

## Bijlage 1

## De aanvullende waarderings- en rubriceringsregels

HOOFDSTUK I. — *De terreinen en gebouwen**Afdeling I. — Onderscheid tussen voorraden en materiële vaste activa*

Artikel 1. Terreinen en gebouwen worden als voorraadgoed dan wel als materieel vast actiefbestanddeel geboekt op basis van de bestemming die de sociale huisvestingsmaatschappij aan het betreffende terrein of gebouw heeft toebedeeld. Terreinen en gebouwen welke voorbestemd zijn om het voorwerp te worden van een verkavelingsproject of een koopproject worden geboekt onder de 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 de rubriek III. A « Materiële vaste activa – terreinen en gebouwen ». De activa die opgenomen worden onder de 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 II. — Aanschaffingswaarde van de terreinen en gebouwen*

## Onderafdeling I. — Algemeen

Art. 2. § 1. De terreinen en gebouwen van de sociale huisvestingsmaatschappijen 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 :

- 1° de aankoopprijs of, in voorkomend geval, de vervaardigingsprijs of 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, voor zover deze betrekking heeft op de periode die aan de gebruiksklaarheid voorafgaat.

De opname in de aanschaffingswaarde van de rente op vreemd vermogen, zoals vermeld in het tweede lid, 3° van deze paragraaf, is een mogelijkheid. Wanneer de sociale huisvestingsmaatschappij hiervoor opteert, neemt ze dit op in de lijst van waarderingsregels die door de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij worden goedgekeurd. De sociale huisvestingsmaatschappij past deze waarderingsregel consistent jaarlijks toe op alle gebouwen of renovaties die met rentedragende leningen geconstrueerd of gerenoveerd worden.

§ 2. De externe, bij de aankoop komende kosten omvatten o.m. :

- 1° de niet-aftrekbare BTW;
- 2° de registratierechten;
- 3° de notariskosten
- 4° de kosten van het aankoopcomité van de FOD Financiën;
- 5° de aansluitingskosten van nutsvoorzieningen;
- 6° de kosten vermeld in artikel 4, § 3, artikel 5, eerste lid, 1° en 2°, artikel 6, § 3 en de kosten van de investeringen die noodzakelijk zijn om een goede woning als huurwoning ter beschikking te kunnen stellen, vermeld in artikel 9, § 2, van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten.

§ 3. De interne, bij de aankoop komende kosten omvatten o.m. :

- 1° de kosten van het toezicht dat de sociale huisvestingsmaatschappij 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 sociale huisvestingsmaatschappij zijn uitgevoerd op de werven in uitvoering en die noodzakelijk zijn om het project gebruiksklaar te maken;
- 4° de personeelskosten, en ermee gerelateerde andere kosten, van personeelsleden die noodzakelijke werkzaamheden uitvoeren die, indien ze niet door eigen personeelsleden uitgevoerd zouden zijn, door een externe firma geleverd zouden worden, zoals daar zijn de kosten van een architect, veiligheidscoördinator of ingenieur die tot het eigen personeel behoren.

De kosten onder 1° en 2° zijn indirect aan de vervaardiging van de activa toerekenbaar. De kosten onder 3° en 4° zijn direct aan de vervaardiging van de activa toerekenbaar.

De sociale huisvestingsmaatschappij heeft de keuze om de kosten onder 1° en 2° al dan niet te activeren. Deze bij de aankoop komende kosten kunnen als volgt bepaald worden :

- ofwel op basis van de reël door de sociale huisvestingsmaatschappij gemaakte kosten dienaangaande welke gestaafd worden door verantwoordingsstukken;
- ofwel op volgende forfaitaire wijze :
  - o 1,5 % van de aankoopprijs excl. BTW of de vervaardigingsprijs zoals vermeld in § 1, 1° voor de kosten onder 1°;
  - o 0,5 % van de aankoopprijs excl. BTW of vervaardigingsprijs zoals vermeld in § 1, 1° voor de kosten onder 2°.

De activering van de kosten onder 1° en 2° dient jaarlijks te gebeuren gedurende de constructieperiode van de betrokken gebouwen. Indien wordt geopteerd voor de berekening op forfaitaire wijze, wordt het te activeren bedrag berekend als het verschil tussen enerzijds het bedrag bekomen door toepassing van het percentage op de aankoop- of vervaardigingsprijs zoals deze geboekt staat op 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 deze interne bij de aankoop komende kosten opgenomen was in de aanschaffingswaarde van het betrokken project.

De sociale huisvestingsmaatschappij maakt haar keuze in de waarderingsregels, zowel inzake het al dan niet activeren van de kosten onder 1° en 2° als inzake de gekozen waarderingsregel uit het derde lid van deze paragraaf. De sociale huisvestingsmaatschappij past deze keuze consistent jaar na jaar toe.

Indien de sociale huisvestingsmaatschappij de interne bij de aankoop komende kosten activeert met betrekking tot koopwoningen, verlopen de voorraadwijzingen van de betrokken koopprojecten via de rekeningen binnen de rubriek I.B « Wijziging in de voorraad goederen in bewerking en gereed product en in de bestellingen in uitvoering » van de

resultatenrekening. Indien de sociale huisvestingsmaatschappij daarentegen geen interne bij de aankoop komende kosten activeert met betrekking tot koopwoningen, verlopen de voorraadwijzigingen van de betrokken koopprojecten via de rekeningen binnen de rubriek II.A.2 « Wijzigingen in de voorraad » van de resultatenrekening.

