

MEDEDELING

referentienr. : M-VVKSO-2006-045-V03
datum : 2006-03-30
gewijzigd : Hoofdstukken 4.2 en 4.3 zijn samengevoegd. In hoofdstuk 8.1 zijn twee correcties doorgevoerd.
contact : Adviescommissie voor Boekhouden in het Katholiek Onderwijs, abko@vsko.be

Het recht van erfpacht en het recht van opstal – Juridische kenmerken en boekhoudkundige verwerking

1 Probleemstelling

Veel katholieke schoolbesturen¹⁾ hebben hun schoolgebouwen niet in eigendom, maar beschikken er over via een erfpacht. De schoolgebouwen zijn dan eigendom van een verbonden entiteit, bijvoorbeeld een bisdom, een congregatie of een patrimonium-vzw die ze in erfpacht gaf aan het schoolbestuur. Dat het erfpachtrecht zo'n grote rol speelt in het katholiek onderwijs, heeft onder meer te maken met de beperkte financiële middelen van de scholen en met het feit dat subsidiëring door AGIO²⁾ vereist dat de school gedurende minstens 30 jaar beschikt over een zakelijk recht op het betrokken goed.

Toch zijn de schoolbesturen doorgaans weinig vertrouwd met de algemene juridische kenmerken van erfpacht- en opstalcontracten. Bovendien is de boekhoudkundige verwerking van dergelijke contracten vaak onbekend terrein. Een regelgeving voor de specifieke wijze waarop deze zakelijke rechten in de onderwijssector gerealiseerd worden, is onbestaande.

De *Adviescommissie Boekhouding in het Katholiek Onderwijs (ABKO)* heeft daarom, aansluitend bij het *VSKO-model voor dubbele boekhouding in het katholiek onderwijs*³⁾, onderhavig model voor de boekhoudkundige verwerking van erfpachtcontracten goedgekeurd. ABKO heeft er vooral naar gestreefd een regelgeving uit te werken die transparant is, op relatief eenvoudige wijze toe te passen is, een getrouw beeld geeft van de financiële toestand van het schoolbestuur en het risico inzake de aansprakelijkheid van de raad van bestuur zoveel mogelijk beperkt.

Dit model is uitgewerkt door een gemengde werkgroep, samengesteld uit ABKO-leden en externe deskundigen:

- Guy Van De Velde (Deloitte), bedrijfsrevisor,
- Herman Van Impe (VIAS Bedrijfsrevisoren), bedrijfsrevisor,
- Karel Verheyden, bedrijfsrevisor en gastdocent EHSAL,
- Jo Van den Bossche (EHSAL), professor,
- Etienne Bauwens (Broeders van Liefde),

¹⁾ Met de term *schoolbestuur* verwijzen we in deze mededeling naar de vzw-schoolbestuur of de vzw-inrichtende macht die één of meer katholieke secundaire scholen bestuurt, die beantwoordt aan de criteria van de grote of de zeer grote vzw en die dus met ingang van 1 januari 2006 een dubbele boekhouding moet voeren.

²⁾ In deze mededeling gebruiken we systematisch de naam AGIO (Agentschap voor Infrastructuur in het Onderwijs), het agentschap dat sedert 1 april 2006 de rol overgenomen heeft van DIGO (Dienst voor Infrastructuurwerken van het Gesubsidieerd Onderwijs), ook indien het gaat over overeenkomsten die in het verleden met DIGO afgesloten werden.

³⁾ *VSKO-model voor dubbele boekhouding in het katholiek onderwijs* (Belgisch Staatsblad, 13 januari 2006, blz. 2339–2366), hierna genoemd *het VSKO-model*.

- Jos Buyens (Katholiek Onderwijs Regio Heist-op-den-Berg),
- Marc S'Jegers (Katholiek Onderwijs Geel-Kasterlee),
- Karolien Naert, stafmedewerker VVKSO,
- Jaak Palmans, stafmedewerker VVKSO.

2 Inhoud

1	Probleemstelling.....	1
2	Inhoud.....	2
3	Juridische aspecten van erfpacht en opstal	3
3.1	Erfpacht	3
3.2	Opstal	5
3.3	Recht van onroerende natrekking	7
3.4	Overzicht van de belangrijkste verschilpunten tussen erfpacht en opstal	7
4	De waardering van een erfpacht	9
4.1	Waarom een erfpacht in de balans opnemen?	9
4.2	Waarderen in continuïteit of waarderen volgens het zero-based-principe?	10
5	Boekhoudkundige verwerking van een erfpacht door de erfpachter	12
6	De marktwaarde of de gebruikswaarde van het goed is gekend	13
6.1	De som der cijzen stemt overeen met de marktwaarde of de gebruikswaarde	13
6.2	De som der cijzen is beduidend lager dan de marktwaarde of de gebruikswaarde	14
6.3	De som der cijzen is beduidend hoger dan de marktwaarde of de gebruikswaarde	15
7	De marktwaarde of de gebruikswaarde van het goed is (nog) niet gekend	18
7.1	Waardebenaderingen van het goed	18
7.2	Opname in de balans	19
7.3	Toepassing van een correctie	20
8	Enkele bijzondere boekingsmodaliteiten.....	24
8.1	Gebouwen in volle eigendom op grond in erfpacht.....	24
8.2	De erfpachter voert verbouwings- en inrichtingswerken uit.....	24
8.3	De erfpachter legt voorzieningen aan	24
8.4	Bijzonderheden in verband met de cijns	25
8.5	Jaarlijkse afschrijving van de erfpacht.....	25
8.6	Beëindiging van de erfpachtovereenkomst	26
8.7	Fusie van schoolbesturen	27
	BIJLAGE – ANALYSE VAN DE BESTAANDE ERFPACHTCONTRACTEN.....	28

3 Juridische aspecten van erfpacht en opstal

In dit hoofdstuk lichten we enkele algemene juridische aspecten van erfpacht en opstal toe. We beklemtonen echter dat enkel een grondige analyse van de notariële akte tot vestiging van erfpacht of opstal uitsluitend kan geven over de precieze aard van de erfpacht of het opstal waardoor het schoolbestuur gebonden is. In de praktijk blijkt immers dat de erfpachtovereenkomsten die in de scholen in voege zijn, zeer verscheiden van aard zijn. Uitzonderlijk blijken zelfs erfpachtcontracten voor te komen die niet eens aan de wettelijke definitie van een erfpacht voldoen en dus de facto geen erfpachtcontract zijn.

Het lijkt derhalve raadzaam dat het schoolbestuur, bijvoorbeeld naar aanleiding van de boekhoudkundige verplichtingen die op 1 januari 2006 in voege getreden zijn, al zijn bestaande erfpachtcontracten aan een grondige analyse onderwerpt. Om dit proces te vergemakkelijken, vindt u als Bijlage 1 een checklist van vragen die u zich minimaal moet stellen bij de beoordeling van bestaande erfpachtcontracten.

3.1 Erfpacht

3.1.1 Omschrijving

Een recht van *erfpacht*⁴⁾ wordt door een *erfpachtgever* (bijvoorbeeld een bisdom, een congregatie of een vzw-eigenares) verstrekt aan een *erfpachter* (bijvoorbeeld een schoolbestuur dat de gebouwen wil gebruiken om er katholiek onderwijs te verstrekken).

Erfpacht is het zakelijk recht waardoor de erfpachter gedurende een lange periode het genot heeft op grond of gebouwen⁵⁾ van de erfpachtgever, onder de verplichting om de waarde van het onroerend goed niet te verminderen en om aan de erfpachtgever een jaarlijkse vergoeding in geld of in natura te betalen.

Een erfpacht wordt bij notariële akte vastgelegd. Er is immers een authentieke akte nodig, overgeschreven in het register van de hypotheekbewaarder, om het recht tegenwerpelijk aan derden te maken. In zulke overeenkomst kunnen beide partijen naar eigen inzicht afwijken van de bepalingen van de erfpachtwet, behalve op twee punten. De partijen kunnen namelijk niet afwijken van de wettelijk vastgelegde minimale en maximale duur van een erfpacht (zie punt 3.1.2), en de erfpachter is verplicht jaarlijks een erfpachtvergoeding te betalen (zie punt 3.1.3).

3.1.2 Duur

Een erfpacht geldt voor een minimumtermijn van 27 jaar en een maximumtermijn van 99 jaar. Deze termijnen zijn van dwingend recht – de partijen kunnen er niet door middel van een overeenkomst van afwijken. Indien een overeenkomst als erfpacht betiteld werd, maar voor minder dan 27 jaar aangegaan werd, dan is dit geen erfpachtovereenkomst, maar een gewone huurovereenkomst. Indien de erfpachtovereenkomst voor meer dan 99 jaar afgesloten wordt, wordt de duur automatisch beperkt tot 99 jaar; uitzonderlijk kan een rechter zelfs van oordeel zijn dat er dan geen sprake is van een erfpacht maar van een koop.

De erfpacht kan verlengd worden bij het verstrijken van de termijn, maar dit kan niet stilzwijgend gebeuren. Er moet tijdig een nieuwe overeenkomst afgesloten worden.

Indien het schoolbestuur aanspraak wil maken op subsidiëring door AGIO van bouwwerken, moderniseringswerken, uitbreidingswerken of geschiktmakingswerken, dan moet het beschikken over een zakelijk recht dat gedu-

⁴⁾ Wet van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht (Journal Officiel du royaume des Pays-Bas, 1824, nr. 14).

⁵⁾ Om de leesbaarheid te bevorderen, spreken we uitsluitend van gebouwen. Een erfpacht heeft echter niet alleen betrekking op gebouwen, maar ook op andere werken en beplantingen die op de grond worden aangebracht, bijvoorbeeld een omheining, een siertuin, een speelplaats, een sportterrein...

rende minstens 30 jaar het genot van het goed verzekert⁶⁾. Een erfpacht komt als zakelijk recht hiervoor in aanmerking. Gezien de vele jaren die verstrijken tussen het indienen van het bouwdoosier en het verkrijgen van de subsidies, moet men in de praktijk over een erfpacht van 40 à 50 jaar beschikken.

3.1.3 *Erfpachtvergoeding*

Ook de jaarlijkse erfpachtvergoeding is van dwingend recht. De erfpachter is verplicht jaarlijks een vergoeding voor de erfpacht te betalen, doorgaans cijns of canon genoemd.

Oorspronkelijk werd deze cijns niet als een vergoeding voor het verleende genot beschouwd, maar als een periodieke uiting van de erkenning van het eigenaarsrecht van de erfpachtgever. Dit had tot gevolg dat de cijns vaak een symbolische som was, bijvoorbeeld 100 of 1 000 frank per jaar. Zelfs na vele tientallen jaren staat dan de totale som die de erfpachter betaald heeft, in het geheel niet in verhouding tot de waarde van het goed. Er is dan geen sprake van wedersamenstelling van de kapitaalwaarde of de reële waarde van het goed waarop de overeenkomst betrekking heeft.

De problematiek van de symbolische cijnsen is ongetwijfeld uitdovend. Tegenwoordig wordt immers bij het bepalen van de cijns doorgaans wel rekening gehouden met de waarde van het goed. Soms wordt de cijns bovendien geïndexeerd, aan het bedrag van de werkingstoelagen gerelateerd of verzwaaard met een bijdrage voor een bouwfonds.

Alleszins dient de school de cijns jaarlijks effectief te betalen, ook indien het om een symbolische waarde gaat.

