op permanente basis gebruikmaakt;
- 3° verrichtingen inzake de kosten van het door externen geleverde onderhoud en herstel van de woningen die door de woonmaatschappij verhuurd worden.

In de financiële administratie van de woonmaatschappij wordt over de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden minimaal de volgende informatie geregistreerd:

- 1° het bedrag voor de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden ten laste van de woonmaatschappij als verhuurder;
- 2° het bedrag voor de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden ten laste van de huurder.

Voor het onderscheid tussen de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden ten laste van de woonmaatschappij en ten laste van de huurder voldoen de woonmaatschappijen aan de gestelde voorwaarde als ze in hun financiële administratie de volgende gegevens opnemen:

- 1° de kostendekkende facturatie aan de huurder van de vergoedingen die apart van de huurprijs en huurlasten worden aangerekend voor de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden, en recuperaties van huurschade, en de aparte registratie van de opbrengst van die facturatie in de boekhouding op het moment dat die vergoedingen aan de woonmaatschappij verschuldigd zijn;
- 2° de aparte registratie in de boekhouding van de huurlasten die betrekking hebben op de vergoeding voor onderhoudswerkzaamheden ten laste van de huurder, vermeld in artikel 1, §1, van bijlage 27, die bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 gevoegd is.

De onderhouds- en herstellingswerkzaamheden die ten laste zijn van de woonmaatschappij, worden bepaald door het verschil tussen:

- 1° enerzijds het totale bedrag van de onderhouds- en herstellingskosten van de verhuurde woningen als som van:
 - a) het totale bedrag van de kosten van de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden aan verhuurde woningen die door externen zijn uitgevoerd, vermeld in het eerste lid, 3°;
 - b) het totale bedrag van de werkingskosten van de regie, vermeld in het eerste lid, 2°;
- 2° anderzijds het totale bedrag van de vergoedingen voor de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden ten laste van de huurder, en de recuperatie van huurschade, vermeld in het eerste en derde lid, in voorkomend geval verminderd met de verliezen door waardeverminderingen en minderwaarden die gerealiseerd worden op die opbrengsten.

Art. 7. Bij de toewijzing van de verrichtingen aan de activiteiten, vermeld in **artikel 4, 5 en 6**, kunnen de woonmaatschappijen de volgende technieken gebruiken:

- 1° de rechtstreekse toewijzing aan de categorie in kwestie;
- 2° een objectief gemotiveerde verdeelsleutel;
- 3° elke andere toewijzingsregel als die objectief gemotiveerd kan worden.

De woonmaatschappijen bepalen zelf op welke wijze ze de toewijzing van de verrichtingen, vermeld in het eerste lid, registreren in hun financiële administratie. Ze kunnen daarbij conform **artikel 13 en 14** een of meer extracomptabele administraties, de boekhoudkundige administratie of een combinatie van die administraties gebruiken.

Art. 8. De woonmaatschappij voert inzake de sociale doorverhuuractiviteit een analytische boekhouding, zodat de activa en passiva van de sociale doorverhuuractiviteit van de woonmaatschappij kunnen worden afgezonderd in de balans en de kosten en opbrengsten die verbonden zijn aan de werking van de sociale doorverhuuractiviteit van de woonmaatschappij, afzonderlijk gerapporteerd en bewezen kunnen worden in functie van de instructies, vermeld in **artikel 13, derde lid**.

De analytische boekhouding, vermeld in het eerste lid, wordt op pandniveau gevoerd voor de rekeningen die daarvoor zijn aangeduid in de rekeningenstelsels, vermeld in bijlage 2, die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 4. De aanvullende waarderings- en rubriceringsregels

Art. 9. De woonmaatschappijen voeren hun boekhouding met inachtneming van de aanvullende waarderings- en rubriceringsregels, vermeld in dit hoofdstuk, die concrete invulling geven aan de gemeenschappelijke waarderings- en rubriceringsregels, vermeld in het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen met betrekking tot een aantal belangrijke en vaak voorkomende verrichtingen van de woonmaatschappijen. De woonmaatschappijen nemen de aanvullende waarderings- en rubriceringsregels op in de set van waarderingsregels die conform artikel 3:6 tot en met 3:12 van het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen door hun bestuursorgaan goedgekeurd worden.

Art. 10. De aanvullende waarderings- en rubriceringsregels die van toepassing zijn op de woonmaatschappijen, hebben betrekking op de volgende vermogensbestanddelen:

- 1° de terreinen en gebouwen van de woonmaatschappijen;
- 2° de vorderingen en schulden tussen enerzijds de woonmaatschappijen, en anderzijds hun huurders en verhuurders;
- 3° de rekeningen-courant van de woonmaatschappijen bij de VMSW;
- 4° de projectsubsidies van de woonmaatschappijen;
- 5° de voorzieningen voor grote onderhouds- en herstellingswerken van de woonmaatschappijen;
- 6° de leningen die aan de woonmaatschappijen toegekend worden;
- 7° de huurwaarborgen die de huurders stellen ten gunste van de woonmaatschappijen.

Art. 11. §1. De woonmaatschappij neemt na goedkeuring door haar bestuursorgaan in haar waarderingsregels de verdeelsleutels op die ze hanteert voor de toewijzing van haar kosten, waaronder de toewijzing van de werkings- en onderhoudskosten, vermeld in artikel 4, §1, van dit besluit, aan haar verschillende activiteiten. De woonmaatschappij waarborgt de continuïteit van de toepassing van die verdeelsleutels door die waarderingsregels consistent over de boekjaren heen toe te passen. Alleen in gemotiveerde, uitzonderlijke omstandigheden of als dit besluit of het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen wijzigt, kunnen die waarderingsregels aangepast worden door de woonmaatschappij.

§2. Bij de toewijzing van de personeelskosten als onderdeel van de toewijzing van de werkings- en onderhoudskosten aan de sociale doorverhuuractiviteit hanteert de woonmaatschappij de volgende verdeelsleutel: rechtstreekse toewijzing van de personeelskosten aan de sociale doorverhuuractiviteit.

In afwijking van het eerste lid worden personeelskosten die niet rechtstreeks aan de sociale doorverhuuractiviteit kunnen worden toegewezen, toegewezen op basis van het aantal woningen van de sociale doorverhuuractiviteit in verhouding tot het totale aantal woningen dat door de woonmaatschappij beheerd wordt.

Art. 12. De aanvullende waarderings- en rubriceringsregels zijn opgenomen in bijlage 1, die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 5. De boekhoudkundige organisatie van de woonmaatschappijen

Afdeling 1. De relatie tussen de organisatie van de financiële administratie en de indeling van de verrichtingen met toepassing van artikel 3 tot en met 8

Art. 13. De woonmaatschappijen maken het onderscheid in hun financiële administratie, vermeld in artikel 3 tot en met 8, door gebruik te maken van een of meer boekhoudkundige administraties, in voorkomend geval aangevuld met een of meer extracomptabele financiële administraties.

De woonmaatschappijen bepalen zelf op welke wijze ze hun financiële administratie organiseren door gebruik te maken van een combinatie van de instrumenten, vermeld in het eerste lid, rekening houdend met de bepalingen van boek III, titel 3, hoofdstuk 2, van het Wetboek van economisch recht.

Voor de verrichtingen betreffende de sociale doorverhuuractiviteit staat de woonmaatschappij in voor een uniforme registratie en terbeschikkingstelling van gegevens op basis van een door het agentschap ter beschikking gesteld formulier, met het oog op het administratieve beheer en de externe rapportering van de relevante gegevens.

Art. 14. De informatie die geregistreerd wordt in een extracomptabele administratie, vormt een transparant en consistent geheel met de informatie die geregistreerd is in de boekhoudkundige administraties. De authenticiteit van de informatie in de extracomptabele administraties wordt op dezelfde wijze gegarandeerd als die in de boekhoudkundige administratie.

De elektronische administratie van de VMSW, vermeld in artikel 18, §1, tweede lid, is een extracomptabele administratie van de woonmaatschappij voor de toepassing van dit besluit bij de toewijzing van de werkings- en onderhoudskosten aan de activiteiten, vermeld in artikel 4.

De woonmaatschappijen registreren in het bijzonder alle verrichtingen die betrekking hebben op huurders van hun woningen of andere onroerende goederen in de debiteurensoftware die gebruikt wordt voor de administratieve organisatie van hun huuractiviteit. Alle verrichtingen die in de voormelde debiteurensoftware worden geregistreerd, worden individueel of in de vorm van een samenvatting overgenomen in de boekhoudkundige administratie van de woonmaatschappij. De debiteurensoftware en de boekhoudkundige administratie worden minstens op maandbasis met elkaar in overeenstemming gebracht.

Art. 15. De woonmaatschappijen organiseren een extracomptabele administratie voor de werken in onroerende staat die door het eigen personeel uitgevoerd worden.

De extracomptabele administratie, vermeld in het eerste lid, wordt gevoerd met werkbonnen die per interventie worden opgesteld en die het mogelijk maken om de kosten en de aard van elke interventie te bepalen.

De werkbonnen, vermeld in het tweede lid, bevatten minimaal de volgende gegevens:

- 1° de woninggroep waar de interventie plaatsvindt;
- 2° de vermelding of de kosten van de interventie gedragen worden door de huurder of door de verhuurder;
- 3° de duur van de interventie, uitgedrukt in aantal vte-werkuren;
- 4° in voorkomend geval, de verbruikte voorraadgoederen waarvan de prijs voldoende hoog is om als apart deel van de kostprijs van de interventie opgenomen te worden.

Het staat de woonmaatschappij vrij om de gegevens, vermeld in het derde lid, al dan niet over te nemen in een boekhoudkundige administratie in de vorm van interne facturatie en bijkomende detailleringen in de grootboekrekeningen van de woonmaatschappij.

Afdeling 2. Het boekjaar van de woonmaatschappij

Art. 16. Het boekjaar van de woonmaatschappij loopt van 1 januari tot en met 31 december.

De woonmaatschappijen sluiten hun boekjaar af op het einde van elk kalenderjaar. In voorkomend geval sluiten de woonmaatschappijen hun boekhouding daarnaast af op andere tijdstippen als dat zo is vastgesteld in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Dat laatste kan zich onder meer voordoen in geval van fusies, overnames, splitsingen of vereffeningen van woonmaatschappijen.

Afdeling 3. Het debiteurenreglement van de woonmaatschappij

Art. 17. De woonmaatschappij heeft een debiteurenreglement die haar raad van bestuur heeft goedgekeurd waarin minimaal het volgende is opgenomen:

- 1° de procedure die de woonmaatschappij hanteert in haar relaties met haar klanten, inzonderheid haar huurders, en waarin onder meer de regels over de inning van uitstaande vorderingen en de betaling van uitstaande schulden ten aanzien van huurders opgenomen zijn;
- 2° de documenten op basis waarvan een vordering dubieus wordt verklaard, waardeverminderingen worden geboekt op dubieus verklaarde vorderingen en dubieus verklaarde vorderingen worden afgeboekt wegens oninbaarheid, waarbij rekening wordt gehouden met **artikel 16, van bijlage 1**, die bij dit besluit is gevoegd;
- 3° de leidraad die de woonmaatschappij hanteert om te bepalen of door de woonmaatschappij uitgevoerde werkzaamheden inzake onderhoud en herstel ten laste zijn van de huurder in de vorm van een aparte aanrekening, ten laste zijn van de woonmaatschappij dan wel onder de huurlasten vallen;
- 4° de regels over de volgorde van toewijzing van ontvangen betalingen aan vorderingen op huurders.

Hoofdstuk 6. De financiële rapportering van de woonmaatschappijen

Art. 18. §1. De woonmaatschappijen dienen jaarlijks bij de VMSW een financiële rapportering in. Die financiële rapportering bestaat uit de volgende onderdelen:

- 1° de statutaire jaarrekening betreffende het afgesloten boekjaar die de algemene vergadering van de woonmaatschappij heeft goedgekeurd;
- 2° de proef- en saldibalans van het afgesloten boekjaar van het softwarepakket waarmee de boekhouding van de woonmaatschappij gevoerd wordt;
- 3° een rapport onder een balans en een resultatenrekening van het afgesloten kalenderjaar conform het genormaliseerde rekeningenstelsel, vermeld in bijlage 2, die bij dit besluit is gevoegd;
- 4° het jaarverslag van de woonmaatschappij, vermeld in artikel 3:4 tot en met 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;
- 5° een saldobevestiging die is ondertekend door twee personen die bevoegd zijn om de woonmaatschappij te verbinden, waarvan het specimen bij de VMSW berust, wat betreft de saldi van de leningen en rekeningen-courant van de woonmaatschappij bij de VMSW, die voorafgaandelijk zijn meegedeeld door de VMSW;
- 6° het verslag van de commissaris van de woonmaatschappij, vermeld in artikel 3:74 en 3:75 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, eventueel aangevuld met een managementletter van de commissie aan het bestuursorgaan van de woonmaatschappij;
- 7° in voorkomend geval, de jaarbrochure of het jaarboek waarin de woonmaatschappij, aanvullend op het jaarverslag, vermeld in punt 4°, rapporteert over de toestand van de woonmaatschappij, over de activiteiten van het voorbije boekjaar, en over de gebeurtenissen die daarop een invloed hadden;
- 8° de samenstelling van de huuropbrengsten en de ermee samenhangende opbrengsten en de evolutie van de vorderingen en schulden ten aanzien van de huurders van de woonmaatschappij;

- 9° de onderhoudskosten ten laste van de woonmaatschappij, wat de sociale huuractiviteit betreft, opgedeeld in personeelskosten en andere kosten;
- 10° de werkingskosten die betrekking hebben op de sociale huuractiviteit, opgedeeld in personeelskosten en andere kosten;
- 11° het gemiddelde aantal vte dat betrekking heeft op de sociale huuractiviteit, opgesplitst in arbeiders en bedienden;
- 12° de werkingskosten die betrekking hebben op de sociale koopactiviteit, opgedeeld in personeelskosten en andere kosten;
- 13° het gemiddelde aantal vte dat betrekking heeft op de sociale koopactiviteit, opgesplitst in arbeiders en bedienden;
- 14° de werkingskosten die betrekking hebben op de activiteit waarbij bijzondere sociale leningen worden toegekend, opgedeeld in personeelskosten en andere kosten;
- 15° het gemiddelde aantal vte dat betrekking heeft op de activiteit waarbij bijzondere sociale leningen worden toegekend, opgesplitst in arbeiders en bedienden;
- 16° de werkingskosten die betrekking hebben op de sociale doorverhuuractiviteit, opgedeeld in personeelskosten en andere kosten;
- 17° het gemiddelde aantal vte dat betrekking heeft op de sociale doorverhuuractiviteit, opgedeeld in arbeiders en bedienden;
- 18° de werkingskosten die betrekking hebben op de activiteit, vermeld in **artikel 4, §1, eerste lid, 5°, van dit besluit**, opgedeeld in personeelskosten en andere kosten;
- 19° het gemiddelde aantal vte dat betrekking heeft op de activiteit, vermeld in **artikel 4, §1, eerste lid, 5°, van dit besluit**, opgesplitst in arbeiders en bedienden;
- 20° de werkingskosten die betrekking hebben op de activiteit, vermeld in **artikel 4, §1, eerste lid, 6°, van dit besluit**, opgedeeld in personeelskosten en andere kosten;
- 21° het gemiddelde aantal vte dat betrekking heeft op de activiteit, vermeld in **artikel 5, §1, eerste lid, 6°, van dit besluit**, opgesplitst in arbeiders en bedienden;
- 22° de verrichtingen, vermeld **in artikel 5 van dit besluit**, betreffende de boekjaren waarvoor de gedelegeerd bestuurder van de VMSW dat bepaalt;
- 23° de financiële planning, vermeld in artikel 4.160/11 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, die is opgesteld conform dat artikel;
- 24° de financiële planning, vermeld in artikel 4.37 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, die is opgesteld conform dat artikel.

De rapportering over de onderdelen, vermeld in het eerste lid, 3°, 8° tot en met 22°, gebeurt via een elektronische administratie op de manier die de VMSW vaststelt en die het VMSW voorafgaand meedeelt aan de woonmaatschappijen via het overleg, vermeld in artikel 4.38 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het jaarverslag, vermeld in het eerste lid, 4°, omvat naast de gegevens die vermeld worden in artikel 3:6 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, de volgende elementen:

- 1° de gegevens, vermeld in artikel 4.46/1, §2, artikel 4.46/3, 2°, en artikel 4.46/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

- 2° een verantwoording over de evolutie van de herinvesteringsverplichting, vermeld in artikel 4.4/2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 3° het volledige bezoldigingspakket van de directeur, vermeld in artikel 4.141 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 4° gegevens over de opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, conform het model dat het agentschap ter beschikking stelt.

De VMSW voorziet voor de rapportering over het onderdeel, vermeld in het eerste lid, 3°, vanaf het boekjaar 2022 voor de woonmaatschappijen in de mogelijkheid tot indiening en automatische verwerking van een bestand dat de gerapporteerde gegevens bevat in de vorm van het genormaliseerde rekeningenstelsel, vermeld in bijlage 2, die bij dit besluit is gevoegd. De bestandsindeling wordt vooraf door de VMSW vastgelegd.

De rapporteringen over de onderdelen, vermeld in het eerste lid, 1°, 2°, 4° tot en met 7°, en 23° en 24°, worden aan de VMSW geleverd via een bestand. De VMSW brengt de woonmaatschappijen jaarlijks op de hoogte van de bestandsformaten waarmee de bestanden bij haar ingediend kunnen worden, en van de manier waarop dat moet gebeuren. De inhoud van de rapporten over de onderdelen, vermeld in het eerste lid, 8° en 22°, wordt door de VMSW in overleg met het agentschap vastgelegd.

§2. De woonmaatschappij die een subsidie ontvangt als vermeld in artikel 4.160/3, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, bezorgt jaarlijks uiterlijk op 30 juni en voor de eerste keer uiterlijk op 30 juni van het jaar dat volgt op het jaar waarin de woonmaatschappij opgericht is, de volgende stukken aan het agentschap:

- 1° een gedetailleerde afrekening van de kosten en opbrengsten die verbonden zijn aan de werking sociale doorverhuuractiviteit van de woonmaatschappij;
- 2° een gedetailleerde afrekening van de personeelskosten over de gesubsidieerde periode. De woonmaatschappij houdt de individuele jaarrekening en de loonfiches van de tewerkgestelde personeelsleden ter beschikking voor controle door het agentschap;
- 3° een gedetailleerd overzicht, in overeenstemming met de boekhouding, van de waardeverminderingen en terugnemingen daarvan op huurvorderingen, de minder- en meerwaarden op de realisatie van huurvorderingen, en de minderopbrengsten van de gemiste huurgelden als gevolg van de leegstand van de woningen.

§3. Een woonmaatschappij rapporteert uiterlijk op de dertigste dagen van ieder kwartaal aan de VMSW over de openstaande saldi van de leningen die de woonmaatschappij heeft aangegaan voor de sociale doorverhuuractiviteit op het einde van het vorige kwartaal.

Art. 19. §1. De financiële rapporteringen, vermeld in artikel 18, §1, met uitzondering van de rapporteringen over het onderdeel, vermeld in artikel 18, §1, eerste lid, 24°, worden jaarlijks uiterlijk op 30 juni aan de VMSW bezorgd.

§2. De VMSW stelt de rapporteringen, vermeld in artikel 18, §1 en §3, ter beschikking van het agentschap.

§3. De VMSW stuurt de woonmaatschappij een ontvangstbevestiging over de rapporten die ze heeft ingediend, binnen dertig dagen na de dag waarop de VMSW die rapporten heeft ontvangen.

De bestanden over de rapportering over het onderdeel, vermeld in **artikel 18, §1, eerste lid, 3°**, bevatten een functie op het vlak van interne consistentie waarmee de gelijkheid van actief en passief en de gelijkheid van kosten en opbrengsten nagegaan wordt. Een bestand dat niet voldoet aan de voormelde eis van interne consistentie, kan niet als een geldig ingediende rapportering beschouwd worden. De VMSW brengt de woonmaatschappij daarvan op de hoogte binnen tien werkdagen na de dag waarop ze de bestanden heeft ontvangen.

Uiterlijk op 31 augustus bezorgt de VMSW aan de afdeling Toezicht van het agentschap een overzicht van de rapporteringen die na 30 juni of niet geldig bij haar zijn ingediend.

Als de VMSW na 30 juni nog rapporten ontvangt, worden die op dezelfde wijze ter beschikking gesteld als de rapporten die tijdig zijn ingediend. De verwerking door de VMSW van de rapportering over de onderdelen, vermeld in **artikel 18, §1, eerste lid, 3° en 8° tot en met 22°**, gebeurt binnen dertig dagen na de dag waarop ze die rapportering heeft ontvangen. Als de afdeling Toezicht in het kader van haar controlewerkzaamheden verbeterde of aanvullende informatie bezit voor de rapporteringen over de onderdelen, vermeld in **artikel 18, §1, eerste lid, 3° en 8° tot en met 22°**, stelt ze die informatie ter beschikking van de VMSW en het agentschap.

Hoofdstuk 7. Overgangsbepaling

Art. 20. Bijlage 2, die bij dit besluit is gevoegd, zoals van kracht vanaf de datum van de inwerkingtreding van dit besluit, is van toepassing op de sociale huisvestingsmaatschappijen die op 19 september 2021 erkend zijn conform de erkenningsvoorwaarden die op die datum gelden.

Brussel, ... (datum).

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Si)
Getekend op: 2022-07-01 16:49:26 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Hoofdstuk 1. Algemeen

Artikel 1. In deze bijlage wordt verstaan onder:

- 1° integrale renovatie: de renovatie of de omvorming van een woning waarbij het niveau van wooncomfort door vernieuwing van de woninguitrusting zodanig verbeterd wordt dat ze geschikt is om gedurende een nieuwe investeringscyclus van 33 jaar gebruikt te worden voor de huisvesting van bewoners;
- 2° project: een of meer terreinen, gebouwen of een geheel van terreinen en gebouwen die geografisch en organisatorisch een geheel vormen voor het beheer ervan door de woonmaatschappij.

Hoofdstuk 2. De terreinen en gebouwen

Afdeling 1. Onderscheid tussen voorraden en materiële vaste activa

Art. 2. Terreinen en gebouwen worden als voorraadgoed dan wel als materieel vast actiefbestanddeel geboekt op basis van de bestemming die de woonmaatschappij aan het terrein of gebouw in kwestie heeft toebedeeld.

Terreinen en gebouwen die voorbestemd zijn om het voorwerp te worden van een verkavelingsproject of een koopproject worden geboekt onder rubriek VI.A. «Voorraden» van het actief van de balans. Terreinen en gebouwen die deel uitmaken van of voorbestemd zijn om deel uit te maken van projecten die duurzaam aangewend worden voor de bedrijfsuitoefening, worden geboekt onder rubriek III.A «Materiële vaste activa - terreinen en gebouwen». De activa die opgenomen worden onder rubriek III.A «Materiële vaste activa - terreinen en gebouwen» betreffen o.m. de terreinen en gebouwen die gebruikt worden voor de huisvesting van de eigen administratieve en technische diensten of voor de verhuring aan sociale en andere huurders.

Afdeling 2. Aanschaffingswaarde van de terreinen en gebouwen

Onderafdeling 1. Algemeen

Art. 3. §1. De terreinen en gebouwen van de woonmaatschappijen worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde en voor dat bedrag in de balans opgenomen.

De aanschaffingswaarde van de terreinen en gebouwen wordt bepaald als de som van al de volgende elementen:

- 1° de aankoopprijs of, in voorkomend geval, de vervaardigingsprijs of de inbrengwaarde;
- 2° de externe en de interne bij de aankoop komende kosten;
- 3° in voorkomend geval, de rente op vreemd vermogen dat wordt gebruikt voor de financiering van de constructie of de renovatie van gebouwen, als die betrekking heeft op de periode die aan de gebruiksklaarheid voorafgaat.

In het tweede lid, 2°, wordt verstaan onder bij de aankoop komende kosten: alle kosten die nodig zijn om de aangekochte, vervaardigde of ingebrachte activa functioneel te maken voor de woonmaatschappij. Het zijn kosten die noodzakelijk zijn om de voormelde activa effectief te benutten.

Als de woonmaatschappij kiest voor de opname in de aanschaffingswaarde van de rente op vreemd vermogen, vermeld in het tweede lid, 3°, neemt ze dat op in de lijst van waarderingsregels die door de raad van bestuur van de woonmaatschappij worden goedgekeurd. De woonmaatschappij past die waarderingsregel consistent jaarlijks toe op alle gebouwen of renovaties die met rentedragende leningen geconstrueerd of gerenoveerd worden.

