

Boekhouding en Appartements – mede – eigendom.

1. Inleiding

In art. 577-8 §4, 17° B.W. is sedert 2010 voorzien dat de syndicus de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars moet voeren volgens een **minimum genormaliseerd rekeningenstelsel**.

Inmiddels is een en ander bij KB van 12 juli 2012 (B.S. 3 augustus 2012) geregeld.

Aangezien de nieuwe regelgeving reeds van toepassing is op de boekjaren die starten vanaf 1 januari 2013 aanvangen, alles op even op een rijtje ...

2. Minimum genormaliseerd rekeningenstelsel

Het (minimum) genormaliseerd rekening(en)stelsel of MAR (Minimum Algemeen Rekeningstelsel) is een wettelijk voorgeschreven rekeningenschema voor het voeren van een boekhouding in een onderneming en/of VM.

Het schema bevat zeven hoofdrubrieken of klassen :

- rekeningen van de balans
 1. eigen vermogen, voorzieningen voor risico's, kosten en schulden op meer dan een jaar.
 2. oprichtingskosten, vaste activa en vorderingen op meer dan een jaar
 3. voorraden en bestellingen in uitvoering
 4. vorderingen en schulden op ten hoogste een jaar
 5. geldbeleggingen en liquide middelen
- rekeningen van de resultatenrekening
 6. kosten (elektriciteit, water, lift...)
 7. opbrengsten (stortingen van de mede-eigenaars)

Niets belet dat men in een verdere, eigen, indeling voorziet.

3. Opstellen van stukken

Volgens voormeld KB heeft de syndicus de taak de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze en met inachtneming van de gebruikelijke

regels van het dubbel boekhouden., waarbij het vermogen van de VME vanuit een dubbel (spiegel-) standpunt wordt bekeken : debet en credit.

In de jaarlijkse balans vinden wij aan de linkerzijde, de actiefzijde, de bezittingen van de VME.

Aan de rechterzijde, de passiefzijde, de schulden van de VME.

Hiermee krijgt men een beeld van de

- oorsprong van de middelen (voorschotten van de mede-eigenaars, financiering (?), ...)
- aanwending van de middelen (aankopen, kosten voor nutsvoorzieningen, herstellingskosten, ...)

Een en ander betekent dat de syndicus voortaan volgende documenten moet opstellen :

- een balans
- een resultatenrekening
- een toelichting

4. Specifiek voor de kleine VME's

Deze regel is niet van toepassing voor elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat.

Dergelijke VME mag immers een vereenvoudigde boekhouding voeren die *ten minste* een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal.

In dit geval dient de syndicus hoe dan ook volgende documenten op te stellen :

- een inkoopdagboek (aankopen van de VM)
- een financieel dagboek (uittreksels van de rekeningen)

In elk geval, dus óók voor VME's met minder dan 20 kavels, geldt dat :

- Elke boeking geschiedt aan de hand van een gedagtekend verantwoordingsstuk opgeslagen in een ongesplitst dagboek of in een hulpdagboek.
- De verantwoordingsstukken voor de boekingen methodisch moeten worden opgeslagen en **zeven** (niet 5, of 10, ...) jaar bewaard, te rekenen van de eerste januari van het jaar dat op de afsluiting volgt.
- Deze dagboeken worden voortdurend ter beschikking gehouden van belanghebbende.
- Een VM dient minstens één keer per jaar een jaarrekening op te maken. De stukken worden ingeschreven in een boek.

5. Specifiek voor de grote VME's

Waar voor de VME met meer dan 20 kavels in de wet sprake is van een “inventaris”, bedoelt men daarmee de jaarrekeningen.

Voor grote VM's gelden strengere regels, in die zin dat

- De jaarrekening duidelijk moet worden opgesteld en stelselmatig weergegeven enerzijds, de aard en het bedrag, op de dag waarop het boekjaar wordt afgesloten, van de bezittingen en rechten van de vennootschap, van haar schulden en verplichtingen evenals van haar eigen middelen, en anderzijds, voor het op die dag afgesloten boekjaar, de aard en het bedrag van haar kosten en haar opbrengsten. Elk bestanddeel van het vermogen wordt afzonderlijk gewaardeerd met voorzichtigheid, oprechtheid en goede trouw.
- Er moet rekening worden gehouden met alle voorzienbare risico's, mogelijke verliezen en ontwaardingen, ontstaan tijdens het boekjaar.
- Er moet rekening worden gehouden met de kosten en de opbrengsten die betrekking hebben op het boekjaar.

6. Besluit

Deze nieuwe, nauwgezette regelgeving indachtig, kan enkel besloten worden dat van de syndicus een steeds verder gaande professionaliteit en thans boekhoudkundige kennis wordt verwacht.

De beoefening van deze regelgeving vereist het hanteren van een gepast boekhoudpakket, ... en dus wel enige investering van de zijde van de syndici.

Ook is hiermee duidelijk dat de verplicht aan te stellen commissaris van de rekeningen een gefundeerde kennis van de principes van het dubbel boekhouden moet kennen.

Een en ander niet zonder gevolg voor de beoordeling van eventuele aansprakelijkheden van deze actoren binnen de VME ...

Astrid CLABOTS

Vennoot

Argus Advocaten

HASSELT – LOMMEL