De activering van de kosten onder 3° en 4° is verplicht en dient in voorkomend geval jaarlijks te gebeuren gedurende de constructieperiode van de betrokken gebouwen en gebeurt op basis van verantwoordingsstukken betreffende het verbruikte materiaal en de toe te rekenen personeelskosten.

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

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

Art. 3. § 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 waarde van bij het project horende gronden die aan het openbaar domein overgedragen worden;
2. de kost van volledig gesloopte constructies indien het constructies betreft die aanwezig waren op een door de sociale huisvestingsmaatschappij verworven terrein en gesloopt worden in het kader van de verkaveling;
3. de waarde van de volgende verrichtingen indien ze worden toegerekend aan sociale of middelgrote kavels :
  - a. de waarde van het gedeelte ten laste van de sociale huisvestingsmaatschappij van de infrastructuurwerken en gemeenschapsvoorzieningen die kosteloos aan het openbaar domein overgedragen worden en waarvan de VMSW de bouwheer is;
  - b. de waarde van de infrastructuurwerken en gemeenschapsvoorzieningen waarvan de sociale huisvestingsmaatschappij de bouwheer is en die na oplevering kosteloos aan het openbaar domein overgedragen worden;
  - c. de kosten voor het bouwrijp maken van terreinen alsook de sloop van gebouwen of andere constructies;

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

- a. de waarde van het gedeelte ten laste van de sociale huisvestingsmaatschappij van de infrastructuurwerken en gemeenschapsvoorzieningen die kosteloos aan het openbaar domein overgedragen worden en waarvan de VMSW de bouwheer is;
- b. de waarde van het gedeelte ten laste van de sociale huisvestingsmaatschappij van de infrastructuurwerken en gemeenschapsvoorzieningen waarvan de sociale huisvestingsmaatschappij de bouwheer is en die na oplevering kosteloos aan het openbaar domein overgedragen worden;
- c. de kosten voor het bouwrijp maken van terreinen, alsook de gehele of gedeeltelijke sloop van gebouwen of delen van gebouwen;
- d. de kost van in het kader van een renovatie gedeeltelijk gesloopte constructies indien het constructies betreft die aanwezig waren op een door de sociale huisvestingsmaatschappij verworven terrein en gesloopt worden in het kader van de realisatie van een onroerend goed op dit terrein door de sociale huisvestingsmaatschappij.

§ 3. Indien de activering van de kosten vermeld in de paragrafen 1 en 2 aanleiding geeft tot een overwaardering van de betrokken activa die het getrouw beeld van de jaarrekening verstoort, wordt overgegaan tot een uitzonderlijke afschrijving of waardevermindering teneinde het getrouw beeld van de jaarrekening te herstellen.

§ 4. De projectsubsidies die de sociale huisvestingsmaatschappij 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 sociale huisvestingsmaatschappij verwerkt zoals vermeld in hoofdstuk IV.

§ 5. Indien de oplevering van de werkzaamheden betreffende deze infrastructuurwerken en gemeenschapsvoorzieningen ingeval van een koopproject plaatsvindt na de verkoop van de omliggende koopwoningen en kavels, legt de sociale huisvestingsmaatschappij op het moment van de verkoop een voorziening voor risico's en kosten aan ten bedrage van het op dat moment nog niet gefactureerde gedeelte van de werkzaamheden dat ten laste van de sociale huisvestingsmaatschappij zal zijn. De latere facturatie aan de sociale huisvestingsmaatschappij van deze werkzaamheden wordt opgenomen in de kosten van de 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 III. — De boekhoudkundige verwerking van projecten in het kader van het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 mei 2004 ter uitvoering van de bepalingen over de oprichting en de organisatie van het Garantiefonds voor Huisvesting in het kader van PPS-projecten sociale huisvesting

Art. 5. § 1. Wanneer de sociale huisvestingsmaatschappij gebruiksrechten op lange termijn op bebouwde onroerende goederen bezit op grond van erfpacht-, opstal-, leasing- of soortgelijke overeenkomsten bezit 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 de rubriek III. D. « Leasing en soortgelijk rechten » van de actiefzijde van de balans van de jaarrekening. Dit gebeurt ten bedrage van 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 de rubriek VIII. A. 3 « Leasingschulden en soortgelijke schulden » en IX. A « Schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen » van de passiefzijde van de balans ten belope van 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.

§ 2. Het gedeelte van de erfpachtcanon, vermeld in artikel III.4 van de PPS-overeenkomst van artikel 1, 8° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 mei 2004 ter uitvoering van de bepalingen over de oprichting en de organisatie van het Garantiefonds voor Huisvesting in het kader van PPS-projecten sociale huisvesting, dat strekt tot de wedersamenstelling van de kapitaalwaarde van de gebouwen die het voorwerp zijn van de erfpachtovereenkomst die deel uitmaakt van de voornoemde PPS-overeenkomst, wordt verwerkt zoals vermeld in de eerste paragraaf van dit artikel.

§ 3. De benodigde informatie voor een correcte boekhoudkundige verwerking wordt aan de sociale huisvestingsmaatschappij verstrekt door de erfpachtgever waarmee deze de bovenvermelde vierpartijenovereenkomst heeft afgesloten. Deze informatie betreft enerzijds het totale aan de erfpachtgever verschuldigde kapitaalbedrag dat de sociale huisvestingsmaatschappij volgens de bepalingen in § 1 van dit artikel dient te 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, zijnde de kosten van de grote onderhouds- en herstellingswerken ten laste van de erfpachtgever die vermeld worden in artikel III.8 van de PPS-overeenkomst, en de beheersvergoeding ten laste van de erfpachtgever die vermeld wordt in artikel III.9 van de PPS-overeenkomst.