§2. Voor verwervingen omvatten de externe bij de aankoop komende kosten onder meer:

- 1° de reële kostprijs van de aankoop;
- 2° het ereloon van de notaris en de aktekosten;
- 3° de opmeting van het onroerend goed;
- 4° het grondmechanisch en milieutechnisch onderzoek;
- 5° het archeologisch vooronderzoek zonder ingreep in de bodem;
- 6° keuringen of proeven;
- 7° de vergoeding, verschuldigd op basis van artikel 4.79 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 8° de niet-aftrekbare btw of de registratierechten op de kostprijs van de verwerving en op de extra kosten bij de verwerving.

Voor de sloop omvatten de externe bij de aankoop komende kosten onder meer:

- 1° de kosten voor de aanneming van de sloop;
- 2° de erelonen;
- 3° de btw op de aanneming;
- 4° de vergoeding, verschuldigd op basis van artikel 4.79 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Voor de bouw omvatten de externe bij de aankoop komende kosten onder meer:

- 1° de reële kostprijs van de bouw, met inbegrip van de aansluitingskosten van de nutsvoorzieningen;
- 2° de studiekosten, die o.m. de volgende kosten kunnen omvatten:
 - a) de studie en de leiding van de werkzaamheden;
 - b) de veiligheids- en de gezondheidscoördinatie;
 - c) het toezicht op de uitvoering van de opdracht;
 - d) archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem en archeologische opgravingen;
 - e) keuringen of proeven;
 - f) het houden van de plaatsingsprocedure;
 - g) de asbestinventaris, vermeld in het koninklijk besluit van 16 maart 2006 betreffende de bescherming van de werknemers tegen de risico's van blootstelling aan asbest;
 - h) de EPB-aangifte, vermeld in het decreet van 22 december 2006 houdende eisen en handavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot

invoering van een energieprestatiecertificaat en tot wijziging van artikel 22 van het REG-decreet;

- 3° de niet-aftrekbare btw op de kostprijs van de bouw en op de studiekosten;
- 4° de vergoeding, verschuldigd op basis artikel 4.79 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021.

Voor de renovatie, verbetering of aanpassing van gebouwen omvatten de externe bij de aankoop komende kosten onder meer:

- 1° de reële kostprijs van de investering;
- 2° de studiekosten, vermeld in punt 3. Inzake de bouw;
- 3° de niet-aftrekbare btw op de kostprijs van de investering en op de studiekosten;
- 4° de vergoeding, verschuldigd op basis van artikel 4.79 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021.

Voor het bouwrijp maken van terreinen, infrastructuurwerken, oprichting van gemeenschapsvoorzieningen en aanpassingswerken aan de woonomgeving omvatten de externe bij de aankoop komende kosten onder meer:

- 1° de reële kostprijs van het bouwrijp maken, met inbegrip van de eventuele sloop van de aanwezige constructies, magazijnkosten, beheer- en coördinatiekosten, vervoerskosten, en ook de eventuele kosten voor de uitvoering van archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem of van verplichte archeologische opgravingen;
- 2° de algemene kosten, waaronder:
 - a) de studie en de leiding van de werkzaamheden;
 - b) de veiligheids- en de gezondheidscoördinatie;
 - c) het toezicht op de uitvoering van de opdracht;
 - d) het grondmechanisch en milieutechnisch onderzoek;
 - e) keuringen of proeven;
 - f) het archeologisch vooronderzoek zonder ingreep in de bodem;
 - g) het houden van de plaatsingsprocedure.

§3. De interne bij de aankoop komende kosten omvatten onder meer:

- 1° de kosten van het toezicht dat de woonmaatschappij als bouwheer uitoefent op de werven in uitvoering;
- 2° de kosten van de administratieve verwerking van de verrichtingen betreffende de werven in uitvoering;
- 3° de personeels- en materiaalkosten betreffende de werken in onroerende staat die door het eigen personeel van de woonmaatschappij zijn uitgevoerd op de werven in uitvoering en die noodzakelijk zijn om het project gebruiksklaar te maken;
- 4° de personeelskosten en andere kosten die eraan gerelateerd zijn, van personeelsleden die noodzakelijke werkzaamheden uitvoeren die, als ze niet door eigen personeelsleden uitgevoerd zouden worden, door een externe firma geleverd zouden worden, zoals de kosten van een architect, veiligheidscoördinator of ingenieur die tot het eigen personeel behoort.

De kosten, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, zijn indirect aan de vervaardiging van de activa toerekenbaar. De kosten, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, zijn direct aan de vervaardiging van de activa toerekenbaar.

De woonmaatschappij heeft de keuze om de kosten, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, al dan niet te activeren. Die bij de aankoop komende kosten kunnen op een van de volgende wijzen bepaald worden:

- 1° op basis van de reële door de woonmaatschappij gemaakte kosten die gestaafd worden door bewijsstukken;
- 2° op de volgende forfaitaire wijze:
 - a) 1,5% van de aankoopprijs inclusief btw of de vervaardigingsprijs, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, 1°, voor de kosten, vermeld in het eerste lid, 1°;
 - b) 0,5% van de aankoopprijs inclusief btw of de vervaardigingsprijs, vermeld in paragraaf 1, 1°, voor de kosten, vermeld in het eerste lid, 2°.

De activering van de kosten, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, moet jaarlijks gebeuren gedurende de constructieperiode van de gebouwen in kwestie. Als wordt geopteerd voor de berekening op forfaitaire wijze, wordt het te activeren bedrag berekend als het verschil tussen enerzijds het bedrag dat wordt verkregen door toepassing van het percentage op de aankoop- of vervaardigingsprijs zoals die geboekt staat op de balansdatum op het einde van het huidige boekjaar of op de datum van de gebruiksklaarheid, en anderzijds het bedrag dat op het einde van het vorige boekjaar voor die interne bij de aankoop komende kosten opgenomen was in de aanschaffingswaarde van het project in kwestie.

De woonmaatschappij maakt haar keuze in de waarderingsregels, zowel inzake het al dan niet activeren van de kosten, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, als inzake de gekozen waarderingsregel, vermeld in het derde lid. De woonmaatschappij past die keuze consistent jaar na jaar toe.

De activering van de kosten, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, is verplicht en moet in voorkomend geval jaarlijks gebeuren gedurende de constructieperiode van de gebouwen in kwestie. Ze gebeurt op basis van bewijsstukken over het gebruikte materiaal en de toe te rekenen personeelskosten.

§4. Bij een aankoop van een goede woning onder het stelsel van de registratiebelasting of registratierechten of een aankoop van een woning onder het stelsel van de registratiebelasting of registratierechten die gevolgd wordt door een renovatie voor de woonmaatschappij overgaat tot de verhuring van de woning, maakt de woonmaatschappij, met het oog op onder meer de vaststelling van de jaarlijkse afschrijvingskosten, bij de registratie van de aanschaffingswaarde een onderscheid tussen het grondaandeel en het gebouwaandeel op basis van een raming door een expert of op basis van de forfaitaire verdeling, vermeld in nummer 195/97 van de Commentaar op het Wetboek van Inkomstenbelastingen, waarbij een zesde van de aanschaffingswaarde aan de grond wordt toegerekend en vijf zesde ervan aan het gebouw.

§5. Als de activering van de kosten, vermeld in paragraaf 2 en 3, aanleiding geeft tot een overwaardering van de activa in kwestie die het getrouwe beeld van de jaarrekening verstoort, wordt overgegaan tot een uitzonderlijke afschrijving of waardevermindering om het getrouwe beeld van de jaarrekening te herstellen.

§6. De boete die een woonmaatschappij vanwege een aannemer kan vorderen naar aanleiding van de laattijdige uitvoering van de werken, wordt opgenomen onder de niet-recurrente bedrijfsopbrengsten en wordt niet in mindering gebracht van de aanschaffingswaarde van het project in kwestie.

Onderafdeling 2. Kosten voor het bouwrijp maken van terreinen en de aanleg van infrastructuurwerken en gemeenschapsvoorzieningen die aan het openbaar domein worden overgedragen

Art. 4. §1. Minstens de volgende verrichtingen zijn bij de aankoop horende kosten die aan het grondaandeel van de huur- of koopwoningen of aan de te verkopen kavels worden toegerekend:

- 1° de kostprijs van bij het project horende gronden die aan het openbaar domein overgedragen worden;
- 2° de kostprijs van volledig gesloopte constructies als het constructies betreft die aanwezig waren op een door de woonmaatschappij verworven terrein en gesloopt worden in het kader van de projectontwikkeling of verkaveling;
- 3° de kostprijs van de volgende verrichtingen:
 - a) de kostprijs van het gedeelte dat ten laste is van de woonmaatschappij, van de infrastructuurwerken en gemeenschapsvoorzieningen die kosteloos aan het openbaar domein overgedragen worden en waarvan de VMSW de bouwheer is;
 - b) de kostprijs van de infrastructuurwerken en gemeenschapsvoorzieningen waarvan de woonmaatschappij de bouwheer is en die na oplevering kosteloos aan het openbaar domein overgedragen worden;
 - c) de kosten van het bouwrijp maken van terreinen;
 - d) de kosten van sloping van gebouwen of andere constructies als de sloopwerken niet noodzakelijk voorafgaan aan de opbouw van nieuwe gebouwen of de renovatie van bestaande gebouwen.

§2. Minstens de volgende verrichtingen zijn bij de aankoop horende kosten die aan het gebouwaandeel van de huur- of koopwoningen worden toegerekend:

- 1° de kosten van volledige of gedeeltelijke sloping van gebouwen of andere constructies als de sloopwerken noodzakelijk voorafgaan aan de opbouw van nieuwe gebouwen of de renovatie van bestaande gebouwen;
- 2° de kosten van de huisaansluitingen voor nutsvoorzieningen zoals die voor elektriciteit, aardgas, water, telefoon en kabelcommunicatie;
- 3° de kostprijs van het gedeelte dat ten laste is van de woonmaatschappij, van de infrastructuurwerken en gemeenschapsvoorzieningen die kosteloos aan het openbaar domein overgedragen worden en waarvan de VMSW de bouwheer is, als die betrekking hebben op een koopproject en de toewijzing aan het gebouw vereist wordt door de wetgeving betreffende de aftrekbaarheid van de belasting over de toegevoegde waarde;
- 4° de waarde van de infrastructuurwerken en gemeenschapsvoorzieningen waarvan de woonmaatschappij de bouwheer is en die na oplevering kosteloos aan het openbaar domein overgedragen worden, als die betrekking hebben op een koopproject en de toewijzing aan het gebouw vereist wordt door de wetgeving betreffende de aftrekbaarheid van de belasting over de toegevoegde waarde.

§3. Als de activering van de kosten, vermeld in het eerste en tweede lid, aanleiding geeft tot een overwaardering van de activa in kwestie die het getrouwe beeld van de jaarrekening verstoort, wordt overgegaan tot een uitzonderlijke afschrijving of waardevermindering om het getrouwe beeld van de jaarrekening te herstellen.

§4. De projectsubsidies die de woonmaatschappij in voorkomend geval ontvangt voor de financiering van de verrichtingen die vermeld in worden in de paragrafen 1 en 2 , worden in de boekhouding van de woonmaatschappij verwerkt conform hoofdstuk 4.

§5. Als de oplevering van de werkzaamheden betreffende de infrastructuurwerken en gemeenschapsvoorzieningen, vermeld in de paragrafen 1 en 2 naar aanleiding van een koopproject plaatsvindt na de verkoop van de omliggende koopwoningen en kavels, legt de woonmaatschappij op het moment van de verkoop een voorziening voor risico's en kosten aan voor het bedrag van het op dat moment nog niet gefactureerde gedeelte van de werkzaamheden dat ten laste van de woonmaatschappij zal zijn. De latere facturatie aan de woonmaatschappij van die werkzaamheden wordt opgenomen in de kosten van rubriek II.A.1 «Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen» van de resultatenrekening in de rekeningengroep 605 «Onroerende goederen bestemd voor de verkoop» en heeft een terugname van de vermelde voorziening tot gevolg.

Onderafdeling 3. De boekhoudkundige verwerking van projecten in het kader van boek 5, deel 1, titel 2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Art. 5. Als de woonmaatschappij gebruiksrechten op lange termijn op bebouwde onroerende goederen bezit op grond van erfpacht-, opstal-, leasing- of soortgelijke overeenkomsten waarbij de contractueel te storten termijnen, naast de rente en de kosten van de verrichting, ook de integrale wedersamenstelling dekken van het kapitaal dat de gever in het gebouw heeft geïnvesteerd, wordt de aanschaffingswaarde van het gebouw geboekt onder rubriek III.D. «Leasing en soortgelijke rechten» van de actiefzijde van de balans van de jaarrekening. Dat gebeurt voor het bedrag dat gelijk is aan het gedeelte van de volgens de overeenkomst te storten termijnen dat strekt tot de wedersamenstelling van de kapitaalwaarde van het gebouw waarop de overeenkomst betrekking heeft. De overeenkomstige verplichtingen aan de passiefzijde worden geboekt onder rubriek VIII.A.3 «Leasingschulden en soortgelijke schulden» en IX.A «Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen» van de passiefzijde van de balans voor het gedeelte van de in de volgende boekjaren te storten termijnen dat strekt tot de wedersamenstelling van de kapitaalwaarde van het gebouw waarop de overeenkomst betrekking heeft.

Het gedeelte van de erfpachtcanon, vermeld in artikel III.4 van de pps-overeenkomst waarvan het model is opgenomen in bijlage 15, die bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 is gevoegd, dat strekt tot de wedersamenstelling van de kapitaalwaarde van de gebouwen die het voorwerp zijn van de erfpachtovereenkomst die deel uitmaakt van de voormelde pps-overeenkomst, wordt verwerkt conform het eerste lid.

De benodigde informatie voor een correcte boekhoudkundige verwerking wordt aan de woonmaatschappij verstrekt door de erfpachtgever waarmee die de pps-overeenkomst, vermeld in het tweede lid, heeft gesloten. Die informatie betreft enerzijds het totale aan de erfpachtgever verschuldigde kapitaalbedrag dat de woonmaatschappij conform het eerste lid moet boeken op het passief van de balans, en anderzijds de samenstelling van de erfpachttermijnen in een kapitaalgedeelte, interestgedeelte en een gedeelte betreffende de andere kosten van de verrichting, namelijk de kosten van de grote onderhouds- en herstellingswerken ten laste van de erfpachtgever, vermeld in artikel III.8 van de voormelde pps-overeenkomst, en de beheersvergoeding ten laste van de erfpachtgever, vermeld in artikel III.9 van de voormelde pps-overeenkomst.

Afdeling 3. Tijdstip waarop investeringen in terreinen en gebouwen opgenomen worden in de boekhouding van de woonmaatschappij

Art. 6. Aankopen van onroerende goederen worden als vast actiefbestanddeel of voorraadbestanddeel onder rubriek III.A. «Terreinen en gebouwen», III.F. «Activa in aanbouw en vooruitbetalingen» of VI.A. «Vorraden en bestellingen in uitvoering» van het actief van de balans van de woonmaatschappij opgenomen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte waarmee de juridische eigendomsoverdracht van het onroerend goed wordt uitgevoerd of vanaf de datum van de ondertekening van de aankoopovereenkomst als die voorafgaat aan het verlijden van de authentieke akte.

De bedragen die in voorkomend geval door de woonmaatschappij in het kader van deze overeenkomst als voorschot betaald worden, worden geboekt op de balans onder rubriek III.F. «Activa in aanbouw en vooruitbetalingen» of VI.A. «Vorraden en bestellingen in uitvoering». Ook de bedragen die betaald worden in het kader van een toekomstige aankoop en die conform artikel 1 als bij de aankoop komende kosten worden beschouwd, worden als vooruitbetaling geboekt onder de balansrubrieken III. F. en VI.A.

Art. 7. De waarde van verkochte onroerende goederen die geboekt zijn in de balansrubrieken, vermeld in artikel 5, wordt weggeboekt uit die rubrieken naar aanleiding van de verkoop op de datum van het verlijden van de authentieke akte betreffende de verkoop van die goederen of op de datum van de ondertekening van de verkoopovereenkomst als die voorafgaat aan het verlijden van de authentieke akte.

De bedragen die in voorkomend geval door de woonmaatschappij in het kader van de verkoopovereenkomst, vermeld in het eerste lid, als voorschot ontvangen worden, worden opgenomen onder de rubriek IX.D. «Schulden op ten hoogste één jaar - ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen» van het passief van de balans als het onroerende goederen betreft die als voorraden geboekt staan, of onder de rubriek IX.F. «Schulden op ten hoogste één jaar - overige schulden» als het onroerende goederen betreft die als vaste activa geboekt staan.

De bedragen die kandidaat-kopers van sociale koopwoningen of sociale kavels aan de woonmaatschappij betalen, worden opgenomen op het passief van de balans onder de rubriek IX.F. «Schulden op ten hoogste één jaar - overige schulden».

Als in de periode die volgt op de verkoop van koopwoningen of kavels nog werken in onroerende staat betreffende het verkochte project aan de woonmaatschappij geleverd en gefactureerd worden, legt de woonmaatschappij op de datum van de verkoop van de kavels en de koopwoningen een voorziening voor risico's en kosten aan op basis van een raming van de kostprijs van de nog te factureren werken. De kosten van die werken worden bij facturatie geboekt op het debet van een rekening in rubriek II.A.1 «Aankopen handelsgoederen, grond- en hulpstoffen» van de resultatenrekening, zonder dat er later betreffende die kosten een voorraadwijziging volgt. Naarmate de door de voormelde voorziening gedekte werken als kosten geboekt worden, wordt het bedrag van die voorziening teruggenomen.

Art. 8. De kapitaalwaarde van onroerende goederen die conform de voorwaarden, vermeld in artikel 4 van deze bijlage, op de balans van de woonmaatschappij worden geboekt, worden in de boekhouding onder de rubrieken, vermeld in artikel 4 van deze bijlage, opgenomen vanaf het moment van het verlijden van de authentieke akte, vermeld in artikel IV.6 van de pps-overeenkomst waarvan het model is opgenomen in bijlage 15, die bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 is gevoegd, waarin naast de exacte kadastrale omschrijving van de onroerende goederen ook de voorlopige oplevering van die goederen aan de woonmaatschappij als erfpachtnemer wordt vastgelegd. De vergoedingen die de woonmaatschappij als opstalgever ontvangt conform de opstalovereenkomst die wordt gesloten in het kader van de pps-overeenkomst, vermeld in **artikel 5, tweede lid**, worden geboekt als opbrengsten onder rubriek I. D. «Andere bedrijfsopbrengsten» van de resultatenrekening. Het totale bedrag van de opstalvergoedingen die op balansdatum gedurende de resterende duur van de opstalovereenkomst nog te ontvangen zijn door de opstalgever, wordt geboekt op rekeningen onder de klasse 09 «Diverse rechten en verplichtingen». De aanschaffingswaarde van de in opstal gegeven terreinen, alsook de eventuele waardeverminderingen op die terreinen, blijven geboekt staan op rekeningen binnen de rekeninggroep 220 «Terreinen» in rubriek III. A. «Terreinen en gebouwen» van de balans van de woonmaatschappij.

Afdeling 4. Afschrijvingen, waardeverminderingen en herwaarderingsmeerwaarden van terreinen en gebouwen

Onderafdeling 1. De afschrijving van gebouwen die bestemd zijn om als woningen verhuurd te worden

Art. 9. §1. Alle afschrijfbaar onroerende goederen of geactiveerde werken in onroerende staat worden lineair afgeschreven.

Als er op 31 december 2010 onroerende goederen of werken in onroerende staat afgeschreven worden op basis van een progressief afschrijvingsritme, wordt de resterende boekwaarde van die goederen of werken vanaf boekjaar 2011 gedurende de resterende afschrijvingsduur op lineaire wijze afgeschreven. In voorkomend geval kan de woonmaatschappij vanaf het boekjaar 2011 ervoor kiezen om eenmalig een inhaalafschrijving te boeken voor het bedrag dat gelijk is aan het verschil tussen enerzijds de som van de op 31 december van het voorgaande boekjaar uitstaande geboekte afschrijvingen en anderzijds de geboekte

afschrijvingen op 31 december van hetzelfde boekjaar, die verkregen zouden zijn bij de toepassing van de lineaire afschrijvingsmethode bij de aanvang van de ingebruikname van de goederen of werken in kwestie.

§2. De aanschaffingswaarde, vermeld in **artikel 3, §1**, van nieuw gerealiseerde gebouwen of integrale renovaties die als materiële vaste activa geboekt worden en waarvan de eerste afschrijving plaatsvindt in het boekjaar 2021 of in een later boekjaar, wordt lineair afgeschreven over een periode van vijftig jaar die aanvangt vanaf het moment van de bedrijfsklaarheid, met uitzondering van de volgende onderdelen, die lineair worden afgeschreven over de volgende termijnen:

- 1° sanitair: 15 jaar;
- 2° lift: 25 jaar;
- 3° centrale verwarming, exclusief de verwarmingsketel: 25 jaar;
- 4° centrale verwarming, verwarmingsketel: 15 jaar;
- 5° warmtepomp: 15 jaar;
- 6° zonneboiler: 15 jaar;
- 7° fotovoltaïsch zonne-energiesysteem: 20 jaar;
- 8° ventilatie: 15 jaar.

Het bedrag van de kostprijselementen die in minder dan vijftig jaar afgeschreven worden, wordt berekend op basis van de bedragen in de vorderingsstaten van het project in kwestie van de woonmaatschappij. De woonmaatschappij kan ervoor kiezen om die bedragen, met uitzondering van het fotovoltaïsche zonne-energiesysteem, forfaitair te bepalen door de volgende percentages toe te passen op de aankoop prijs, de vervaardigingsprijs of de inbrengwaarde van de nieuwe gerealiseerde gebouwen of integrale renovaties:

- 1° sanitair: 5%;
- 2° lift: 2%;
- 3° centrale verwarming, exclusief de verwarmingsketel: 4%;
- 4° centrale verwarming, verwarmingsketel: 2%;
- 5° warmtepomp: 0,75%;
- 6° zonneboiler: 1,5%;
- 7° ventilatie: 2,5%.

Het niet-afgeschreven gedeelte van de aanschaffingswaarde, vermeld in **artikel 3, §1**, van nieuw gerealiseerde gebouwen of integrale renovaties die als materiële vaste activa geboekt worden en waarvan de eerste afschrijving heeft plaatsgevonden in de periode van boekjaar 2011 tot en met boekjaar 2020, wordt vanaf het boekjaar 2020 of 2021 afgeschreven conform het eerste lid, verminderd met het aantal jaren dat het gebouw of de renovatie is afgeschreven in de periode die aan dat boekjaar voorafgaat.

De woonmaatschappijen kunnen ervoor kiezen om in het boekjaar 2020 of 2021 de geboekte afschrijvingen van de gebouwen of renovaties, vermeld in het derde lid, terug te nemen voor het bedrag van het verschil tussen de al geboekte afschrijvingen en de afschrijvingen die geboekt zouden zijn in de periode die aan het boekjaar van de terugname voorafgaat, als de afschrijvingen worden berekend conform het eerste en het tweede lid. De woonmaatschappij meldt de terugname in de toelichting van het boekjaar waarin die verrichting is geboekt.

De interne en de externe bij de aankoop komende kosten, vermeld in artikel 3, §1, tweede lid, 2°, en ook de geactiveerde rente op vreemd vermogen als vermeld in artikel 3, §1, tweede lid, 3°, worden samen met de aankoopprijs, de vervaardigingsprijs of de inbrengwaarde, vermeld in artikel 3, §1, tweede lid, 1°, afgeschreven of vormen samen het voorwerp van waardeverminderingen.

In afwijking van het eerste lid worden bebouwde onroerende goederen die een woonmaatschappij in gebruik heeft als gevolg van een erfpacht-, opstal-, leasing- of soortgelijke overeenkomst en waarbij de bepalingen van de overeenkomst voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 95, §1, III, D, van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het wetboek van vennootschappen, afgeschreven over de duur van de voormelde overeenkomst als de duur van die overeenkomst korter is dan de termijn in het eerste lid.

In afwijking van het eerste lid worden gebouwen die de woonmaatschappij in eigendom heeft op een terrein waarop ze een opstal- of erfpachtrecht heeft verworven, afgeschreven over de duur van die opstal- of erfpachtovereenkomst als de duur van die overeenkomst korter is dan de termijnen, vermeld in het eerste of het derde lid.