3.1.4 *Rechten en plichten van de erfpachtgever*

De erfpachtgever blijft eigenaar van de grond die hij in erfpacht geeft, maar zijn rechten zijn beperkt tot die van een blote eigenaar. Hij blijft eveneens (blote) eigenaar van *opstaande gebouwen*, dit zijn de gebouwen die reeds aanwezig zijn op het ogenblik waarop de erfpachtovereenkomst een aanvang neemt.

Enkel de erfpachtgever kan het goed met een hypotheek bezwaren en zelfs vervreemden, voor zover de rechten van de erfpachter gerespecteerd blijven. De erfpachtgever heeft geen enkele herstelplicht en dient geen enkele belasting te betalen met betrekking tot het onroerende goed. Wel dient hij de erfpachter te beschermen tegen uitwinning door derden; hij moet dus vermijden dat derden een schuldvordering tegen hem verhalen op het goed dat hij in erfpacht gegeven heeft.

Bij de beëindiging van de erfpacht wordt de erfpachtgever door de *onroerende natrekking* (zie punt 3.3) automatisch eigenaar van alle gebouwen die op het goed aanwezig zijn – zowel de gebouwen die reeds aanwezig waren bij de vestiging van de erfpacht als de gebouwen die de erfpachter tijdens de looptijd van de erfpacht op zijn kosten heeft laten oprichten. De erfpachtgever is aan de erfpachter daarvoor geen vergoeding verschuldigd, tenzij dit in de erfpachtovereenkomst vastgelegd is.

Indien het schoolbestuur aanspraak wil maken op subsidiëring door AGION van bouwwerken, moderniseringswerken, uitbreidingswerken of geschiktmakingswerken, dan moet de erfpachtovereenkomst een bepaling bevatten die stelt dat de erfpachtgever bij het beëindigen van de erfpacht een vergoeding verschuldigd is aan de erfpachter die gelijk is aan de meerwaarde die op dat tijdstip ontstaan zal zijn door nieuw opgerichte gebouwen of door verbouwingen aan de opstaande gebouwen.

3.1.5 *Rechten en plichten van de erfpachter*

De erfpachter heeft het volledige genot van de grond en de opstaande gebouwen, maar mag niets doen waardoor de waarde van de goederen zou verminderen. Hij mag de waarde van de grond en de opstaande gebouwen verbeteren, maar is dat niet verplicht. Vermits hij geen eigenaar is, mag hij de grond of de opstaande gebouwen niet verkopen of

⁶⁾ Wet van 29 mei 1959 tot wijziging van sommige bepalingen van de onderwijswetgeving, Art. 19, § 1 (Belgisch Staatsblad 19 juni 1959). Surf naar <http://www.agion.be> > Juridisch kader > Schoolpactwetgeving.

met een hypotheek bezwaren. Hij mag wel – voor de duur van de erfpachtovereenkomst – zijn recht van erfpacht vervreemden of met een hypotheek bezwaren.

De erfpachter wordt – voor de duur van de erfpachtovereenkomst – eigenaar van de gebouwen die hij zelf laat oprichten en kan deze gebouwen dus verhuren, verkopen of met een hypotheek bezwaren. Hij is echter niet tot bebouwing verplicht, tenzij dit uitdrukkelijk in de overeenkomst opgenomen is.

De erfpachter is verplicht de cijns te betalen evenals alle belastingen die op het goed wegen. Dit geldt ook voor buitengewone belastingen, zoals kosten voor wegeaanleg.

De erfpachter is verplicht gewone herstellingen uit te voeren aan de gebouwen die bij de vestiging van de erfpacht aanwezig waren, maar niet aan de gebouwen die hij zelf heeft laten oprichten. De erfpachter is niet verplicht grove herstellingen⁷⁾ uit te voeren, maar de erfpachtgever is dat evenmin verplicht. Het verdient derhalve aanbeveling in de erfpachtovereenkomst een sluitende regeling op te nemen voor de herstellingen.

De erfpachter die het goed merkelijke schade toebrengt of van zijn recht grof misbruik maakt, kan van zijn recht van erfpacht vervallen worden verklaard. Hij kan desgevallend de vervallenverklaring voorkomen door het goed in zijn vorige staat te herstellen en voldoende waarborgen te bieden voor toekomstige herstellingen.

Bij de beëindiging van de erfpacht dient de erfpachter de kosten en de schade te vergoeden die veroorzaakt zijn door nalatigheid en door gebrek aan onderhoud.

Bij de beëindiging van de erfpacht mag de erfpachter de gebouwen wegnemen die hij zelf optrok, tenzij de verplichting gebouwen op te richten opgenomen was in de overeenkomst.

Indien het schoolbestuur aanspraak wil maken op subsidiëring door AGION van bouwwerken, moderniseringswerken, uitbreidingswerken of geschiktmakingswerken, dan mag de erfpacht enkel vervreemd of met een zakelijk recht bezwaard worden met instemming van AGION⁸⁾.

3.2 Opstal

3.2.1 Omschrijving

Een recht van *opstal*⁹⁾ wordt door een *opstalgever* (bijvoorbeeld een bisdom, een congregatie of een vzw-eigenares) verstrekt aan een *opstalhouder* (bijvoorbeeld een schoolbestuur dat de gebouwen wil gebruiken om katholiek onderwijs te verstrekken).

Opstal is het zakelijk recht waardoor de opstalhouder gedurende een bepaalde periode gebouwen in eigendom mag hebben op de grond van de opstalgever. Hierdoor wordt het eigendomsrecht op de grond onderscheiden van het eigendomsrecht op de gebouwen. Normaal zijn gebouwen op een bepaalde grond eigendom van de eigenaar van die grond (zie punt 3.3), maar door het opstalrecht wordt dit automatische opgeheven. De grond blijft eigendom van de opstalgever, de opstallen (gebouwen) worden (tijdelijk) eigendom van de opstalhouder. Er wordt als het ware een tijdelijke horizontale scheiding aangebracht tussen de grond en de gebouwen.

Een opstal wordt bij notariële akte vastgelegd. Er is immers een authentieke akte nodig, overgeschreven in het register van de hypotheekbewaarder, om het recht tegenwerpelijk aan derden te maken.

⁷⁾ Grove herstellingen zijn limitatief opgesomd in Art. 606 BW, met name de herstelling van zware muren en van gewelven, de vernieuwing van balken en van gehele daken, de vernieuwing van dijken en van steun- en afsluitingsmuren in hun geheel. Alle andere herstellingen zijn herstellingen tot onderhoud.

⁸⁾ Wet van 29 mei 1959 tot wijziging van sommige bepalingen van de onderwijswetgeving, Art. 19, § 1 (Belgisch Staatsblad 19 juni 1959). Surf naar <http://www.agion.be> > Juridisch kader > Schoolpactwetgeving.

⁹⁾ Wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal (Journal Officiel du royaume des Pays-Bas, 1824, nr. 13).

In deze overeenkomst kunnen beide partijen naar eigen inzicht afwijken van de bepalingen van de opstalwet, behalve wat de maximale duur van de opstal betreft (zie punt 3.2.2).

Overigens vestigt elke overeenkomst waarin de eigenaar van de grond afstand doet van het recht van onroerende natrekking (zie punt 3.3), automatisch een recht van opstal, ook indien de overeenkomst niet zodanig genoemd wordt. Door dergelijke clause kan de eigenaar immers geen aanspraak maken op de gebouwen die door een ander op zijn grond opgericht worden.

3.2.2 Duur

Het recht van opstal geldt voor een maximumtermijn van 50 jaar. Er is geen minimum termijn vastgelegd. Deze maximumtermijn is van dwingend recht – de partijen kunnen er niet door middel van een overeenkomst van afwijken.

Het recht van opstal kan bij afloop van de overeenkomst gewoon vernieuwd worden.

3.2.3 Opstalvergoeding

Er is geen verplichting een jaarlijkse vergoeding (cijns of canon) vast te leggen. In principe hoeft de opstalhouder dus geen vergoeding te betalen aan de opstalgever. Dit is echter geen bepaling van dwingend recht. Beide partijen kunnen overeenkomen dat een periodieke of eenmalige vergoeding betaald wordt.

3.2.4 Rechten en plichten van de opstalgever

De opstalgever blijft eigenaar van de grond. Hij mag deze vervreemden of met een hypotheek bezwaren, voor zover dit verenigbaar is met de rechten van de opstalhouder. De opstalgever is dan ook eigenaar van alles wat zich op natuurlijke wijze met de grond verenigt, met name de natuurlijke en burgerlijke vruchten van de bodem en de ondergrond, voor zover de opstalgever om die vruchten te bekomen niets doet dat ingaat tegen de rechten van de opstalhouder.

De opstalgever heeft geen enkele verplichting tot onderhoud en herstel van gebouwen, ook niet van de *opstaande gebouwen*, dit zijn de gebouwen die reeds aanwezig waren op het ogenblik waarop het opstalrecht een aanvang nam.

Indien het opstalrecht met een opstalvergoeding gepaard gaat, moet de opstalgever de opstalhouder beschermen tegen uitwinning door derden; hij moet dus vermijden dat derden een schuldvordering tegen hem verhalen op het goed dat hij in opstal gegeven heeft.

Bij de beëindiging van het opstalrecht wordt de opstalgever door de onroerende natrekking (zie punt 3.3) automatisch eigenaar van alle gebouwen die op het goed aanwezig zijn – zowel de gebouwen die aanwezig waren bij de aanvang van de opstal als de gebouwen die de opstalhouder tijdens de looptijd van het opstal op zijn kosten heeft laten oprichten.

De opstalgever moet de opstalhouder niet vergoeden voor de gebouwen die aanwezig waren bij de aanvang van de opstal en waarvoor de opstalhouder toen niet betaalde. De opstalgever moet de opstalhouder wél vergoeden voor de gebouwen die deze zelf liet oprichten of waarvoor hij bij de aanvang van de opstal betaalde, op voorwaarde dat de opstalhouder deze gebouwen laat staan. De vergoeding is gelijk aan de actuele waarde van de gebouwen. Merk op dat deze vergoeding bij de beëindiging van het opstalrecht niet verward mag worden met de jaarlijkse opstalvergoeding.

Indien beide partijen wensen overeen te komen dat bij de afloop van de overeenkomst geen vergoeding verschuldigd zal zijn, dienen ze uitdrukkelijk in de opstalovereenkomst vast te leggen dat, in afwijking van Art. 6 van de wet van 10 januari 1824, de opstalgever geen vergoeding verschuldigd zal zijn bij het verkrijgen van de opstallen.

3.2.5 Rechten en plichten van de opstalhouder

Een recht van opstal heeft betrekking zowel op de opstaande gebouwen als op de nieuwe gebouwen die de opstalhouder laat optrekken. De opstalhouder verwerft deze gebouwen in eigendom. Hij kan ze dus – voor de duur van de overeenkomst – verhuren, met een hypotheek bezwaren, er een vruchtgebruik op vestigen, ze met een erfdiensbaarheidsbelasting belasten en zelfs vervreemden. De opstalhouder kan tevens zijn opstalrecht overdragen.

Deze rechten gelden enkel voor de gebouwen, niet voor de grond. De opstalhouder beschikt niet over een genotsrecht op de grond en de ondergrond. Hij mag op de grond dus bijvoorbeeld geen hypotheek vestigen.

De opstalhouder dient alle belastingen te betalen die rusten op de opstallen, met inbegrip van de onroerende voorheffing.