*Afdeling III.* — Tijdstip waarop investeringen in terreinen en gebouwen opgenomen worden in de boekhouding van de sociale huisvestingsmaatschappij

Art. 6. Aankopen van onroerende goederen worden als vast actiefbestanddeel of voorraadbestanddeel onder de rubrieken, III. A. « Terreinen en gebouwen », III. F. « Activa in aanbouw en vooruitbetalingen » of VI. A. « Voorraden en bestellingen in uitvoering » van het actief van de balans van de sociale huisvestingsmaatschappij opgenomen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte waarmee de juridische eigendomsoverdracht van het onroerend goed wordt uitgevoerd.

De bedragen die in voorkomend geval door de sociale huisvestingsmaatschappij in het kader van deze overeenkomst als voorschot betaald worden, worden geboekt op de balans onder de rubrieken III. F. « Activa in aanbouw en vooruitbetalingen » of VI. A. « Voorraden en bestellingen in uitvoering ». Ook de bedragen die betaald worden in het kader van een toekomstige aankoop en die conform artikel 1 van deze bijlage 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 welke geboekt zijn in de balansrubrieken vermeld in artikel 6, wordt weggeboekt uit deze rubrieken naar aanleiding van de verkoop op de datum van het verlijden van de authentieke akte betreffende de verkoop van deze goederen.

De bedragen die in voorkomend geval door de sociale huisvestingsmaatschappij in het kader van de verkoopovereenkomst vermeld in het vorige 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 indien het onroerende goederen betreft die als voorraden geboekt staan of onder de rubriek IX. F. « Schulden op ten hoogste één jaar - overige schulden » indien het onroerende goederen betreft die als vaste activa geboekt staan.

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

Indien in de periode die volgt op de verkoop van koopwoningen of kavels nog werken in onroerende staat betreffende het verkochte project aan de sociale huisvestingsmaatschappij zullen geleverd en gefactureerd worden, legt de sociale huisvestingsmaatschappij 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 kost van deze werken zal bij facturatie geboekt worden op het debet van een rekening in de rubriek II.A.1 « Aankopen handelsgoederen, grond- en hulpstoffen » van de resultatenrekening, zonder dat er later betreffende deze kosten een voorraadwijziging zal volgen. Naarmate de door deze voorziening gedekte werken als kost geboekt worden, wordt het bedrag van deze voorziening teruggenomen.

Art. 8. De kapitaalwaarde van onroerende goederen die onder de voorwaarden van artikel 5 op de balans van de sociale huisvestingsmaatschappij worden geboekt, worden in de boekhouding onder de in artikel 5 vermelde rubrieken opgenomen vanaf het moment van het verlijden van de authentieke akte, vermeld in de artikelen III.1 en III.2 van de vierpartijenovereenkomst waarnaar verwezen wordt in het tweede lid van artikel 5, waarin naast de exacte kadastrale omschrijving van de onroerende goederen ook de voorlopige oplevering van deze goederen aan de sociale huisvestingsmaatschappij als erfpachtneemster worden vastgelegd. De vergoedingen die de sociale huisvestingsmaatschappij als opstalgever ontvangt conform de opstalovereenkomst die wordt afgesloten in het kader van deze vierpartijenovereenkomst, worden geboekt als opbrengsten onder de 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, evenals de eventuele waardeverminderingen op deze terreinen, blijven geboekt staan op rekeningen binnen de rekening-groep 220 « Terreinen » binnen de rubriek III. A. « Terreinen en gebouwen » van de balans van de sociale huisvestingsmaatschappij.

*Afdeling IV.* — Afschrijvingen, waardeverminderingen en herwaarderingsmeerwaarden van terreinen en gebouwen

Onderafdeling I. — De afschrijving van gebouwen die bestemd zijn om als woning verhuurd te worden

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

Indien 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 deze goederen of werken vanaf boekjaar 2011 gedurende de resterende afschrijvingsduur op lineaire wijze afgeschreven. In voorkomend geval boekt de sociale huisvestingsmaatschappij een inhaalafschrijving ten bedrage van het verschil tussen enerzijds de som van de op 31 december 2010 uitstaande geboekte afschrijvingen op basis van de progressieve afschrijvingsmethode en anderzijds de geboekte afschrijvingen op 31 december 2010 die verkregen zou zijn bij toepassing van de lineaire afschrijvingsmethode van bij de aanvang van de ingebruikname van de betrokken goederen of werken.

§ 2. De aankoopprijs, vervaardigingsprijs of inbrengwaarde vermeld in artikel 2, § 1, 1° van nieuw gerealiseerde gebouwen of integrale renovaties welke als materiële vaste activa geboekt worden en waarvan de eerste afschrijving plaatsvindt in 2011 of een later boekjaar, wordt lineair afgeschreven over een periode van drieëndertig jaar die aanvangt vanaf het moment van de bedrijfsklarheid.

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

In afwijking van het eerste lid worden bebouwde onroerende goederen die een sociale huisvestingsmaatschappij in gebruik heeft ingevolge 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 K.B. van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van Venootschappen, afgeschreven over de duur van deze overeenkomst indien deze korter is dan de termijn in het eerste lid.

In afwijking van het eerste lid worden gebouwen die de sociale huisvestingsmaatschappij in eigendom heeft op een terrein waarop zij een opstal- of erfpachtrecht heeft verworven, afgeschreven over de duur van deze opstal- of erfpachtovereenkomst indien deze korter is dan de termijnen in het eerste of het derde lid van dit artikel.