De aankoopprijs, de vervaardigingsprijs of de inbrengwaarde, vermeld in artikel 3, §1, tweede lid, 1°, van gebouwen die door de woonmaatschappij zijn verworven om als vast actief verhuurd te worden en die op het moment van hun opname in het vermogen van de woonmaatschappij niet als een nieuw gebouw beschouwd kunnen worden, kan lineair afgeschreven worden over een periode die korter is dan 33 jaar als de technische staat waarin de gebouwen zich op dat moment bevinden, het waarschijnlijk maakt dat ingrijpende renovaties uitgevoerd zullen worden na een gebruiksperiode van minder dan 33 jaar.

§3. De volgende afschrijvingstermijnen gelden voor de volgende renovaties:

- 1° de volgende renovaties aan de binnenkant van het gebouw kunnen over een periode van 15 jaar afgeschreven worden:
 - a) keukenmeubilair en -toestellen vernieuwen;
 - b) binnenschrijnwerk vernieuwen;
 - c) vloerbekleding vernieuwen;
 - d) elektrische uitrusting van de woning vernieuwen;
 - e) sanitaire uitrusting vernieuwen;
 - f) nieuwe verwarmingsketels met hoog rendement plaatsen;
- 2° de volgende renovaties aan de binnenkant van het gebouw kunnen over een periode van 25 jaar afgeschreven worden:
 - a) installaties voor centrale verwarming, exclusief de verwarmingsketel vernieuwen;
 - b) liftinstallaties vernieuwen;
- 3° de volgende renovaties aan de buitenkant van het gebouw kunnen over een periode van 15 jaar afgeschreven worden:
 - a) dakbedekking vernieuwen, zonder de hele bestaande dakbedekking te verwijderen;
 - b) een gedeelte van het buitenschrijnwerk vernieuwen, in het kader van een gestructureerde aanpak, bijvoorbeeld de vervanging van de garagepoorten van een reeks woningen of garages;

- 4° de volgende renovaties aan de buitenkant van het gebouw kunnen over een periode van 33 jaar afgeschreven worden:
- a) het volledige buitenschrijnwerk vernieuwen;
 - b) de volledige dakbedekking vernieuwen, met gehele verwijdering van de bestaande dakbedekking;
 - c) het volledige parament van buitengevels vernieuwen.

De afschrijvingstermijn van renovaties die geen renovaties zijn als vermeld in het eerste lid, stemt overeen met de geraamde reële economische levensduur van de activa in kwestie, maar kan nooit langer dan 33 jaar zijn.

Als de renovatie bestaat uit de vervanging van elementen met een verschillende economische levensduur, wordt de aanschaffingswaarde van de renovatie gesplitst geregistreerd als dat mogelijk is, of, als dat niet mogelijk is, wordt de renovatie afgeschreven over de termijn van het meest relevante deel van de renovatiewerkzaamheden.

Art. 10. De woonmaatschappij handhaaft de afschrijvingsduur van de gebouwen waarvan de eerste afschrijving is geboekt in 2010 of in een vroeger boekjaar.

In afwijking van het eerste lid kan de woonmaatschappij vanaf boekjaar 2011 voor het geheel van de daar vermelde onroerende goederen ervoor opteren om de jaarlijkse afschrijvingsannuïteit te berekenen op basis van een afschrijvingsduur van de aanschaffingswaarde van de goederen in kwestie van 50 of van 33 jaar als de oorspronkelijke afschrijvingsduur van die goederen op 31 december 2010 langer dan 50 of 33 jaar was. De woonmaatschappij kan in dit kader aanvullend opteren voor de boeking van een inhaalafschrijving voor een bedrag dat gelijk is aan het verschil tussen enerzijds de uitstaande geboekte afschrijvingen op basis van de bestaande afschrijvingsduur van die goederen en anderzijds de geboekte afschrijvingen die zouden uitstaan op de balansdatum van het boekjaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de aanpassing van de jaarlijkse afschrijvingsannuïteit plaatsvindt, als de initiële afschrijvingstermijn van de aanschaffingswaarde van de goederen in kwestie 50 of 33 jaar zou zijn geweest, naargelang van het geval. De aanpassing van de afschrijvingsduur en de eventuele inhaalafschrijving gebeuren voor alle gebouwen met dezelfde waarderingsregels in hetzelfde jaar.

Onderafdeling 2. De waardering van terreinen

Art. 11. Terreinen die onder de materiële vaste activa geboekt zijn, kunnen het voorwerp vormen van waardeverminderingen als er een duurzame minwaarde wordt vastgesteld in de vergelijking tussen de bestaande nettoboekwaarde en de raming van de waarde van het terrein. Die waardevermindering wordt verantwoord met een schattingsverslag van een expert.

Art. 12. Als naar aanleiding van een nieuw te realiseren gebouw of een integrale renovatie wordt vastgesteld dat de waarde van het terrein of het bestaande gebouw duurzaam uitstijgt boven de nettoboekwaarde van dat moment, kan de woonmaatschappij ervoor opteren om conform de voorwaarden, vermeld in artikel 3:35 van het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, voor dit terrein of gebouw een

herwaarderingsmeerwaarde te boeken. Die herwaarderingsmeerwaarde wordt verantwoord met een schattingsverslag van een expert.

Onderafdeling 3. Vooruitbetalingen voor niet-gerealiseerde projecten

Art. 13. Als een aankoop van een onroerend goed of een werk in onroerende staat waarvoor de woonmaatschappij conform **artikel 3** bij de aankoop komende kosten als vooruitbetaling heeft geactiveerd op rekeningen binnen rubriek F. «Activa in aanbouw en vooruitbetalingen» of VI.A. «Vorraden en bestellingen in uitvoering», en er voldoende zekerheid is dat de betreffende aankoop van het onroerend goed of het betreffende werk in onroerende staat niet zal plaatsvinden, wordt de aanschaffingswaarde van de al geactiveerde kosten met betrekking tot die verrichtingen het voorwerp van een uitzonderlijke afschrijving, als het een afschrijfbaar vast actiefbestanddeel betreft, of een uitzonderlijke waardevermindering, als het een niet-afschrijfbaar vast actiefbestanddeel of een voorraadgoed betreft. De aanschaffingswaarde en de geboekte afschrijving of waardevermindering worden vervolgens afgeboekt.

Afdeling 5. Het onderscheid tussen de investeringen en de onderhouds- en herstellingswerken

Art. 14. §1. De werken in onroerende staat die worden uitgevoerd aan bestaande woningen, worden altijd integraal geregistreerd als onderhouds- en herstellingswerken of als investeringen.

Werkzaamheden waarbij in één opdracht twee of meer soorten werken in onroerende staat worden uitgevoerd of delen van de woning als voorwerp hebben, kunnen afzonderlijk beschouwd worden bij de bepaling of die verschillende soorten werken als investering dan wel als onderhoud en herstel beschouwd moeten worden.

Werkzaamheden die gespreid over een aantal opdrachten hetzelfde deel van de woning als voorwerp hebben of hetzelfde soort werk in onroerende staat betreffen, kunnen samen bekeken worden om te bepalen of er al dan niet sprake is van een investering op voorwaarde dat die opdrachten passen in een vooraf uitgewerkte planmatige aanpak.

§2. De werkzaamheden in het kader van de normale, periodieke vernieuwing van duidelijk identificeerbare onderdelen van woningen na afloop van hun normale economische levensduur worden als een investering beschouwd op voorwaarde dat de beoogde onderdelen van de woningen volledig vernieuwd worden en die onderdelen samen de vervanging betreffen van een volledig aspect van de woning, zoals het buitenschrijnwerk, gevelbekledingen en woninguitrustingen, bijvoorbeeld keukens, badkameruitrusting en centraleverwarmingsinstallaties.

De werken door onvoorziene oorzaken die niet onder de normale, periodieke vernieuwing vallen, zoals werken als gevolg van abnormale slijtage of onvolkomenheden aan het gebouw, worden in principe als onderhoud en herstel beschouwd. In voorkomend geval kan een bepaald werk in uitzonderlijke omstandigheden als investering beschouwd worden.

De woonmaatschappij gaat, na de boeking in voorkomend geval van een uitzonderlijke afschrijving, over tot de volledige of gedeeltelijke desactivering van de overblijvende nettoboekwaarde van de vervangen onderdelen van de woning als het behoud van de nettoboekwaarde zou leiden tot de overwaardering van de waarde van het project in kwestie in de boekhouding van de woonmaatschappij.

Bij de volledige sloop van een onroerend goed dat door de woonmaatschappij voorheen als materieel vast actiefbestanddeel in gebruik was en het voorwerp was van afschrijvingen, wordt de overblijvende nettoboekwaarde uitzonderlijk afgeschreven, waarna de aanschaffingswaarde en de geboekte afschrijvingen betreffende die aanschaffingswaarde worden uitgeboekt. De woonmaatschappij heeft de mogelijkheid om de afschrijving via het gebruik van overlopende rekeningen te spreiden over de tijdspanne die nodig is om het nieuwe gebouw op te richten als vermeld in nummer 61/223 van de Commentaar op het Wetboek van Inkomstenbelastingen.

§3. Werkzaamheden in het kader van nieuwbouw, vervangingsbouw of van de integrale renovatie van een woning en ook werkzaamheden aan een woning die elementen aan de woning toevoegen die voorheen niet aanwezig waren, worden altijd als een investering beschouwd.

§4. Gewone en grote onderhouds- en herstellingswerkzaamheden die door externen uitgevoerd worden, worden onderscheiden geregistreerd.

Art. 15. De identificatie door de woonmaatschappij van werken in onroerende staat als investering dan wel als groot of klein onderhoud en herstel gebeurt conform artikel 14.

De VMSW publiceert een leidraad met een niet-exhaustieve lijst van werken in onroerende staat in functie van het onderscheid tussen enerzijds onderhouds- en herstellingswerken en anderzijds investeringen.

Hoofdstuk 3. De vorderingen en schulden tussen de woonmaatschappij en haar huurders

Art. 16. §1. De verrichtingen betreffende de vorderingen op huurders worden minimaal in functie van de volgende indeling onderscheiden geregistreerd in de boekhouding van de woonmaatschappij:

- 1° handelsvorderingen op huurders van woningen:
 - a) gewone vorderingen op huurders van woningen;
 - b) te innen vergoedingen op huurders van woningen, op balansdatum vaststaand, nog niet gevorderd resultaat jaarlijkse afrekening huurlasten;
 - c) dubieuze vorderingen op huurders van woningen;
- 2° handelsvorderingen op andere huurders:
 - a) gewone vorderingen op andere huurders;
 - b) te innen vergoedingen op andere huurders, op balansdatum vaststaand, nog niet gevorderd resultaat jaarlijkse afrekening huurlasten;
 - c) dubieuze vorderingen op andere huurders.

De vorderingen, vermeld in het eerste lid, 1°, a) en c), worden met betrekking tot de vorderingen op de huurders van woningen verder opgedeeld in vorderingen op zittende huurders en vorderingen op vertrokken huurders.

Bij de verwerking van de eindsaldi op balansdatum in de grootboekrekeningen van de boekhoudkundige administratie wordt in voorkomend geval een onderscheid gemaakt tussen enerzijds het totaal van de uitstaande vorderingen en anderzijds het totaal van de tijdelijk uitstaande schulden ingevolge hogere dan verschuldigde betalingen door de huurder.

§2. Vorderingen op huurders worden gewaardeerd aan nominale waarde.

In het kader van de toepassing van het eerste lid worden betalingen of afboekingen op chronologische wijze toegerekend aan de oudste vorderingen die niet afgeboekt zijn door specifiek aan die vorderingen toegerekende afboekingen of betalingen als in de administratie niet uitdrukkelijk wordt aangeduid op welke vordering of groep van vorderingen die toe te rekenen betalingen of afboekingen betrekking hebben. Betalingen of afboekingen die aan een groep van vorderingen zijn toegekend, worden op chronologische wijze toegerekend aan de oudste vorderingen binnen die groep als ze niet aan een bepaalde vordering binnen die groep worden toegerekend. Als twee of meer vorderingen op dezelfde datum ontstaan zijn, worden afboekingen of betalingen in voorkomend geval conform artikel 1256 van het Burgerlijk Wetboek naar evenredigheid toegerekend op die vorderingen.

De woonmaatschappij neemt in haar debiteurenreglement een volgorde op voor de toewijzing van ontvangen betalingen aan vorderingen op huurders of groepen van vorderingen op huurders.

§3. Vorderingen op huurders worden overgeboekt naar dubieuze vorderingen op huurders vanaf het moment dat er onzekerheid bestaat over de betalingen van die vorderingen.

Voor de vorderingen die geregistreerd worden als dubieuze vorderingen, worden in voorkomend geval waardeverminderingen geboekt voor een bedrag dat gelijk is aan het gedeelte van die vorderingen waarbij onzekerheid bestaat over de betaling ervan.

De woonmaatschappij houdt de bewijsstukken ter beschikking waaruit blijkt dat alles in het werk is gesteld om de betaling te verkrijgen en waarmee de toegepaste waardevermindering wordt verantwoord.

Voor de vorderingen die betrekking hebben op vertrokken huurders, worden alle openstaande vorderingen op huurders die op het einde van het boekjaar sedert minimaal zes maanden geen huurder van de woonmaatschappij meer zijn, beschouwd als dubieuze vorderingen waarop een waardevermindering wordt geboekt voor een bedrag van 100% van de nominale waarde van die vorderingen, tenzij de woonmaatschappij concrete elementen heeft om een lagere waardevermindering te verantwoorden.

§4. De waardeverminderingen, terugnemingen van die waardeverminderingen, minderwaarden en meerwaarden op de realisatie van de handelsvorderingen worden onderscheiden geregistreerd in functie van het onderscheid tussen handelsvorderingen op de huurders van woningen en handelsvorderingen op andere huurders.

Art. 17. §1. De verrichtingen betreffende de schulden ten aanzien van de huurders worden onderscheiden geregistreerd in functie van de volgende indeling:

- 1° schulden ten aanzien van huurders van woningen:
 - a) op balansdatum uitstaande schulden;
 - b) crediteuren voor vergoedingen, aan balansdatum toegewezen, nog niet verschuldigde schulden ingevolge de jaarlijkse afrekening van huurlasten;
- 2° schulden van andere huurders:
 - a) op balansdatum uitstaande schulden;
 - b) crediteuren voor vergoedingen, aan balansdatum toegewezen, nog niet verschuldigde schulden ingevolge de jaarlijkse afrekening van huurlasten.

De schulden ten aanzien van de huurders, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, worden onderscheiden geregistreerd in de financiële administratie van de woonmaatschappij op rekeningen binnen de rubriek IX.F «Schulden op ten hoogste één jaar - overige schulden» van het passief van de balans.

§2. Schulden ten aanzien van huurders worden gewaardeerd aan nominale waarde.

In het kader van de toepassing van het eerste lid worden betalingen of andere afboekingen van schulden, zoals verrekeningen met uitstaande vorderingen, op chronologische wijze toegerekend aan de oudste schulden die niet afgeboekt zijn door specifiek aan die schulden toegerekende afboekingen of betalingen als in de financiële administratie niet uitdrukkelijk wordt aangeduid op welke schuld of groep van schulden die toe te rekenen betalingen of afboekingen betrekking hebben. Betalingen of afboekingen die aan een groep van schulden zijn toegekend, worden op chronologische wijze toegerekend aan de oudste schulden binnen die groep als ze niet aan een bepaalde schuld binnen die groep worden toegerekend. Als twee of meer schulden op dezelfde datum ontstaan zijn, worden afboekingen of betalingen in voorkomend geval naar evenredigheid toegerekend op die schulden.

Art. 18. De verrekening door middel van schuldvergelijking van schulden, vermeld in artikel 17, met vorderingen op dezelfde huurder, vermeld in artikel 17, gebeurt nadat de betrokken vorderingen en schulden respectievelijk op het debet en credit van de overeenkomstige grootboekrekeningen zijn geboekt.

Als de woonmaatschappij ter uitvoering van artikel 6.61, §2, vijfde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bij de beëindiging van het huurcontract een gedeelte of het geheel van de door de huurder of namens de huurder gestorte huurwaarborg door middel van schuldvergelijking verrekent met openstaande vorderingen van de woonmaatschappij op dezelfde huurder, gebeurt dat door de debitering van de waarborgschuld ten opzichte van de creditering van de openstaande vordering of vorderingen op die huurder. Het niet-verrekenende gedeelte van de waarborgschuld wordt in voorkomend geval gedebiteerd ten opzichte van

een creditering van een financiële rekening naar aanleiding van de terugbetaling van dit bedrag aan de huurder.

Art. 19. §1. Vorderingen op huurders, inzonderheid de vorderingen over de jaarlijkse afrekening van de huurlasten en apart van de huur en huurlasten aan de huurder aangerekende vergoedingen wegens onderhoud en herstel of huurschade, worden geboekt op het moment van het ontstaan van de vordering.

Schulden die de woonmaatschappij heeft ten aanzien van haar huurders, inzonderheid de schulden naar aanleiding van de jaarlijkse afrekening van de huurlasten en de schulden als gevolg van aan de woonmaatschappij toegekende verminderingen op de onroerende voorheffing vanwege de gezinssamenstelling van de huurder, worden geboekt op het moment van het ontstaan van de schuld.

§2. Voor de schulden aan de huurders ingevolge aan de woonmaatschappij toegekende verminderingen op de onroerende voorheffing ontstaat de schuld op het moment van de ontvangst van het aanslagbiljet.

Voor de schulden en vorderingen die voortvloeien uit de jaarlijkse afrekening van de huurlasten, ontstaan de vorderingen op de schuld ten opzichte van de huurder op het moment van de vaststelling van het resultaat van de jaarlijkse afrekening. Als de woonmaatschappij op het moment van de vaststelling van het resultaat van de jaarlijkse afrekening haar boekhouding betreffende het boekjaar waarop de afrekening betrekking heeft, nog niet heeft afgesloten, worden de vorderingen en schulden in kwestie op de balansdatum van het af te sluiten boekjaar onderscheiden van de andere vorderingen en schulden geregistreerd.

§3. Het resultaat van de jaarlijkse afrekening van de huurlasten wordt geboekt als vordering dan wel schuld ten aanzien van de huurder voor het bedrag dat gelijk is aan het nog niet ontvangen, uitbetaalde of verrekenende bedrag.

De berekeningsnota's betreffende de afrekening van de huurlasten kunnen op een transparante en eenduidige wijze in relatie worden gebracht met de overeenstemmende kosten en opbrengsten in de rekeningen van de woonmaatschappij.

Hoofdstuk 4. De rekeningen-courant van de woonmaatschappij bij de VMSW

Art. 20. De rekeningen-courant die de woonmaatschappij bij de VMSW aanhoudt, worden geboekt op rekeningen binnen rubriek VIII. «Geldbeleggingen» en IX «Liquide middelen».

Een creditsaldo op een of meer van de rekeningen-courant, vermeld in het eerste lid, wordt op de balansdatum opgenomen in rekeningen binnen de rekeninggroep 433 «Kredietinstellingen - schulden in rekening-courant» binnen rubriek IX. B.1. «Schulden op ten hoogste één jaar - Financiële schulden - kredietinstellingen».

Hoofdstuk 5. De projectsubsidies

Art. 21. De verrichtingen betreffende de projectsubsidies voor koop- en huurprojecten die als materiële vaste activa of voorraden in de respectieve rubrieken III.A «Terreinen en gebouwen» en VI.A «Vorraden» van de balans worden geregistreerd, worden in de balans en de resultatenrekening minimaal ingedeeld op de volgende wijze:

- 1° subsidies die worden toegekend door de Vlaamse overheid;
- 2° subsidies die worden toegekend door lokale overheden;
- 3° subsidies die worden toegekend door andere overheden of organisaties.

De financiële administratie van de woonmaatschappij bevat de volgende informatie over de subsidies, vermeld in het eerste lid:

- 1° de identificatie van het project;
- 2° het toegekende subsidiebedrag
- 3° de al gestorte en nog te ontvangen bedragen.

Als een subsidie wordt toegekend om een onroerend goed te verwerven waarvan de aanschaffingswaarde in de boekhoudkundige administratie van de woonmaatschappij gedeeltelijk als een terrein en gedeeltelijk als een gebouw wordt opgenomen, wordt die subsidie naar evenredigheid toegerekend aan het terrein in kwestie en aan het gebouw in kwestie.

Art. 22. §1. Subsidies die door de overheid aan woonmaatschappijen toegekend worden voor investeringen in onroerende goederen die de aard van vaste activa hebben, worden na aftrek van de uitgestelde belastingen geboekt op rekeningen onder rubriek VI. «Kapitaalsubsidies» van het passief van de balans van de woonmaatschappij. De uitgestelde belastingen worden geboekt op rekeningen onder rubriek VII. B «Uitgestelde belastingen» van het passief van de balans.

Het bedrag dat met toepassing van het eerste lid geboekt wordt onder de uitgestelde belastingen, wordt in principe geraamd op basis van het aanslagtarief in de vennootschapsbelasting van de woonmaatschappijen dat van toepassing is voor het boekjaar waarin de kapitaalsubsidie voor de eerste keer geboekt wordt in de balans. Er kan bij de waardering van die uitgestelde belastingen rekening gehouden worden met de belastingverminderingen en vrijstellingen waarvan op het ogenblik dat de subsidies worden geboekt, kan worden vermoed dat ze in de nabije toekomst zullen leiden tot een lagere belasting op die subsidies.

Ook subsidies die toegekend worden voor investeringen in niet-afschrijfbaar vaste activa zoals terreinen, worden opgenomen in rubriek VI. «Kapitaalsubsidies» na aftrek van de uitgestelde belastingen.

§2. Als de regelgeving die de toekenning van de projectsubsidies regelt, opschortende voorwaarden oplegt over de opeisbaarheid van die subsidies bij de subsidiërende overheid, wordt het bedrag ervan opgenomen op de balans van de woonmaatschappij al naargelang de opschortende voorwaarden voldaan zijn en de subsidie, of een gedeelte ervan, opeisbaar wordt, onafhankelijk van de datum van de storting van de opgevraagde subsidiebedragen.

De subsidie wordt geboekt zodra de subsidiërende overheid haar verbintenis onvoorwaardelijk en voor het bedrag in kwestie bevestigt, ook al geldt daarvoor

eventueel een opschortende termijn waarin de opeisbaarheid wordt uitgesteld, en ook al wordt ze in schijven opgesplitst.

Art. 23. Subsidies die van overheidswege aan woonmaatschappijen toegekend worden voor investeringen in onroerende goederen die de aard van voorraadgoederen hebben, worden opgenomen op het credit van rekeningen van rekeninggroep 493 «Over te dragen opbrengsten » onder rubriek X. «Overlopende rekeningen» van het passief van de balans als die subsidies opeisbaar zijn door de woonmaatschappij voor de kosten van de gesubsidieerde handelingen, namelijk de boeking van de kosten op het debet van een rekening binnen rekeninggroep 6095 «Voorraadwijziging onroerende goederen bestemd voor de verkoop» naar aanleiding van de overdracht aan de koper van de gesubsidieerde onroerende goederen, in de resultatenrekening van de woonmaatschappij wordt opgenomen.

Als er in de reglementering over de toekenning van de subsidie, vermeld in het eerste lid, opschortende voorwaarden zijn opgenomen over de opeisbaarheid van die subsidie, wordt de subsidie op de balans van de woonmaatschappij opgenomen zodra die opschortende voorwaarden vervuld zijn.

Projectsubsidies die van overheidswege worden toegekend voor projecten als vermeld in het eerste lid, waarbij die subsidies in het kader van de vaststelling van de verkoopprijs van de kavels of woningen van die projecten op aangeven van de overheid door de woonmaatschappij verrekend worden met de kostprijs ervan, worden geboekt in de rekeningen van klasse 70 «Omzet» op het moment dat de kosten van de gesubsidieerde handelingen, vermeld in het eerste lid, worden geboekt in de rekeningen van rekeninggroepen 6095 «Voorraadwijziging onroerende goederen bestemd voor de verkoop», tenzij er op dat moment onvoldoende zekerheid is over de toekenning van de volledige subsidie of een deel ervan. In dat geval wordt de subsidie in resultaat genomen op het moment dat er voldoende zekerheid is over de toekenning.

Art. 24. Het bedrag aan projectsubsidies dat op de balansdatum van overheidswege al is toegekend aan de woonmaatschappij, maar dat ingevolge opschortende voorwaarden in de regelgeving over de opvraagbaarheid van de subsidies nog niet op de balans van de woonmaatschappij opgenomen kan worden conform artikel 3 en 4, wordt geboekt op rekeningen binnen rekeningklasse 09 «Diverse rechten en verplichtingen».