De opstalhouder moet de nodige herstellingen doen om de gebouwen die aanwezig waren bij de aanvang van de opstal, in hun oorspronkelijke staat terug te geven, tenzij hij er bij de aanvang van de opstal voor betaalde. De opstalhouder is niet verplicht de gebouwen die hij zelf oprichtte, te herstellen en is evenmin verplicht grove herstellingen uit te voeren. Het verdient dan ook aanbeveling hieromtrent goede afspraken in de opstalovereenkomst vast te leggen.

In tegenstelling tot bij de erfpacht, vervalt het recht van opstal niet als de opstalhouder misbruik maakt van het genotrecht. De opstalgever moet desgevallend via gemeenrechtelijke weg een schadevergoeding bedingen.

Bij de beëindiging van de overeenkomst dient de opstalhouder een vergoeding te betalen voor de schade die hij aanrichtte, indien hij zich niet correct van zijn onderhoudsplicht gekweten heeft. Hij is bovendien verplicht de grond in de oorspronkelijke staat te herstellen.

Bij de beëindiging van de overeenkomst heeft de opstalhouder – vermits het recht op onroerende natrekking tijdelijk opgeheven is – het recht de gebouwen die hij zelf aanbracht af te breken of te verwijderen. Hij mag dit ook doen met de gebouwen die bij de aanvang van de opstal aanwezig waren, op voorwaarde dat hij er toen voor betaalde.

3.3 Recht van onroerende natrekking

Het recht van *onroerende natrekking*¹⁰⁾ houdt in dat bij de afloop van het recht van erfpacht of opstal alle gebouwen eigendom worden van de eigenaar van de grond, zelfs indien deze gebouwen uitsluitend opgetrokken zijn met middelen van de erfpachter of de opstalhouder. Dit principe geldt niet alleen voor nieuwe gebouwen, maar ook voor bijgebouwen, verbouwingen, verbeteringswerken en uitbreidingswerken aan de opstaande gebouwen. Alle nagetrokken bestanddelen gaan volledig over in de oorspronkelijke eigendom en verliezen hun eigen identiteit. Deze eigendomsverwerving vindt plaats uit kracht van wet en dus niet ingevolge enige vorm van overeenkomst. Er moet geen akte verleden worden die de eigendomsovergang ingevolge natrekking vastlegt.

3.4 Overzicht van de belangrijkste verschilpunten tussen erfpacht en opstal

In onderstaand schema geven we een overzicht van de belangrijkste verschilpunten tussen erfpacht en opstal zoals deze in de wet vastgelegd zijn. Beide partijen kunnen daar bij overeenkomst van afwijken, met uitzondering van de met (*) gemarkeerde elementen die van dwingend recht zijn. In de tabel gaan door de kernachtige formulering wellicht juridische nuances verloren die in de tekst wel aan bod zijn gekomen.

¹⁰⁾ Burgerlijk wetboek, Art. 546.

	Erfpacht	Opstal
Aard	Tijdelijke overdracht van genotsrecht op de grond en op de gebouwen aanwezig bij de aanvang van de erfpacht	Tijdelijke overdracht van eigendomsrecht op de gebouwen aanwezig bij de aanvang van de opstal
Minimum looptijd	(*) 27 jaar	Geen
Maximum looptijd	(*) 99 jaar	(*) 50 jaar
Jaarlijkse vergoeding	(*) Verplicht	Niet verplicht
Status van de grond	Erfpachtgever behoudt blote eigendom	Opstalgever heeft volwaardig eigendomsrecht
Status van de gebouwen aanwezig bij aanvang	Erfpachter heeft tijdelijk genotsrecht	Opstalhouder heeft tijdelijk eigendomsrecht ¹¹⁾
Status van de gebouwen opgericht na aanvang	Erfpachter heeft tijdelijk eigendomsrecht	
Vergoeding na afloop van de overeenkomst	Erfpachtgever is geen vergoeding verschuldigd voor gebouwen opgericht door erfpachter tijdens de looptijd	Opstalgever is vergoeding verschuldigd voor gebouwen opgericht door opstalhouder tijdens de looptijd
Voortzetting na afloop van de overeenkomst	Via nieuwe overeenkomst	Via hernieuwing van bestaande overeenkomst

¹¹⁾ Bij opstaande gebouwen geldt het tijdelijk eigendomsrecht van de opstalhouder enkel indien deze gebouwen bij het afsluiten van de overeenkomst effectief werden overgedragen.

4 De waardering van een erfpacht

4.1 Waarom een erfpacht in de balans opnemen?

Het VSKO-model¹²⁾ schrijft voor dat erfpacht en opstal steeds onder de activa opgenomen worden: “... worden de gebruiksrechten betreffende materiële vaste activa waarover het schoolbestuur beschikt op grond van erfpacht of opstalrecht, onder de activa opgenomen, ongeacht er al dan niet een integrale wedersamenstelling is van de kapitaalwaarde. De som van de nog te verrichten contractueel vastgelegde stortingen wordt onder de schulden opgenomen.”

Deze verplichting reikt verder dan de verplichtingen van de vennootschappen en van de grote en de zeer grote vzw's, want de federale boekhoudwetgeving¹³⁾ en de vzw-wetgeving¹⁴⁾ spreken enkel van het activeren van erfpacht en opstal indien “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 geïnvesteerd heeft”.

ABKO heeft zich bij zijn beslissing om het VSKO-model “strenger” te maken laten leiden door de hierna aangehaalde overwegingen. Het voorzichtigheidsprincipe heeft daarbij het zwaarst doorgewogen, want door de erfpachtschulden in alle omstandigheden op te nemen, loopt de Raad van Bestuur van de vzw het minste risico inzake aansprakelijkheid.

4.1.1 Een erfpacht leunt juridisch gezien nauw aan bij volle eigendom

Erfpachtcontracten voor schoolgebouwen hebben steeds een lange looptijd, zijn niet opzegbaar, vervallen niet bij het overlijden van de personen die de overeenkomst ondertekend hebben en monden op het einde van de looptijd vaak uit in een nieuwe erfpachtovereenkomst. Wat de juridische realiteit betreft, leunen erfpachten dus heel dicht aan bij volle eigendom. Voorts zijn de gebouwen waarvoor de erfpacht geldt, van vitaal belang voor het schoolbestuur – zonder deze gebouwen kan het immers zijn opdracht niet vervullen.

Enkel door de erfpachtcontracten te activeren, komt dit belang tot uiting in de jaarrekening. Als de erfpachtcontracten niet geactiveerd worden, wordt het eigen vermogen (meer bepaald het beginpatrimonium) van het schoolbestuur onderschat, omdat de waarde van de gebouwen in erfpacht niet op het actief is uitgedrukt.

4.1.2 Een erfpacht leunt economisch gezien nauw aan bij een financiële leasing

Naar de letter en naar de geest sluit een erfpacht waaraan een normale cijns verbonden is, nauw aan bij een financiële leasing. Bij een financiële leasing is het immers de leasingnemer die als economisch eigenaar beschouwd wordt, in tegenstelling tot een operationele leasing waarbij de leasingnemer als huurder beschouwd wordt. Bij een erfpachtovereenkomst is het de erfpachter die het economisch risico draagt dat verbonden is aan het goed en die dus in feite de economische eigenaar is – de erfpachtgever loopt geen enkel economisch risico.

Volgens het internationaal boekhoudrecht wordt een financiële leasing in de balans geboekt, terwijl een operationele leasing als bedrijfskosten verwerkt wordt. Naar analogie met de financiële leasing hoort een erfpacht derhalve in de balans thuis.

¹²⁾ VSKO-model, Art. 25 § 2.

¹³⁾ Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het wetboek van vennootschappen, Art. 95, § 1, III.D. Leasing en soortgelijke rechten (Belgisch Staatsblad, 6 februari 2001).

¹⁴⁾ Koninklijk Besluit van 19 december 2003 betreffende de boekhoudkundige verplichtingen en de openbaarmaking van de jaarrekening van bepaalde verenigingen zonder winstoogmerk, internationale verenigingen zonder oogmerk en stichtingen, Art. 19, § 1 (Belgisch Staatsblad, 30 december 2003).

4.1.3 Een erfpacht impliceert vaak substantiële schulden en/of verplichtingen

Aan een erfpachtcontract kan een substantiële jaarlijkse cijns gekoppeld zijn, die nog vele jaren betaald moet worden. Indien deze schulden niet geactiveerd worden, wordt deze zware schuldenlast volledig aan het oog van de buitenwereld onttrokken, wat de verdenking van bedrieglijk opzet zou kunnen uitlokken. Indien de erfpachtschulden van het schoolbestuur niet op het passief tot uiting komen, wordt zijn liquiditeitspositie (voor het kortetermijngedeelte) en zijn solvabiliteitspositie (voor het langetermijngedeelte) overschat.

Bovendien leggen erfpachtcontracten soms andere substantiële verplichtingen op aan de erfpachter, zoals de verplichting nieuwe gebouwen te laten optrekken of de verplichting de bestaande gebouwen in goede staat terug te geven of het terrein in zijn oorspronkelijke staat te herstellen.

Het voorzichtigheidsprincipe noopt de school er dan ook toe deze schulden en eventuele verplichtingen tot uitdrukking te brengen op de balans.

4.1.4 De toetsing van de wedersamenstelling ligt niet voor de hand

In de praktijk zal het voor het schoolbestuur vaak zeer moeilijk zijn om na te gaan of de betaalde cijnsen de integrale wedersamenstelling dekken van het kapitaal dat de geveer geïnvesteerd heeft *op het ogenblik waarop de erfpacht-overeenkomst afgesloten is*. Vaak gaat het immers over erfpachten die tientallen jaren oud zijn. In het VSKO-model wordt deze toetsing daarom aan de schoolbesturen niet opgelegd.

4.2 Waarderen in continuïteit of waarderen volgens het zero-based-principe?

Voor de wijze waarop de schoolgebouwen in erfpacht gewaardeerd moeten worden – dit wil zeggen welke waarde boekhoudkundig hieraan gegeven moet worden – heeft de Raad van Bestuur van het schoolbestuur de keuze tussen twee methodes, namelijk de *waardering in continuïteit* en de *waardering volgens het zero-based-principe*. Grosso modo kan men stellen dat de eerste methode voortbouwt op een bestaande dubbele boekhouding, terwijl men bij de tweede methode start vanaf nul.

4.2.1 Waardering in continuïteit

Als de Raad van Bestuur de boekhouding die gehanteerd wordt vóór 1 januari 2006 **gelijkwaardig** acht met de boekhouding die wettelijk verplicht is vanaf 1 januari 2006, dan kan hij beslissen de materiële vaste activa te waarderen in continuïteit¹⁵⁾. Het spreekt vanzelf dat enkel een dubbele boekhouding gelijkwaardig geacht kan worden.

Als waarde van de onroerende goederen wordt dan meestal de nettoboekwaarde gehanteerd. De nettoboekwaarde is het eenvoudigst te bepalen door van de oorspronkelijke aankoopprijs (inclusief btw en bijkomende kosten) de gecumuleerde afschrijvingen af te trekken, rekening houdend met een afschrijvingsperiode van 33 jaar voor de gebouwen of verbouwingen in eigendom en de inrichtingswerken. Onroerende goederen door bestemming worden echter over 20 jaar afgeschreven.

