

## VLAAMSE OVERHEID

## Omgeving

[C – 2022/41963]

25 AUGUSTUS 2022. — 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.
- Er is op 4 juli 2022 bij de Raad van State een aanvraag ingediend voor een advies binnen dertig dagen, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973. Het advies is niet meegedeeld binnen die termijn. Daarom wordt artikel 84, § 4, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, toegepast.

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 kostprijadministratie 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 verhuur 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 gemeenrechtelijke 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 werkbonden die per interventie worden opgesteld en die het mogelijk maken om de kosten en de aard van elke interventie te bepalen.

De werkbonden, 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 saldbalans 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 rekeningsstelsel, 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, 25 augustus 2022.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,  
M. DIEPENDAELE

Bijlage 1. De aanvullende waarderings- en rubriceringsregels, vermeld in artikel 12

## 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 handhavingsmaatregelen 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 kostprijs-elementen 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<sup>o</sup>, 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-verrekende 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 25 augustus 2022 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, 25 augustus 2022

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

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
					110900	Geplaatste andere beschikbare inbreng buiten kapitaal - omvorming kapitaal
					110901	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 <sup>o</sup> /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 liquiditeitstekorten
					17357 0		Leningen op middellange termijn VMSW - vaste vervaldag - financiering liquiditeitstekorten 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 doorverhuuractiviteit

				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 beheersvergoeding 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
					221400	Installaties voor centrale verwarming (exclusief verwarmingsketel)
					221401	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
					221540	Fotovoltaïsch zonne-energiesysteem (exclusief omvormers)
					221541	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 woninguitrustingen
				22970			Geboekte afschrijvingen op werkplaatsen, magazijnen (-)
				22972			Geboekte afschrijvingen op ADL-centra (-)
				22979			Geboekte afschrijvingen op overige gebouwen (-)
				22980			Geboekte waardeverminderingen op terreinen (-)
				22999			Geboekte afschrijvingen op overige zakelijke rechten op onroerende goederen (-)
	23						Installaties, machines en uitrusting
		230					Bouwplaatsmaterieel
		231					Werkplaatsmachines 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				Kantoomateriaal
		242				Informaticamateriaal
		243				Rollend materieel
		244				Ander materieel
		249				Geboekte afschrijvingen op meubilair en rollend materieel (-)
			2490			Afschrijvingen op meubilair (-)
			2491			Afschrijvingen op kantoomateriaal (-)
			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)
					250200		Bebouwde O.G. in leasing
					250207		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 waardeverminderingen op vaste activa in leasing (-)
			2590				Geboekte afschrijvingen en waardeverminderingen op terreinen en gebouwen in leasing (-)
				25900			Geboekte waardeverminderingen 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				Aanschaffingswaarde
			2801				Nog te storten bedragen (-)
			2808				Geboekte meerwaarden
			2809				Geboekte waardeverminderingen (-)
		281					Vorderingen op verbonden ondernemingen
			2810				Vorderingen op rekening
			2811				Te innen wissels
			2812				Vastrentende effecten
			2817				Dubieuze debiteuren
			2819				Geboekte waardeverminderingen (-)
		282					Deelnemingen in ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat
			2820				Aanschaffingswaarde
			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		Tussenkost 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				Wederingsgekochte kavel
			3505				Wederingsgekochte 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 doorverhuuractiviteit - 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 waardeverminderingen op dubieuze vorderingen op zittende huurders sociale woonprojecten (-)
				40901		Geboekte waardeverminderingen op dubieuze vorderingen op vertrokken huurders sociale woonprojecten (-)
				40902		Geboekte waardeverminderingen op dubieuze vorderingen op andere huurders woningen (-)
				40903		Geboekte waardeverminderingen op dubieuze vorderingen op huurders sociale woonprojecten in beheer (-)
					40903 0	Geboekte waardeverminderingen op dubieuze vorderingen op zittende huurders sociale woonprojecten in beheer (-)
					40903 4	Geboekte waardeverminderingen op dubieuze vorderingen op vertrokken huurders sociale woonprojecten in beheer (-)
				40904		Geboekte waardeverminderingen op dubieuze vorderingen op huurders doorverhuuractiviteit (-)

					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/huurpremie (+ installatiepremie)
				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
					41657 0		Vordering inzake te ontvangen gewestelijke sociale correctie
					41657 1		Vordering inzake te ontvangen gewestelijke sociale correctie - geraamd bedrag
				41658			Te ontvangen vergoedingen pps
					41658 0		Te ontvangen vergoeding voor leegstand en wanbet pps - Garantiefonds
					41658 1		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
					416910		Niet-rentedragende vorderingen of gekoppeld aan een abnormaal lage rente inzake de sociale doorverhuuractiviteit
					416919		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
					422000		Leasingschulden en soortgelijke
					422007		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
					42339 0	Saneringslening VMSW
					42339 1	Renteloze annuïteitenleningen VMSW voor financiering overdracht patrimonium bij vorming Woonmaatschappij
					42339 9	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 vervalddag - sociale huurwoningen
			4238				Leningen op middellange termijn VMSW - vaste vervalddag - 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
					42400 0		Overige leningen - leningen huurprojecten - terbeschikkingstelling (tbs) Vlabinvest APB
					42400 9		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 kredietverstrekker s (andere dan kredietinstellingen )
			42430			Leningen huurprojecten
			42431			Leningen koopprojecten
			42432			Leningen administratieve gebouwen
			42433			Leningen commerciële gebouwen
			42435			Leningen sociale doorverhuuractivit eit
			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 maandelijks 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				Leveranciersschulden investerings
				44000			Leveranciersschulden investerings - bij betaling geen herfinanciering met lening
				44001			Leveranciersschulden investerings - bij betaling herfinanciering met lening
			4401				Leveranciersschulden kosten
				44010			Leveranciersschulden kosten - bij betaling geen herfinanciering met lening
				44011			Leveranciersschulden kosten - bij betaling herfinanciering met lening
			4402				Leveranciersschulden aan eigenaars - doorverhuuractiviteit
		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 exploitatie-subsidie s
		484				Voorbehouden beheersrekening A
		485				Huursubsidies, huurpremies of installatiepremies verschuldigd aan huurders
		486				Verminderingen 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		Beheersvergoeding - VMSW
				48921		Dossierkosten (koopwoningen, hypothecaire leningen)
				48922		Achterstallige beheersvergoeding VMSW - huuractiviteit periode 2008-2011
				48923		Beheersvergoeding VMSW (vanaf boekjaar 2012)
			4893			Verzekeringsmaatschappijen
			4894			Doorbetalingsgarantie
			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
				55000		Gewone rekening-courant VMSW
				55001		Rekeningen-courant gewone herinvesteringsplicht (VMSW)
				55002		Rekeningen-courant herinvesteringsplicht overdrachten patrimonium bij vorming woonmaatschappij (VMSW)
			5501			Uitgeschreven cheques rekeningen-courant VMSW
			5504			Rekening-courant huurwaarborgen (VMSW)
				55040		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 wedingekochte kavel
			6055			Aankoop wedingekochte 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
					61025 0	Brandstof voor bedrijfswagen(s)
					61025 1	Huur van bedrijfswagen(s) (operationele leasing)
					61025 2	Kosten bedrijfsfietsen
					61025 3	Huur van bedrijfsfietsen (operationele leasing)
					61025 9	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 (onderverhuur 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 overlevingspensioenen
			6240			Bestuurders of zaakvoerders
			6241			Personeel
	63					Afschrijvingen, waardeverminderingen 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)
					63025 0	Geboekte afschrijvingen - sanitair
					63025 1	Geboekte afschrijvingen - ventilatie
					63025 2	Geboekte afschrijvingen - warmtepomp
					63025 3	Geboekte afschrijvingen - zonneboiler
					63025 4	Geboekte afschrijvingen - fotovoltaïsch zonne- energiesysteem
					63025 40	Geboekte afschrijvingen - fotovoltaïsch zonne- energiesysteem (exclusief omvormers)
					63025 41	Geboekte afschrijvingen - geboekte afschrijvingen - fotovoltaïsch zonne- energiesysteem (omvormers)
					63025 5	Geboekte afschrijvingen - keukenmeubilair en -toestellen
					63025 9	Geboekte afschrijvingen - andere woninguitrustinge n
				63027		Afschrijvingen op andere gebouwen
					63027 0	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		Waardeverminderingen op dubieuze vorderingen op vertrokken huurders sociale woonprojecten in eigendom WM
					63400 2		Waardeverminderingen op dubieuze vorderingen op andere huurders
					63400 3		Waardeverminderingen op dubieuze vorderingen op huurders sociale woonprojecten in beheer WM
						63400 30	Waardeverminderingen op dubieuze vorderingen op zittende huurders sociale woonprojecten in beheer WM
						63400 34	Waardeverminderingen op dubieuze vorderingen op vertrokken huurders sociale woonprojecten in beheer WM
					63400 4		Waardeverminderingen op dubieuze vorderingen op huurders sociale woonprojecten doorverhuuractiviteit

						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 doorverhuuractiviteit WM - terugneming (-)
						63410 40	Waarde- verminderingen op dubieuze vorderingen op zittende huurders sociale woonprojecten doorverhuuractiviteit WM - terugneming (-)
						63410 44	Waarde- verminderingen op dubieuze vorderingen op vertrokken huurders sociale woonprojecten doorverhuuractiviteit WM - terugneming (-)
				63411			Waarde- verminderingen op dubieuze vorderingen kopers - terugneming (-)
				63419			Waarde- verminderingen op andere handelsvorderingen 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		Verminderingen 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		Verminderingen 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			Scheningen
			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
					650009	Interesten overige leningen VMSW - aflossingsfase
				65001		Interesten annuïteitenlening VMSW - opnamefase
					650013	Interesten annuïteitenleningen VMSW saneringsleningen - opnamefase
					650014	Interesten annuïteitenleningen VMSW bescheiden huuractiviteit - opnamefase
					650015	Interesten annuïteitenleningen VMSW ondersteunende activiteit - opnamefase
					650017	Interesten annuïteitenleningen VMSW koopactiviteit - opnamefase
					650018	Interesten annuïteitenleningen VMSW overige leningen - opnamefase
					650019	Interesten annuïteitenleningen VMSW sociale huuractiviteit - opnamefase
				65003		Andere kosten van schulden
					650031	Interesten van leasingschulden en soortgelijke
					650037	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, verzekeringsmaatschappijen 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, verzekeringsmaatschappijen en andere privaatrechtelijke kredietverstrekker s - interesten leningen huurproject - schulden in verband met verhuurde woningen sociale doorverhuuractiviteit
					65006 59	Interesten bij andere banken, verzekeringsmaatschappijen en andere privaatrechtelijke kredietverstrekker s - interesten leningen huurproject - overige leningen
				65006 6		Interesten bij andere banken, verzekeringsmaatschappijen en andere privaatrechtelijke kredietverstrekker

						s - Interesten leningen koopproject
					650067	Interesten bij andere banken, verzekeringsmaatschappijen en andere privaatrechtelijke kredietverstrekker s - Interesten leningen administratieve gebouwen en magazijnen
					650068	Interesten bij andere banken, verzekeringsmaatschappijen en andere privaatrechtelijke kredietverstrekker s - Interesten leningen commerciële gebouwen
					650069	Interesten bij andere banken, verzekeringsmaatschappijen en andere privaatrechtelijke kredietverstrekker s - Interesten overige leningen
				65007		Interesten op leningen VMSW vaste vervaldag
					650070	Interesten andere leningen vaste vervaldag VMSW financiering liquiditeitstekorten sociale doorverhuuractiviteit
					650071	Interesten andere leningen vaste vervaldag VMSW

						ondersteunende activiteiten
					65007 2	Interesten andere leningen vaste vervalddag VMSW bescheiden huuractiviteit
					65007 3	Interesten andere leningen vaste vervalddag VMSW saneringslening
					65007 4	Interesten andere leningen vaste vervalddag VMSW - financiering liquiditeitstekorten SHM's en WM'en
					65007 5	Interesten andere leningen vaste vervalddag VMSW - prefinanciering verwervingen
					65007 6	Interesten leningen vaste vervalddag VMSW sociale huuractiviteit
					65007 7	Interesten leningen vaste vervalddag VMSW sociale koopactiviteit
					65007 9	Interesten overige leningen vaste vervalddag 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 interesten 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 wedingekochte 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 wedingekochte koopwoningen
				70615			Verkopen sociale kavels
				70616			Verkopen middelgrote kavels
				70617			Verkopen wedingekochte 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			Schenkings, legaten en subsidies doorverhuuractivit eit	
				74060		Schenkings en legaten	
				74061		Subsidies	
					74061 0	SVK personeels- en werkingsubsidies verleend door het Vlaamse Gewest (1)	
					74061 1	Andere personeelssubsidie s verleend door het Vlaamse Gewest	
						74061 10	GESCO
						74061 11	DAC
						74061 12	VIA (beleidsdomein WVG) (2)
						74061 13	Sociale Maribel
						74061 19	Overige
					74061 2	Andere subsidies - verhuurde woningen (3)	
					74061 3	Andere subsidies - kantoor (4)	
					74061 4	Andere personeelssubsidie s dan die van het Vlaams Gewest	
					74061 9	Andere exploitatie-subsidie s	
			7409			Andere bedrijfssubsidies	
				74090		Structurele interprofessionele looncorrectie	
				74091		Subsidie FS3- lenings - 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 doorverhuuractivit eit (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 doorverhuuractivit eit (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 representatiekoste n (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 aanbestedingsdossiers
		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 kredietmaatschappijen
		752				Meerwaarden op de realisatie van vlottende activa
		753				Kapitaal- en interestsubsidies
			7530			Interestsubsidies
				75300		Interesten ten laste van de staatkroten
				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 - huurderiving - 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 25 augustus 2022 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, 25 augustus 2022

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

Matthias DIEPENDAELE