Hoofdstuk 6. De voorzieningen voor grote onderhouds- en herstellingswerken

Art. 25. De woonmaatschappij bepaalt jaarlijks het bedrag van de voorzieningen voor groot onderhoud en herstel in rubriek VII.A.3 «Voorzieningen voor grote onderhouds- en herstellingswerken» op basis van een geactualiseerde planning van de grote onderhouds- en herstellingswerken.

Art. 26. In functie van de planning, vermeld in artikel 25, legt de woonmaatschappij jaarlijks bijkomende voorzieningen aan of neemt ze voorzieningen terug via rubriek II.F «Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)» van de resultatenrekening van de woonmaatschappij.

Hoofdstuk 7. De leningen die aan de woonmaatschappij toegekend worden

Art. 27. Schulden die ontstaan door de opname van gelden in het kader van een kredietovereenkomst, worden voor het bedrag van hun nominale waarde in het vermogen van de woonmaatschappij opgenomen op het passief van de balans onder rubriek VIII. A. «Schulden op meer dan één jaar - financiële schulden».

De schulden, vermeld in het eerste lid, worden opgenomen in het vermogen vanaf het moment dat de woonmaatschappij gelden ontvangt door middel van:

- 1° een storting op een financiële rekening waarvan ze de houder is;
- 2° een betaling van schulden op naam van de woonmaatschappij door haar kredietverstrekker.

Bedragen van een kredietopening ten gunste van de woonmaatschappij die op de balansdatum nog niet zijn opgenomen, worden door de woonmaatschappij als diverse rechten geboekt op rekeningen onder klasse 09 «Diverse rechten en verplichtingen».

Art. 28. Renteloze of abnormaal laag rentende schulden die terugbetaalbaar zijn na meer dan een jaar vanaf het ogenblik dat ze in het vermogen van de vennootschap zijn opgenomen, worden als vordering of als schuld opgenomen in het vermogen van de woonmaatschappij voor hun nominale waarde.

De vaste activa of voorraadgoederen die met de leningen, vermeld in het eerste lid gefinancierd worden, worden gewaardeerd op basis van hun aanschaffingswaarde, vermeld in hoofdstuk 1, afdeling 2.

Het bedrag aan verschuldigde interesten dat in voorkomend geval voor de leningen, vermeld in het eerste lid, als rente geboekt wordt onder rubriek V.A. «Kosten van schulden», is het bedrag aan effectief betaalde of toegekende interesten conform de bepalingen van de leningovereenkomst. Als het voordeel dat de woonmaatschappij heeft door de schulden, vermeld in het eerste lid, een significante invloed heeft op de resultaten en het vermogen van de maatschappij, wordt daarvan melding gemaakt in de toelichting van de jaarrekening.

Art. 29. De leningen die de VMSW aan de woonmaatschappijen toekent, worden geboekt op rekeningen binnen rubriek VIII. A.4. «Schulden op meer dan een jaar - Financiële schulden - kredietinstellingen» en IX.A. «Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen» als het leningen met een oorspronkelijke aflossingstermijn van meer dan een jaar betreft. Leningen van de VMSW met een oorspronkelijke aflossingstermijn van maximaal een jaar, worden geboekt op rekeningen binnen rubriek IX. B.1. «Schulden op ten hoogste één jaar - Financiële schulden - kredietinstellingen».

Hoofdstuk 8. De waarborgen die de huurders stellen ten gunste van de woonmaatschappijen

Art. 30. Als de woonmaatschappij ervoor opteert om de gelden van de huurwaarborgen van de sociale huurders met een contract van onbepaalde duur conform artikel 6.61, §2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in haar handen te laten storten, vormen die waarborgsommen een schuld op het passief

van de balans van de woonmaatschappij ten aanzien van haar huurders onder rubriek VIII. D. «Schulden op meer dan één jaar - overige schulden» en IX.A. «Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen».

De bedragen die onder rubriek IX.A. «Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen» worden opgenomen, betreffen de volgende gevallen:

- 1° waarborgschulden ten aanzien van huurders waarvan op de balansdatum bekend is dat het huurcontract binnen een jaar stopgezet zal worden op initiatief van de huurder of op initiatief van de woonmaatschappij;
- 2° het gedeelte van de uitstaande waarborgschulden waarvan op basis van historische, statistische informatie op de balansdatum verwacht kan worden dat het betrekking heeft op huurcontracten die binnen een jaar stopgezet zullen worden, als dat bedrag significant hoger ligt dan het bedrag, vermeld in punt 1°.

De schulden, vermeld in het eerste lid, worden gewaardeerd volgens hun nominale waarde, verhoogd met de gekapitaliseerde interesten, vermeld in artikel 6.61, §2, vierde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, die jaarlijks op 31 december of bij de afloop van het huurcontract worden gekapitaliseerd. De interesten die gekapitaliseerd worden naar aanleiding van de afloop van het huurcontract, worden voorafgaand aan de afboeking van de schuld gekapitaliseerd.

Art. 31. Als de woonmaatschappij ter uitvoering van artikel 6.61, §1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 ervoor opteert om de huurwaarborgen te beheren volgens de regeling, vermeld in artikel 10 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, vormen die waarborgen een zakelijke zekerheid die door de huurder ten gunste van de woonmaatschappij wordt gesteld, en worden ze door de woonmaatschappij aldus geboekt op rekeningen binnen klasse 03 «Ontvangen zekerheden».

Art. 32. Als de woonmaatschappij aan de huurder een gespreide betaling van de huurwaarborg heeft toegestaan, wordt het verschil tussen het door de huurder al gestorte bedrag en het totale bedrag van de huurwaarborg door de woonmaatschappij geboekt op rekeningen binnen klasse 09 «Diverse rechten en verplichtingen» in het geval, vermeld in artikel 2, en het geval, vermeld in artikel 3.

Gezien om gevoegd te worden bij het ministerieel besluit van (datum) tot nadere invulling van de regels voor de indeling van de verrichtingen in de financiële administratie, de boekhoudkundige waarderings- en rubriceringsregels, de financiële rapportering aan de Vlaamse overheid en de boekhoudkundige organisatie van de woonmaatschappijen.

Brussel, (datum).

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door:Matthias Diependaele (Si
Getekend op:2022-07-03 22:13:36 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 2. Rekeningstelsel van woonmaatschappijen

Rekeningen							Omschrijving rekening
1							Eigen vermogen, voorzieningen voor risico's en kosten en schulden op meer dan één jaar
	10						Kapitaal
		100					Geplaatst kapitaal
		101					Niet-opgevraagd kapitaal (-)
	11						Inbreng buiten kapitaal
		110					Beschikbare inbreng buiten kapitaal
			1100				Uitgiftepremies
			1109				Andere
				11090			Beschikbare inbreng buiten kapitaal - omvorming kapitaal
					11090 0		Geplaatste andere beschikbare inbreng buiten kapitaal - omvorming kapitaal
					11090 1		Niet-opgevraagde andere beschikbare inbreng buiten kapitaal - omvorming kapitaal (-)
				11099			Overige beschikbare inbreng buiten kapitaal
		111					Onbeschikbare inbreng buiten kapitaal
			1110				Uitgiftepremies
			1119				Andere

				11190			Onbeschikbare inbreng buiten kapitaal - omvorming kapitaal
					11190 0		Geplaatste andere onbeschikbare inbreng buiten kapitaal - omvorming kapitaal
					11190 1		Niet-opgevraagde andere onbeschikbare inbreng buiten kapitaal - omvorming kapitaal (-)
				11199			Overige onbeschikbare inbreng buiten kapitaal
	12						Herwaarderings- meerwaarden
		120					Herwaarderings- meerwaarde op immateriële vaste activa
		121					Herwaarderings- meerwaarde op materiële vaste activa
		122					Herwaarderings- meerwaarden op financiële vaste activa
		123					Herwaarderings- meerwaarden op voorraden
		124					Terugneming van waarde- verminderingen op geldbeleggingen
	13						Reserves
		130					Wettelijke reserve
		131					Onbeschikbare reserves
			1311				Statutair onbeschikbare reserves

				13110			Bijzondere reserve
				13111			Statutair onbeschikbare reserve - omvorming wettelijke reserve
				13119			Andere onbeschikbare reserves
			1312				Reserve voor eigen aandelen
			1313				Financiële steunverlening
			1319				Overige
		132					Belastingvrije reserves
			1320				Bonificatie op verkoop huizen
			1321				Reserve voor wederopbouw
			1322				Vrijgestelde meerwaarde oorlogsschade
			1323				Bijdrage staat - bejaarde gezinnen
			1324				Activaoverschot van opgeslorpte vennootschappen
			1326				Andere belastingvrije reserves
		133					Beschikbare reserves
			1330				Beschikbare reserves (SHM's)
			1331				Beschikbare reserves (SVK's)
				13310			Andere bestemde reserves - huurderving
					13310 0		Andere bestemde reserves - in het kader van artikel 15, 2°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012
					13310 1		Andere bestemde reserves - in het kader van artikel

							15, 2°/1, van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012
					133109		Andere bestemde reserves
	14						Overgedragen winst (of overgedragen verlies(-))
		140					Overgedragen winst
		141					Overgedragen verlies (-)
	15						Kapitaalsubsidies
		150					Kapitaalsubsidies
			1500				Kapitaalsubsidies Vlaams Gewest
			1501				Kapitaalsubsidies lokale overheden
			1509				Kapitaalsubsidies - overige
		159					Afboekingen op kapitaalsubsidies (-)
			1590				Afboeking op kapitaalsubsidies Vlaams Gewest
			1591				Afboeking op kapitaalsubsidies lokale overheden
			1599				Afboeking op kapitaalsubsidies - overige
	16						Voorzieningen en uitgestelde belastingen
		160					Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen
		161					Voorzieningen voor belastingen
		162					Voorzieningen grote herstellingen en onderhoudswerken

		163				Voorzieningen voor milieu-verplichtingen
		164				Voorzieningen voor overige risico's en kosten
			1640			Voorziening voor hangende geschillen
			1641			Voorzieningen voor nog te ontvangen kosten in verband met verkochte koopprojecten
			1647			Voorzieningen voor terug te betalen subsidies, legaten en schenkingen met terugnemingsrecht
			1649			Voorzieningen voor overige risico's en kosten
		165				Voorzieningen voor overige risico's en kosten
		168				Uitgestelde belastingen
			1680			Uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies
				16800		Uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies Vlaams Gewest
				16801		Uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies lokale overheden
				16809		Uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies - overige
			1681			Uitgestelde belastingen op gerealiseerde meerwaarden op Imm.V.A.

			1682				Uitgestelde belastingen op gerealiseerde meerwaarden op M.V.A.
				16820			Uitgestelde belastingen op gerealiseerde meerwaarden op M.V.A.
				16829			Afboeking op U.B. op gerealiseerde meerwaarden op M.V.A. (-)
			1687				Uitgestelde belastingen op gerealiseerde meerwaarden op effecten die zijn uitgegeven door de Belgische openbare sector
			1688				Buitenlandse uitgestelde belastingen
			1689				Afboeking uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies (-)
				16890			Afboeking uitgestelde belasting op kapitaalsubsidies Vlaams Gewest
				16891			Afboeking uitgestelde belasting op kapitaalsubsidies lokale overheden
				16899			Afboeking uitgestelde belasting op kapitaalsubsidies - overige
	17						Schulden op meer dan één jaar
		170					Achtergestelde leningen
			1700				Converteerbaar

			1701				Niet converteerbaar
		171					Niet- achtergestelde obligatieleningen
			1710				Converteerbaar
			1711				Niet converteerbaar
		172					Leasingschulden en soortgelijke
					17200 0		Leasingschulden en soortgelijke
					17200 4		Leasingschulden in het kader van pps- overeenkomsten
					17200 7		Leasingschulden in het kader van erfpachtcontract pps
		173					Kredietinstellingen
			1730				Schulden op rekeningen
			1731				Promessen
			1732				Acceptkredieten
			1733				Leningen op lange termijn VMSW
				17335			Annuïteiten- leningen VMSW sociale huuractiviteit
				17336			Annuïteiten- leningen VMSW koopactiviteit
				17337			Annuïteiten- leningen VMSW ondersteunende activiteiten (kantoorgebouw, ...)
				17338			Annuïteiten- leningen VMSW bescheiden huuractiviteit
				17339			Andere leningen op lange termijn VMSW
					17339 0		Saneringslening VMSW

					17339 1		Renteloze annuïteiten-leningen VMSW voor financiering overdracht patrimonium bij vorming Woonmaatschappij
					17339 9		Overige leningen VMSW
			1735				Leningen op middellange termijn VMSW
				17350			Leningen op middellange termijn VMSW - vaste vervaldag - prefinanciering verwervingen
				17351			Leningen op middellange termijn VMSW - vaste vervaldag - ondersteunende activiteiten
				17352			Leningen op middellange termijn VMSW - vaste vervaldag - bescheiden huuractiviteit
				17353			Leningen op middellange termijn VMSW - vaste vervaldag - saneringslening
				17357			Leningen op middellange termijn VMSW - vaste vervaldag - financiering liquiditeitsstekorten
					17357 0		Leningen op middellange termijn VMSW - vaste vervaldag - financiering liquiditeitsstekorten SHM's en WM'en

					17357 5		Leningen op middellange termijn VMSW - vaste vervaldag - financiering liquiditeitstekorten sociale doorverhuur- activiteit
				17358			Leningen op middellange termijn VMSW - vaste vervaldag - renteloze financiering overdracht patrimonium bij vorming woonmaatschappij
				17359			Overige leningen op middellange termijn VMSW
			1737				Leningen op middellange termijn VMSW - vaste vervaldag - sociale huurwoningen
			1738				Leningen op middellange termijn VMSW - vaste vervaldag - sociale koopwoningen
			1739				Leningen bij andere kredietinstellingen
				17390			Leningen huurproject
				17391			Leningen koopproject
				17392			Leningen administratieve gebouwen
				17393			Leningen commerciële gebouwen
				17395			Leningen sociale doorverhuuractivit eit

				17399			Overige leningen
		174					Overige leningen
			1740				Leningen tegen een voordelige rentevoet bij een regionale of lokale overheid en bij een publiekrechtelijke instelling
				17400			Leningen huurprojecten
					17400 0		Overige leningen - leningen huurprojecten - terbeschikkingstelling (tbs) Vlabinvest APB
					17400 9		Overige leningen - leningen huurprojecten - andere leningen
				17401			Leningen koopprojecten
				17402			Leningen administratieve gebouwen
				17403			Leningen commerciële gebouwen
				17409			Overige leningen
			1741				Niet-rentedragend of gekoppeld aan een abnormaal lage rente - SVK-werking
				17410			Openbaar bestuur (door te rekenen aan de eigenaars)
				17411			Andere
			1742				Consolidatielening en Domus Flandria
				17420			Consolidatielening en Domus Flandria - huurwoningen
			1743				Leningen bij verzekeringsmaatschappijen en andere privaatrechtelijke

							kredietverstrekker s (andere dan kredietinstellingen)
				17430			Leningen huurprojecten
				17431			Leningen koopprojecten
				17432			Leningen administratieve gebouwen
				17433			Leningen commerciële gebouwen
				17435			Leningen sociale doorverhuuractivit eit
				17439			Overige leningen
		175					Handelsschulden
			1750				Leveranciers
			1751				Te betalen wissels
		176					Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen
		178					Borgtochten ontvangen in contanten
			1780				Huurborgtochten woningen
				17802			Huurborgtochten (A.F./H.C.)
				17803			Huurborgtochten Kaderbesluit Sociale Huur (vanaf boekjaar 2008)
				17804			Huurborgtochten KS – storting in 18 maandelijkse schijven
				17805			Huurborgtochten woningen – omgezet kapitaal huurders van voormalige huurders- coöperatieven
					17805 0		Huurborgtochten woningen – omgezet kapitaal

							huurders van voormalige huurders- coöperatieven – totaal bedrag
					17805 1		Huurborgtochten woningen – omgezet kapitaal huurders van voormalige huurders- coöperatieven – nog te storten bedrag (-)
				17809			Overige huurborgtochten woningen (VBSh, Vlabinvest ...)
			1781				Andere borgtochten
		179					Overige schulden
			1790				Niet-rentedragend of gekoppeld aan een abnormaal lage rente - SHM- werking
				17900			Achterstallige beheersvergoedin g VMSW huuractiviteit - periode 2008- 2011
				17909			Overige schulden SHM-werking
			1791				Niet-rentedragend of gekoppeld aan een abnormaal lage rente - SVK- werking
			1799				Andere schulden
				17990			Rentedragend
				17999			Overige schulden
	19						Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het nettoactief (-)
2							Oprichtingskosten, vaste activa en vorderingen op meer dan één jaar

	20					Oprichtingskosten
		200				Kosten van oprichting en kapitaalverhoging
			2000			Kosten van oprichting
			2001			Kosten van kapitaalverhoging
		201				Kosten bij uitgifte van leningen
		202				Overige oprichtingskosten
		203				[...]
		204				Herstructureringskosten
		209				Afschrijvingen op oprichtingskosten
			2090			Afschrijvingen op kosten van oprichting en kapitaalverhoging
				20900		Afschrijvingen op kosten van oprichting
				20901		Afschrijvingen op kosten van kapitaalverhoging
	21					Immateriële vaste activa
		210				Kosten van onderzoek en ontwikkeling
		211				Concessies, octrooien, licenties ...
			2110			Softwarelicenties
			2119			Overige concessies, octrooien, licenties, knowhow, merken en soortgelijke rechten
		212				Goodwill
		213				Vooruitbetalingen
		214				Plannen en studies
		219				Afschrijvingen op immateriële vaste activa (-)

			2190				Afschrijvingen op softwarelicenties
	22						Terreinen en gebouwen
		220					Terreinen
			2200				Onbebouwde terreinen
				22000			Onbebouwde terreinen – aanschaffingswaarde
				22008			Onbebouwde terreinen – herwaarderingsmeerwaarde
			2201				Bebouwde terreinen (in gebruik voor project)
					220100		Bebouwde terreinen in volle eigendom
						2201000	Bebouwde terreinen in volle eigendom – aanschaffingswaarde
						2201008	Bebouwde terreinen in volle eigendom – herwaarderingsmeerwaarde
					220105		Bebouwde terreinen in erfpacht of opstal gegeven (behalve pps)
					220107		Bebouwde gronden in opstal gegeven pps
		221					Gebouwen
			2210				Woningen die volle eigendom zijn van de woonmaatschappij - verhuur aan doelpubliek
				22100			Woningen die volle eigendom zijn van de

							woonmaatschappij - verhuur aan doelpubliek (andere dan woningen voorheen eigendom van SVK)
				22101			Woningen die volle eigendom zijn van de woonmaatschappij - verhuur aan doelpubliek (woningen voorheen eigendom van SVK)
			2211				Woningen die volle eigendom zijn van de woonmaatschappij - andere
			2212				Garages, autoboxen en bergplaatsen
			2213				Administratieve en commerciële gebouwen
				22130			Administratieve gebouwen
					22130		Administratieve gebouwen - voorheen eigendom van SHM
					22131		Administratieve gebouwen - voorheen eigendom van SVK
					22139		Administratieve gebouwen - andere
				22131			Commerciële gebouwen
			2214				Technische installaties woningen (nieuwbouw en

							renovaties) (vanaf boekjaar 2020)
				22140			Installaties voor centrale verwarming
					22140 0		Installaties voor centrale verwarming (exclusief verwarmingsketel)
					22140 1		Installaties voor centrale verwarming (verwarmingsketel)
				22145			Liftinstallaties
				22149			Andere technische installaties woningen
			2215				Woninguitrustingen (nieuwbouw en renovaties)(vanaf boekjaar 2020)
				22150			Sanitair
				22151			Ventilatie
				22152			Warmtepomp
				22153			Zonneboiler
				22154			Fotovoltaïsch zonne-energiesysteem
					22154 0		Fotovoltaïsch zonne-energiesysteem (exclusief omvormers)
					22154 1		Fotovoltaïsch zonne-energiesysteem (omvormers)
				22155			Keukenmeubilair en -toestellen
				22159			Andere woninguitrustingen
			2217				Andere gebouwen
				22170			Werkplaatsen, magazijnen
				22172			ADL-centra

				22179			Overige gebouwen
		222					Bebouwde terreinen
		223					Overige zakelijke rechten op onroerende goederen
			2230				Overige zakelijke rechten op gronden (opstalrechten, erfpachtrechten, erfdienstbaarheden en andere zakelijke rechten)
			2231				Overige zakelijke rechten op gronden (opstalrechten, erfpachtrechten, erfdienstbaarheden en andere zakelijke rechten) en op gebouwen
		229					Geboekte afschrijvingen en waardeverminderingen op terreinen en gebouwen
				22910			Geboekte afschrijvingen - woningen die volle eigendom zijn van de woonmaatschappij - verhuur aan doelpubliek
					229100		Geboekte afschrijvingen - woningen die volle eigendom zijn van de woonmaatschappij - verhuur aan doelpubliek (andere dan woningen die voorheen eigendom van SVK waren)

					22910 1		Geboekte afschrijvingen - woningen die volle eigendom zijn van de woonmaatschappij - verhuur aan doelpubliek (woningen die voorheen eigendom van SVK waren)
				22911			Geboekte afschrijvingen - woningen die volle eigendom zijn van de woonmaatschappij - andere
				22920			Geboekte afschrijvingen op garages, autoboxen en bergplaatsen (-)
				22930			Geboekte afschrijvingen op administratieve gebouwen (-)
					22930 0		Geboekte afschrijvingen op administratieve gebouwen - voorheen eigendom van SHM (-)
					22930 1		Geboekte afschrijvingen op administratieve gebouwen - voorheen eigendom van SVK (-)
					22930 9		Geboekte afschrijvingen op administratieve gebouwen - andere (-)

				22931			Geboekte afschrijvingen op commerciële gebouwen (-)
				22940			Geboekte afschrijvingen - installaties voor centrale verwarming
					22940 0		Geboekte afschrijvingen - installaties voor centrale verwarming (exclusief verwarmingsketel)
					22940 1		Geboekte afschrijvingen - installaties voor centrale verwarming (verwarmingsketel)
				22945			Geboekte afschrijvingen - liftinstallaties
				22949			Geboekte afschrijvingen - andere technische installaties woningen
				22950			Geboekte afschrijvingen - sanitair
				22951			Geboekte afschrijvingen - ventilatie
				22952			Geboekte afschrijvingen - warmtepomp
				22953			Geboekte afschrijvingen - zonneboiler
				22954			Geboekte afschrijvingen - fotovoltaïsch zonne- energiesysteem
					22954 0		Geboekte afschrijvingen -

							fotovoltaïsch zonne- energiesysteem (exclusief omvormers)
					22954 1		Geboekte afschrijvingen - geboekte afschrijvingen - fotovoltaïsch zonne- energiesysteem (omvormers)
				22955			Geboekte afschrijvingen - keukenmeubilair en -toestellen
				22959			Geboekte afschrijvingen - andere woninguitrustinge n
				22970			Geboekte afschrijvingen op werkplaatsen, magazijnen (-)
				22972			Geboekte afschrijvingen op ADL-centra (-)
				22979			Geboekte afschrijvingen op overige gebouwen (-)
				22980			Geboekte waarde- verminderingen op terreinen (-)
				22999			Geboekte afschrijvingen op overige zakelijke rechten op onroerende goederen (-)
	23						Installaties, machines en uitrusting
		230					Bouwplaatsmateri eel
		231					Werkplaatsmachin es en -materieel

		233					Andere installaties, machines en uitrusting
		237					Kantoorinrichting
		239					Geboekte afschrijvingen op installaties, machines en uitrusting (-)
			2390				Afschrijvingen op bouwplaatsmaterieel (-)
			2391				Afschrijvingen op werkplaatsmachines en -materieel (-)
			2393				Afschrijvingen op andere installaties, machines en uitrusting (-)
			2397				Afschrijvingen op kantoorinrichting (-)
	24						Meubilair en rollend materieel
		240					Meubilair
		241					Kantoormateriaal
		242					Informaticamateriaal
		243					Rollend materieel
		244					Ander materieel
		249					Geboekte afschrijvingen op meubilair en rollend materieel (-)
			2490				Afschrijvingen op meubilair (-)
			2491				Afschrijvingen op kantoormateriaal (-)
			2492				Afschrijvingen op informaticamateriaal (-)
			2493				Afschrijvingen op rollend materieel (-)

