

TOELICHTING BIJ HET BOEKHOUD-MB VOOR DE WOONMAATSCHAPPIJEN VAN 25 AUGUSTUS 2022

datum:	contactpersoon:	bijlagen:
21 maart 2023	ronald.koopman@vlaanderen.be	4

Op 25 augustus 2022 heeft de minister het Boekhoud-MB van de woonmaatschappijen ondertekend. Dit MB geldt voor de boekhouding van woonmaatschappijen, wat dus voor de meeste woonmaatschappijen ten vroegste vanaf 1 januari 2023 zal zijn. In dit nieuwsbericht vindt u een aantal belangrijke aandachtspunten voor de boekhouding van de woonmaatschappijen.

U leest in dit nieuwsbericht over:

- Wanneer past u dit boekhoud-MB toe?
- Rekeningstelsel boekhoud-MB in uw boekhoudsoftware
- Aparte registratie van bepaalde activiteiten in uw financiële administratie
- Integratie van de boekhouding van de sociale doorverhuuractiviteit (SVK-werking)
- Waarderingsregels
- Financiële rapportering

1 WANNEER PAST U DIT BOEKHOUD-MB TOE?

Dit MB geldt voor de boekhouding van woonmaatschappijen, wat dus voor de meeste woonmaatschappijen ten vroegste vanaf 1 januari 2023 zal zijn. Voor de SHM's en SVK's blijven de bestaande Boekhoud-MB's gelden zolang uw SHM of SVK bestaan.

De rapportering over boekjaar 2022 verloopt dus nog op basis van het Boekhoud-MB van 29 oktober 2010 en is gelijklopend met deze over boekjaar 2021, met uitzondering van de balansingave in het Financieel Informatiesysteem (FIS). Als SHM zal u bij de balansingave over boekjaar 2022 in de jaarrekeningrapportering van het FIS wel al het nieuwe rekeningstelsel van de woonmaatschappijen zien zoals het is opgenomen in bijlage 2 van het MB van 25 augustus 2022. U vult bij het invullen van de balansingave over boekjaar 2022 gewoon de rekeningen voor uw SHM-activiteit in (de rekeningen van het SHM-rekeningstelsel zijn zo goed als allemaal hernomen in het rekeningstelsel van de woonmaatschappijen).

2 REKENINGSTELSEL BOEKHOUD-MB IN UW BOEKHOUDSOFTWARE

Het rekeningstelsel in de boekhoudsoftware van uw woonmaatschappij wordt ingedeeld volgens de indeling van het rekeningstelsel in bijlage 2 bij het Boekhoud-MB van 25/08/2022 (art. 3 Boekhoud-MB woonmaatschappijen).

Deze bepaling verschilt van de bepaling in het Boekhoud-MB van 29/10/2010 dat gold voor de SHM's. In dit MB uit 2010 (voor de SHM's dus) volstond een verband tussen het rekeningstelsel in de boekhoudsoftware en het rekeningstelsel in bijlage 2 van het Boekhoud-MB van 29/10/2010.

Vanaf boekjaar 2023 volstaat een verband niet meer, maar moet u het rekeningstelsel in de boekhoudsoftware van de woonmaatschappij indelen volgens het rekeningstelsel in de bijlage 2 van het Boekhoud-MB van 25/08/2022. Deze werkwijze geldt nu al voor het Boekhoud-MB voor de SVK's en is dus overgenomen in het Boekhoud-MB voor de woonmaatschappijen.

Concreet moet u dus het volledige rekeningstelsel in bijlage 2 van het Boekhoud-MB verwerken in uw boekhoudsoftware door middel van grootboekrekeningen, en niet via bv. analytische rekeningen. Voor de nieuwe woonmaatschappij bent u waarschijnlijk nu of in de toekomst bezig met de nieuwe indeling van het rekeningstelsel van uw nieuwe woonmaatschappij in de boekhoudsoftware. Wij raden u aan om dan meteen te kiezen voor het rekeningstelsel in bijlage 2 bij het Boekhoud-MB.

Als bijlage 3 van dit nieuwsbericht vindt u het rekeningstelsel in een Excelbestand.

Opgelet: tussen de goedkeuring van het Boekhoud-MB van 25 augustus 2022 en vandaag zijn er voor een aantal verrichtingen rekeningen toegevoegd. Deze worden toegevoegd bij de eerstvolgende aanpassing van het MB later dit jaar, maar we willen u hierover nu al graag informeren. U vindt deze extra toegevoegde rekeningen als bijlage 4 van dit nieuwsbericht.

3 APARTE REGISTRATIE VAN BEPAALDE ACTIVITEITEN IN UW FINANCIËLE ADMINISTRATIE

Voor een aantal activiteiten voorziet het Boekhoud-MB in een aparte registratie van de verrichtingen. We gaan dieper in op welke activiteiten dit zijn en hoe dit dan concreet moet registreren. Als bijlage 1 van dit nieuwsbericht (werkblad "Rek. Stelsel en Anal. Opdeling") vindt u hiervan een overzicht in tabelvorm, terwijl u in de bijlage 2 van dit nieuwsbericht aanvullende informatie leest.