§ 3. Voor de volgende vaak voorkomende renovaties bedraagt de afschrijvingstermijn de volgende :

1° renovaties afschrijfbaar over een periode van 15 jaar :

- a. vernieuwen van keukenmeubilair en -toestellen;
- b. vernieuwen van badkamermeubilair en -toestellen;
- c. vernieuwen van binnenschrijnwerk;
- d. vernieuwen van vloerbekleding;
- e. vernieuwen van elektrische uitrusting van de woning;
- f. vernieuwing van sanitaire uitrusting;
- g. plaatsing van nieuwe c.v.-ketels met hoog rendement;

2° renovaties afschrijfbaar over 33 jaar :

- a. vernieuwen van installaties voor centrale verwarming;
- b. vernieuwen van buitenschrijnwerk;
- c. vernieuwen van dakbedekking;
- d. vernieuwen van het volledige parament van buitengevels;

De afschrijvingstermijn van renovaties die niet vermeld worden in het eerste lid, stemt overeen met de geraamde reële economische levensduur van de betrokken activa zonder echter de termijn van 33 jaar te overschrijden

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

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

In afwijking van het eerste lid kan de sociale huisvestingsmaatschappij 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 betrokken goederen van 33 jaar indien de oorspronkelijke afschrijvingsduur van deze goederen op 31 december 2010 de 33 jaar overschrijdt. De sociale huisvestingsmaatschappij kan in dit kader aanvullend opteren voor de boeking van een inhaalafschrijving ten bedrage van het verschil tussen enerzijds de uitstaande geboekte afschrijvingen op basis van de bestaande afschrijvingsduur van deze goederen en anderzijds de geboekte afschrijvingen die zouden uitstaan op balansdatum van het boekjaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de aanpassing van de jaarlijkse afschrijvingsannuïteit plaatsvindt, indien de initiële afschrijvingstermijn van de aanschaffingswaarde van de betrokken goederen 33 jaar zou zijn geweest.

#### Onderafdeling II. — De waardering van terreinen

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

Art. 12. Wanneer 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 netto-boekwaarde van dat moment, kan de sociale huisvestingsmaatschappij opteren om onder de voorwaarden van artikel 57 van het KB van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen voor dit terrein of gebouw een herwaardering-smeerwaarde te boeken. Deze herwaardering-smeerwaarde wordt verantwoord met een schattingsverslag van een expert.

#### Onderafdeling III. — Vooruitbetalingen betreffende niet-gerealiseerde projecten

Art. 13. Wanneer een aankoop van een onroerend goed of een werk in onroerende staat waarvoor de sociale huisvestingsmaatschappij conform artikel 12 van deze bijlage bij de aankoop komende kosten als vooruitbetaling heeft geactiveerd op rekeningen binnen de rubrieken F. « Activa in aanbouw en vooruitbetalingen » of VI. A. « Voorraden 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 deze verrichtingen het voorwerp van een uitzonderlijke afschrijving, indien het een afschrijfbaar vast actiefbestanddeel betreft, of een uitzonderlijke waardevermindering, indien het een niet-afschrijfbaar vast actiefbestanddeel of een voorraadgoed betreft. De aanschaffingswaarde en de geboekte afschrijving of waardevermindering worden vervolgens afgeboekt.

#### Afdeling V. — 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 steeds integraal geregistreerd ofwel als onderhouds- en herstellingswerken, ofwel als investeringen.

Werkzaamheden waarbij in één opdracht 2 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 deze verschillende soorten 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 deze opdrachten kaderen 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 geheel vernieuwd worden en deze onderdelen samen de vervanging betreffen van een volledig aspect van de woning zoals het buitenschrijnwerk, gevelbekledingen en woninguitrustingen zoals keukens, badkameruitrusting en c.v.-installaties.

De werken ten gevolge van 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 sociale huisvestingsmaatschappij gaat, na de boeking in voorkomend geval van een uitzonderlijke afschrijving, over tot de gehele of gedeeltelijke deactivering van de overblijvende netto-boekwaarde van de vervangen onderdelen van de woning indien het behoud van de betrokken netto-boekwaarde zou leiden tot de overwaardering van de waarde van het betrokken project in de boekhouding van de sociale huisvestingsmaatschappij.

Bij de volledige sloop van een onroerend goed dat door de sociale huisvestingsmaatschappij voorheen als materieel vast actiefbestanddeel in gebruik was en het voorwerp was van afschrijvingen, wordt de overblijvende netto-boekwaarde uitzonderlijk afgeschreven, waarna de aanschaffingswaarde en de geboekte afschrijvingen betreffende deze aanschaffingswaarde worden uitgeboekt.

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

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

Art. 15. De identificatie door de sociale huisvestingsmaatschappij van werken in onroerende staat als investering dan wel als groot of klein onderhoud en herstel gebeurt aan de hand van de principes in artikel 14.

De hiernavolgende lijst is een niet-exhaustieve lijst van werken in onroerende staat in functie van het onderscheid tussen enerzijds onderhoud- en herstellingswerken en anderzijds investeringen.