			2494				Afschrijvingen op ander materieel (-)
	25						Leasing en soortgelijke rechten
		250					Terreinen en gebouwen
			2500				Terreinen in leasing
			2501				Gebouwen in leasing
			2502				Bebouwde O.G. in leasing (terrein + gebouw)
					25020 0		Bebouwde O.G. in leasing
					25020 7		Bebouwde O.G. in leasing in het kader van erfpachtcontract pps
		251					Installaties, machines en uitrustingen in leasing
		252					Meubilair en rollend materieel in leasing
			2520				Meubilair
			2521				Rollend materieel
		257					Andere
		259					Geboekte afschrijvingen en waarde- verminderingen op vaste activa in leasing (-)
			2590				Geboekte afschrijvingen en waarde- verminderingen op terreinen en gebouwen in leasing (-)
				25900			Geboekte waarde- verminderingen op terreinen in leasing (-)

				25901			Geboekte afschrijvingen op gebouwen in leasing (-)
				25902			Geboekte afschrijvingen op bebouwde O.G. in leasing (terrein + gebouw) (-)
					25902 0		Geboekte afschrijvingen op bebouwde O.G. in leasing (-)
					25902 7		Geboekte afschrijvingen op bebouwde O.G. in leasing erfpachtcontract pps (-)
			2591				Geboekte afschrijvingen op installaties, machines en uitrusting in leasing (-)
			2592				Geboekte afschrijvingen op meubilair in leasing (-)
			2593				Geboekte afschrijvingen op informaticamateriaal in leasing (-)
			2594				Geboekte afschrijvingen op rollend materieel in leasing (-)
			2595				Geboekte afschrijvingen op ander materieel in leasing (-)
	26						Andere materiële vaste activa
		260					Vaste activa in erfpacht/recht van opstal gegeven
		265					Renovatie gehuurde gebouwen

			2650				Renovatie gehuurde gebouwen (H.C. en A.F.)
			2651				Renovatie gehuurde gebouwen - sociale doorverhuuractivit eit
			2659				Renovatie gehuurde gebouwen - overige
		267					Kantoorinrichting van gehuurde gebouwen
		268					Overige materiële vaste activa
		269					Geboekte afschrijvingen op overige materiële vaste activa (-)
			2690				Geboekte afschrijvingen op renovatie gehuurde gebouwen (-)
				26900			Geboekte afschrijvingen op renovatie gehuurde gebouwen (H.C. en A.F.) (-)
				26901			Geboekte afschrijvingen op renovatie gehuurde gebouwen - sociale doorverhuuractivit eit (-)
				26909			Geboekte afschrijvingen op renovatie gehuurde gebouwen - overige (-)
			2691				Geboekte afschrijvingen op

							kantoorinrichting gehuurde gebouwen (-)
			2692				Geboekte afschrijvingen op gebouwen in erfpacht/recht van opstal gegeven (-)
			2698				Geboekte afschrijvingen op overige materiële vaste activa (-)
	27						Vaste activa in aanbouw en vooruitbetalingen
		270					Vaste activa in aanbouw of aankoop
			2700				Vooruitbetalingen aankoop gronden
			2701				Nieuwbouwwoning en in aanbouw
			2702				Garages, autoboxen en bergplaatsen in aanbouw
			2703				Administratieve, technische en commerciële gebouwen in aanbouw
				27030			Administratieve gebouwen in aanbouw
				27031			Commerciële gebouwen in aanbouw
			2707				Andere gebouwen in aanbouw
		276					Renovatie van woningen, garages, autoboxen en bergingen
			2760				Renovatie van woningen
			2761				Renovaties van garages, autoboxen en bergingen

		277					Renovatie van administratieve en commerciële gebouwen
			2770				Renovatie van administratieve gebouwen
			2771				Renovatie van commerciële gebouwen
		278					Renovatie van andere gebouwen
	28						Financiële vaste activa
		280					Deelnemingen in verbonden ondernemingen
			2800				Aanschaffingswaar de
			2801				Nog te storten bedragen (-)
			2808				Geboekte meerwaarden
			2809				Geboekte waarde- verminderingen (-)
		281					Vorderingen op verbonden ondernemingen
			2810				Vorderingen op rekening
			2811				Te innen wissels
			2812				Vastrentende effecten
			2817				Dubieuze debiteuren
			2819				Geboekte waarde- verminderingen (-)
		282					Deelnemingen in ondernemingen waarmee een deelnemings- verhouding bestaat
			2820				Aanschaffingswaar de
			2821				Nog te storten bedragen (-)

			2828				Geboekte meerwaarden
			2829				Geboekte waardeverminderingen (-)
		283					Vorderingen op ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat
			2830				Vorderingen op rekening
			2831				Te innen wissels
			2832				Vastrentende effecten
			2837				Dubieuze debiteuren
			2839				Geboekte waardeverminderingen (-)
		284					Andere aandelen
			2840				Andere aandelen - aanschaffingswaarde
				28400			Aster
				28409			Overige aandelen
			2841				Andere aandelen - nog te storten bedragen (-)
			2844				Niet-vastrentende effecten
			2848				Geboekte meerwaarden
			2849				Geboekte waardeverminderingen (-)
		285					Overige vorderingen
			2850				Vorderingen op rekening
			2851				Te innen wissels
			2852				Vastrentende effecten
			2857				Dubieuze debiteuren
			2859				Geboekte waardeverminderingen (-)

		288					Borgtochten betaald in contanten
			2880				Waarborgen betaald aan eigenaars (huur)
			2881				Andere waarborgen
	29						Vorderingen op meer dan één jaar
		290					Handelsvorderingen
			2900				Handelsdebiteuren
			2901				Te innen wissels
			2906				Vooruitbetalingen
			2907				Dubieuze debiteuren
			2909				Geboekte waardeverminderingen (-)
		291					Overige vorderingen
			2910				Vorderingen op rekening
			2911				Te innen wissels
			2912				Te ontvangen subsidies
				29120			Tussenkomst staat-krotten
				29129			overige te ontvangen subsidies
			2913				Overige debiteuren
			2915				Niet-rentedragende vorderingen of gekoppeld aan een abnormaal lage rente
			2917				Dubieuze debiteuren
			2919				Geboekte waardeverminderingen (-)
3							Vorraden en bestellingen in uitvoering
	30						Grondstoffen

		300				Aanschaffingswaarde
		309				Geboekte waardeverminderingen op grondstoffen (-)
	31					Hulpstoffen
		310				Aanschaffingswaarde
		319				Geboekte waardeverminderingen op hulpstoffen (-)
	32					goederen in bewerking
		320				Aanschaffingswaarde
		329				Geboekte waardeverminderingen (-)
	33					Gereed product
		330				Aanschaffingswaarde
		339				Geboekte waardeverminderingen (-)
	34					Handelsgoederen
		340				Aanschaffingswaarde
		349				Geboekte waardeverminderingen (-)
	35					Onroerende goederen bestemd voor verkoop
		350				Aanschaffingswaarde
			3500			Gronden
				35000		Onbebouwde gronden
				35001		Gronden sociale koopwoningen
				35002		Gronden middelgrote koopwoningen
				35003		Sociale kavels
				35004		Middelgrote kavels
				35005		Gronden commerciële gebouwen

				35009			Gronden andere gebouwen
			3501				Woningen bestemd voor verkoop
				35010			Sociale koopwoningen
				35011			Middelgrote koopwoningen
			3504				Wederengekochte kavel
			3505				Wederengekochte koopwoning
			3506				Commerciële ruimten
			3509				Andere gebouwen
		359					Geboekte waardeverminderingen
	36						Vooruitbetalingen op voorraadinkopen
		360					Vooruitbetalingen
		369					Geboekte waardeverminderingen (-)
	37						Bestellingen in uitvoering
		370					Aanschaffingswaarde
		371					Toegerekende winst
		379					Geboekte waardeverminderingen (-)
4							Vorderingen en schulden op ten hoogste één jaar
	40						Handelsvorderingen
		400					Handelsdebiteuren
			4000				Huurders
					400000		Zittende huurders sociale woonprojecten
					400001		Huurders garages, standplaatsen en bergplaatsen (= andere huurders

							dan huurders woningen)
					40000 2		Huurders commerciële ruimten
					40000 3		Huurders sociale woningen in beheer
						40000 30	Zittende huurders sociale woningen in beheer
						40000 34	Vertrokken huurders sociale woningen in beheer
					40000 4		Vertrokken huurders sociale woonprojecten
					40000 5		OCMW- tegemoetkoming huurders woningen
					40000 6		Huurders doorverhuuractivit eit
						40000 60	Zittende huurders doorverhuuractivit eit
						40000 64	Vertrokken huurders doorverhuuractivit eit
					40000 9		Overige huurders
			4001				Kopers
			4002				Debiteuren op erfpacht- en opstalhouders
				40027			Opstalhouders gronden pps
				40029			Overige erfpacht- en opstalhouders
			4009				Overige handelsdebiteuren
		401					Te innen wissels
		404					Te innen opbrengsten

			4040				Te innen vergoedingen huurders sociale woonprojecten - op balansdatum vaststaand nog niet gevorderd resultaat jaarlijkse afrekening huurlasten
			4041				Te innen vergoedingen andere huurders - op balansdatum vaststaand nog niet gevorderd resultaat jaarlijkse afrekening huurlasten
			4042				Te innen vergoedingen huurders sociale doorverhuuractivit eit - op balansdatum vaststaand nog niet gevorderd resultaat jaarlijkse afrekening huurlasten
			4049				Overige te innen opbrengsten
		406					Vooruitbetalingen
		407					Dubieuze debiteuren
			4070				Dubieuze debiteuren huurders
				40700			Dubieuze vorderingen op zittende huurders sociale woonprojecten
				40701			Dubieuze vorderingen op vertrokken huurders sociale woonprojecten

				40702			Dubieuze vorderingen andere huurders
				40703			Dubieuze vorderingen op huurders sociale woonprojecten in beheer
					40703 0		Dubieuze vorderingen op zittende huurders sociale woonprojecten in beheer
					40703 4		Dubieuze vorderingen op vertrokken huurders sociale woonprojecten in beheer
				40704			Dubieuze vorderingen op huurders doorverhuuractiviteit
					40704 0		Dubieuze vorderingen op zittende huurders doorverhuuractiviteit
					40704 4		Dubieuze vorderingen op vertrokken huurders doorverhuuractiviteit
			4071				Dubieuze vorderingen op kopers
			4079				Dubieuze debiteuren overige handelsvorderingen
		409					Geboekte waardeverminderingen (-)
			4090				Geboekte waardeverminderingen huurders (-)

				40900			Geboekte waarde- verminderingen op dubieuze vorderingen op zittende huurders sociale woonprojecten (-)
				40901			Geboekte waarde- verminderingen op dubieuze vorderingen op vertrokken huurders sociale woonprojecten (-)
				40902			Geboekte waarde- verminderingen op dubieuze vorderingen op andere huurders woningen (-)
				40903			Geboekte waarde- verminderingen op dubieuze vorderingen op huurders sociale woonprojecten in beheer (-)
					40903 0		Geboekte waarde- verminderingen op dubieuze vorderingen op zittende huurders sociale woonprojecten in beheer (-)
					40903 4		Geboekte waarde- verminderingen op dubieuze vorderingen op vertrokken huurders sociale woonprojecten in beheer (-)
				40904			Geboekte waarde- verminderingen op dubieuze vorderingen op huurders doorverhuuractivit eit (-)

					40904 0		Geboekte waarde- verminderingen op dubieuze vorderingen op zittende huurders doorverhuuractivit eit (-)
					40904 4		Geboekte waarde- verminderingen op dubieuze vorderingen op zittende huurdersdoorverh uuractiviteit (-)
			4091				Geboekte waarde- verminderingen op kopers (-)
			4099				Geboekte waarde- verminderingen op overige handelsvorderinge n
	41						Overige vorderingen
		410					Opgevraagd, niet- gestort kapitaal
		411					Terug te vorderen btw
		412					Terug te vorderen belastingen en voorheffingen
			4120				Belgische winstbelastingen
			4121				Belgische winstbelastingen
			4122				Belgische winstbelastingen
			4123				Belgische winstbelastingen
			4124				Belgische winstbelastingen
			4125				Andere Belgische belastingen
			4126				Andere Belgische belastingen
			2127				Andere Belgische belastingen
			4128				Buitenlandse belastingen

		413					Te ontvangen subsidies sociale doorverhuuractiviteit
				41300			Te ontvangen huursubsidies/huurpremies (+ installatiepremies)
				41310			Te ontvangen kapitaal- en interestsubsidies
				41320			SVK personeels- en werkingssubsidies, verleend door het Vlaamse Gewest (1)
				41330			Andere personeelssubsidies, verleend door het Vlaamse Gewest
					413300		GESCO
					413301		DAC
					413302		VIA (beleidsdomein WVG) (2)
					413303		Sociale Maribel
					413304		Overige
				41340			Andere subsidies - verhuurde woningen (3)
				41350			Andere subsidies - kantoor (4)
				41360			Andere personeelssubsidies dan die welke verleend zijn door het Vlaamse Gewest
				41370			Andere subsidies - inbreng leden bij negatief resultaat SVK

				41380			Andere exploitatiesubsidies
		414					Te innen opbrengsten
			4140				Te innen opbrengsten - raming gewestelijke sociale correctie
			4149				Te innen opbrengsten - overige
		415					Te ontvangen kapitaalsubsidies
			4150				Te ontvangen kapitaalsubsidies Vlaams Gewest
			4151				Te ontvangen kapitaalsubsidies lokale overheden
			4159				Te ontvangen kapitaalsubsidies - overige
		416					Diverse vorderingen
			4160				Gewestpremies
			4161				Provinciale premies
			4162				Gemeentelijke premies
			4164				Huursubsidies
				41640			Huursubsidies gewest
				41641			Huursubsidies Domus Flandria
				41642			Te ontvangen huurtoelage pps (verschil basish-reële h) - Garantiefonds
				41643			Te ontvangen vergoeding pps (verschil canon-basish) - Garantiefonds
			4165				Te ontvangen tegemoetkomingen

				41650			Te ontvangen projectsubsidie koopproject
				41652			Tegemoetkomingen D.F. - huurwoningen
				41653			Te ontvangen subsidies (huurcompensatie)
				41654			OCMW-tegemoetkoming sociale doorverhuuractiviteit
				41657			Te ontvangen gewestelijke sociale correctie
					416570		Vordering inzake te ontvangen gewestelijke sociale correctie
					416571		Vordering inzake te ontvangen gewestelijke sociale correctie - geraamd bedrag
				41658			Te ontvangen vergoedingen pps
					416580		Te ontvangen vergoeding voor leegstand en wanbet pps - Garantiefonds
					416581		Te ontvangen vergoeding beheerskosten pps (private partner)
				41659			Te ontvangen tegemoetkomingen – overige
			4166				Voorschotten
			4167				Vergoedingen - alternatieve financiering
			4168				Eigenaars van huurwoningen
			4169				Diverse debiteuren
				41690			Terug te betalen beheersvergoedin

							g VMSW (vanaf boekjaar 2012)
				41691			Vorderingen op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen
					41691 0		Niet-rentedragende vorderingen of gekoppeld aan een abnormaal lage rente inzake de sociale doorverhuuractiviteit
					41691 9		Andere
				41699			Overige diverse debiteuren
		417					Dubieuze debiteuren
		418					Borgtochten betaald in contanten
		419					Geboekte waardeverminderingen (-)
	42						Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen
		420					Achtergestelde leningen
		421					Niet-achtergestelde leningen
		422					Leasingschulden en soortgelijke
			4220				Leasingschulden en soortgelijke
					42200 0		Leasingschulden en soortgelijke
					42200 7		Leasingschulden in het kader van erfpachtcontract pps
		423					Kredietinstellingen
			4230				Schulden op rekening
			4231				Promessen

			4232				Acceptkredieten
			4233				Leningen op lange termijn VMSW
				42335			Annuïteitenleningen VMSW sociale huuractiviteit
				42336			Annuïteitenleningen VMSW koopactiviteit
				42337			Annuïteitenleningen VMSW ondersteunende activiteit (kantoorgebouw ...)
				42338			Annuïteitenleningen VMSW bescheiden huuractiviteit
				42339			Diverse leningen VMSW
					423390		Saneringslening VMSW
					423391		Renteloze annuïteitenleningen VMSW voor financiering overdracht patrimonium bij vorming Woonmaatschappij
					423399		Overige leningen VMSW
			4235				Leningen op middellange termijn VMSW
				42350			Leningen op middellange termijn VMSW - vaste vervaldag - prefinanciering verwervingen
				42351			Leningen op middellange termijn VMSW - vaste vervaldag - ondersteunende activiteiten

				42352			Leningen op middellange termijn VMSW - vaste vervaldag - bescheiden huuractiviteit
				42353			Leningen op middellange termijn VMSW - vaste vervaldag - saneringslening
				42357			Leningen op middellange termijn VMSW - vaste vervaldag - financiering liquiditeitstekorten
					42357 0		Leningen op middellange termijn VMSW - vaste vervaldag - financiering liquiditeitstekorten SHM's en WM'en
					42357 5		Leningen op middellange termijn VMSW - vaste vervaldag - financiering liquiditeitstekorten sociale doorverhuuractiviteit
				42358			Leningen op middellange termijn VMSW - vaste vervaldag - renteloze financiering overdracht patrimonium bij vorming Woonmaatschappij
				42359			Overige leningen op middellange termijn VMSW
			4237				Leningen op middellange termijn VMSW -

							vaste vervaldag - sociale huurwoningen
			4238				Leningen op middellange termijn VMSW - vaste vervaldag - sociale koopwoningen
			4239				Leningen bij andere kredietinstellingen
				42390			Leningen huurproject
				42391			Leningen koopproject
				42392			Leningen administratieve gebouwen
				42393			Leningen commerciële gebouwen
				42395			Leningen sociale doorverhuuractiviteit
				42399			Andere leningen
		424					Overige leningen
			4240				Leningen tegen een voordelige rentevoet bij een regionale of lokale overheid en bij een publiekrechtelijke instelling
				42400			Leningen huurprojecten
					424000		Overige leningen - leningen huurprojecten - terbeschikkingstelling (tbs) Vlabinvest APB
					424009		Overige leningen - leningen huurprojecten - andere leningen
				42401			Leningen koopprojecten

				42402			Leningen administratieve gebouwen
				42403			Leningen commerciële gebouwen
				42409			Overige leningen
			4241				Niet-rentedragend of gekoppeld aan een abnormaal lage rente
				42410			Openbaar bestuur (door te rekenen aan de eigenaars)
				42411			Andere
			4242				Consolidatielening en Domus Flandria
				42420			Consolidatielening en Domus Flandria - huurwoningen
			4243				Leningen bij verzekeringsmaats chappijen en andere privaatrechtelijke kredietverstrekkers (andere dan kredietinstellingen)
				42430			Leningen huurprojecten
				42431			Leningen koopprojecten
				42432			Leningen administratieve gebouwen
				42433			Leningen commerciële gebouwen
				42435			Leningen sociale doorverhuuractiviteit
				42439			Overige leningen
		425					Handelsschulden
			4250				Leveranciers
			4251				Te betalen wissels

		426					Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen
		428					Borgtochten in contanten
			4280				Terug te betalen huurborgtochten woningen
				42802			Terug te betalen huurborgtochten (A.F.)
				42803			Terug te betalen huurborgtochten Kaderbesluit Sociale Huur (vanaf boekjaar 2008)
				42804			Terug te betalen huurborgtochten KS – storting in 18 maandelijkse schijven
				42809			Terug te betalen overige huurborgtochten (VBSH, Vlabinvest ...)
			4281				Terug te betalen andere borgtochten
			4289				Andere schulden
				42890			Achterstallige beheersvergoeding VMSW huuractiviteit - periode 2008-2011
				42899			Andere schulden
		429					Overige schulden
			4290				Rentedragend
			4291				Niet-rentedragend of gekoppeld aan een abnormaal lage rente
43							Financiële schulden
	430						Kredietinstellingen - Leningen op rekening met vaste termijn

		4300					Leningen op korte termijn VMSW - vaste vervaldag
			43000				Leningen op korte termijn VMSW - vaste vervaldag - financiering liquiditeitstekorten SHM's en WM'en
			43001				Leningen op korte termijn VMSW - vaste vervaldag - financiering liquiditeitstekorten sociale doorverhuuractiviteit
			43009				Leningen op korte termijn VMSW - vaste vervaldag - overige leningen
		4309					Kredietinstellingen - Leningen op rekening met vaste termijn - overige leningen
	431						Kredietinstellingen - Promessen
	432						Kredietinstellingen - Acceptkredieten
	433						Kredietinstellingen - Schulden op rekening-courant
			4330				Schulden in rekening-courant VMSW
					43300 0		Gewone rekening-courant VMSW
					43300 1		Interestneutrale rekening-courant VMSW
			4331				Schulden in rekening-courant andere kredietinstellingen
		434					Annuïteit verschuldigd aan de VMSW
					43400 0		Annuïteit sociale huur- en

							koopactiviteit verschuldigd aan de VMSW
					43400 1		Annuïteit bescheiden huuractiviteit verschuldigd aan de VMSW
		435					Schulden tegenover andere kredietinstellingen
			4350				Annuïteit Domus Flandria - huurwoningen
			4359				Andere kredietinstellingen
		439					Overige leningen
	44						Handelsschulden
		440					Leveranciers
			4400				Leveranciersschul den investeringen
				44000			Leveranciersschul den investeringen - bij betaling geen herfinanciering met lening
				44001			Leveranciersschul den investeringen - bij betaling herfinanciering met lening
			4401				Leveranciersschul den kosten
				44010			Leveranciersschul den kosten - bij betaling geen herfinanciering met lening
				44011			Leveranciersschul den kosten - bij betaling herfinanciering met lening
			4402				Leveranciersschul den aan eigenaars - doorverhuuractivit eit
		441					Te betalen wissels

		444					Te ontvangen facturen
	45						Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten
		450					Geraamd bedrag van de belastingschulden
			4500				Geraamd bedrag Belgische winstbelastingen
			4501				Geraamd bedrag Belgische winstbelastingen
			4502				Geraamd bedrag Belgische winstbelastingen
			4503				Geraamd bedrag Belgische winstbelastingen
			4504				Geraamd bedrag Belgische winstbelastingen
			4505				Geraamd bedrag andere Belgische belastingen en taksen
				45050			Geraamd bedrag onroerende voorheffing
				45051			Geraamd bedrag andere Belgische belastingen en taksen
			4506				Andere Belgische belastingen
			4507				Andere Belgische belastingen
			4508				Buitenlandse belastingen
		451					Te betalen btw
		452					Te betalen belastingen en taksen
			4520				Te betalen Belgische winstbelastingen

			4521				Te betalen Belgische winstbelastingen
			4522				Te betalen Belgische winstbelastingen
			4523				Te betalen Belgische winstbelastingen
			4524				Te betalen Belgische winstbelastingen
			4525				Te betalen andere Belgische belastingen en taksen
				45250			Te betalen onroerende voorheffing
				45251			Te betalen andere Belgische belastingen en taksen
			4526				Andere Belgische belastingen
			4527				Andere Belgische belastingen
			4528				Buitenlandse belastingen
		453					Ingehouden voorheffingen
		454					RSZ
		455					Bezoldigingen
		456					Vakantiegeld
		457					Schulden tegenover de RVA
		459					Andere sociale schulden
	46						Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen
	47						Schulden uit de bestemming van het resultaat
		470					Dividenden en tantièmes over vorige boekjaren
		471					Dividenden over het boekjaar

		472					Tantièmes over het boekjaar
		473					Andere rechthebbenden
	48						Diverse schulden
		480					Vervallen obligaties en coupons
		481					Schulden aan huurders
			4810				Afrekening huurlasten - op balansdatum verschuldigde bedragen aan huurders
				48100			Afrekening huurlasten - huurders sociale woonprojecten
				48101			Afrekening huurlasten - andere huurders
				48102			Afrekening huurlasten - huurders sociale doorverhuuractiviteit
			4811				Afrekening huurlasten - op balansdatum berekende, nog niet verschuldigde bedragen aan huurders
				48110			Afrekening huurlasten - huurders sociale woonprojecten
				48111			Afrekening huurlasten - andere huurders
				48112			Afrekening huurlasten - huurders sociale doorverhuuractiviteit
			4812				Voorafbetaalde huren

				48120			Voorafbetaalde huren - huurders sociale woonprojecten
				48121			Voorafbetaalde huren - andere huurders
				48122			Voorafbetaalde huren - huurders sociale doorverhuuractiviteit
			4819				Andere schulden aan huurders
				48190			Andere schulden aan huurders - huurders sociale woonprojecten
				48191			Andere schulden aan huurders - andere huurders
				48192			Andere schulden aan huurders - huurders sociale doorverhuuractiviteit
		482					Voorschotten van kopers
		483					Terug te betalen subsidies
			48300				Terug te betalen huursubsidies/huurpremies (+ installatiepremies)
			48310				Terug te betalen kapitaal- en interestsubsidies
			48320				SVK personeels- en werkingssubsidies verleend door het Vlaamse Gewest (1)
			48330				Andere personeelssubsidies verleend door het Vlaamse Gewest
				483300			GESCO