De waardering in continuïteit zal meestal toegepast kunnen worden op verbouwingswerken, inrichtingswerken en geactiveerde grote herstellings- en onderhoudswerken in de gebouwen in erfpacht, op uitbreidingswerken, op bijbouw en in het algemeen op (gedeelten van) gebouwen in volle eigendom die het schoolbestuur aankocht of liet oprichten.

Het is doorgaans geen eenvoudige zaak om 20 of 33 jaar terug te gaan in de tijd teneinde alle investeringen in onroerend goed te identificeren waarvoor nog een nettoboekwaarde rest op datum van de beginbalans (aankoopfacturen, contracten, subsidies van AGION of NWF, leningen...). Het uitvoeren van deze werkzaamheden kan dan ook een belangrijke administratieve last betekenen, rekening houdend met de lange afschrijvingsperiode van de onroerende investeringen. Toch dient ernaar gestreefd te worden de volledigheid te verzekeren van deze onroerende investeringen. Natuurlijk zal de resterende nettoboekwaarde kleiner zijn op datum van de beginbalans naarmate men

¹⁵⁾ VSKO-model, Art. 49 § 2.

verder in de tijd dient terug te gaan en zal de impact van een eventuele onvolledigheid dan ook in gelijke mate kleiner zijn.

Waardering in continuïteit impliceert niet dat de waarderingsregels niet mogen wijzigen. Indien bijvoorbeeld in boekjaar 2005 erfpachtcontracten of gebouwen en gronden in volle eigendom (nog) niet geactiveerd werden, dan kan de Raad van Bestuur beslissen deze wél te activeren en toch opteren voor waardering in continuïteit. Deze wijziging van de waarderingsregels wordt dan toegepast op 31 december 2005; de boekhoudkundige verwerking hiervan kan uiteraard in de loop van 2006 plaatsvinden. Op welke manier vervolgens gewaardeerd kan worden, blijkt uit punt 4.2.2.

4.2.2 Waardering volgens het principe “zero-based”

Als de Raad van Bestuur de boekhouding die gehanteerd wordt vóór 1 januari 2006 (bijvoorbeeld een kasboekhouding) **niet gelijkwaardig** acht met de boekhouding die wettelijk verplicht is vanaf 1 januari 2006, dan moet ze haar materiële vaste activa waarderen volgens het principe “zero-based”¹⁶⁾. Dit impliceert dat de marktwaarde of, bij ontstentenis daarvan, de gebruikswaarde van de onroerende goederen bepaald moet worden.

De waardering van een erfpachtcontract is min of meer gelijklopend met de waardering van schoolgebouwen in eigendom, waarbij weliswaar het verschil tussen het juridische eigendomsrecht en het erfpachtrecht in de waarde gereflecteerd en gecorrigeerd moet worden. Toch blijkt in de praktijk dat de waardering van schoolgebouwen, vooral als deze al wat ouder zijn, zeer moeilijk is:

- De *marktwaarde* kan men omschrijven als de prijs die in normale marktomstandigheden tussen een onafhankelijke en volkomen ingelichte verkoper en een onafhankelijke en volkomen ingelichte koper zou zijn betaald. Voor een gebouw kan dat bijvoorbeeld het bedrag zijn dat vastgesteld is door een vastgoeddeskundige of door de Dienst Bouwconsult van het Interdiocesaan Centrum. Het laten schatten van gebouwen in erfpacht impliceert bijkomende kosten en administratieve lasten.
- De *gebruikswaarde* is een benaderende waarde die wordt beoordeeld volgens het gebruik dat het schoolbestuur van het goed maakt. De gebruikswaarde staat duidelijk in functie van de bedrijfsuitoefening en kan benaderd worden via het begrip van de *opportuniteitskost*. Hiervoor stelt men zich de vraag wat het zou kosten om het onderwijs voor de leerlingen in een ander (bijvoorbeeld gehuurd) gebouw te organiseren, indien het schoolbestuur geen beschikking zou hebben over het gebouw in erfpacht? Dergelijke approximatieve jaarlijkse opportuniteitskost kan dan over een aantal jaren geactualiseerd worden om te resulteren in de geschatte actuele gebruikswaarde van de erfpacht. De gebruikswaarde voor de school overtreft echter vaak in aanzienlijke mate de marktwaarde die gerealiseerd zou kunnen worden indien het gebouw te koop aangeboden zou worden.

De regelgeving stelt duidelijk dat het schoolbestuur de marktwaarde, en bij ontstentenis daarvan de gebruikswaarde, dient te bepalen. Enkel bij ontstentenis van betrouwbare marktwaarde of gebruikswaarde, worden de activa in de toelichting bij de jaarrekening opgenomen, aangevuld met de vermelding dat er geen betrouwbare marktwaarde of gebruikswaarde aan kan worden gekoppeld. Dit laatste kan enkel hoogst uitzonderlijk toegepast worden.

Voor de waardering van erfpachtcontracten kan de school steeds een beroep doen op:

Dienst Bouwconsult van het Interdiocesaan Centrum Guimardstraat 1 • 1040 Brussel Tel. 02 509 96 21 • Fax 02 509 96 06 e-mail m.ardies@interdio.be • http://www.interdio.be
--

¹⁶⁾ VSKO-model, Art. 49 § 3.

5 Boekhoudkundige verwerking van een erfpacht door de erfpachter

De boekhoudkundige verwerking van een erfpacht verschilt naargelang de marktwaarde of de gebruikswaarde van het goed waarop de erfpacht betrekking heeft, al dan niet bekend is:

**Ga naar hoofdstuk 6 indien de marktwaarde of de gebruikswaarde van het goed gekend is.
Ga naar hoofdstuk 7 indien de marktwaarde of de gebruikswaarde van het goed NIET gekend is.**

In beide gevallen wordt de afschrijvingstermijn van de erfpacht gelijkgesteld aan de looptijd van het zakelijk recht (i.c. de erfpacht); op deze manier wordt het effect van de boeking van de erfpacht op de resultatenrekening gelijkmatig gespreid over de looptijd van het contract. Indien de gebruiksduur van het goed beduidend korter is dan de resterende termijn van de erfpacht, wordt het erfpachtcontract afgeschreven over de gebruiksduur van het goed. Deze afschrijvingstermijn moet door het schoolbestuur formeel als waarderingsregel vastgelegd worden.

In de voorbeelden van boekhoudkundige verwerkingen die hierna opgenomen zijn, behandelen we steeds de situatie bij de opname van de erfpacht in de beginbalans van 2006, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld is.

Voor enkele bijzonderheden in verband met de boeking van erfpacht, onder meer voor gebouwen in volle eigendom op grond in erfpacht, verwijzen we naar hoofdstuk 8.

Uitsluitend de Raad van Bestuur van de vzw-schoolbestuur beslist hoe de zakelijke rechten die de vzw-schoolbestuur verworven heeft, boekhoudkundig verwerkt worden. De Raad van Bestuur kan zich bij deze beslissing laten leiden door het in de volgende hoofdstukken beschreven model.

6 De marktwaarde of de gebruikswaarde van het goed is gekend

In een notendop: *Op het actief wordt de marktwaarde of de gebruikswaarde geboekt, op het passief wordt de som van de resterende erfpachtschulden geboekt. Het eventuele verschil wordt naar gelang van de situatie verwerkt in het eigen vermogen of via de resultatenrekening.*

Op de *actiefzijde* van de balans wordt de marktwaarde of de gebruikswaarde van het goed geboekt op rekening 250 [Vaste activa in leasing, erfpacht, opstal of op basis van soortgelijke rechten – Terreinen en gebouwen].

Op de *passiefzijde* van de balans worden de erfpachtschulden op de volgende rekeningen geboekt:

- *Op korte termijn:* rekening 422 [Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen – Leasingschulden en soortgelijke].
- *Op lange termijn:* rekening 172 [Schulden op meer dan één jaar – Leasingschulden en soortgelijke].

Vervolgens onderscheiden we, naar gelang van de waarde van de cijns, drie verschillende gevallen:

- De som der cijnsen stemt overeen met de marktwaarde of de gebruikswaarde (zie 6.1),
- De som der cijnsen is beduidend lager dan de marktwaarde of de gebruikswaarde (zie 6.2),
- De som der cijnsen is beduidend hoger dan de marktwaarde of de gebruikswaarde (zie 6.3).

6.1 De som der cijnsen stemt overeen met de marktwaarde of de gebruikswaarde

Indien de som van de cijnsen overeenstemt met de marktwaarde of de gebruikswaarde van het gebouw in erfpacht *op het ogenblik van het afsluiten van de erfpachtovereenkomst*, dan heeft de opname van het erfpachtcontract in de balans zowel een verhoging van de activa (materiële vaste activa) als van de passiva (korte- en langetermijnschulden) tot gevolg. Er is dus geen impact op het eigen vermogen en er is geen reden om enige correctie door te voeren.

Voorbeeld van boekhoudkundige verwerking

Veronderstel dat het erfpachtcontract afgesloten is in 1999 en over een periode van 40 jaar loopt. De jaarlijkse cijns bedraagt 25 000 euro. Het goed waarop de erfpacht betrekking heeft, had toen een marktwaarde van 1 000 000 euro en wordt afgeschreven over een periode van 40 jaar.

De totale cijnsschulden bedragen dan 40 x 25 000 of 1 000 000 euro, wat overeenstemt met de marktwaarde van het goed. De reeds betaalde cijnsen bedragen 7 x 25 000 of 175 000 euro, de resterende cijnsschuld bedraagt dus 825 000 euro, waarvan 25 000 euro op één jaar en 800 000 euro op meer dan één jaar.

De jaarlijkse afschrijving bedraagt 1 000 000 / 40 of 25 000 euro. Per 1 januari 2006 is 7 x 25 000 of 175 000 euro afgeschreven.

250	Terreinen en gebouwen in erfpacht		1 000 000	
aan	2509	Terreinen en gebouwen in erfpacht – Geboekte afschrijvingen		175 000
	172	Leasingschulden en soortgelijke op meer dan één jaar		800 000
	422	Leasingschulden en soortgelijke op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		25 000

6.2 De som der cijzen is beduidend lager dan de marktwaarde of de gebruikswaarde

In een notendop: Het verschil tussen de marktwaarde of de gebruikswaarde en de som der cijzen wordt als een financiering in natura geboekt.

Nogal wat erfpachtcontracten zijn afgesloten tegen een *ongewoon lage* of *symbolische cijns* (zie punt 3.1.3). De cijzen die gedurende de looptijd van het erfpachtcontract verschuldigd zijn, leiden in dergelijke gevallen niet tot de wederstapeling van de kapitaalwaarde of de reële waarde van het goed waarop de overeenkomst betrekking heeft. Indien bijvoorbeeld voor een erfpachtcontract met een looptijd van 50 jaar de jaarlijkse cijns 25 euro zou bedragen, dan kan men bezwaarlijk stellen dat de totale cijnsvergoeding (1 250 euro) de marktwaarde of de gebruikswaarde van het goed zelfs maar zou benaderen.

Boekhoudkundig kan het verschil tussen enerzijds de marktwaarde of de gebruikswaarde van het gebouw in erfpacht en anderzijds de som van de terug te betalen cijzen, aanzien worden als een financiering in natura vanwege de erfpachtgever, waarmee deze het schoolbestuur in staat wil stellen op duurzame wijze katholiek onderwijs in te richten. Het verschil tussen beide waarden wordt dan ook op de passiefzijde van de balans geregistreerd in rubriek 1012 [Permanente financiering ontvangen in natura]. Deze werkwijze is in overeenstemming met de betreffende toelichting in het Verslag aan de Koning bij het koninklijk besluit van 19 december 2003¹⁷⁾.