3.1 DE ANALYTISCHE OPDELING VAN DE WERKINGS- EN ONDERHOUDSKOSTEN

Het Boekhoud-MB vraagt:

- een analytische opdeling van de werkings- en onderhoudskosten in functie van de verschillende activiteiten van de woonmaatschappij (sociale huuractiviteit, sociale koopactiviteit, kredietbemiddeling van de bijzondere sociale leningen, sociale doorverhuuractiviteit, het bescheiden woonaanbod, en de activiteit betreffende de overige verrichtingen¹) (artikel 4 van het Boekhoud-MB)
- een verdere opdeling en onderscheiden registratie van de werkings- en onderhoudskosten van de sociale huuractiviteit in functie van de algemene werking, de werking van de regie en het door externen geleverde onderhoud (artikel 6 van het Boekhoud-MB)

3.1.1 Rapportering via het FIS

Het volstaat dat u deze analytische registratie van de werkings- en onderhoudskosten correct rapporteert via het FIS van Wonen in Vlaanderen. U moet uw boekhoudkundige administratie hierop dus niet aanpassen, rapporteren via de jaarrekeningrapportering in het FIS volstaat.²

¹ Het gaat o.m. over de verhuur en verkoop van commerciële ruimten, de verhuur van garages aan andere personen dan huurders van sociale woningen, ...

² Het Boekhoud-MB (artikel 14, 2^{de} lid) kent de juridische basis aan de jaarrekeningrapportering in het FIS van Wonen in Vlaanderen (rapportering per kernactiviteit) toe, namelijk de kwalificatie van 'extra-comptabele financiële administratie', waarbij de authenticiteit op dezelfde wijze wordt gegarandeerd als deze van een boekhoudkundige administratie.

Belangrijk: er moet wel een aansluiting zijn tussen de opdeling van de werkings- en onderhoudskosten in de jaarrekeningrapportering van het FIS en de totale bedragen in de boekhouding van uw woonmaatschappij.

3.1.2 Nieuw: verdeelsleutels beslist via raad van bestuur

Kosten toewijzen gebeurt via verdeelsleutels. Vanaf dit Boekhoud-MB beslist de raad van bestuur van de woonmaatschappij deze verdeelsleutels, waarna u ze opneemt in de waarderingsregels. Over de waarderingsregels leest u meer bij punt 5. We passen de jaarrekeningrapportering in het FIS hierop aan: u zal deze verdeelsleutels pas na een aanpassing van de betrokken waarderingsregel kunnen wijzigen.

U moet voor uw interne controle een procedure voorzien waarin u de gebruikte verdeelsleutels verantwoordt (art. 4.132 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021).

3.2 ONDERSCHIEDEN REGISTRATIE VAN DE VERRICHTINGEN BIJ BESCHIEDEN WOONAANBOD EN OVERIGE VERRICHTINGEN

Het Boekhoud-MB vraagt ook een onderscheiden registratie in de financiële administratie van de woonmaatschappij van de belangrijkste verrichtingen inzake de activiteit van het bescheiden woonaanbod en de activiteit betreffende de overige verrichtingen. Deze verrichtingen worden opgesomd in artikel 5 van het Boekhoud-MB. Hiervoor voorziet het rekeningstelsel in bijlage 2 van het Boekhoud-MB van 25 augustus 2022 in specifieke grootboekrekeningen voor het merendeel van deze verrichtingen.

Voor een beperkt aantal verrichtingen wordt geen specifieke rekening voorzien in het rekeningstelsel. In deze gevallen creëert u een bijkomende grootboekrekening (onder de vorm van een subrekening van de desbetreffende grootboekrekening van het rekeningstelsel in bijlage 2 van het Boekhoud-MB) of een analytische rekening.

Bij de toewijzing van deze activiteiten maakt de woonmaatschappij gebruik van de principes uit artikel 7 van het Boekhoud-MB.

3.3 DE SOCIALE DOORVERHUURACTIVITEIT

Het Boekhoud-MB vraagt ook een analytische boekhouding van de verrichtingen betreffende de sociale doorverhuuractiviteit (SVK-werking). Artikel 8 van het Boekhoud-MB bevat de regeling hiervoor. Het doel hiervan is dat activa en passiva van de sociale doorverhuuractiviteit en de kosten en opbrengsten ervan kunnen afgezonderd worden. We behandelen dit hieronder (punt 4) uitgebreider.