				48330 1			DAC
				48330 2			VIA (beleidsdomein WVG) (2)
				48330 3			Sociale Maribel
				48330 4			Overige
			48340				Andere subsidies - verhuurde woningen (3)
			48350				Andere subsidies - kantoor(4)
			48360				Andere personeelssubsidie s dan die welke verleend zijn door het Vlaamse Gewest
			48370				Andere subsidies - inbreng leden bij negatief resultaat SVK
			48380				Andere exploitatiesubsidie s
		484					Voorbehouden beheersrekening A
		485					Huursubsidies, huurpremies of installatiepremies verschuldigd aan huurders
		486					Verminderings onroerende voorheffing terug te storten aan huurders
		487					Voorbehouden beheersrekening B
		488					Borgtochten ontvangen in contanten
			4880				Waarborgen kopers koopwoningen
			4881				Huurwaarborgen (systeem

						Burgerlijk Wetboek)
			4889			Diverse borgtochten ontvangen van derden
		489				Andere diverse schulden
			4890			Terug te storten aan aandeelhouders
			4891			Vervroegde stortingen van aandeelhouders
			4892			Vergoedingen
				48920		Beheersvergoedin g - VMSW
				48921		Dossierkosten (koopwoningen, hypothecaire leningen)
				48922		Achterstallige beheersvergoedin g VMSW - huuractiviteit periode 2008- 2011
				48923		Beheersvergoedin g VMSW (vanaf boekjaar 2012)
			4893			Verzekerings- maatschappijen
			4894			Doorbetalingsgara ntie
			4895			Uit te betalen bedragen hypothecaire leningen (aankoop met sanering)
			4897			Terug te betalen gewestelijke sociale correctie
				48970		Schuld inzake terug te betalen gewestelijke sociale correctie
				48971		Schuld inzake terug te betalen gewestelijke

							sociale correctie - geraamd bedrag
			4898				Fonds onderhoud gemeenschappelij ke delen (eigenaars)
			4899				Diverse crediteuren
	49						Overlopende rekeningen
		490					Over te dragen kosten
			4900				Over te dragen kosten – wederbeleggings- vergoeding annuïteitenleninge n VMSW – huuractiviteit
			4909				Overige over te dragen kosten
		491					Verkregen opbrengsten
			4910				Verkregen opbrengsten – subsidies annuïteitenleninge n VMSW huuractiviteit – consolidatiefase
			4919				Overige verkregen opbrengsten
		492					Toe te rekenen kosten
			4920				Toe te rekenen interesten op leningen VMSW sociale huuractiviteit
			4922				Toe te rekenen interesten op leningen VMSW bescheiden huuractiviteit
			4923				Toe te rekenen interesten op leningen VMSW Andere leningen
			4925				Toe te rekenen intresten in

							annuïteit - Domus Flandria
			4929				Andere toe te rekenen kosten
		493					Over te dragen opbrengsten
			4930				Projectsubsidies koopwoningen
				49300			Projectsubsidies koopwoningen - Vlaams Gewest (SV-, SSI- en SBE-subsidies)
				49301			Projectsubsidies koopwoningen - lokale overheden
				49309			Projectsubsidies koopwoningen - overige
			4931				Interestsubsidies met betrekking tot intercalaire interesten FS3-leningen VMSW
			4939				Andere over te dragen opbrengsten
		499					Wachtrekening
					49900 0		Wachtrekening
					49900 1		Wachtrekening
5							Geldbeleggingen en liquide middelen
	50						Eigen aandelen
		500					Aanschafwaarde
		509					Geboekte waardeverminderingen (-)
	51						Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen
		510					Aanschaffingswaarde
			5100				Aandelen

				51000			Aandelen van krediet- maatschappijen
				51009			Overige aandelen
			5101				Geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen
				51010			Deelbewijzen van krediet- maatschappijen
				51019			Overige geldbeleggingen andere dan vastrentende effecten
		511					Niet-opgevraagde bedragen (-)
			5110				Aandelen
				51100			Aandelen van krediet- maatschappijen
				51109			Overige aandelen
		519					Geboekte waarde- verminderingen (-)
			5190				Aandelen
				51900			Aandelen van krediet- maatschappijen
				51909			Overige aandelen
			5191				Geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen
				51910			Deelbewijzen van krediet- maatschappijen
				51919			Overige geldbeleggingen andere dan vastrentende effecten
	52						Vastrentende effecten
		520					Aanschafwaarde
		529					Geboekte waarde- verminderingen (-)

	53						Termijndeposito's
		530					Op meer dan één jaar
		531					Op meer dan één maand en op ten hoogste één jaar
			5310				Termijnrekening VMSW op één jaar
			5319				Andere termijnrekeningen
		532					Termijndeposito's op ten hoogste één maand
		539					Geboekte waardeverminderingen (-)
	54						Te incasseren vervallen waarden
		540					Te innen cheques
	55						Kredietinstellingen
		550					Rekeningen-courant VMSW
			5500				Rekeningen-courant VMSW
					550000		Gewone rekening-courant VMSW
					550010		Rekeningen-courant gewone herinvesteringsplicht (VMSW)
					550020		Rekeningen-courant herinvesteringsplicht overdrachten patrimonium bij vorming woonmaatschappij (VMSW)
			5501				Uitgeschreven cheques rekeningen-courant VMSW
			5504				Rekening-courant huurwaarborgen (VMSW)
					550400		Rekening-courant huurwaarborgen (VMSW)
		559					Overige rekeningen-

							courant (andere dan VMSW)
			5590				Rekeningen-courant (andere dan VMSW)
			5591				Uitgeschreven cheques rekeningen - courant (andere dan VMSW)
	56						Postcheque- en girodienst
		560					Postrekening
		561					Uitgeschreven postcheques (-)
	57						Kassen
		570					Kas-contanten
		571					Maaltijdcheques
		572					Kas-contanten
		573					Kas-contanten
		574					Kas-contanten
		575					Kas-contanten
		576					Kas-contanten
		578					Kas-zegels
	58						Interne overboekingen

Rekeningen	Rekeningen	Rekeningen	Rekeningen	Rekeningen	Rekeningen	Rekeningen	Omschrijving rekening
6							Kosten
	60						Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen
		600					Aankopen van grondstoffen
		601					Aankopen van hulpstoffen
		602					Aankopen van diensten, werk en studies
			6020				Aankopen van diensten, werken en studies met betrekking tot gronden voor KW en SK
			6021				Aankopen van diensten, werken en studies met

							betrekking tot koopwoningen
			6029				Overige aankopen van diensten, werken en studies
		603					Algemene onderaanneminge n
		604					Aankopen van handelsgoederen
		605					Aankopen van onroerende goederen bestemd voor verkoop
			6050				Aankoop gronden
			6051				Bouwkosten gebouwen
				60510			Bouwkosten sociale koopwoningen
				60511			Bouwkosten middelgrote koopwoningen
			6054				Aankoop wederengekochte kavel
			6055				Aankoop wederengekochte koopwoning
			6056				Bouwkosten commerciële ruimten
			6059				Bouwkosten andere gebouwen
		608					Ontvangen kortingen, ristorno's en rabatten
		609					Voorraadwijziging en
			6090				Voorraadwijziging en grondstoffen
			6091				Voorraadwijziging en hulpstoffen
			6094				Voorraadwijziging en handelsgoederen
			6095				Voorraadwijziging en gekochte onroerende

							goederen bestemd voor de verkoop
				60950			Gronden
					60950 0		Voorraadwijziging en onbebouwde gronden (-)
					60950 1		Voorraadwijziging en gronden sociale koopwoningen (-)
					60950 2		Voorraadwijziging en gronden middelgrote koopwoningen (-)
					60950 3		Voorraadwijziging en sociale kavels (-)
					60950 4		Voorraadwijziging en middelgrote kavels (-)
					60950 5		Voorraadwijziging en gronden commerciële ruimte (-)
					60950 9		Voorraadwijziging en andere gronden (-)
				60951			Overboeking van de bouwkosten
					60951 0		Bouwkosten sociale koopwoningen (-)
					60951 1		Bouwkosten middelgrote koopwoningen (-)
				60954			Voorraadwijziging wederingekochte kavel (-)
				60955			Voorraadwijziging wederingekochte koopwoning (-)
				60956			Voorraadwijziging commerciële ruimte (-)
				60959			Voorraadwijziging andere gebouwen (-)
	61						Diensten en diverse goederen

		610				Kantoor- en administratiekosten
			6100			Kantoorkosten
				61000		Kantoorbenodigdheden
				61001		Drukwerken / fotokopieën
				61002		Verzendingskosten drukwerk (postzegels, portkosten ...)
				61003		Telefoon / fax
				61009		Overige kantoor- en administratiekosten
			6101			Representatie- en receptiekosten
				61010		Representatiekosten
				61011		Representatiekosten huurders
				61012		Receptiekosten
				61019		Overige representatie- en receptiekosten
			6102			Verplaatsingskosten en andere kostenvergoedingen
				61020		Verplaatsingskosten en andere kostenvergoedingen - voorzitter
					610200	Verplaatsingskosten voorzitter
					610209	Andere kostenvergoedingen voorzitter
				61021		Verplaatsingskosten en andere kostenvergoedingen - bestuurders
					610210	Verplaatsingskosten bestuurders
					610219	Andere kostenvergoedingen bestuurders

				61023			Terugbetaling verplaatsingskosten en andere kostenvergoeding en personeel en vrijwilligers (bedienden)
				61024			Terugbetaling verplaatsingskosten en andere kostenvergoeding en personeel en vrijwilligers (arbeiders)
				61025			Kosten eigen vervoersmiddelen
					610250		Brandstof voor bedrijfswagen(s)
					610251		Huur van bedrijfswagen(s) (operationele leasing)
					610252		Kosten bedrijfsfietsen
					610253		Huur van bedrijfsfietsen (operationele leasing)
					610259		Overige kosten eigen vervoersmiddelen
			6103				Aanwervings- en vormingskosten
				61030			Aanwervingskosten personeel
				61031			Vormingskosten personeel
				61032			Kosten van studiereizen
				61039			Overige opleidingskosten
			6104				Publicaties, wettelijke administratieve verplichtingen, documentatiekosten, ...
				61040			Kosten publicaties Belgisch Staatsblad

				61049			Overige kosten publicaties, wettelijke administratieve verplichtingen, documentatiekosten, ...
			6105				Kosten mede-eigendom administratief gebouw
			6106				Beheerskosten sociaal secretariaat
			6107				Publicatiekosten maaltijdcheques
			6108				Software / upgradings
			6109				Diverse administratiekosten
				61090			Inrichting administratief gebouw
				61091			Veiligheidsconsulent i.k.v. AVG
				61092			Onderzoek eigendom in het buitenland
				61099			Overige diverse administratiekosten
		611					Onderhoud en herstel
			6110				Gewone onderhouds- en herstellingswerken van woningen
			6111				Grote onderhouds- en herstellingswerken van woningen
			6112				Onderhoud en herstel garages, autoboxen en bergplaatsen
			6113				Onderhoud en herstelling van administratief en

							commercieel gebouw
				61130			Onderhoud en herstelling van administratief gebouw
				61131			Onderhoud en herstelling van commercieel gebouw
			6114				Onderhoud en herstel technische installaties woningen (nieuwbouw en renovaties)(vanaf boekjaar 2020)
				61140			onderhoud en herstel centrale verwarming
				61145			onderhoud en herstel liftinstallaties
				61149			onderhoud en herstel andere technische installaties woningen
			6115				Onderhoud en herstel woninguitrustinge n (nieuwbouw en renovaties) (vanaf boekjaar 2020)
				61150			Onderhoud en herstel sanitair
				61151			Onderhoud en herstel ventilatie
				61152			Onderhoud en herstel warmtepomp
				61153			Onderhoud en herstel zonneboiler
				61154			Onderhoud en herstel fotovoltaïsch energiesysteem
				61155			Onderhoud en herstel

							keukenmeubilair en -toestellen
				61159			Onderhoud en herstel overige woninguitrustingen
			6117				Onderhoud en herstelling van andere gebouwen
				61170			Onderhoud en herstelling van werkplaatsen, magazijnen
				61172			Onderhoud en herstelling van ADL-centra
				61179			Onderhoud en herstelling van overige gebouwen
			6118				Onderhoud van gemeenschappelijke delen en groenruimten
				61180			Onderhoud van gemeenschappelijke delen
				61181			Onderhoud en heraanleg van groenruimten
			6119				Overige onderhouds- en herstellingswerken
				61190			Onderhoud van installaties, machines en uitrusting
				61191			Onderhoud van meubilair
				61192			Onderhoud van kantoormateriaal
				61193			Onderhoud van informaticamateriaal
				61194			Onderhoud van rollend materieel
				61195			Onderhoud en herstel vaste activa in leasing

					61195 0		Servicevergoeding in leasetermijn pps-vergoeding groot onderh. en herst. aan bebouwde OG door private partner
					61195 1		Gewoon onderhoud en herstel (ten laste van SHM) sociale woningen in leasing erfpachtcontract pps
					61195 9		Onderhoud en herstel overige vaste activa in leasing
				61196			Onderhoud en herstel overige materiële vaste activa
					61196 5		Onderhoud en herstel gehuurde gebouwen
						61196 50	Onderhoud en herstel gehuurde gebouwen in het kader van HC en A.F.
						61196 51	Onderhoud en herstel gehuurde gebouwen in het kader van sociale doorverhuuractiviteit
						61196 59	Onderhoud en herstel andere gehuurde gebouwen
					61196 7		Onderhoud en herstel van kantoorinrichting van gehuurde gebouwen
					61196 8		Onderhoud en herstel overige activa

				61198			Interne facturatie onderhoud en herstel (regie SHM)
					61198 0		Kosten interne facturatie onderhoud en herstel (regie SHM)
					61198 9		Correctierekening kosten interne facturatie onderhoud en herstel (regie SHM)(-)
				61199			Overig onderhoud en herstel
		612					Aankopen van elektriciteit, gas en water
			6120				Aankopen van elektriciteit, gas en water voor eigen gebruik
				61200			Aankopen van elektriciteit, gas en water voor administratieve gebouwen
				61201			Aankopen van elektriciteit, gas en water voor magazijnen
			6121				Aankopen van elektriciteit, gas en water voor huurders
		613					Verzekeringen
			6130				Brandverzekeringe n
				61300			Brandverzekering verhuurde gebouwen in eigendom
				61309			Andere brandverzekeringe n

					61309 0		Brandverzekering administratieve gebouwen
					61309 1		Brandverzekering magazijnen
					61309 9		Overige brandverzekeringe n
			6131				Overige verzekeringen
				61310			Verzekering rollend materieel SHM
				61311			Verzekering rollend materieel personeel en bestuurders
				61312			Verzekering algemene burgerlijke aansprakelijkheid
				61319			Andere verzekeringen
					61319 0		Kosten ongevallen (franchise)
					61319 9		Overige verzekeringen
		614					Juridische kosten
			6140				Kosten van akten
			6141				Gerechtskosten
				61410			Erelonen advocaten
				61411			Kosten van deurwaarder
				61412			Andere gerechtskosten
		615					Aankopen diensten en diverse goederen voor werking woonmaatschappij + kosten woningen SVK- werking
			6152				Aankopen aanbestedings- dossiers
			6153				Vergoeding bedrijfsrevisor,

							accountant, fiscaliteit, expert
			6157				Huur, bijkomende kosten bij de huur en andere zakelijke rechten op gronden en gebouwen
				61570			Huur van woningen (huurcompensatie)
				61571			Overige huur van woningen (onderverhuuring sociale huurders)
					61571 0		Huur van woningen andere dan in het kader van sociale doorverhuuractiviteit
					61571 1		Kosten voor gehuurde panden sociale doorverhuuractiviteit (5)
						61571 10	Huur (effectieve bewoning) (5)
						61571 11	Huur (leegstandsperiode) (5)
						61571 12	Huurlasten (5)
						61571 13	Onderhouds- en herstellingskosten (5)
						61571 19	Andere kosten (5)
				61572			Huur van administratieve gebouwen
				61575			Eenmalige vergoeding erfpacht / recht van opstal
				61576			Periodieke vergoeding erfpacht / recht van opstal

					61576 0		Kosten voor panden in erfpacht of lijfrente andere dan sociale doorverhuuractiviteit
					61576 1		Kosten voor panden in erfpacht of lijfrente sociale doorverhuuractiviteit (5)
						61576 10	Erfpachtvergoeding (5)
						61576 11	Erfpachtvergoeding (leegstandsperiode) (5)
						61576 12	Huurlasten (5)
						61576 13	Onderhouds- en herstellingskosten (5)
						61576 19	Andere kosten (5)
				61579			Huur andere gebouwen
			6159				Diverse kosten
				61590			Kosten van klein materieel
				61591			Kosten energieprestatiecertificaat (EPC)
				61592			Arbeidskledij
				61593			Kosten technische expertise en opvolging patrimonium
				61599			Overige kosten
					61599 0		Kosten van magazijnen
						61599 00	Inrichting van magazijnen
						61599 01	Huur van magazijnen
						61599 09	Overige kosten van magazijnen
					61599 1		Kosten voor verhuurde panden in eigendom

							(voorheen SVK-werking) (5)
						61599 12	Huurlasten (5)
						61599 13	Onderhouds- en ??? (5)
						61599 19	Andere kosten (5)
					61599 9		Andere kosten
		616					Beheersvergoedin g VMSW
			6160				Beheersvergoedin g VMSW - huurwoningen SHM (tot en met boekjaar 2011)
			6161				Beheersvergoedin g VMSW - verkochte woningen SHM (tot en met boekjaar 2011)
			6162				Beheersvergoedin g VMSW - huuractiviteit SHM (vanaf boekjaar 2012)
			6163				Beheersvergoedin g VMSW - verkochte onroerende goederen (vanaf boekjaar 2012)
			6164				Beheersvergoedin g VMSW - verhogingen (vanaf boekjaar 2012)
			6165				Beheersvergoedin g VMSW - verminderingen (vanaf boekjaar 2012)
			6166				Beheersvergoedin g VMSW - SVK- woningen
			6168				Korting beheersvergoedin g VMSW (-)

		617					Uitzendkrachten en personen ter beschikking gesteld van de onderneming
			6170				Extern personeel volgens artikel 15, §2, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2004
			6179				Ander extern personeel
		618					Bezoldigingen, premies voor buitenwettelijke verzekeringen, ouderdoms- en overlevingspensioenen van bestuurders, zaakvoerders en werkende vennoten die niet worden toegekend op grond van een arbeidsovereenkomst
			6180				Zitpenningen en bijkomende verzekeringen
				61800			Zitpenningen voorzitter en bestuurders (vanaf 1/1/96)
				61801			Bijkomende ziekteverzekering bestuurders
				61803			RSVZ-bijdrage publieke mandatarissen SHM
				61804			Verzekering bestuurdersaansprakelijkheid
	62						Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen

		620				Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen
			6200			Bestuurders of zaakvoerders
			6201			Directiepersoneel
				62010		Basiswedde directiepersoneel
				62011		Dubbel vakantiegeld en eindejaarspremie - directiepersoneel
				62012		Voordelen alle aard (in geld uitbetaald) - directiepersoneel
				62018		Voordelen alle aard (in natura) - directiepersoneel (facultatief)
				62019		Voordelen alle aard (in natura) - directiepersoneel - correctierekening (-)(facultatief)
			6202			Bedienden
				62020		Basiswedde - Bedienden
				62021		Dubbel vakantiegeld en eindejaarspremie - bedienden
				62022		Voordelen alle aard (in geld uitbetaald) - bedienden
				62028		Voordelen alle aard (in natura) - bedienden (facultatief)
				62029		Voordelen alle aard (in natura) - bedienden - correctierekening (-)(facultatief)
			6203			Arbeiders
				62030		Basisloon - arbeiders

				62031			Vakantiegeld en eindejaarspremie - arbeiders
				62032			Voordelen alle aard (in geld uitbetaald) - arbeiders
				62038			Voordelen alle aard (in natura) - arbeiders (facultatief)
				62039			Voordelen alle aard (in natura) - arbeiders - correctierekening (-)(facultatief)
			6204				Bezoldigingen andere personeelsleden
			6209				Voorziening voor vakantiegeld
				62090			Voorziening voor vakantiegeld - Toevoeging
					62090 0		Voorziening voor vakantiegeld - Toevoeging bedienden
					62090 1		Voorziening voor vakantiegeld - Toevoeging arbeiders
				62091			Besteding en terugneming (-)
					62091 0		Besteding en terugneming bedienden (-)
					62091 1		Besteding en terugneming arbeiders (-)
		621					Werkgeversbijdrag en voor sociale verzekeringen
			6210				Werkgeversbijdrag en sociale zekerheid - bedienden
			6211				Werkgeversbijdrag en sociale

							zekerheid - arbeiders
			6212				Werkgeversbijdrag en sociale zekerheid - andere personeelsleden
			6213				Fonds voor sluiting van ondernemingen
		622					Werkgeverspremie s voor bovenwettelijke verzekeringen
			6220				Bovenwettelijke verzekering voor A.O. (werkgeverpremie voor bijkomende dekking)
			6221				Groepsverzekering
			6222				Bijkomende ziekteverzekering
			6223				Andere werkgeverspremie s
			6224				Aansprakelijkheids -verzekering personeel (directeur ...)
		623					Andere personeelskosten
			6230				Wettelijke verzekering voor A.O. (= wetsverzekering)
			6231				Overige personeelskosten
				62310			Verplaatsingskoste n woon - werk (openbaar vervoer - fietsvergoeding)
				62311			Verplaatsingskoste n woon - werk (eigen wagen)
				62315			Andere diverse personeelskosten
			6232				Maaltijdcheques, werkgeversaandee l

		624				Ouderdoms- en overlevings-pensioenen
			6240			Bestuurders of zaakvoerders
			6241			Personeel
	63					Afschrijvingen, waarde-verminderingen en voorzieningen voor risico's en kosten
		630				Afschrijvingen en waardevermindering op oprichtingskosten en M.V.A.
			6300			Afschrijvingen op oprichtingskosten
			6301			Afschrijvingen op immateriële vaste activa
			6302			Afschrijvingen op gebouwen
				63020		Afschrijvingen - woningen in volle eigendom woonmaatschappij - verhuur aan doelpubliek
					630200	Afschrijvingen - woningen in volle eigendom woonmaatschappij - verhuur aan doelpubliek (woningen voorheen geen eigendom van SVK)
					630201	Afschrijvingen - woningen in volle eigendom woonmaatschappij - verhuur aan doelpubliek (woningen voorheen eigendom van SVK)

				63021			Afschrijvingen - woningen in volle eigendom woonmaatschappij - verhuur aan doelpubliek
				63022			Afschrijvingen op garages, autoboxen en bergplaatsen
				63023			Afschrijvingen op administratieve en commerciële gebouwen
					63023 0		Afschrijvingen op administratieve gebouwen
					63023 1		Afschrijvingen op commerciële gebouwen
				63024			Afschrijvingen op technische installaties woningen (vanaf boekjaar 2020)
					63024 0		Afschrijvingen - installaties voor centrale verwarming
						63024 00	Afschrijvingen - installaties voor centrale verwarming (exclusief verwarmingsketel)
						63024 01	Afschrijvingen - installaties voor centrale verwarming (verwarmingsketel)
					63024 5		Afschrijvingen - liftinstallaties
					63024 9		Afschrijvingen - andere technische installaties woningen
				63025			Afschrijvingen op woninguitrustinge

							n (vanaf boekjaar 2020)
					630250		Geboekte afschrijvingen - sanitair
					630251		Geboekte afschrijvingen - ventilatie
					630252		Geboekte afschrijvingen - warmtepomp
					630253		Geboekte afschrijvingen - zonneboiler
					630254		Geboekte afschrijvingen - fotovoltaïsch zonne-energiesysteem
						6302540	Geboekte afschrijvingen - fotovoltaïsch zonne-energiesysteem (exclusief omvormers)
						6302541	Geboekte afschrijvingen - geboekte afschrijvingen - fotovoltaïsch zonne-energiesysteem (omvormers)
					630255		Geboekte afschrijvingen - keukenmeubilair en -toestellen
					630259		Geboekte afschrijvingen - andere woninguitrustingen
				63027			Afschrijvingen op andere gebouwen
					630270		Afschrijvingen op werkplaatsen, magazijnen