Voorbeeld van boekhoudkundige verwerking

Veronderstel dat het erfpachtcontract afgesloten is in 1999 en over een periode van 40 jaar loopt. De jaarlijkse cijns bedraagt 250 euro. Het goed waarop de erfpacht betrekking heeft, had toen een marktwaarde van 1 000 000 euro en wordt afgeschreven over een periode van 40 jaar.

De totale cijnsschulden bedragen dan 40 x 250 of 10 000 euro, wat beduidend lager is dan de marktwaarde van het goed. De reeds betaalde cijzen bedragen 7 x 250 of 1 750 euro, de resterende cijnsschuld bedraagt dus 8 250 euro, waarvan 250 euro op één jaar en 8 000 euro op meer dan één jaar.

De jaarlijkse afschrijving bedraagt 1 000 000 / 40 of 25 000 euro. Per 1 januari 2006 is 7 x 25 000 of 175 000 euro afgeschreven.

De permanente financiering ontvangen in natura bedraagt dan:

Marktwaarde van de erfpacht	1 000 000
Gecumuleerde afschrijvingen	– 175 000
Boekwaarde	825 000
Resterende cijnsschuld	– 8 250
Saldo	816 750

¹⁷⁾ Koninklijk besluit van 19 december 2003 betreffende de boekhoudkundige verplichtingen en de openbaarmaking van de jaarrekening van bepaalde verenigingen zonder winstoogmerk, internationale verenigingen zonder winstoogmerk en stichtingen (Belgisch Staatsblad, 30 december 2003), Verslag aan de Koning, blz. 61932: “*Schenkingen, legaten en subsidies in natura, zoals schenkingen, legaten en subsidies in contanten, moeten worden geboekt respectievelijk onder permanente financiering, kapitaalsubsidies of op de resultatenrekening naargelang zij ertoe leiden de fondsen van de vereniging permanent te vergroten, tot doel hebben een vast actief te vormen dat op duurzame manier wordt bestemd voor de activiteit van de vereniging dan wel een courante activiteit van de vereniging vormen.*”.

250	Terreinen en gebouwen in erfpacht		1 000 000	
aan	2509	Terreinen en gebouwen in erfpacht – Geboekte afschrijvingen		175 000
	172	Leasingschulden en soortgelijke op meer dan één jaar		8 000
	422	Leasingschulden en soortgelijke op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		250
	1012	Permanente financiering ontvangen in natura		816 750

6.3 De som der cijzen is beduidend hoger dan de marktwaarde of de gebruikswaarde

Indien de som van de cijzen beduidend hoger is dan de marktwaarde of de gebruikswaarde van het gebouw in erfpacht, dan heeft dit een negatief effect op het eigen vermogen van het schoolbestuur (beginpatrimonium). In dit geval geldt de noodzaak om deze schuld tot uitdrukking te brengen en de erfpacht te activeren (zie punt 4.1.3) nog sterker dan in de vorige gevallen, omdat anders de erfpachter de verdenking van bedrieglijk opzet op zich zou kunnen laden. In een extreem geval kan deze benadering leiden tot een negatief eigen vermogen, wat op zich geen bezwaar hoeft te zijn.

Vaak wensen erfpachtgever en erfpachter via deze extra bijdrage vanuit een waardevol solidariteitsconcept een bouwfonds aan te leggen, waaruit in onderling overleg geput kan worden voor bouwwerken of grote herstellings- of onderhoudswerken. Het schoolbestuur moet er dan wel rekening mee houden dat, indien werkingsmiddelen doorgestort worden om een bouwfonds aan te leggen, deze gelden kenbaar gemaakt moeten worden in de boekhouding en de verificatie zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om de aanwending van die middelen na te gaan¹⁸⁾.

Er kunnen nu twee situaties onderscheiden worden, naargelang op basis van een boekingsstuk een extra bijdrage wel of niet afgesplitst is of kan worden van de erfpachtcijns.

6.3.1 Van de eigenlijke cijns kan een extra bijdrage afgesplitst worden

In een notendop: De extra bijdrage wordt bij voorkeur als een vordering, zo nodig als een kost geboekt.

Indien de cijns en de extra bijdrage als afzonderlijke bedragen uitgesplitst kunnen worden, dan wordt de cijns geboekt volgens de procedure beschreven onder punt 6.1, terwijl de extra bijdrage als vordering of als kost geboekt wordt, met name

- op rekening 416 [Diverse vorderingen], indien het schoolbestuur beschikt over een schriftelijke erkenning van een vordering, bijvoorbeeld op een bouwfonds (wat de voorkeur geniet);
- of op rekening 641 [Bijdrage bouwfonds]¹⁹⁾, indien het schoolbestuur niet over de vereiste documenten beschikt om een vordering, bijvoorbeeld op een bouwfonds, te staven.

Voorbeeld van boekhoudkundige verwerking

Veronderstel dat het erfpachtcontract afgesloten is in 1999 en over een periode van 40 jaar loopt. De jaarlijkse bijdrage bedraagt 40 000 euro, waarvan 25 000 euro cijns en 15 000 euro bijdrage voor het bouwfonds. Het goed waarop de erfpacht betrekking heeft, had toen een marktwaarde van 1 000 000 euro en wordt afgeschreven over een periode van 40 jaar.

De totale cijnsschulden bedragen dan 40 x 25 000 of 1 000 000 euro, wat overeenstemt met de marktwaarde van het goed.

¹⁸⁾ Rondzendbrief NO/2005/04 d.d. 21 december 2005 betreffende de controle op de aanwending van de werkingsmiddelen in het gesubsidieerd onderwijs, Art. 3.7, 2^e alinea (<http://www.ond.vlaanderen.be/edulex> > Rubrieken omzendbrieven > Niveaueverschrijdend deel > Toelagen en controle).

¹⁹⁾ Of een andere bestemming.

De jaarlijkse afschrijving bedraagt 1 000 000 / 40 of 25 000 euro. Per 1 januari 2006 is 7 x 25 000 of 175 000 euro afgeschreven.

De boeking van het eigenlijke erfpachtcontract is dezelfde als onder punt 6.1:

250	Terreinen en gebouwen in erfpacht		1 000 000	
aan	2509	Terreinen en gebouwen in erfpacht – Geboekte afschrijvingen		175 000
	172	Leasingschulden en soortgelijke op meer dan één jaar		800 000
	422	Leasingschulden en soortgelijke op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		25 000

6.3.1.1 *Er bestaat een schriftelijke erkenning van een vordering*

Indien het schoolbestuur beschikt over een *schriftelijke erkenning* van een vordering (bijvoorbeeld op een bouwfonds), wordt in de openingsbalans de vordering uit het verleden geboekt, zijnde 7 x 15 000 euro:

416	Diverse vorderingen		105 000	
aan	100	Beginvermogen		105 000

terwijl de extra bijdrage jaarlijks als vordering geboekt wordt:

416	Diverse vorderingen		15 000	
aan	55	Kredietinstellingen		15 000

6.3.1.2 *Er bestaat geen schriftelijke erkenning van een vordering*

Indien het schoolbestuur *niet over de vereiste documenten beschikt* om een vordering (bijvoorbeeld op een bouwfonds) te doen gelden, wordt de extra bijdrage jaarlijks als kosten geboekt:

641	Bijdrage bouwfonds ²⁰⁾		15 000	
aan	55	Kredietinstellingen		15 000

6.3.2 *Van de eigenlijke cijns kan geen extra bijdrage afgesplitst worden*

In een notendop: De hoge cijnsschuld heeft een negatief effect op het beginvermogen.

Voorbeeld van boekhoudkundige verwerking

Veronderstel dat het erfpachtcontract afgesloten is in 1999 en over een periode van 40 jaar loopt. De jaarlijkse bijdrage bedraagt 40 000 euro. Het goed waarop de erfpacht betrekking heeft, had toen een marktwaarde van 1 000 000 euro en wordt afgeschreven over een periode van 40 jaar.

De totale cijnsschulden bedragen dan 40 x 40 000 of 1 600 000 euro, wat de marktwaarde van het goed in aanzienlijke mate overschrijdt. De reeds betaalde cijnsen bedragen 7 x 40 000 of 280 000 euro, de resterende cijnsschuld bedraagt dus 1 320 000 euro, waarvan 40 000 euro op één jaar en 1 280 000 op meer dan één jaar.

²⁰⁾ Of een andere bestemming.

De jaarlijkse afschrijving bedraagt 1 000 000 / 40 of 25 000 euro. Per 1 januari 2006 is 7 x 25 000 of 175 000 euro afgeschreven.

Het negatieve effect op het beginvermogen bedraagt dan:

Marktwaaarde van de erfpacht	1 000 000
Gecumuleerde afschrijvingen	– 175 000
Boekwaarde	825 000
Resterende cijnsschuld	– 1 320 000
Saldo	– 495 000

250	Terreinen en gebouwen in erfpacht		1 000 000	
100	Beginvermogen		495 000	
aan	2509	Terreinen en gebouwen in erfpacht – Geboekte afschrijvingen		175 000
	172	Leasingschulden en soortgelijke op meer dan één jaar		1 280 000
	422	Leasingschulden en soortgelijke op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		40 000

7 De marktwaarde of de gebruikswaarde van het goed is (nog) niet gekend

In een notendop: Van het goed wordt een indicatieve waarde geraamd. Op het passief wordt de som van de resterende erfpachtschulden geboekt. Dezelfde waarde wordt op het actief geboekt. Indien de waarde op het actief beduidend hoger blijkt te zijn dan de indicatieve waarde, **moet** een waardevermindering toegepast worden; indien ze beduidend lager is, **mag** een waardevermeerdering toegepast worden.

7.1 Waardebenaderingen van het goed

7.1.1 Indicatieve raming

Indien de marktwaarde van het goed niet gekend is, kan het schoolbestuur het goed door een deskundige laten waarderen. Op termijn zal het schoolbestuur sowieso tot een waardebepaling moeten overgaan. In afwachting daarvan kan het schoolbestuur, met het oog op de boekhoudkundige verwerking van de erfpacht, zelf een indicatieve raming opstellen. **Vanzelfsprekend moet deze raming met het nodige voorbehoud gehanteerd worden en kan ze zeker niet in de plaats treden van de waardering door een deskundige.** Voor een professionele waardering verwijzen we naar punt 4.2.2.

Een indicatieve raming van de waarde van de erfpacht kan bekomen worden door de indicatieve waarde van het gebouw te ramen, deze te relateren aan de resterende gebruiksduur van het contract en te vermeerderen met de gebruikswaarde van de grond. Het relateren van de waarde van het gebouw aan de resterende gebruiksduur van het contract is vooral van belang indien de resterende duur van de erfpacht korter is dan de resterende gebruiksduur.

7.1.1.1 Raming van de indicatieve waarde van het gebouw

De indicatieve waarde van het gebouw berekenen we als volgt:

$$\text{indicatieve waarde van het gebouw} = \text{nieuwbouwwaarde} \text{ MIN } \text{vetusteit}$$

De *nieuwbouwwaarde* is de waarde waartegen dit goed kan worden gebouwd. Voor gebouwen kan men een benaderende nieuwbouwwaarde berekenen op basis van onderstaande tabel. De resulterende waarde moet met het nodige voorbehoud worden gebruikt en kan alleen een benaderend idee geven van een waarde die op een meer professionele wijze wordt bepaald.

De cijfers zijn aan ABEX-index 100²¹⁾.

Aard der gebouwen	Waarde per m ²	
	Van (€)	tot (€)
Gebouwen zonder verdieping	50,00	69,00
Gebouwen met 1 verdieping	100,00	150,00
Gebouwen met 2 verdiepingen	149,00	200,00
Afzonderlijke sanitaire inrichtingen	25,00	
Overdekte galerijen en wandelgangen	5,00	8,75
Luifels tegen de muur van een gebouw	5,00	

²¹⁾ Op 1 mei 2006 bedroeg de ABEX-index 621 (<http://www.abex.be>).

Onder *vetustiteit* verstaat men de waardevermindering die voortspruit uit de ouderdom van het goed. Deze waardevermindering is niet gelijk aan de boekhoudkundige afschrijving van het goed, maar veeleer te vergelijken met de economische levensduur van het goed. Zeker bij schoolgebouwen kan de economische levensduur de boekhoudkundige afschrijvingstermijn in aanzienlijke mate overschrijden. Als vuistregel zou men bijvoorbeeld kunnen nemen dat, indien men de gebruiksduur van een gebouw op 40 jaar raamt en het gebouw 15 jaar in gebruik is, een vetustiteit van 15/40^e van de nieuwbouwwaarde in mindering gebracht kan worden.

Aldus bekomt men een raming van de actuele waarde van het gebouw in volle eigendom.

7.1.1.2 *Raming van de indicatieve waarde van de erfpacht*

De indicatieve waarde van de erfpacht wordt nu als volgt berekend:

$$\text{indicatieve waarde van de erfpacht} = \text{indicatieve waarde van het gebouw gerelateerd aan de looptijd} \textbf{ PLUS} \text{ gebruikswaarde van de grond}$$

De *indicatieve waarde van het gebouw* zullen we relateren aan de resterende looptijd van de erfpacht indien deze looptijd korter is dan de resterende normale gebruiksduur van het gebouw. Indien deze looptijd langer is, nemen we de integrale waarde.

De *gebruikswaarde van de grond* kan worden geschat op basis van de langetermijnrente (bijvoorbeeld 2 à 4 %) berekend op de grondwaarde en dit over de resterende looptijd van het erfpachtcontract. Deze grondwaarde is voornamelijk afhankelijk van de bestemmingsmogelijkheden van de grond. Bouwgrond (rood gekleurd op de bestemmingsplannen) heeft een hogere waarde dan gronden voor openbaar nut (blauw gekleurd). De gronden waarop scholen zich bevinden, zijn doorgaans blauw ingekleurd. Aangezien deze prijzen sterk variëren naar gelang van de regio, kan hier geen richtcijfer worden gegeven. Plaatselijke notarissen en andere deskundigen kunnen deze informatie eenvoudig verstrekken.

7.1.2 **Andere waardebenaderingen**

Ook andere waardebenaderingen kunnen tot op zeker hoogte een indicatie geven van de marktwaarde of de gebruikswaarde, maar hebben duidelijk hun beperkingen:

- Het *kadastraal inkomen* (KI) levert de fictieve huurwaarde-index van het onroerend goed zoals deze door de fiscus is vastgelegd. Men zou de marktwaarde kunnen benaderen door het KI met een bepaalde factor te vermenigvuldigen, bijvoorbeeld met 30, zijnde een reële afschrijvingstermijn. In de praktijk levert deze benadering echter geen bruikbare resultaten, zoals in de jaren 90 gebleken is bij de verplichte invoering van de dubbele boekhouding bij de gemeentebesturen.
- De *normen* toegepast door AGION²²⁾ kunnen een indicatieve waarde geven van de prijs die het zou kosten om het bestaande gebouw opnieuw te bouwen. Deze methode is zeer omslachtig en het bekomen bedrag moet dan nog gecorrigeerd worden voor vetustiteit.
- De *verzekerde waarde* kan hooguit beschouwd worden als een maximale waarde en houdt meestal een overschatting van de waarde van het gebouw in. De verzekerde waarde zal dus zelden als waarderingbasis gebruikt kunnen worden. Anderzijds, als de bekomen marktwaarde of gebruikswaarde van het goed de verzekerde waarde overschrijdt, kan men bijna zeker stellen dat er sprake is van een overwaardering en een waardevermindering toegepast moet worden (zie punt 7.3.1).

7.2 **Opname in de balans**

Vooreerst worden op de *passiefzijde* van de balans de resterende erfpachtsschulden geboekt. Vermits de totale schuldenlast op eenvoudige wijze uit de erfpachtcontracten afgeleid kan worden, levert deze waarderingmethode geen praktische problemen op. De totale schuldenlast is immers het product van de cijns vermenigvuldigd met het aantal resterende jaren. Indien echter in de cijns intresten of extra bijdragen (bijvoorbeeld bijdragen tot een bouw-

²²⁾ Surf naar <http://www.agion.be> > Juridisch kader > Fysische en financiële normen.

fonds) vervat zitten en indien deze bedragen afsplitsbaar zijn van de “eigenlijke” cijns, dan mogen ze niet meegerekend worden bij de berekening van de resterende erfpachtschulden.

Het boeken van de resterende erfpachtschulden gebeurt vervolgens op dezelfde wijze als beschreven onder punt 6.1:

- *Op korte termijn:* rekening 422 [Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen – Leasingschulden en soortgelijke].
- *Op lange termijn:* rekening 172 [Schulden op meer dan één jaar – Leasingschulden en soortgelijke].

Op de *actiefzijde* van de balans neemt men vervolgens op rekening 250 [Vaste activa in leasing, erfpacht, opstal of op basis van soortgelijke rechten – Terreinen en gebouwen] het totaal van de cijnsschulden op als waarde van het gebouw in erfpacht. Deze waarderingsregel komt er dus op neer dat gebouwen in erfpacht gewaardeerd worden tegen de nog (op korte en op lange termijn) te betalen cijnsschulden op datum van de beginbalans.

Voorbeeld van boekhoudkundige verwerking

Veronderstel dat het erfpachtcontract afgesloten is in 1999 en over een periode van 40 jaar loopt. De jaarlijkse cijns bedraagt 25 000 euro.

De totale cijnsschulden bedragen dan 40 x 25 000 of 1 000 000 euro. De reeds betaalde cijnsen bedragen 7 x 25 000 of 175 000 euro, de resterende cijnsschuld bedraagt 825 000 euro, waarvan 25 000 euro op één jaar en 800 000 euro op meer dan één jaar.

Het goed wordt dan geactiveerd op 40 x 25 000 of 1 000 000 euro. De afschrijvingstermijn bedraagt eveneens 40 jaar. De jaarlijkse afschrijving bedraagt 1 000 000 / 40 of 25 000 euro. Per 1 januari 2006 is 7 x 25 000 of 175 000 euro afgeschreven.

250 Terreinen en gebouwen in erfpacht			1 000 000	
aan	2509	Terreinen en gebouwen in erfpacht – Geboekte afschrijvingen		175 000
	172	Leasingschulden en soortgelijke op meer dan één jaar		800 000
	422	Leasingschulden en soortgelijke op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		25 000

7.3 Toepassing van een correctie

De verkregen waarde op het actief wordt vervolgens vergeleken met de geraamde indicatieve waarde (zie punt 7.1.1):

- Indien hieruit blijkt dat de waarde van de erfpacht op het actief min of meer overeenstemt met de geraamde indicatieve waarde, wordt er geen correctie doorgevoerd.
- Indien hieruit blijkt dat de erfpacht op het actief kennelijk *overgewaardeerd* is, **MOET** het schoolbestuur een waardecorrectie toepassen; hierop gaan we in punt 7.3.1 in.
- Indien hieruit blijkt dat de erfpacht op het actief kennelijk *ondergewaardeerd* is, **MAG** (maar moet niet) het schoolbestuur een waardecorrectie uitdrukken; hierop gaan we in punt 7.3.2 in. In dit geval doet het schoolbestuur er goed aan de bepaling van de meerwaarde te onderbouwen met het schattingsverslag van een deskundige.

We herhalen dat deze voorlopige benadering het schoolbestuur niet ontslaat van de verplichting op termijn tot een effectieve waardering van het goed over te gaan en dan desgevallend de nodige correcties door te voeren.

7.3.1 Een waardevermindering moet toegepast worden

Het schoolbestuur dient er over te waken dat de bekomen waarde op het actief de marktwaarde of de gebruikswaarde van het gebouw in erfpacht niet kennelijk overschrijdt, want dit zou een wettelijk verboden overschatting van de waarde inhouden. In geval van overschrijding **moet** het schoolbestuur een waardevermindering toepassen als volgt:

- Indien de overwaardering vastgesteld wordt bij de opname in de balans, dan wordt dit gecorrigeerd binnen het eigen vermogen via rubriek 100 [Beginvermogen].
- Indien in één van de volgende boekjaren een overwaardering van de erfpacht wordt vastgesteld, past men volgens Art. 33 § 1 van het VSKO-model uitzonderlijke afschrijvingen toe via rubriek 6602 [Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op MVA].

Hier dient aan toegevoegd te worden dat deze situatie zich voordoet indien de cijns (beduidend) hoger ligt dan een marktconforme cijns. Zoals eerder in punt 6.3 beschreven, komt dit doorgaans voort uit de intentie van de erfpachtgever en de erfpachter om een bouwfonds aan te leggen. Ook hier moet opgemerkt worden dat, indien werkmiddelen doorgestort worden om een bouwfonds aan te leggen, de schoolbesturen verplicht zijn deze gelden kenbaar te maken in hun dubbele boekhouding en de verificatie zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om de aanwending van die middelen na te gaan²³⁾.

Voorbeeld van boekhoudkundige verwerking

Veronderstel dat het erfpachtcontract afgesloten is in 1999 en over een periode van 40 jaar loopt. De jaarlijkse cijns bedraagt 25 000 euro.

De totale cijnsschulden bedragen dan 40 x 25 000 of 1 000 000 euro. De reeds betaalde cijnsen bedragen 7 x 25 000 of 175 000 euro, de resterende cijnsschuld bedraagt dus 825 000 euro, waarvan 25 000 euro op één jaar en 800 000 euro op meer dan één jaar.

Het goed wordt dan geactiveerd op 40 x 25 000 of 1 000 000 euro. De afschrijvingstermijn bedraagt eveneens 40 jaar. De jaarlijkse afschrijving bedraagt 1 000 000 / 40 of 25 000 euro. Per 1 januari 2006 is 7 x 25 000 of 175 000 euro afgeschreven.

250 Terreinen en gebouwen in erfpacht			1 000 000	
Aan	2509	Terreinen en gebouwen in erfpacht – Geboekte afschrijvingen		175 000
	172	Leasingschulden en soortgelijke op meer dan één jaar		800 000
	422	Leasingschulden en soortgelijke op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		25 000

7.3.1.1 Correctie bij de opname in de beginbalans

Bij de opname in de beginbalans per 1 januari 2006 blijkt de marktwaarde van het goed 575 000 euro te bedragen. De nettoboekwaarde bedraagt echter 825 000 euro, zijnde 1 000 000 euro min 175 000 euro geboekte afschrijvingen (over 7 jaar). De Raad van Bestuur is dan **verplicht** een eenmalige waardevermindering van 250 000 euro toe te passen als correctie op de beginbalans, dus niet via de resultatenrekening.

100 Beginvermogen			250 000	
Aan	250	Terreinen en gebouwen in erfpacht		250 000

²³⁾ Rondzendbrief NO/2005/04 d.d. 21 december 2005 betreffende de controle op de aanwending van de werkmiddelen in het gesubsidieerd onderwijs, Art. 3.7 (<http://www.ond.vlaanderen.be/edulex> > Rubrieken omzendbrieven > Niveau-overschrijdend deel > Toelagen en controle).

7.3.1.2 Correctie na de opname in de beginbalans

Veronderstel dat in dezelfde situatie pas in 2007 – dus **na de opname** in de beginbalans – de marktwaarde van het goed 575 000 euro blijkt te bedragen. De nettoboekwaarde in de balans bedraagt echter 800 000 euro, zijnde 1 000 000 euro min 200 000 euro geboekte afschrijvingen (over 8 jaar). De Raad van Bestuur is dan **verplicht** als waardecorrectie eenmalig een uitzonderlijke afschrijving van 225 000 euro toe te passen.

6602 Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op MVA			225 000	
Aan	2509	Terreinen en gebouwen in erfpacht – Geboekte waardeverminderingen		225 000

7.3.2 Een waardevermeerdering mag toegepast worden

Het schoolbestuur heeft de **mogelijkheid** (doch niet de verplichting) om te herwaarderen. Het moet dan gaan om een **duurzame meerwaarde** die verantwoord moet worden in overeenstemming met Art. 31 § 1 van het VSKO-model. Vooraleer te herwaarderen moet men evenwel nagaan of voldaan is aan de algemene voorwaarden tot herwaardering. Zo moet de uitgedrukte meerwaarde verantwoord zijn door de rentabiliteit van de werking van het schoolbestuur of van de betreffende gebouwen waarop het contract slaat. Bovendien doet het schoolbestuur er dan goed aan zich voor de bepaling van de meerwaarde niet uitsluitend te baseren op de indicatieve waarde, maar de meerwaardebepaling te onderbouwen met het schattingsverslag van een deskundige.

Indien deze meerwaarde op het actief wordt uitgedrukt, wordt ze op het passief opgenomen op rekening 121 [Herwaarderingsmeerwaarden op materiële vaste activa] als onderdeel van het eigen vermogen. De geactiveerde erfpachtcontracten, in voorkomend geval met inbegrip van de geboekte herwaarderingsmeerwaarden, moeten worden afgeschreven over de resterende termijn binnen dewelke de cijzen terugbetaald moeten worden.

Voorbeeld van boekhoudkundige verwerking

Veronderstel dat het erfpachtcontract afgesloten is in 1999 en over een periode van 40 jaar loopt. De jaarlijkse cijns bedraagt 25 000 euro.

De totale cijnsschulden bedragen dan 40 x 25 000 of 1 000 000 euro. De reeds betaalde cijzen bedragen 7 x 25 000 of 175 000 euro, de resterende cijnsschuld bedraagt dus 825 000 euro, waarvan 25 000 euro op één jaar en 800 000 euro op meer dan één jaar.

Het goed wordt dan geactiveerd op 40 x 25 000 of 1 000 000 euro. De afschrijvingstermijn bedraagt eveneens 40 jaar. De jaarlijkse afschrijving bedraagt 1 000 000 / 40 of 25 000 euro. Per 1 januari 2006 is 7 x 25 000 of 175 000 euro afgeschreven.

250 Terreinen en gebouwen in erfpacht			1 000 000	
Aan	2509	Terreinen en gebouwen in erfpacht – Geboekte afschrijvingen		175 000
	172	Leasingschulden en soortgelijke op meer dan één jaar		800 000
	422	Leasingschulden en soortgelijke op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		25 000

7.3.2.1 Correctie bij de opname in de beginbalans

Bij de opname in de beginbalans per 1 januari 2006 blijkt de marktwaarde van het goed 1 075 000 euro te bedragen. De nettoboekwaarde bedraagt echter 825 000 euro, zijnde 1 000 000 euro min 175 000 euro geboekte afschrijvingen (over 7 jaar). De Raad van Bestuur **mag** dan (maar moet niet) beslissen een eenmalige waardevermeerdering van 250 000 euro toe te passen.

250 Terreinen en gebouwen in erfpacht			250 000	
Aan	100	Beginvermogen		250 000

7.3.2.2 *Correctie na de opname in de beginbalans*

Veronderstel dat in dezelfde situatie pas in 2007 – dus na de opname in de beginbalans – de marktwaarde van het goed 1 075 000 euro blijkt te bedragen. De nettoboekwaarde bedraagt echter 800 000 euro, zijnde 1 000 000 euro min 200 000 euro geboekte afschrijvingen (over 8 jaar). De Raad van Bestuur **mag** dan (maar moet niet) beslissen een eenmalige waardevermeerdering van 275 000 euro toe te passen.

2508 Terreinen en gebouwen in erfpacht – Geboekte meerwaarden			275 000	
Aan	121	Herwaarderingsmeerwaarden op materiële vaste activa		275 000

8 Enkele bijzondere boekingsmodaliteiten

8.1 Gebouwen in volle eigendom op grond in erfpacht

8.1.1 *De erfpachter verwerft de opstaande gebouwen in volle eigendom*

Soms wordt bij het afsluiten van de erfpachtovereenkomst contractueel vastgelegd dat de opstaande gebouwen in volle eigendom overgaan op de erfpachter. In dit geval bezit de erfpachter – voor de duur van de erfpachtovereenkomst – een vast gebruiksrecht op de grond en het volledige eigendomsrecht op de opstaande gebouwen.

Deze gebouwen moeten voor hun normale waarde gewaardeerd worden, rekening houdend met het feit dat ze na het verstrijken van de erfpacht in volle eigendom zullen overgaan op de erfpachtgever. Indien de erfpachter bij de aanvang van het erfpachtcontract deze gebouwen aankoopt van de erfpachtgever, dan moeten deze gebouwen tegen hun aanschaffingswaarde geboekt worden op rekening 221 [Gebouwen] en niet op rekening 250 [Vaste activa in leasing, erfpacht, opstal of op basis van soortgelijke rechten].

8.1.2 *De erfpachter richt bijkomende gebouwen op*

Indien de erfpachter op basis van zijn erfpachtrecht en op eigen kosten bijkomende gebouwen opricht (bijvoorbeeld nieuwe vrijstaande gebouwen, afbraak en vervanging van bestaande gebouwen, relevante aanbouw aan bestaande gebouwen), dan moet de waarde van deze gebouwen tegen hun normale aanschaffingswaarde opgenomen worden. Deze gebouwen moeten eveneens worden geactiveerd via rekening 221 [Gebouwen].

Indien het schoolbestuur voor de financiering van deze nieuwe gebouwen een beroep gedaan heeft op AGIO, dient de erfpachtgever bij afloop van de erfpachtovereenkomst de meerwaarde die daardoor ontstaan is, te vergoeden aan het schoolbestuur; dit wordt nader toegelicht in punt 8.4.

8.2 De erfpachter voert verbouwings- en inrichtingswerken uit

Verbouwings- en inrichtingswerken die door de erfpachter uitgevoerd worden aan de gebouwen die hij in erfpacht heeft, moeten ofwel onmiddellijk in kosten genomen worden via rekening 611 [Onderhoud en herstelling] ofwel geactiveerd worden via rekening 26 [Overige vaste materiële activa] indien zij voldoende belangrijk zijn.

Indien deze werken geactiveerd worden, moet de afschrijvingstermijn bepaald worden op basis van de nuttige verwachte gebruiksduur, met inachtnaam van de resterende looptijd van het erfpachtcontract. Indien deze resterende looptijd korter is dan de normale gebruiksduur, kan deze afschrijvingstermijn beperkt worden tot de resterende duur van het contract, tenzij men redelijkerwijze kan voorzien dat de effectieve gebruiksperiode nog zal doorlopen na het einde van de termijn van het zakelijk recht, omdat het erfpachtcontract verlengd zal worden.

Indien het schoolbestuur voor de financiering van deze verbouwings- en inrichtingswerken een beroep gedaan heeft op AGIO, dient de erfpachtgever bij afloop van de erfpachtovereenkomst de meerwaarde die daardoor ontstaan is, aan het schoolbestuur te vergoeden; dit wordt nader toegelicht in punt 8.4.

8.3 De erfpachter legt voorzieningen aan

Bij de waardering moet rekening gehouden worden met eventuele toekomstige grote herstellings- en onderhoudskosten die wegens de gebouwen in erfpacht. Boekhoudkundig moet dit geïnterpreteerd worden als een soort van quasischuld die op het schoolbestuur weegt. Meer bepaald zullen deze toekomstige lasten effectief schulden worden op het moment waarop de herstellingen worden uitgevoerd. Het schoolbestuur moet daarom een planning van de toekomstige werken opstellen in het kader van een infrastructuurbeleid op lange termijn. Het moet een getrouwe inschatting maken van dergelijke toekomstige werken aan de gebouwen en het totaal hiervan opnemen in de begin-

balans. Deze voorziening mag echter geen algemene voorziening zijn: zij moet betrekking hebben op concreet aanwijsbare onderhouds- en herstellingswerken die uitgevoerd zullen worden en waarvan nu reeds een realistische raming gemaakt kan worden. Dergelijke voorziening kan niet worden opgezet voor herstellings- en onderhoudswerken die in de toekomst zullen geactiveerd worden.

Voor deze toekomstige lasten moet in de beginbalans een voorziening opgezet worden op rekening 162 [Voorzieningen voor grote herstellings- en onderhoudswerken]. Dergelijke voorziening behoort niet tot het eigen vermogen van de vzw en komt dus eigenlijk neer op een correctie van het eigen vermogen.

Natuurlijk moet men er op toezien dat dubbel gebruik bij de waardering van erfpachtcontracten vermeden wordt. Ofwel wordt de minwaarde verrekend in de reële waarde van het erfpacht- of opstalcontract, ofwel wordt boekhoudkundig een voorziening opgezet.

8.4 Bijzonderheden in verband met de cijns

8.4.1 De cijns is geïndexeerd

Indien in de erfpachtovereenkomst opgenomen is dat de cijns geïndexeerd moet worden, wordt elk jaar

- de cijns van het eerste boekjaar als erfpachtschuld geboekt volgens de eerder beschreven procedure (rekeningen 172 en 422),
- de indexaanpassing op rekening 657 [Diverse financiële kosten] geboekt, omdat deze samenhangt met een wijziging van de schulden.

8.4.2 De cijns is uitgedrukt als een percentage van de werkingstoelagen

Indien de erfpachtovereenkomst de cijns uitdrukt als een percentage van de werkingstoelagen die de school van het departement onderwijs ontvangt, wordt elk jaar

- de cijns van het eerste boekjaar als erfpachtschuld geboekt volgens de eerder beschreven procedure (rekeningen 172 en 422),
- de jaarlijkse afwijking naar gelang van het geval op rekening 657 [Diverse financiële kosten] of op rekening 757 [Diverse financiële opbrengsten] geboekt, omdat deze samenhangt met een wijziging van de schulden.

8.4.3 De cijns is eenmalig

In hoofdstukken 6 en 7 zijn we er steeds van uitgegaan dat het schoolbestuur enkel een *jaarlijkse* cijns moet betalen. Erfpachtcontracten waarbij, naast de jaarlijkse cijns, ook een *eenmalige* cijns betaald wordt bij de aanvang van de overeenkomst, komen immers in de schoolpraktijk wellicht niet voor.

8.5 Jaarlijkse afschrijving van de erfpacht

De afschrijvingen voor gebouwen waarover het schoolbestuur beschikt op grond van erfpacht, worden gespreid over de resterende tijdsduur van de erfpachtovereenkomst, of over een kortere termijn indien de economische levensduur van het actief korter is dan de resterende looptijd van het contract.²⁴⁾

²⁴⁾ VSKO-model, Art. 32 § 3.

Voorbeeld van boekhoudkundige verwerking

Veronderstel dat het erfpachtcontract afgesloten is in 1999 en over een periode van 40 jaar loopt. De jaarlijkse cijns bedraagt 25 000 euro. Het goed waarop de erfpacht betrekking heeft, heeft een marktwaarde van 1 000 000 euro en wordt afgeschreven over een periode van 40 jaar.

De totale cijnsschulden bedragen dan 40 x 25 000 of 1 000 000 euro, wat overeenstemt met de marktwaarde van het goed. De reeds betaalde cijnsen bedragen 7 x 25 000 of 175 000 euro, de resterende cijnsschuld bedraagt dus 825 000 euro, waarvan 25 000 euro op één jaar en 800 000 euro op meer dan één jaar.

De jaarlijkse afschrijving bedraagt 1 000 000 / 40 of 25 000 euro. Per 1 januari 2006 is 7 x 25 000 of 175 000 euro afgeschreven.

In de beginbalans werden de volgende verrichtingen opgenomen:

250	Terreinen en gebouwen in erfpacht		1 000 000	
aan	2509	Terreinen en gebouwen in erfpacht – Geboekte afschrijvingen		175 000
	172	Leasingschulden en soortgelijke op meer dan één jaar		800 000
	422	Leasingschulden en soortgelijke op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		25 000

Op het einde van elk boekjaar boeken we de volgende afschrijvingen:

6302 Afschrijvingen op materiële vaste activa			25 000	
Aan	2509	Terreinen en gebouwen in erfpacht – Geboekte afschrijvingen		25 000

Indien een waardevermindering (zie punt 7.3.1) toegepast wordt, vermindert het jaarlijks af te schrijven bedrag, terwijl de afschrijvingstermijn ongewijzigd blijft.

Indien een waardevermeerdering (zie punt 7.3.2) toegepast wordt, vermeerderd het jaarlijks af te schrijven bedrag, terwijl de afschrijvingstermijn ongewijzigd blijft.

8.6 Beëindiging van de erfpachtovereenkomst

Bij het beëindigen van de erfpachtovereenkomst moet het schoolbestuur een aantal verplichtingen²⁵⁾ naleven: "*Indien één van de instellingen die beheerd worden door het schoolbestuur, besluit haar activiteiten of een belangrijk deel ervan stop te zetten of indien [...] er niet meer kan van worden uitgegaan dat het schoolbestuur zijn activiteiten zal voortzetten, worden de waarderingsregels dienovereenkomstig aangepast en geldt in het bijzonder het volgende: (a) voor de vaste en de vlottende activa moet zo nodig tot aanvullende afschrijvingen of waardeverminderingen worden overgegaan om de boekwaarde terug te brengen tot de vermoedelijke realisatiewaarde; (b) een voorziening moet worden gevormd voor de kosten die verbonden zijn aan de beëindiging van de werkzaamheden.*"

De erfpachtgever daarentegen dient, indien voor de financiering van nieuwe gebouwen of van verbouwingswerken een beroep gedaan werd op AGIO, aan het schoolbestuur bij afloop van de erfpachtovereenkomst de meerwaarde te vergoeden die ontstaan is door de aanwezigheid van de nieuwe gebouwen: "*Bij het einde van de erfpacht zal de vereniging-eigenares een vergoeding verschuldigd zijn aan de vereniging-pachtster gelijk aan de meerwaarde die op dat tijdstip zal ontstaan door de aan de gebouwen aangebrachte verbouwingen of nieuw opgerichte gebouwen.*"²⁶⁾

²⁵⁾ VSKO-model, Art. 15 § 2.

²⁶⁾ Wet van 29 mei 1959 tot wijziging van sommige bepalingen van de onderwijswetgeving, Art. 19, § 1 (Belgisch Staatsblad 19 juni 1959). Surf naar <http://www.agion.be> > Juridisch kader > Schoolpactwetgeving.

Deze verplichting is door de wetgever ingevoerd om onrechtmatige verrijking van andere partijen (i.c. de eigenaars) tegen te gaan. Het was een politiek antwoord op het argument dat de overheidssteun voor gebouwen van het gesubsidieerd vrij onderwijs vooral ten goede zou komen van het particulier (katholiek) initiatief. Men kan zich echter afvragen welke meerwaarde er zal overblijven op het einde van een langdurige erfpacht als gevolg van de investering uitgevoerd met overheidssteun.

8.7 Fusie van schoolbesturen

Indien schoolbesturen fusioneren, neemt het nieuwe schoolbestuur de rechten en de plichten van het oude schoolbestuur over. Vervolgens kan de erfpachtovereenkomst herzien worden. Op die wijze is er continuïteit. Er is geen stopzetting van de erfpacht, wel een wijziging. Als de erfpacht toch in onderling akkoord stopgezet zou worden en de erfpachtovereenkomst nog niet afgeschreven zou zijn, moet dit als bijkomende afschrijvingen geboekt worden.

Indien bij de fusie een goed betrokken is waarvoor een beroep werd gedaan op AGION, dan kan dit goed, met behoud van de bestemming, worden overgedragen of ter beschikking worden gesteld van het nieuw bevoegde schoolbestuur door gebruik te maken van één van de rechtsfiguren uit het burgerlijk recht. Het nieuw bevoegde schoolbestuur treedt ten aanzien van de AGION in de rechten en verplichtingen van het oorspronkelijke schoolbestuur op voorwaarde dat het nieuw bevoegde schoolbestuur eigenaar wordt van het gebouw of het zakelijk recht (i.c. erfpacht of opstal) overneemt dat noodzakelijk was voor het bekomen van de subsidie door AGION. Indien het nieuw bevoegde schoolbestuur de eigendom of het zakelijk recht niet overneemt, blijft het oorspronkelijke schoolbestuur verantwoordelijk voor de naleving van de verplichtingen die gelden voor het bekomen van de subsidies.²⁷⁾

²⁷⁾ Wet van 29 mei 1959 tot wijziging van sommige bepalingen van de onderwijswetgeving, Art. 19, § 4 (Belgisch Staatsblad 19 juni 1959). Surf naar <http://www.agion.be> > Juridisch kader > Schoolpactwetgeving.

BIJLAGE – ANALYSE VAN DE BESTAANDE ERFPACHTCONTRACTEN

Het schoolbestuur dient een correct beeld te hebben van de erfpachtcontracten waardoor het gebonden is. Daarom is het wenselijk de bestaande erfpachtcontracten aan een analyse te onderwerpen. Hieronder vindt u een checklist met een aantal vragen die men zich minimaal bij elk erfpachtcontract dient te stellen.

Wat de rechtsgeldigheid van het erfpachtcontract betreft

Wat de rechtsgeldigheid van de bestaande erfpachtcontracten betreft, kan men zich de volgende vragen stellen:

- Is de duur van het contract minstens 27 jaar? Indien dat niet zo is, kan het contract als een gewone huurovereenkomst beschouwd worden (zie punt 3.1.2).
- Is de duur van het contract ten hoogste 99 jaar? Indien dat niet zo is, wordt de duur van het erfpachtcontract automatisch beperkt tot 99 jaar, zonder dat het contract nietig is. Het is zelfs niet uitgesloten dat het contract als een koopovereenkomst beschouwd wordt (zie punt 3.1.2).
- Is de erfpachter verplicht een jaarlijkse cijns te betalen? Indien dat niet zo is, is er geen sprake van een erfpachtovereenkomst (zie punt 3.1.3).
- Is de erfpachtovereenkomst nog niet verstreken? Erfpachten kunnen niet stilzwijgend verlengd worden (zie punt 3.1.2). Gezien de lange looptijd van erfpachtcontracten, kan dit wel eens aan de aandacht ontsnappen. Een erfpachtovereenkomst die bijvoorbeeld op 1 augustus 1955 voor 50 jaar afgesloten werd, is momenteel verstreken.
- [Enkel indien men een beroep wil doen op AGIO voor de subsidiëring van werken] Bedraagt de looptijd van het contract vanaf heden nog minimaal 30 jaar (of minimaal 40 jaar indien men een reservetermijn wil inbouwen)?

Wat de aard van het erfpachtcontract betreft

Er bestaat een grote verscheidenheid wat de aard van de erfpachtcontracten betreft. Toch is het antwoord op een aantal vragen erg belangrijk, omdat de boekhoudkundige verwerking van de erfpachtcontracten hier deels door bepaald wordt:

- Heeft het erfpachtcontract enkel betrekking op een terrein of zijn bij de aanvang van de overeenkomst opstaande gebouwen aanwezig?
- Blijven de opstaande gebouwen eigendom van de erfpachtgever of verwerft de erfpachter deze gebouwen tijdelijk in eigendom? Betaalt de erfpachter in dit laatste geval een aankoopssom voor deze gebouwen?
- Houdt het erfpachtcontract voor de erfpachter de verplichting in tot bouwen of tot verbouwen?
- Houdt het erfpachtcontract voor de erfpachter de verplichting in bij de afloop van het erfpachtcontract de gebouwen die hij zelf opgericht heeft, te slopen of worden deze gebouwen dan eigendom van de erfpachtgever?
- Legt het erfpachtcontract verplichtingen op wat de grove herstellingen en de gewone herstellingen betreft?
- Bestaat de cijns uit een jaarlijks bedrag of uit een jaarlijks bedrag plus een eenmalig bedrag bij de aanvang van de erfpacht?
- Is de jaarlijkse cijns een vast bedrag of is de cijns variabel (bijvoorbeeld gekoppeld aan de index of gekoppeld aan het bedrag van de werkingstoelagen)?
- Kan het totaal van de jaarlijkse cijns over de volledige duur van het contract gelijk gesteld worden aan de marktwaarde of de gebruikswaarde van het goed, of is deze totale cijns beduidend kleiner of beduidend groter?
- [Enkel indien men een beroep wil doen op AGIO voor de subsidiëring van werken] Is de erfpachtgever bij de afloop van het erfpachtcontract aan de erfpachter een vergoeding verschuldigd gelijk aan de meerwaarde die op dat tijdstip zal ontstaan zijn door de nieuw opgerichte gebouwen of door de aan de gebouwen aangebrachte verbouwingen?

Wat de werkzaamheden in opdracht van de erfpachter betreft

Ook de aard van de werkzaamheden die de erfpachter op zijn kosten aan het goed laat uitvoeren tijdens de duur van de overeenkomst, bepalen mede de waardering van het erfpachtcontract:

- Heeft de erfpachter op zijn kosten belangrijke verbouwings- of inrichtingswerken laten uitvoeren aan de gebouwen die hij in erfpacht gekregen heeft?
- Heeft de erfpachter op zijn kosten bijkomende gebouwen laten oprichten, opstaande gebouwen laten afbreken en vervangen, of relevante aanbouw aan opstaande gebouwen laten uitvoeren?
- Heeft de erfpachter zijn recht op erfpacht (tijdelijk) vervreemd of met een hypotheek bezwaard?