1° Onderhouds- en herstellingswerken :

a. Gewone onderhouds- en herstellingswerken :

o de kosten die als gevolg van artikel 1, § 1, van bijlage III van het Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode ten laste van de huurder vallen, meer bepaald :

- normaal onderhoud en reinigen van de gemene delen en de groenruimten;
- ophalen en verwerken van huisvuil en het reinigen van vuilnislokalen en -containers;
- reinigen en ontstoppen van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen;
- ongediertebestrijding en het ontsmetten van lokalen;
- normaal onderhoud en de controle van liften, centrale verwarmingsinstallaties met inbegrip van het reinigen van schouwen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;
- het gewone onderhoud van de collectieve schotel-, televisie- of radio-antenne;

o sporadische vervanging van onderdelen van de installaties uit het vorige punt, zoals radiatoren van een installatie voor centrale verwarming;

o sporadische vernieuwing of verbetering van plastische voegwerken;

o herstellen van huurschade in de mate dat enkel de oorspronkelijke toestand wordt hersteld;

o de sporadische vervanging van warmwatertoestellen en c.v.-ketel door toestellen met vergelijkbare technische kwaliteiten;

o sporadische vervanging van kleine garagepoorten;

o sporadische vervanging, aanpassing of herstelling van delen van het binnen- of buitenschrijnwerk;

o schade van kleine lekken herstellen;

o sporadische herstelling van keuken- en badkameruitrusting;

o diverse herstellingen van kleine omvang zoals sloten, kraandichtingen, houtversteviging (capsules);

o sporadische herstelling van delen van de elektrische uitrusting van een woning.

b. Grote onderhouds- en herstellingswerken :

o de kosten die als gevolg van artikel 1, § 2 van bijlage III van het Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode ten laste van de verhuurder vallen, meer bepaald :

● grote onderhoudswerken in de gemeenschappelijke delen en groenruimten, zoals het volledig (her)schilderen van de gemeenschappelijke delen en traphalen;

● het herstellen en het groot onderhoud van liften, centrale verwarmingsinstallaties met inbegrip van het reinigen van schouwen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;

o planmatige vervanging van onderdelen van de installaties onder het vorige punt, zoals vervanging van radiatoren of leidingen van installaties voor centrale verwarming

o planmatige vervanging van ketels van installaties voor centrale verwarming door vergelijkbare toestellen;

o schilderwerken en betonherstel van buitenmuren;

o smeren van nokpannen;

o vernieuwing van roofing bij platte daken;

o vernieuwing van schuine daken door vervanging van alle dakpannen

o planmatige vervanging van grote garagepoorten van bv. ondergrondse parkings (zonder isolatie);

o planmatige vervanging van delen van het binnen- of buitenschrijnwerk, zoals buitendeuren en bepaalde ramen, zonder dat het geheel van het schrijnwerk van een bepaalde woning vernieuwd wordt;

o behandelen van gevels met siliconengel;

o injecteren van producten tegen opstijgend vocht (+ alle andere vochtbestrijdingsmiddelen);

o zandstralen van gevels;

o vernieuwen of herstellen van binnenpleisterwerk;

o waterschade herstellen (inclusief herschilder- en decoratiewerken, uitbreken en herleggen of vervangen van vloeren en/of vloerbekledingen);

o planmatige herstelling of gedeeltelijke vervanging van keuken- en badkameruitrusting (bv. de vervanging van enkel de sanitaire leidingen, een wc, een lavabo of een badkuip);

o vernieuwing van voegwerken van het parament;

- o vervanging van regenwaterafvoer, kroonlijsten, goten en riolering;
  - o planmatige vervangingen van opritten, dammen of rioleringen;
  - o vervanging van vloerbekledingen, vloeren of plinten in 1 lokaal (na bv. waterschade);
  - o planmatige herstelling en vernieuwing van de elektrische uitrusting van een woning.
- 2° Investerings :
- o investeringen die de periodieke vernieuwing betreffen van duidelijk identificeerbare delen van de woning :
    - vernieuwing van het volledige buiten- of binnenschrijnwerk van een woning;
    - volledige vernieuwing van keuken- en badkameruitrusting;
    - vernieuwing van het volledige parament, inclusief de voegwerken, van buitengevels;
    - vernieuwing dakbedekking in combinatie met plaatsing van isolatie waar voorheen geen vergelijkbare isolatie aanwezig was (indien uitgevoerd zonder premievergoedingen die het grootste gedeelte van de kostprijs dekken);
    - volledige vernieuwing van installaties voor centrale verwarming;
    - modernisering installaties voor centrale verwarming door plaatsing van nieuwe c.v-ketels met hoog rendement;
    - planmatige vervanging garagepoorten (met isolatie);
    - herstellen van het dakgebinte in combinatie met vernieuwing van de dakpannen;
    - plaatsing van dakvlakramen;
    - volledige vernieuwing van de elektrische uitrusting van een woning als onderdeel van een groter renovatieproject;
    - sanitaire vernieuwing;
    - vervanging en modernisering van liftinstallaties.
  - o werken die onderdelen toevoegen aan de woning die voorheen niet aanwezig waren (bv. installatie van centrale verwarming waar deze voorheen niet aanwezig was)
  - o integrale renovaties.

#### HOOFDSTUK II. — *De vorderingen en schulden tussen de sociale huisvestingsmaatschappij en haar huurders*

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

##### 1° Handelsvorderingen huurderswoningen

- a. Gewone vorderingen huurders woningen
- b. Te innen vergoedingen huurders woningen – op balansdatum vaststaand, nog niet gevorderd resultaat jaarlijkse afrekening huurlasten
- c. Dubieuze vorderingen huurders woningen

##### 2° Handelsvorderingen andere huurders

- a. Gewone vorderingen andere huurders
- b. Te innen vergoedingen andere huurders - op balansdatum vaststaand, nog niet gevorderd resultaat jaarlijkse afrekening huurlasten
- c. Dubieuze vorderingen andere huurders

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

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

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

De artikelen 1253 tot met 1256 en 1289 tot en met 1299 van het Burgerlijk Wetboek zijn respectievelijk van toepassing inzake de toerekening van betalingen aan vorderingen en inzake de verrekening van wederzijdse schulden en vorderingen tussen de sociale huisvestingsmaatschappij en de huurder.