					63027 2		Afschrijvingen op ADL-centra
					63027 9		Afschrijvingen op overige gebouwen
				63029			Afschrijvingen op overige zakelijke rechten op onroerende goederen
			6303				Afschrijvingen op installaties, machines en uitrusting
				63030			Afschrijvingen op bouwplaatsmateri eel
				63031			Afschrijvingen op werkplaatsmachin es en -materieel
				63033			Afschrijvingen op andere installaties, machines en uitrusting
				63037			Afschrijvingen op kantoorinrichting
			6304				Afschrijvingen op rollend materieel en meubilair
				63040			Afschrijvingen op meubilair
				63041			Afschrijvingen op kantoormateriaal
				63042			Afschrijvingen op informaticamateria al
				63043			Afschrijvingen op rollend materieel
				63044			Afschrijvingen op ander materieel
			6305				Afschrijvingen op vaste activa in leasing op grond van een soortgelijk recht
				63050			Afschrijvingen op bebouwde O.G. in leasing

					63050 0		Afschrijvingen op bebouwde O.G. in leasing
					63050 7		Afschrijvingen op bebouwde O.G. in leasing erfpachtcontract pps
				63051			Afschrijvingen op installaties, machines en uitrustingen in leasing
				63052			Afschrijvingen op meubilair in leasing
				63053			Afschrijvingen op informaticamateria al in leasing
				63054			Afschrijvingen op rollend materieel in leasing
				63055			Afschrijvingen op ander materieel in leasing
			6306				Afschrijvingen op andere materiële vaste activa
				63060			Afschrijvingen op renovatie gehuurde gebouwen
					63060 0		Afschrijvingen op renovatie gehuurde gebouwen (H.C. en A.F.)
					63060 1		Afschrijvingen op renovatie gehuurde gebouwen - sociale doorverhuuractivit eit
					63060 9		Afschrijvingen op renovatie gehuurde gebouwen - overige

				63061			Afschrijvingen op kantoorinrichting gehuurde gebouwen
				63062			Afschrijvingen op gebouw in erfpacht/recht van opstal gegeven
				63063			Afschrijvingen op overige materiële activa
			6308				Waardeverminderingen op immateriële vaste activa
			6309				Waardeverminderingen op materiële vaste activa
				63090			Waardeverminderingen met betrekking tot activa eigen werking
				63092			Waardeverminderingen met betrekking tot woningen
				63094			Waardeverminderingen met betrekking tot vaste activa in leasing of op grond van soortgelijke rechten
				63099			Overige waardeverminderingen op materiële vaste activa
		631					Waardeverminderingen voorraden
			6310				Waardeverminderingen op voorraden - toevoeging
			6311				Waardeverminderingen op

							voorraden - terugneming (-)
		632					Waarde- verminderingen op bestellingen in uitvoering
			6320				Waarde- verminderingen op bestellingen in uitvoering - toevoeging
			6321				Waarde- verminderingen op bestellingen in uitvoering - terugneming
		633					Waarde- verminderingen op handelsvorderinge n op meer dan één jaar
			6330				Waarde- verminderingen op handelsvordingen op meer dan één jaar - toevoeging
			6331				Waarde- verminderingen op handelsvordingen op meer dan één jaar - terugneming (-)
		634					Waarde- verminderingen op handelsvorderinge n op ten hoogste één jaar
			6340				Waarde- verminderingen op handelsvorderinge n op ten hoogste één jaar - toevoeging
				63400			Waarde- verminderingen op dubieuze vorderingen op huurders
					63400 0		Waarde- verminderingen op

							dubieuze vorderingen op zittende huurders sociale woonprojecten in eigendom WM
					63400 1		Waarde- verminderingen op dubieuze vorderingen op vertrokken huurders sociale woonprojecten in eigendom WM
					63400 2		Waarde- verminderingen op dubieuze vorderingen op andere huurders
					63400 3		Waarde- verminderingen op dubieuze vorderingen op huurders sociale woonprojecten in beheer WM
						63400 30	Waarde- verminderingen op dubieuze vorderingen op zittende huurders sociale woonprojecten in beheer WM
						63400 34	Waarde- verminderingen op dubieuze vorderingen op vertrokken huurders sociale woonprojecten in beheer WM
					63400 4		Waarde- verminderingen op dubieuze vorderingen op huurders sociale woonprojecten doorverhuuractivit eit

						63400 40	Waarde- verminderingen op dubieuze vorderingen op zittende huurders sociale woonprojecten doorverhuuractivit eit
						63400 44	Waarde- verminderingen op dubieuze vorderingen op vertrokken huurders sociale woonprojecten doorverhuuractivit eit
				63401			Waardevermin- deringen op dubieuze vorderingen kopers
				63409			Waarde- verminderingen op andere handelsvorderinge n op ten hoogste één jaar - toevoeging
			6341				Waarde- verminderingen op handelsvorderinge n op ten hoogste één jaar - terugneming (-)
				63410			Waarde- verminderingen op dubieuze vorderingen op huurders - terugneming (-)
					63410 0		Waarde- verminderingen op dubieuze vorderingen op zittende huurders sociale woonprojecten in

							eigendom WM - terugneming (-)
					63410 1		Waarde- verminderingen op dubieuze vorderingen op vertrokken huurders sociale woonprojecten in eigendom WM - terugneming (-)
					63410 2		Waarde- verminderingen op dubieuze vorderingen op andere huurders - terugneming (-)
					63410 3		Waarde- verminderingen op dubieuze vorderingen op zittende huurders sociale woonprojecten in beheer WM - terugneming (-)
						63410 30	Waarde- verminderingen op dubieuze vorderingen op zittende huurders sociale woonprojecten in beheer WM - terugneming (-)
						63410 34	Waarde- verminderingen op dubieuze vorderingen op vertrokken huurders sociale woonprojecten in beheer WM - terugneming (-)
					63410 4		Waarde- verminderingen op dubieuze vorderingen op zittende huurders

							sociale woonprojecten doorverhuuractivit eit WM - terugneming (-)
						63410 40	Waarde- verminderingen op dubieuze vorderingen op zittende huurders sociale woonprojecten doorverhuuractivit eit WM - terugneming (-)
						63410 44	Waarde- verminderingen op dubieuze vorderingen op vertrokken huurders sociale woonprojecten doorverhuuractivit eit WM - terugneming (-)
				63411			Waarde- verminderingen op dubieuze vorderingen kopers - terugneming (-)
				63419			Waarde- verminderingen op andere handelsvorderinge n op ten hoogste één jaar - terugneming (-)
		635					Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen
			6350				Voorzieningen voor pensioenen - toevoeging
			6351				Voorzieningen voor pensioenen - besteding en terugneming (-)

		636				Voorzieningen voor grote herstellingen en grote onderhoudswerken
			6360			Voorzieningen voor grote herstellingen en grote onderhoudswerken - toevoeging
			6361			Voorzieningen voor grote herstellingen en grote onderhoudswerken - Besteding en terugneming (-)
		637				Voorzieningen voor milieuverplichtingen
			6370			Voorzieningen voor milieuverplichtingen - toevoeging
			6371			Voorzieningen voor milieuverplichtingen - besteding en terugneming (-)
		638				Voorzieningen voor andere risico's en kosten
			6380			Voorzieningen voor andere risico's en kosten - toevoeging
				63800		Voorzieningen voor hangende geschillen - toevoeging
				63801		Voorziening nog te ontvangen kosten in verband met verkochte koopprojecten - toevoeging

				63802			Voorzieningen voor terug te betalen subsidies en legaten en voor schenkingen met terugnemingsrecht
				63809			Voorzieningen voor overige risico's en kosten - toevoeging
			6381				Voorzieningen voor andere risico's en kosten - besteding en terugneming (-)
				63810			Voorzieningen voor hangende geschillen - besteding en terugneming (-)
				63811			Voorziening nog te ontvangen kosten in verband met verkochte koopprojecten - besteding en terugneming (-)
				63812			Voorzieningen voor terug te betalen subsidies en legaten en voor schenkingen met terugnemingsrecht - besteding en terugneming (-)
				63819			Voorzieningen voor overige risico's en kosten - besteding en terugneming (-)
	64						Andere bedrijfskosten
		640					Bedrijfsbelastingen
			6400				Onroerende voorheffing
				64000			Onroerende voorheffing sociale woningen (vanaf boekjaar 2012)

					64000 0		Netto te betalen onroerende voorheffing sociale woningen (vanaf boekjaar 2012)
					64000 1		Verminderings onroerende voorheffing sociale woningen (vanaf boekjaar 2012)
				64001			Onroerende voorheffing overige woningen (vanaf boekjaar 2012)
					64001 0		Netto te betalen onroerende voorheffing overige woningen (vanaf boekjaar 2012)
					64001 1		Verminderings onroerende voorheffing overige woningen (vanaf boekjaar 2012)
				64009			Onroerende voorheffing overige onroerende goederen (vanaf boekjaar 2012)
			6401				Verkeersbelasting
			6402				Gewestelijke belastingen
			6403				Provinciale belastingen
			6404				Gemeentelijke belastingen
			6405				Andere belastingen
				64050			Niet-aftrekbare btw op periodieke leasevergoeding pps
				64058			Overige belastingen
				64059			Overige niet- aftrekbare btw

			6409				Ontvangen kortingen op bedrijfsbelastingen (-)
				64090			Kortingen op onroerende voorheffing (-)
					640900		Kortingen op onroerende voorheffing vanwege het Vlaamse Gewest (-)
				64099			Andere kortingen op bedrijfsbelastingen (-)
		641					Minderwaarden op de courante realisatie van vaste activa
		642					Minderwaarden op de realisatie van handelsvorderingen
			6421				Minderwaarden op de realisatie van handelsvorderingen op huurders
				64210			Minderwaarden op de realisatie van handelsvorderingen op zittende huurders sociale woonprojecten in eigendom WM
				64211			Minderwaarden op de realisatie van handelsvorderingen op vertrokken huurders sociale woonprojecten in eigendom WM
				64212			Minderwaarden op de realisatie van handelsvorderingen op andere huurders
				64213			Minderwaarden op de realisatie van

							handelsvorderingen op huurders sociale woonprojecten in beheer WM
					642130		Minderwaarden op de realisatie van handelsvorderingen op zittende huurders sociale woonprojecten in beheer WM
					642134		Minderwaarden op de realisatie van handelsvorderingen op vertrokken huurders sociale woonprojecten in beheer WM
				64214			Minderwaarden op de realisatie van handelsvorderingen op huurders sociale woonprojecten - huur en huurschade doorverhuuractiviteit
					642140		Minderwaarden op de realisatie van handelsvorderingen op zittende huurders sociale woonprojecten - huur en huurschade doorverhuuractiviteit
					642144		Minderwaarden op de realisatie van handelsvorderingen op vertrokken huurders sociale woonprojecten - huur en huurschade doorverhuuractiviteit

			6422				Minderwaarden op de realisatie van handelsvorderingen op kopers
			6429				Minderwaarden op de realisatie van handelsvorderingen - overige vorderingen
		643					Diverse bedrijfskosten - SHM-werking
			6430				Diverse bedrijfskosten, verhuistoelagen
			6431				Diverse bedrijfskosten, bijdrage sociale verzekeringskas
			6437				Servicevergoeding in leasetermijn pps - recuperatie beheersvergoeding door private partner
			6439				Andere bedrijfskosten
				64397			Terug te betalen gewestelijke sociale correctie
				64399			Overige bedrijfskosten
		644					Diverse bedrijfskosten - sociale doorverhuuractiviteit
			6440				Lidgelden
			6441				Verlies op borgtochten
			6442				Schenken
			6449				Overige bedrijfskosten
		645					Andere bedrijfskosten - voorbehouden
		646					Andere bedrijfskosten - voorbehouden

		647					Andere bedrijfskosten - voorbehouden
		648					Andere bedrijfskosten - voorbehouden
		649					Als herstructureringskosten en geactiveerde bedrijfskosten (-)
	65						Financiële kosten
		650					Kosten van schulden
			6500				Rente, commissies en kosten verbonden aan schulden
				65000			Interest annuïteitenlening VMSW/DF - aflossingsfase
					65000 2		Intresten in annuïteit - Domus Flandria - huurwoningen
					65000 3		Interesten annuïteitenleningen VMSW saneringsleningen - aflossingsfase
					65000 4		Interesten annuïteitenleningen VMSW bescheiden huuractiviteit - aflossingsfase
					65000 5		Interesten annuïteitenleningen VMSW ondersteunende activiteit - aflossingsfase
					65000 6		Interesten annuïteitenleningen VMSW sociale huuractiviteit - aflossingsfase
					65000 7		Interest annuïteitenlening

							koopactiviteit - aflossingsfase
					65000 9		Interesten overige leningen VMSW - aflossingsfase
				65001			Interesten annuïteitenlening VMSW - opnamefase
					65001 3		Interesten annuïteitenleninge n VMSW saneringsleningen - opnamefase
					65001 4		Interesten annuïteitenleninge n VMSW bescheiden huuractiviteit - opnamefase
					65001 5		Interesten annuïteitenleninge n VMSW ondersteunende activiteit - opnamefase
					65001 7		Interesten annuïteitenleninge n VMSW koopactiviteit - opnamefase
					65001 8		Interesten annuïteitenleninge n VMSW overige leningen - opnamefase
					65001 9		Interesten annuïteitenleninge n VMSW sociale huuractiviteit - opnamefase
				65003			Andere kosten van schulden
					65003 1		Intresten van leasingschulden en soortgelijke
					65003 7		Interesten van leasingschulden erfpachtcontract pps

					65003 8		Wederbeleggings- vergoeding VMSW-leningen – in het kader van herfinanciering naar leningen met looptijd 30 jaar
					65003 9		Overige kosten van schulden
				65004			Marge op annuïteitenleninge n VMSW
					65004 1		Annuïteitenleninge n VMSW huuractiviteit – investeringsfase
					65004 2		Annuïteitenleninge n VMSW huuractiviteit – consolidatiefase
				65005			Interesten op huurwaarborgen
					65005 0		Interesten op huurborgtochten
					65005 1		Interesten op volstorte huurwaarborgen – rentevoet KSH 12/10/2007
					65005 2		Interesten op niet- volstorte huurwaarborgen KSH – rentevoet KSH
				65006			Interesten op leningen bij andere banken, verzekerings- maatschappijen en andere privaatrechtelijke kredietverstrekker s, en bij een regionale of lokale overheid of een publiekrechtelijke instelling
					65006 0		Interesten bij een regionale of lokale overheid of bij een

							publiekrechtelijke instelling - interesten leningen huurproject
						65006 00	Interesten bij een regionale of lokale overheid of bij een publiekrechtelijke instelling - interesten leningen huurprojecten - terbeschikkingstell ing (tbs) Vlabinvest APB
						65006 01	Interesten bij een regionale of lokale overheid of bij een publiekrechtelijke instelling - interesten leningen huurprojecten - schulden i.v.m. verhuurde woningen in eigendom (vroegere SVK- werking)
						65006 02	Interesten bij een regionale of lokale overheid of bij een publiekrechtelijke instelling - interesten leningen huurprojecten - schulden in verband met verhuurde woningen sociale doorverhuuractivit eit
						65006 09	Interesten bij een regionale of lokale overheid of bij een publiekrechtelijke instelling - interesten

							leningen huurprojecten - overige leningen
					65006 1		Interesten bij een regionale of lokale overheid of bij een publiekrechtelijke instelling - Interesten leningen koopproject
					65006 2		Interesten bij een regionale of lokale overheid of bij een publiekrechtelijke instelling - Interesten leningen administratieve gebouwen en magazijnen
					65006 3		Interesten bij een regionale of lokale overheid of bij een publiekrechtelijke instelling - Interesten leningen commerciële gebouwen
					65006 4		Interesten bij een regionale of lokale overheid of bij een publiekrechtelijke instelling - Interesten overige leningen
					65006 5		Interesten bij andere banken, verzekerings- maatschappijen en andere privaatrechtelijke kredietverstrekker s - interesten leningen huurproject

						65006 51	Interesten bij andere banken, verzekerings- maatschappijen en andere privaatrechtelijke kredietverstrekker s - interesten leningen huurproject - schulden in verband met verhuurde woningen in eigendom (vroegere SVK- werking)
						65006 52	Interesten bij andere banken, verzekerings- maatschappijen en andere privaatrechtelijke kredietverstrekker s - interesten leningen huurproject - schulden in verband met verhuurde woningen sociale doorverhuuractivit eit
						65006 59	Interesten bij andere banken, verzekerings- maatschappijen en andere privaatrechtelijke kredietverstrekker s - interesten leningen huurproject - overige leningen
					65006 6		Interesten bij andere banken, verzekerings- maatschappijen en andere privaatrechtelijke kredietverstrekker

							s - Interesten leningen koopproject
					65006 7		Interesten bij andere banken, verzekerings- maatschappijen en andere privaatrechtelijke kredietverstrekker s - Interesten leningen administratieve gebouwen en magazijnen
					65006 8		Interesten bij andere banken, verzekerings- maatschappijen en andere privaatrechtelijke kredietverstrekker s - Interesten leningen commerciële gebouwen
					65006 9		Interesten bij andere banken, verzekerings- maatschappijen en andere privaatrechtelijke kredietverstrekker s - Interesten overige leningen
				65007			Interesten op leningen VMSW vaste vervaldag
					65007 0		Interesten andere leningen vaste vervaldag VMSW financiering liquiditeitstekorten sociale doorverhuuractivit eit
					65007 1		Interesten andere leningen vaste vervaldag VMSW

							ondersteunende activiteiten
					65007 2		Interesten andere leningen vaste vervaldag VMSW bescheiden huuractiviteit
					65007 3		Interesten andere leningen vaste vervaldag VMSW saneringslening
					65007 4		Interesten andere leningen vaste vervaldag VMSW - financiering liquiditeitstekorten SHM's en WM'en
					65007 5		Interesten andere leningen vaste vervaldag VMSW - prefinanciering verwervingen
					65007 6		Interesten leningen vaste vervaldag VMSW sociale huuractiviteit
					65007 7		Interesten leningen vaste vervaldag VMSW sociale koopactiviteit
					65007 9		Interesten overige leningen vaste vervaldag VMSW
				65008			Debetinteresten op rekeningen-courant VMSW
				65009			Debetinteresten op rekeningen-courant banken
			6501				Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen
			6502				Geactiveerde intercalaire interesten (-)
				65022			Intercalair interessen op

							vaste activa in aanbouw (-)
				65023			Intercalaire interesten op koopwoningen (-)
		651					Waarde- verminderingen op vlottende activa (toevoeg.+, terugneming -)
			6510				Waarde- verminderingen op vlottende activa - toevoeging
			6511				Waarde- verminderingen op vlottende activa - terugneming (-)
		652					Minderwaarden op de realisatie van vlottende activa
		653					Discontokosten op vorderingen
		654					Wisselresultaten
		655					Resultaten uit de omrekening van vreemde valuta
		656					Voorzieningen met een financieel karakter
			6560				Toevoegingen
			6561				Bestedingen en terugnemingen
		657					Diverse financiële kosten
			6571				Kosten van kredietkaarten
			6579				Andere diverse financiële kosten
		658					Diverse financiële kosten
		659					Als herstructurerings- kosten geactiveerde financiële kosten (-)
	66						Niet-recurrente bedrijfs- of financiële kosten

		660				Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen
			6600			Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten
			6601			Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële vaste activa
			6602			Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële vaste activa
				66020		Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële vaste activa - huuractiviteit
				66021		Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële vaste activa - koopactiviteit
				66022		Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële vaste activa - sociale doorverhuuractiviteit
				66023		Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële vaste activa - eigen werking

				66029			Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële vaste activa - overige
		661					Waardeverminderingen op financiële vaste activa (toevoeging)
		662					Voorzieningen voor niet-recurrente risico's en kosten
			6620				Voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten
				66200			Voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten – toevoeging
				66201			Voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten – besteding
			6621				Voorzieningen voor niet-recurrente financiële risico's en kosten
				66210			Voorzieningen voor niet-recurrente financiële risico's en kosten – toevoeging
				66211			Voorzieningen voor niet-recurrente financiële risico's en kosten – besteding

		663				Minderwaarden op de realisatie van vaste activa
			6630			Minderwaarden op de realisatie van immateriële en materiële vaste activa
			6631			Minderwaarden op de realisatie van financiële vaste activa
		664				Andere niet-recurrente bedrijfskosten
		665				Andere niet-recurrente bedrijfskosten
		666				Andere niet-recurrente bedrijfskosten
		667				Andere niet-recurrente bedrijfskosten
		668				Andere niet-recurrente financiële kosten
		669				Als herstructureringskosten geactiveerde uitzonderlijke kosten
			6690			Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten (-)
			6691			Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten (-)
	67					Belastingen op het resultaat
		670				Belgische belastingen op het

							resultaat van het boekjaar
			6700				Verschuldigde of gestorte belastingen en voorheffingen
			6701				Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen (-)
			6702				Geraamde belastingen
		671					Belgische belastingen op het resultaat van vorige boekjaren
			6710				Verschuldigde of gestorte belasting-supplementen
			6711				Geraamde belasting-supplementen
			6712				Gevormde fiscale voorzieningen
		672					Buitenlandse belastingen op het resultaat van het boekjaar
		673					Buitenlandse belastingen op het resultaat van vorige boekjaren
	68						Overboeking naar de uitgestelde belastingen en naar de belastingvrije reserves
		680					Overboeking naar de uitgestelde belastingen
			6800				Overboeking naar uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies
			6802				Overboeking naar de UB op gerealiseerde

							meerwaarden op MVA
		689					Overboeking naar de belastingvrije reserves
			6890				Overboeking naar bonificatie op verkoop huizen
			6891				Overboeking naar reserve voor wederopbouw
			6892				Overboeking naar vrijgestelde meerwaarde oorlogsschade
			6893				Overboeking naar bijdrage staat - bejaarde gezinnen
			6894				Overboeking naar activaoverschot van opgeslorpte vennootschappen
			6896				Overboeking naar andere belastingvrije reserves
	69						Resultaatverwerking
		690					Overgedragen verlies van het vorige boekjaar
		691					Toevoeging aan de inbreng
		692					Toevoeging aan de reserves
			6920				Toevoeging aan wettelijke reserve
			6921				Toevoeging aan de overige reserves
				69210			Toevoeging aan de onbeschikbare reserves
					69210 0		Toevoeging aan de reserve voor eigen aandelen
					69210 1		Toevoeging aan de andere

							onbeschikbare reserves
						6921010	Toevoeging aan de bijzondere reserve
						6921011	Toevoeging aan de statutair onbeschikbare reserve - omvorming wettelijke reserve
						6921019	Toevoeging aan de andere onbeschikbare reserves
				69211			Toevoeging aan de beschikbare reserves
					692110		Toevoeging aan de beschikbare reserves - andere dan SVK-activiteit
					692111		Toevoeging aan de beschikbare reserves - SVK-activiteit
						6921110	Toevoeging aan de andere beschikbare reserves - huurderiving - in het kader van artikel 15, 2°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012
						6921111	Toevoeging aan de andere beschikbare reserves - huurderiving - in het kader van artikel 15, 2°/1, van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012
						6922119	Toevoeging aan de andere beschikbare

							reserves SVK-activiteit
		693					Over te dragen winst
		694					Vergoeding van de inbreng
		695					Bestuurders of zaakvoerders
		696					Werknemers
		697					Andere rechthebbenden
7							OPBRENGSTEN
	70						Omzet
		700					Huuropbrengsten woningen
			7000				Huuropbrengsten sociale woningen KSH
					70000 1		Basishuur woningen SHM-werking (normale huurwaarde of markthuurwaarde) (KSH)
					70000 2		Vermindering basishuur tot te betalen huurprijs woningen SHM-werking (-)
					70000 3		Opbrengst verrekening vermindering OV met verschil tussen aangepaste en basishuurprijs - woningen SHM-werking
					70000 4		Huurinkomsten woningen sociale doorverhuuractiviteit (5)
						70000 40	Inkomsten van verhuurde panden in eigendom (5)
						70000 41	Inkomsten van gehuurde panden (5)
						70000 42	Inkomsten van panden in erfpacht of lijfrente (5)