4 INTEGRATIE VAN DE BOEKHOUDING VAN DE SOCIALE DOORVERHUURACTIVITEIT (SVK-WERKING)

4.1 DE BOEKHOUDING VAN DE SOCIALE DOORVERHUURACTIVITEIT IS EEN GEÏNTEGREERD DEEL VAN DE BOEKHOUDING VAN DE WOONMAATSCHAPPIJ

De boekhouding van de sociale doorverhuuractiviteit moet u integreren in de boekhouding van de woonmaatschappij: u mag dus geen afzonderlijke boekhouding voeren. Door de subsidieberekening van de sociale doorverhuuractiviteit voert de woonmaatschappij (conform artikel 8 van het Boekhoud-MB) een analytische boekhouding van deze activiteit. Voor deze integratie zijn enkele voorwaarden voorzien.

4.2 RAPPORTERING OVER DE WERKINGS- EN ONDERHOUDSKOSTEN VAN DE SOCIALE DOORVERHUURACTIVITEIT VIA HET FIS

De toewijzing van de kosten gebeurt via verdeelsleutels die de raad van bestuur van de woonmaatschappij vastlegt en opneemt in de waarderingsregels van de woonmaatschappij. De verantwoording van deze verdeelsleutels wordt beschreven in een procedure (art. 4.132 BVCW). Dit is dus gelijklopend met wat u in punt 3.1 las.

4.3 OPDELING VAN DE VERRICHTING OP PANDNIVEAU

Een aantal verrichtingen voor de sociale doorverhuuractiviteit worden op pandniveau ingedeeld. Deze rekeningen zijn aangeduid in het rekeningstelsel van bijlage 2 van het Boekhoud-MB. Het gaat over een aantal kosten- en opbrengstenrekeningen.

4.4 REGISTRATIE VAN DE VERRICHTINGEN IN DEBITEURENSOFTWARE

U registreert alle verrichtingen die betrekking hebben op de huurders van uw woningen in de debiteurensoftware die gebruikt wordt voor de administratieve organisatie van uw huuractiviteit. De debiteurensoftware en de boekhoudkundige administratie brengt u minstens maandelijks met elkaar in overeenstemming (art. 14 van het Boekhoud-MB).

5 WAARDERINGSREGELS

Bijlage 1 van het Boekhoud-MB bevat een set van aanvullende waarderings- en rubriceringsregels die gelden voor de woonmaatschappijen. Deze regels vormen een aanvulling op de gemeenrechtelijke waarderingsregels die in de federale boekhoudwetgeving zijn opgenomen en die gelden voor alle Belgische ondernemingen. Zij worden voorzien opdat u op een uniforme wijze de gemeenrechtelijke boekhoudwetgeving toepast in uw boekhouding en jaarrekening.

Artikel 9 bepaalt dat u deze aanvullende waarderings- en rubriceringsregels opneemt in uw set van waarderingsregels die elke onderneming heeft op basis van het KB van 29 april 2019 (dit is het federale jaarrekening-KB).

Belangrijk aandachtspunt: wat bij een fusie?

Bij een fusie zullen volledige boekhoudingen (bij een fusie van volledige vennootschappen) of delen van boekhoudingen (bij splitsingen of partiële splitsingen, gevolgd door een fusie van de gesplitste of afgesplitste delen van vennootschappen) samengevoegd worden. Hoewel er in de sector van de SHM's en SVK's aanvullende waarderings- en rubriceringsregels voorzien zijn in de respectievelijke Boekhoud-MB's van SHM's en SVK's zullen de verschillende boekhoudingen die samengevoegd worden, wellicht één of meer verschillen vertonen qua waarderingsregels.

De overnemende vennootschap zal de waarderings- en rubriceringsregels van de verschillende boekhoudingen die samengevoegd worden, moeten verwerken tot 1 set van waarderings- en rubriceringsregels die uniform op het ganse vermogen van de fusiemaatschappij toegepast worden. De overnemende vennootschap zal dus wellicht bestaande regels moeten aanpassen.

Enkel voor de activa waarvan de afschrijvingen al voor de vorming van de woonmaatschappij gestart waren, moet u de waarderingsregels (voor de vaststelling van de afschrijving van deze activa) niet verplicht aanpassen. Deze mogen verderlopen zoals voorheen.

6 FINANCIËLE RAPPORTERING

De rapporteringen van de SHM's en van de SVK's zijn samengevoegd voor de vorming van de woonmaatschappijen. U vindt de lijst van deze rapporteringen in artikel 18 van het Boekhoud-MB van 25 augustus 2022.

7 MEER INFORMATIE?

Met vragen kunt u terecht bij het team financieel beheer, energie & bouwtechniek en vastgoed van de afdeling Klantenondersteuning via ronald.koopman@vlaanderen.be

Bijlagen

- 1 Bijlage 1 – overzicht in tabelvorm van de inhoud van het Boekhoud-MB voor woonmaatschappijen van 25 augustus 2022
- 2 Bijlage 2 – toelichting bij de analytische rapportering
- 3 Bijlage 3 – bestand in Excelformaat met het rekeningstelsel van de woonmaatschappijen
- 4 Bijlage 4 – lijst met aanvullende rekeningnummers