In dit kader worden betalingen of afboekingen op chronologische wijze toegerekend aan de oudste vorderingen die niet afgeboekt zijn door specifiek aan deze vorderingen toegerekende afboekingen of betalingen indien in de administratie niet uitdrukkelijk wordt aangeduid op welke vordering of groep van vorderingen deze 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 deze groep indien ze niet aan een bepaalde vordering binnen deze groep worden toegerekend. Indien 2 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 deze vorderingen.

De sociale huisvestingsmaatschappij neemt in haar debiteurenreglement een volgorde op inzake de toewijzing van ontvangen betalingen aan vorderingen op huurders of groepen van vorderingen op huurders voor zover deze toewijzingsregels in overeenstemming zijn met de bepalingen in de artikelen 1253 tot en met 1256 van het Burgerlijk Wetboek.

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

Inzake de vorderingen die geregistreerd worden als dubieuze vorderingen, worden in voorkomend geval waardeverminderingen geboekt ten bedrage van het gedeelte van deze vorderingen waarover onzekerheid bestaat aangaande de betaling ervan. Het is in dit kader toegelaten om, naast geïndividualiseerde waardeverminderingen, forfaitaire waardeverminderingen op een geheel van vorderingen aan te leggen in functie van historische, statistische informatie betreffende deze vorderingen. Het forfaitair toegepast percentage dient zorgvuldig te worden opgevolgd en jaarlijks herzien.

Inzake de vorderingen die betrekking hebben op vertrokken huurders, worden alle openstaande vorderingen op huurders die op het einde van het boekjaar sedert minimaal 6 maanden geen huurder van de sociale huisvestingsmaatschappij meer zijn, beschouwd als dubieuze vorderingen waarop een waardevermindering wordt geboekt ten bedrage van 100 % van de nominale waarde van deze vorderingen, tenzij de sociale huisvestingsmaatschappij concrete elementen heeft om een lagere waardevermindering te verantwoorden.

§ 4. De waardeverminderingen, terugnemingen van deze 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 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 ingevolge het eerste lid, 1° en 2° van deze paragraaf worden onderscheiden geregistreerd in de financiële administratie van de sociale huisvestingsmaatschappij 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 dit kader 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 deze schulden toegerekende afboekingen of betalingen indien in de financiële administratie niet uitdrukkelijk wordt aangeduid op welke schuld of groep van schulden deze 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 deze groep indien ze niet aan een bepaalde schuld binnen deze groep worden toegerekend. Indien 2 of meer schulden op dezelfde datum ontstaan zijn, worden afboekingen of betalingen in voorkomend geval naar evenredigheid toegerekend op deze schulden.

Art. 18. De verrekening door middel van schuldvergelijking van schulden, vermeld in artikel 2 van deze bijlage, met vorderingen op dezelfde huurder, vermeld in artikel 1 van deze bijlage, gebeurt nadat de betrokken vorderingen en schulden resp. op het debet en credit van de overeenkomstige grootboekrekeningen zijn geboekt.

Wanneer de sociale huisvestingsmaatschappij in uitvoering van het derde lid van de tweede paragraaf van artikel 37 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel 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 sociale huisvestingsmaatschappij op dezelfde huurder, gebeurt dit door de debitering van de waarborgschuld ten opzichte van de creditering van de openstaande vordering of vorderingen op deze huurder. Het niet-verrekenende gedeelte van de waarborgschuld wordt in voorkomend geval gedebiteerd ten opzichte van een creditering van een financiële rekening naar aanleiding van de terugbetaling van dit bedrag aan de huurder.

Art. 19. § 1. Vorderingen op huurders, inzonderheid deze betreffende 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 sociale huisvestingsmaatschappij heeft ten aanzien van haar huurders, inzonderheid deze naar aanleiding van de jaarlijkse afrekening van de huurlasten en deze als gevolg van aan de sociale huisvestingsmaatschappij toegekende verminderingen op de onroerende voorheffing omwille van de gezinssamenstelling van de huurder, worden geboekt op het moment van het ontstaan van de schuld.

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

Inzake de schulden en vorderingen die voortvloeien uit de jaarlijkse afrekening van de huurlasten, ontstaat de vorderingen op de schuld ten opzichte van de huurder op het moment van de vaststelling van het resultaat van de jaarlijkse afrekening. Indien de sociale huisvestingsmaatschappij 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 betrokken vorderingen en schulden 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 ten bedrage van het nog niet ontvangen, uitbetaalde of verrekenende bedrag.

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

### HOOFDSTUK III. — *De rekeningen-courant van de sociale huisvestingsmaatschappijen bij de VMSW*

Art. 20. De rekeningen-courant die de sociale huisvestingsmaatschappij bij de VMSW aanhouden, worden geboekt op rekeningen binnen de rubrieken VIII. « Geldbeleggingen » en IX « Liquide middelen ».

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

### HOOFDSTUK IV. — *De projectsubsidies*

Art. 21. De verrichtingen betreffende de projectsubsidies voor koop- en huurprojecten die als materiële vaste activa of voorraden in de respectievelijke rubrieken III.A « Terreinen en gebouwen » en VI.A « Voorraden » 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 sociale huisvestingsmaatschappij bevat betreffende deze subsidies informatie over de identificatie van het project, het toegekende subsidiebedrag alsook de al gestorte en nog te ontvangen bedragen.

Indien een subsidie wordt toegekend voor de verwerving van een onroerend goed waarvan de aanschaffingswaarde in de boekhoudkundige administratie van de sociale huisvestingsmaatschappij gedeeltelijk als een terrein en gedeeltelijk als een gebouw wordt opgenomen, dan wordt deze subsidie naar evenredigheid toegerekend aan het betrokken terrein en aan het betrokken gebouw.

Art. 22. § 1. Subsidies die van overheidswege aan sociale huisvestingsmaatschappijen 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 de rubriek VI. « Kapitaalsubsidies » van het passief van de balans van de sociale huisvestingsmaatschappij. De uitgestelde belastingen worden geboekt op rekeningen onder de rubriek VII. B « Uitgestelde belastingen » van het passief van de balans.

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

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

§ 2. Wanneer de regelgeving die de toekenning van de projectsubsidies regelt, opschortende voorwaarden oplegt aangaande de opeisbaarheid van deze subsidies bij de subsidiërende overheid, wordt het bedrag ervan opgenomen op de balans van de sociale huisvestingsmaatschappij al naargelang de opschortende voorwaarden voldaan zijn en de subsidie, of gedeelten ervan, opeisbaar worden en dit onafhankelijk van de datum van de storting van de opgevraagde subsidiebedragen. Deze opschortende voorwaarden kunnen er in bestaan dat de subsidie pas opeisbaar wordt in functie van het bereiken van bepaalde stadia in de procedure van de gesubsidieerde handelingen.

Art. 23. § 1. Subsidies die van overheidswege aan sociale huisvestingsmaatschappijen toegekend worden voor investeringen in onroerende goederen die de aard van voorraadgoederen hebben, worden opgenomen op het credit van rekeningen van de rekeninggroep 493 « Over te dragen opbrengsten » onder de rubriek X. « Overlopende rekeningen » van het passief van de balans indien deze subsidies opeisbaar zijn door de sociale huisvestingsmaatschappij vooraleer de kost van de gesubsidieerde handelingen, zijnde de boeking van de kost op het debet van een rekening binnen de rekeninggroep 6095 « Voorraadwijziging onroerende goederen bestemd voor de verkoop » of 715 « Wijzigingen in de voorraad en bestellingen in uitvoeringen - onroerende goederen bestemd voor de verkoop » naar aanleiding van de overdracht aan de koper van de gesubsidieerde onroerende goederen, in de resultatenrekening van de sociale huisvestingsmaatschappij wordt opgenomen.

§ 2. Indien er in de reglementering aangaande de toekenning van deze subsidie opschortende voorwaarden zijn opgenomen inzake de opeisbaarheid van deze subsidies, worden de subsidies op de balans van de sociale huisvestingsmaatschappij opgenomen zodra deze opschortende voorwaarden vervuld zijn.

§ 3. Projectsubsidies die van overheidswege worden toegekend voor projecten zoals vermeld in de eerste paragraaf van dit artikel, en waarbij deze subsidies in het kader van de vaststelling van de verkoopprijs van de kavels of woningen van deze projecten op aangeven van de overheid door de sociale huisvestingsmaatschappij verrekend worden met de kostprijs ervan, worden ze geboekt in de rekeningen van de klasse 70 « Omzet » op het moment dat de kost van de gesubsidieerde handelingen, vermeld in het eerste lid van § 1 van dit artikel, wordt geboekt in de rekeningen van de rekeninggroepen 6095 « Voorraadwijziging onroerende goederen bestemd voor de verkoop » of 715 « Wijzigingen in de voorraad en bestellingen in uitvoeringen - onroerende goederen bestemd voor de verkoop », tenzij er op dat moment onvoldoende zekerheid is inzake de toekenning van het geheel of een deel van de subsidie. In dat geval wordt de subsidie in resultaat genomen op het moment dat er voldoende zekerheid is omtrent deze toekenning.

Art. 24. Het bedrag aan projectsubsidies dat op balansdatum van overheidswege al is toegekend aan de sociale huisvestingsmaatschappij, maar dat ingevolge opschortende voorwaarden in de regelgeving aangaande de opvraagbaarheid van deze subsidies, nog niet op de balans van de sociale huisvestingsmaatschappij kan opgenomen worden ingevolge de bepalingen in de artikelen 2 en 3, wordt geboekt op rekeningen binnen de rekeningklasse 09 « Diverse rechten en verplichtingen ».

#### HOOFDSTUK V. — *De voorzieningen voor grote onderhouds- en herstellingswerken*

Art. 25. De sociale huisvestingsmaatschappij bepaalt jaarlijks het bedrag van de voorzieningen voor groot onderhoud en herstel in de rubriek VII.A.3 « Voorzieningen voor grote onderhouds- en herstellingswerken » op basis van een geactualiseerde planning van de grote onderhouds- en herstellingswerken, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen de periodiek terugkerende en de andere grote onderhouds- en herstellingswerkzaamheden.

Art. 26. Met het oog op de vaststelling van de aan te leggen voorzieningen en de terugname ervan wordt het volgende onderscheid gemaakt inzake grote onderhouds- en herstellingswerken :

- 1° de werken die met regelmatige tussenpozen van meer dan 1 jaar en maximum 10 jaar plaatsvinden;
- 2° de overige grote onderhouds- en herstellingswerken.

Grote onderhoud- en herstellingswerken die niet met regelmatige tussenpozen van meer dan 1 jaar en maximum 10 jaar plaatsvinden, worden voor het volledige geraamde bedrag in de voorziening voor grote onderhouds- en herstellingswerken op het passief van de balans opgenomen vanaf het boekjaar waarin de noodzaak tot uitvoering van de werken vastgesteld wordt door de sociale huisvestingsmaatschappij. Werken die met regelmatige tussenpozen van meer dan 1 jaar en maximum 10 jaar plaatsvinden, worden jaarlijks in de voorziening voor grote onderhouds- en herstellingswerken op het passief van de balans opgenomen ten bedrage van het gedeelte van het geraamde bedrag dat overeenstemt met het pro rata aandeel op balansdatum van de al verlopen jaren ten opzichte van het totaal aantal jaren van de periodieke cyclus volgens dewelke deze werken plaatsvinden.

Art. 27. In functie van de planning die vermeld wordt in artikel 1, legt de sociale huisvestingsmaatschappij jaarlijks bijkomende voorzieningen aan of neemt voorzieningen terug via de rubriek II.F « Voorzieningen voor risico's en kosten : toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) » van de resultatenrekening van de sociale huisvestingsmaatschappij.

#### HOOFDSTUK VI. — *De leningen die aan de sociale huisvestingsmaatschappijen toegekend worden*

Art. 28. Schulden die ontstaan ingevolge de opname van gelden in het kader van een kredietovereenkomst, worden ten bedrage van hun nominale waarde in het vermogen van de sociale huisvestingsmaatschappij opgenomen op het passief van de balans onder de rubriek VIII. A. « Schulden op meer dan één jaar - financiële schulden ».



Zij worden opgenomen in het vermogen vanaf het moment dat de sociale huisvestingsmaatschappij gelden ontvangt door middel van ofwel een storting op een financiële rekening waarvan zij de houder is, ofwel een betaling van schulden op naam van de sociale huisvestingsmaatschappij door haar kredietverstrekker.

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

Art. 29. Renteloze of abnormaal laag rentende schulden die terugbetaalbaar zijn na meer dan één jaar te rekenen vanaf het ogenblik dat zij in het vermogen van de vennootschap zijn opgenomen, worden als vordering of als schuld opgenomen in het vermogen van de sociale huisvestingsmaatschappij voor hun nominale waarde.

Het bedrag aan verschuldigde interesten dat in voorkomend geval betreffende deze leningen als rente geboekt wordt onder de rubriek V. A. « Kosten van schulden », is het bedrag aan effectief betaalde of toegekende interesten conform de bepalingen van de leningovereenkomst. Indien het voordeel dat de sociale huisvestingsmaatschappij geniet ingevolge deze schulden, een significante invloed heeft op de resultaten en het vermogen van de maatschappij, wordt hiervan melding gemaakt in de toelichting van de jaarrekening.

Art. 30. De leningen die de VMSW aan de sociale huisvestingsmaatschappijen toekent worden geboekt op rekeningen binnen de 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 » indien het leningen met een oorspronkelijke aflossingstermijn van meer dan een jaar betreft. Leningen van de VMSW met een oorspronkelijke aflossingstermijn van maximum 1 jaar betreft, worden geboekt op rekeningen binnen de rubriek IX. B.1. « Schulden op ten hoogste één jaar – Financiële schulden – kredietinstellingen ».

#### HOOFDSTUK VII. — *De waarborgen die de huurders stellen ten gunste van de sociale huisvestingsmaatschappijen*

Art. 31. Wanneer de sociale huisvestingsmaatschappij ervoor opteert om de gelden van de huurwaarborgen van de sociale huurders met een contract van onbepaalde duur conform artikel 37, § 2 van het Kaderbesluit Sociale Huur in haar handen te laten storten, vormen deze waarborgsommen een schuld op het passief van de balans van de sociale huisvestingsmaatschappij ten aanzien van haar huurders onder de rubrieken 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 welke onder de 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 balansdatum bekend is dat het huurcontract binnen het jaar zal stopgezet worden, hetzij op initiatief van de huurder, hetzij op initiatief van de sociale huisvestingsmaatschappij;

2° het gedeelte van de uitstaande waarborgschulden waarvan op basis van historische, statistische informatie op balansdatum kan verwacht worden dat het betrekking heeft op huurcontracten die binnen het jaar stopgezet zullen worden, indien dit bedrag significant hoger ligt dan het bedrag onder 1° van dit lid.

Deze schulden worden gewaardeerd volgens hun nominale waarde, verhoogd met de ingevolge artikel 37, § 2, 4° lid van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel jaarlijks op 31 december of bij de afloop van het huurcontract gekapitaliseerde interesten. De interesten die gekapitaliseerd worden naar aanleiding van de afloop van het huurcontract, worden voorafgaand aan de afboeking van de schuld gekapitaliseerd.

Art. 32. Wanneer de sociale huisvestingsmaatschappij in uitvoering van artikel 37, § 1, van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ervoor opteert om de huurwaarborgen te beheren volgens de regeling in artikel 10 van afdeling II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek, vormen deze waarborgen een zakelijke zekerheid die door de huurder ten gunste van de sociale huisvestingsmaatschappij wordt gesteld en worden zij door de sociale huisvestingsmaatschappij aldus geboekt op rekeningen binnen de klasse 03 « Ontvangen zekerheden ».

Art. 33. Indien de sociale huisvestingsmaatschappij 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 sociale huisvestingsmaatschappij geboekt op rekeningen binnen de klasse 09 « Diverse rechten en verplichtingen » en dit zowel in de situatie die beschreven wordt in artikel 1 als in deze die beschreven wordt in artikel 2 van deze bijlage.

Gezien om gevoegd te worden bij het ministerieel besluit van 29 oktober 2010 tot nadere invulling van de regels inzake 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 sociale huisvestingsmaatschappijen.