			7001				Huuropbrengst sociale woningen VBSH
				70010			Huuropbrengst sociale woningen VBSH - woningen SHM-werking
				70011			Huuropbrengst sociale woningen VBSH - woningen SVK-werking
			7002				Huuropbrengsten sociale woningen Vlabinvest
			7003				Huuropbrengsten sociale woningen huurcompensatie / alternatieve financiering
			7008				Huuropbrengsten overige sociale woningen
			7009				Huuropbrengsten andere woningen
		701					Huuropbrengsten andere onroerende en roerende goederen
			7010				Huuropbrengsten garages, autoboxen en bergplaatsen
				70100			Garages, autoboxen en bergplaatsen verhuurd aan andere huurders
				70101			Garages, autoboxen en bergplaatsen verhuurd aan huurders sociale woning
			7011				Huuropbrengsten commerciële ruimten
			7018				Overige huuropbrengsten sociale

							woonprojecten (huur ADL-cluster ...)
			7019				Andere huuropbrengsten
		702					Tegemoetkominge n van de overheid in het kader van een tarifieringspolitiek als compensatie voor lagere ontvangsten (omzetvervangend e huursubsidies)
			7020				Subsidie huurcompensatie
			7021				Subsidie alternatieve financiering
			7022				Opbrengsten subsidies pps- projecten
				70220			Huurtoelage pps (verschil basishuur - reële huur) - Garantiefonds
				70221			Vergoeding netto te financieren saldo pps (verschil canon - basish.) Garantiefonds
			7029				Andere tegemoetkominge n
		703					Vergoedingen voor huurlasten (andere dan onderhoud en leveringen) - huurders woningen
			7030				Vergoedingen aangerekend aan huurders woningen (KSH)
				70300			Vergoedingen collectieve schotel-, radio- en tv-antenne

				70301			Vergoedingen premiekosten clause afstand verhaal in brandverzekering
				70302			Vergoedingen belastingen, heffingen en retributies
				70309			Andere vergoedingen
			7031				Vergoedingen aangerekend aan overige huurders sociaal woonproject
			7032				Huurlasten aangerekend aan huurders doorverhuuractiviteit (5)
			7039				Vergoedingen aangerekend aan andere huurders (commerciële ruimten, garages ...)
		704					Vergoedingen voor huurlasten (onderhoud) - huurders woningen
			7040				Vergoedingen aangerekend aan huurders woningen (KSH)
				70400			Vergoedingen onderhoud gemene delen
				70401			Vergoedingen onderhoud groenruimten
				70402			Vergoedingen vuilnisdiensten
				70403			Vergoeding voor het reinigen en ontstoppen van septische putten, controleputten,

							afvoerleidingen en rioleringen
				70404			Vergoeding voor ongediertebestrijding en het ontsmetten van lokalen
				70405			Vergoedingen onderhoud liften
				70406			Vergoedingen onderhoud centrale verwarming
				70407			Vergoeding voor het normale onderhoud en de controle van ventilatiesystemen , regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen
				70409			Andere vergoedingen onderhoud
			7041				Vergoedingen aangerekend aan overige huurders sociaal woonproject
			7049				Vergoedingen aangerekend aan andere huurders (commerciële ruimten, garages ...)
		705					Vergoedingen voor huurlasten (leveringen van

							elektriciteit, aardgas, stookolie, water en andere energie (huurlasten) - huurders woningen
			7050				Vergoedingen aangerekend aan huurders woningen (KSH)
				70500			Vergoedingen verwarming (stookolie)
				70501			Vergoedingen koud of warm water
				70502			Vergoedingen gas
				70503			Vergoedingen elektriciteit
				70504			Vergoedingen andere energie
			7051				Vergoedingen aan overige huurders sociaal woonproject
			7059				Vergoedingen aangerekend aan andere huurders (commerciële ruimten, garages ...)
		706					Verkopen van onroerende goederen
			7060				Verkopen koopwoningen
				70600			Verkopen sociale koopwoningen
					70600 0		Verkopen sociale koopwoningen - maatstaf van heffing (MVH) btw gebouwaandeel
					70600 1		Verkopen sociale koopwoningen - verschil MVH btw en verkoopprijs gebouwaandeel (-)

				70601			Verkopen middelgrote koopwoningen
				70602			Verkopen wederengekochte koopwoningen
			7061				Verkopen terreinen
				70610			Verkopen gronden sociale koopwoningen
					70610 0		Verkopen gronden sociale koopwoningen - MVH btw
					70610 1		Verkopen gronden sociale koopwoningen - verschil MVH btw en verkoopprijs grondaandeel (-)
				70611			Verkopen gronden middelgrote koopwoningen
				70612			Verkopen gronden wederengekochte koopwoningen
				70615			Verkopen sociale kavels
				70616			Verkopen middelgrote kavels
				70617			Verkopen wederengekochte kavels
			7062				Verkopen sociale koopwoningen (inclusief bijbehorend terrein)
				70620 0			Verkopen sociale koopwoningen (inclusief bijbehorend terrein) – maatstaf van heffing (MVH) btw
				70620 1			Verkopen sociale koopwoningen (inclusief

							bijbehorend terrein) – verschil MVH btw en verkoopprijs (-)
			7063				Projectsubsidies koopwoningen (verrekend in verkoopprijs koopwoningen)
				70630			Projectsubsidies Vlaams Gewest
				70631			Projectsubsidies lokale overheden
				70639			Overige projectsubsidies
			7069				Verkopen andere onroerende goederen bestemd voor de verkoop
				70690			Verkopen commerciële ruimten
				70691			Verkopen gronden commerciële ruimte
				70692			Verkopen andere gebouwen
				70693			Verkopen gronden andere gebouwen
				70694			Verkopen andere gronden
				70695			Verkopen gebouwen bestemd om over te dragen aan partnerorganisatie in het kader van samenwerkings- overeenkomst
				70699			Overige verkopen
		707					Overige vergoedingen voor geleverde goederen en diensten aan huurders of kopers SHM
			7070				Vergoeding voor onderhoud en

							herstel ten laste van de huurders
				70700			Vergoeding aangerekend aan huurders sociaal woonproject - SHM-werking
				70701			Vergoeding aangerekend aan huurders sociaal woonproject - doorverhuuractiviteit (5) (6)
				70709			Vergoedingen aangerekend aan andere huurders (commerciële ruimte, garages ...)
			7071				Vergoedingen voor overige diensten en goederen ten laste van de huurders
				70710			Vergoeding aangerekend aan huurders sociaal woonproject
					70710 0		Vergoeding voor fotovoltaïsch zonne-energiesysteem
					70710 1		Onderbezettingsvergoeding
					70710 2		Recuperatie van andere kosten verbonden aan het gebruik en genot van de woning - sociale doorverhuuractiviteit (5)
					70710 9		Andere vergoedingen aangerekend aan huurders sociaal woonproject
				70719			Vergoedingen aangerekend aan andere huurders

							(commerciële ruimte, garages ...)
			7078				Interne facturatie onderhoud en herstel (regie SHM) (facultatief)
				70780			Opbrengst interne facturatie onderhoud en herstel (regie SHM) (facultatief)
				70789			Correctie opbrengst interne facturatie onderhoud en herstel (regie SHM) (-) (facultatief)
			7079				Overige vergoedingen
				70790			Voorschot huurlasten
					70790 0		Voorschot huurlasten - huurders KSH
					70790 1		Voorschot huurlasten - andere sociale huurders
					70790 2		Voorschot huurlasten - andere huurders
					70790 9		Tegenrekening voorschot huurlasten - boeking afrekening huurlasten (-)
				70799			Andere vergoedingen
		708					Toegekende kortingen, ristorno's en rabatten
		709					Overige vergoedingen
			7099				Diverse vergoedingen

				70990			Vergoedingen aangerekend aan niet-huurders
				70999			Overige vergoedingen
	71						Wijzigingen in de voorraden en in de bestellingen in uitvoering
		712					In de voorraad goederen in bewerking
		713					In de voorraad gereed product
		715					Wijzigingen in de voorraad onroerende goederen bestemd voor de verkoop
			7151				Voorraadwijziging en koopwoningen
				71510			Voorraadwijziging en sociale koopwoningen
				71513			Voorraadwijziging en middelgrote koopwoningen
			7156				Voorraadwijziging commerciële ruimte
			7159				Voorraadwijziging andere gebouwen
		717					In de bestellingen in uitvoering
			7170				Aanschaffingswaarde
			7171				Toegekende winst
	72						Geproduceerde vaste activa
		724					Geactiveerde kosten woningen
		725					Geactiveerde kosten garages, autoboxen en bergplaatsen
		726					Geactiveerde kosten administratieve en commerciële gebouwen

			7260				Geactiveerde kosten administratieve gebouwen
			7261				Geactiveerde kosten commerciële gebouwen
		727					Geactiveerde kosten andere gebouwen
		729					Overige geactiveerde kosten
	74						Andere bedrijfsopbrengsten
		740					Bedrijfssubsidies en compenserende bedragen
			7401				Bedrijfssubsidies (huurcompensatie en alternatieve financiering)
				74010			Vergoedingen huurderiving (A.F.)
				74011			Vergoedingen beheerskosten (A.F.)
				74012			Terugbetaling van kosten voor onderhoud en herstelling (A.F.)
			7402				Bedrijfssubsidies (contractuelen)
			7404				Huursubsidies
				74040			Huursubsidies Domus Flandria
				74041			Huursubsidies Vlaams Gewest
				74043			Gewestelijke sociale correctie
				74047			Vergoeding voor leegstand en wanbetaling pps - Garantiefonds
			7405				Tegemoetkomingen Domus Flandria - huurwoningen

			7406				Schenken, legaten en subsidies doorverhuuractiviteit
				74060			Schenken en legaten
				74061			Subsidies
					740610		SVK personeels- en werkingssubsidies verleend door het Vlaamse Gewest (1)
					740611		Andere personeelssubsidies verleend door het Vlaamse Gewest
						7406110	GESCO
						7406111	DAC
						7406112	VIA (beleidsdomein WVG) (2)
						7406113	Sociale Maribel
						7406119	Overige
					740612		Andere subsidies - verhuurde woningen (3)
					740613		Andere subsidies - kantoor (4)
					740614		Andere personeelssubsidies dan die van het Vlaams Gewest
					740619		Andere exploitatiesubsidies
			7409				Andere bedrijfssubsidies
				74090			Structurele interprofessionele looncorrectie
				74091			Subsidie FS3-leningen – aflossingsfase

							(aanvulling interestsubsidie tot -1%)
				74095			Subsidies voor energiebesparend e werken aan huurwoningen
				74096			Subsidie onderzoek naar buitenlandse eigendommen
				74097			Subsidie herstructurering tot Woonmaatschappi j (artikel 4.158 BVCW)
				74099			Overige bedrijfssubsidies
		741					Meerwaarden op de courante realisatie van materiële vaste activa
		742					Meerwaarden op de realisatie van handelsvorderinge n
			7420				Meerwaarden op handelsvorderinge n op huurders
				74200			Meerwaarden op handelsvorderinge n op zittende huurders sociaal woonproject in eigendom WM
				74201			Meerwaarden op handelsvorderinge n op vertrokken huurders sociaal woonproject in eigendom WM
				74202			Meerwaarden op handelsvorderinge n op andere huurders
				74203			Meerwaarden op handelsvorderinge n op huurders

							sociaal woonproject in beheer WM
					74203 0		Meerwaarden op handelsvorderinge n op zittende huurders sociaal woonproject in beheer WM
					74203 4		Meerwaarden op handelsvorderinge n op vertrokken huurders sociaal woonproject in beheer WM
				74204			Meerwaarden op handelsvorderinge n op huurders sociaal woonproject - huur en huurschade doorverhuuractivit eit
					74204 0		Meerwaarden op handelsvorderinge n op zittende huurders sociaal woonproject - huur en huurschade doorverhuuractivit eit
					74204 4		Meerwaarden op handelsvorderinge n op vertrokken huurders sociaal woonproject - huur en huurschade doorverhuuractivit eit
			7421				Meerwaarden op handelsvorderinge n op kopers
			7429				Meerwaarden op de realisatie van handelsvorderinge n - andere

		743				Vergoedingen VMSW (leningen KV-sector)
		744				Inkomsten verzekering
			7440			Commissie verzekeringen
			7441			Ristorno's op verzekeringspremi es
		745				Inkomsten dossiers (koopwoningen, hypothecaire leningen ...)
			7450			Inkomsten dossiers koopwoningen en/of hypothecaire leningen
			7451			Recuperatie kosten eenzijdige belofte van aankoop koopwoningen
		746				Onroerende voorheffing terugbetaald door de kopers
		747				Recuperatie van kosten
				74700		Recuperatie van administratiekoste n (8)
				74701		Recuperatie van onderhouds- en herstellingskosten
					74701 0	Recuperatie van huurschade op einde huurcontract bij huurders sociaal woonproject - SHM-werking
					74701 1	Recuperatie van huurschade op einde huurcontract bij andere huurders

					74701 2		Recuperatie van onderhouds- en herstellingswerken bij niet-huurders
					74701 3		Recuperatie van huurschade op einde huurcontract bij huurders sociaal woonproject - sociale doorverhuuractiviteit (5) (6)
					74701 4		Recuperatie van kosten ten laste van de eigenaar
						74701 40	Recuperatie van kosten ten laste van de eigenaar - HC en AF
						74701 41	Recuperatie van kosten ten laste van de eigenaar - sociale doorverhuuractiviteit (7)
						74701 49	Recuperatie van kosten ten laste van de eigenaar - overige
				74705			Recuperatie van registratierechten op huurcontracten
				74710			Recuperatie van schattings- en opmetingskosten
				74730			Recuperatie van representatiekosten (8)
				74750			Recuperatie van personeelskosten (8)
				74760			Recuperatie van kosten van studiereizen
				74770			Recuperatie van autokosten (8)
				74780			Recuperatie van plaatsbeschrijving en

				74785			Administratieve vergoeding gespreide betaling huurwaarborg
				74790			Recuperatie van advocaats- en gerechtskosten
					74790 0		Recuperatie van advocaats- en gerechtskosten bij huurders sociaal woonproject
						74790 00	Recuperatie van advocaats- en gerechtskosten bij huurders sociaal woonproject - SHM-werking
						74790 01	Recuperatie van advocaats- en gerechtskosten bij huurders sociaal woonproject - sociale doorverhuuractiviteit
					74790 1		Recuperatie van advocaats- en gerechtskosten bij andere huurders
					74790 2		Recuperatie van advocaats- en gerechtskosten bij niet-huurders
				74797			Vergoeding beheerskosten pps (vanwege private partner)
				74799			Recuperatie van andere kosten (8)
		748					Verkoop van aanbestedings-dossiers
		749					Diverse bedrijfsopbrengsten
				74900			Statutaire afhoudingen (huurderscoöperaties)

				74901			Opbrengst waarborgen
					74901 0		Opbrengst huurwaarborgen
					74901 1		Opbrengst overage waarborgen
				74902			Fee huurwaarborgen
					74902 0		Fee huurwaarborgen geplaatst bij VMSW
					74902 9		Fee huurwaarborgen geplaatst bij andere financiële instelling
				74905			Vergoedingen contracten erfpachtrecht, recht van opstal, vruchtgebruik en overige zakelijke rechten op onroerende goederen
					74905 0		Vergoeding opstalrecht gronden pps
					74905 3		Overige vergoedingen opstalrecht
					74905 8		Overige vergoedingen erfpachtrecht
					74905 9		Overige vergoedingen
				74906			Vergoeding beheer woningen
					74906 0		Vergoeding beheer VMSW-woningen
					74906 1		Vergoeding beheer overige woningen
					74906 9		Vergoeding beheer overige gebouwen
				74910			Schadevergoeding verzekeringsmaatschappij

				74911			Schadevergoeding particulier
				74912			Schadevergoeding en rechtbank
				74920			Inschrijvingsrecht leden (huurderscoöperaties)
				74930			Schadevergoeding wederverkoop / uittredingsvergoeding
				74935			Boete voor nalatige huurders
					749350		Boete voor nalatige huurders - terugvordering sociale korting ingevolge artikel 6.46 BVCW
					749359		Overige boetes voor nalatige huurders
				74950			Regularisering van verschuldigde of betaalde O.V.
				74955			Terugbetaalde beheersvergoeding VMSW
				74980			Tegemoetkomingen - DF koopwoningen
				74990			Andere bedrijfsopbrengsten
				74995			Verrekeningen in het kader van de beheersvergoeding VMSW
					749950		Verrekening marge FS3-lening met voorschot beheersvergoeding VMSW huuractiviteit
	75						Financiële opbrengsten
		750					Opbrengsten uit financiële vaste activa

		751					Opbrengsten uit vlottende activa
					75100 0		Interesten gewone rekening-courant (VMSW)
					75140 0		Interesten rekening-courant "huurborgtochten" (VMSW)
					75180 0		Interesten op termijnrekening VMSW op één jaar
					75190 0		Interesten op R/C bij de banken en andere kredietinstellingen
					75191 0		Interesten huurwaarborgen op rekening-courant bij banken en andere kredietinstellingen
					75199 0		Dividenden van krediet-maatschappijen
		752					Meerwaarden op de realisatie van vlottende activa
		753					Kapitaal- en interestsubsidies
			7530				Interestsubsidies
				75300			Interesten ten laste van de staat-krotten
				75301			Andere interestsubsidies
				75302			Interestsubsidies VMSW
					75302 0		Interestsubsidies annuïteitenleningen VMSW huuractiviteit – investeringsfase
					75302 1		Interestsubsidies annuïteitenleningen VMSW huuractiviteit – consolidatiefase
					75302 2		Interestsubsidies prefinancierings-

							kredieten VMSW - huuractiviteit
			7532				Kapitaalsubsidies Vlaams Gewest
			7533				Kapitaalsubsidies lokale overheden
			7535				Overige kapitaalsubsidies
		754					Wisselresultaten
		755					Resultaat uit de omrekening van vreemde valuta
		756					Diverse financiële opbrengsten
				75600			Betalingskortingen
				75610			Moratoire interessen op belastingteruggav en
				75620			Interessen op diverse vorderingen
				75630			Aanbrengpremies financiële instellingen
					75630 0		Aanbrengpremies huurwaarborgen financiële instellingen
					75630 1		Aanbrengpremies huurwaarborgen VMSW
				75640			Interessen gerechtelijke procedure
				75650			Subsidie annuïteitenleninge n VMSW huuractiviteit – consolidatiefase (aanvulling interestsubsidie tot -1%)
				75690			Andere financiële opbrengsten
		757					Diverse financiële opbrengsten
		758					Diverse financiële opbrengsten

		759					Diverse financiële opbrengsten
	76						Niet-recurrente bedrijfs- of financiële opbrengsten
		760					Terugneming van afschrijvingen en waardeverminderingen
			7600				Terugneming van afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële vaste activa
			7601				Terugneming van afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële vaste activa
				76010			Terugneming van afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële vaste activa - huuractiviteit
				76011			Terugneming van afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële vaste activa - koopactiviteit
				76012			Terugneming van afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële vaste activa - sociale doorverhuuractiviteit
				76013			Terugneming van afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële vaste

							activa - eigen werking
				76019			Terugneming van afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële vaste activa - overige
		761					Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa
		762					Terugneming van voorzieningen voor niet-recurrente risico's en kosten
			7620				Terugneming van voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en kosten
			7621				Terugneming van voorzieningen voor niet-recurrente financiële risico's en kosten
		763					Meerwaarden op de realisatie van vaste activa
			7630				Meerwaarde op de realisatie van immateriële en materiële vaste activa
				76301			Meerwaarden op de realisatie van materiële vaste activa
					76301 0		Meerwaarden op de verkoop van terreinen en gebouwen
						76301 00	Meerwaarden op de verkoop sociale woningen

						76301 09	Meerwaarden op de verkoop van overige onroerende goederen
					76301 1		Afboeking van afschrijvingen gedaan op verkochte gebouwen
					76301 3		Meerwaarden op de verkoop van andere vaste activa
					76301 4		Teruggekregen registratierechten op verkochte terreinen en gebouwen
				76302			Meerwaarden op de realisatie van immateriële vaste activa
			7631				Meerwaarden op de realisatie van financiële vaste activa
		764					Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten
				76400			Schadevergoeding verzekeringsmaatschappij
				76401			Schadevergoeding particulier
				76402			Opbrengst borgtocht aannemer overheidsopdracht WM
				76490			Overige niet-recurrente bedrijfsopbrengsten
		765					Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten

		766					Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten
		767					Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten
		768					Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten
		769					Andere niet-recurrente financiële opbrengsten
	77						Regularisatie van belast. en terugn. van voorz. voor belast.
		771					Belgische belastingen op het resultaat
			7710				Regularisatie van verschuldigde of betaalde belastingen
			7711				Regularisatie van geraamde belastingen
			7712				Terugneming van fiscale voorzieningen
		773					Buitenlandse belastingen op het resultaat
	78						Onttrekkingen aan de belastingvrije reserves en de uitgestelde belastingen
		780					Onttrekking aan de uitgestelde belastingen
			7800				Onttrekking aan U.B. op kapitaalsubsidies Vlaams Gewest
			7801				Onttrekking aan U.B. op

							kapitaalsub. lokale overheden
			7802				Onttrekking aan U.B. op gerealiseerde meerwaarden
				78020			Onttrekking aan U.B. op gerealiseerde meerwaarden MVA
			7809				Onttrekking aan U.B. op overige kapitaalsubsidies
		789					Onttrekking aan de belastingvrije reserves
			7890				Onttrekking aan bonificatie op verkoop huizen
			7891				Onttrekking aan reserve voor wederopbouw
			7892				Onttrekking aan vrijgestelde meerwaarde oorlogsschade
			7893				Onttrekking aan bijdrage staat - bejaarde gezinnen
			7894				Onttrekking aan activaoverschot van opgeslorpte vennootschappen
			7896				Onttrekking aan andere belastingvrije reserves
	79						Resultaatverwerking
		790					Overgedragen winst van het vorige boekjaar
		791					Onttrekking aan de inbreng
		792					Onttrekking aan de reserves
			7920				Onttrekking aan de wettelijke reserve

			7921				Onttrekking aan de overige reserves
				79210			Onttrekking de onbeschikbare reserves
					79210 0		Onttrekking aan de reserve voor eigen aandelen
					79210 1		Onttrekking aan de andere onbeschikbare reserves
						79210 10	Onttrekking aan de bijzondere reserve
						79210 11	Onttrekking aan de statutair onbeschikbare reserve - omvorming wettelijke reserve
						79210 19	Onttrekking aan de andere onbeschikbare reserves
				79211			Onttrekking aan de beschikbare reserves
					79211 0		Onttrekking aan de beschikbare reserves - andere dan SVK-activiteit
					79211 1		Onttrekking aan de beschikbare reserves - SVK-activiteit
						79211 10	Onttrekking aan de andere beschikbare reserves - huurderving - in het kader van artikel 15, 2°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012
						79211 11	Onttrekking aan de andere beschikbare

							reserves - huurderving - in het kader van artikel 15, 2°/1, van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012
						79221 19	Onttrekking aan de andere beschikbare reserves SVK- activiteit
		793					Over te dragen verlies
		794					Tegemoetkoming van vennoten (of van de eigenaar) in het verlies

(1) Hier worden de subsidies bedoeld die verleend worden in het kader van de SVK-regelgeving (= regelgeving inzake de sociale doorverhuuractiviteit), met andere woorden de SVK-subsidie en de toegevoegde VIA-subsidie.

(2) VIA-subsidies niet betaald door Wonen-Vlaanderen

(3) subsidies inzake de sociale doorverhuuractiviteit die betrekking hebben op de verhuurde woningen zelf (bijvoorbeeld subsidies die verleend zijn door een gemeentebestuur voor het onderhoud/de renovatie van het patrimonium)

(4) subsidies die betrekking hebben op de werking van de sociale doorverhuuractiviteit zelf (bijvoorbeeld een tegemoetkoming in de huur van een kantoor)

(5) Deze kosten en opbrengsten inzake de sociale doorverhuuractiviteit moeten in de (analytische) boekhouding opgesplitst worden tot op pandniveau om na te gaan of alle kosten werden doorgerekend.

(6) eenmalige onderhouds- en herstellingswerken inzake de sociale doorverhuuractiviteit ten laste van de huurders die niet betaald worden via de maandelijkse voorschotten/forfaits

(7) kosten die de woonmaatschappij inzake de sociale doorverhuuractiviteit eerst heeft gemaakt en ook geboekt, maar die gerecupereerd kunnen worden bij de eigenaar

(8) de recuperatie bij de eigenaar en/of huurder van personeels- en werkingskosten inzake de sociale doorverhuuractiviteit die worden gesubsidieerd

Gezien om gevoegd te worden bij het ministerieel besluit van (datum) tot nadere invulling van de regels voor de indeling van de verrichtingen in de financiële administratie, de boekhoudkundige waarderings- en rubriceringsregels, de financiële rapportering aan de Vlaamse overheid en de boekhoudkundige organisatie van de woonmaatschappijen.

Brussel, (datum).

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door:Matthias Diependaele (Si
Getekend op:2022-07-01 16:49:14 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE