COMMISSIE VOOR BOEKHOUDKUNDIGE NORMEN

Advies NFP/2 van 23 juli 2008 - Boekhoudkundige verwerking van erfpachtcontracten in not-for-profit-organisaties

I. Definitie erfpacht
II. Boekhoudkundige verwerking in hoofde van de erfpachtnemer: verwerving van erfpachtrechten
  A. De erfpacht staat tegenover een eenmalige vergoeding
    1. Redelijke erfpachtvergoeding
    2. Zeer lage of symbolische vergoeding
    3. Zeer hoge vergoeding
  B. De erfpacht staat tegenover een periodieke vergoeding
    1. Redelijke erfpachtvergoeding
    2. Zeer lage of symbolische vergoeding
    3. Zeer hoge vergoeding
  C. Passende vermeldingen in de toelichting
  D. Samenvatting
III. Boekhoudkundige verwerking in hoofde van de erfpachtnemer: waardering
IV. Boekhoudkundige verwerking in hoofde van de erfpachtnemer: verdere verwerking
  A. Afschrijvingen in geval van activering
  B. Wat als de erfpachtnemer zelf gebouwen opricht op het onroerend goed?
  C. Beëindiging van de erfpachtovereenkomst

Inleiding

Heel wat not-for-profit-organisaties opgericht in de vorm van een vereniging zonder winstoogmerk oefenen hun activiteiten uit op terreinen en in gebouwen waarvan ze geen eigenaar zijn, maar waarover ze zakelijke gebruiksrechten op langere termijn uitoefenen als gevolg van een erfpachtcontract. De betrokken activa zijn in de regel de eigendom van een overheids- of semi-overheidsinstelling, een provincie of een gemeente, een kloosterorde, of een patrimoniale VZW. Vaak voorzien de betrokken erfpachtcontracten in een jaarlijkse vergoeding (canon of cijns) die niet in verhouding staat tot bvb. de marktwaarde van het zakelijk recht en die zelfs vaak louter symbolisch is.

In dit advies onderzoekt de Commissie de krachtlijnen van de boekhoudkundige verwerking van erfpachtcontracten vanuit het standpunt van de erfpachtnemer[1], waarbij de betrokken bepalingen van het koninklijk besluit van 19 december 2003 betreffende de boekhoudkundige verplichtingen en de jaarrekening van bepaalde verenigingen zonder winstoogmerk, internationale verenigingen zonder winstoogmerk en stichtingen worden toegelicht.

Het advies is tot stand gekomen na een publieke consultatieronde. De Commissie dankt alle respondenten die gereageerd hebben op het ontwerp-advies. Met bepaalde opmerkingen, opwerpingen en suggesties werd rekening gehouden bij de eindredactie van onderstaand advies.

Maatschappelijke en sociale context waarin not-for-profit-organisaties actief zijn

Dit advies is specifiek aangepast aan de maatschappelijk-sociale context waarin klassieke not-for profit-organisaties actief zijn. Aldus stelt de Commissie vast dat in de not-for-profit activiteiten ontwikkeld door vzw's de motivering voor een zeer lage of symbolische vergoeding in de betrokken erfpachtcontracten in de regel niet te maken heeft met een gewilde - verdoken - vermogensverschuiving om niet tussen de betrokken partijen, maar in hoofdzaak doelstellingen van maatschappelijke en sociale aard van de partijen weergeeft. Een kloosterorde sluit bvb. een erfpachtcontract tegen een zeer lage of symbolische waarde met een christelijke onderwijsinstelling, niet om er zélf bedrijfseconomische resultaten mee te behalen, maar om filosofische en culturele redenen zoals de ondersteuning van een bepaald onderwijsproject. In tegenstelling tot ondernemingen en vennootschappen waar de doelstellingen steeds van economische aard zijn (of als dusdanig mogen vermoed worden) - met name het realiseren van winst – streven not-for-profit-organisaties in hoofdzaak sociale dienstverlening na die evenwel als gevolg van de kenmerken van het boekhoudsysteem, nauwelijks of niet passend kan worden geregistreerd in de algemene boekhouding.

Ten aanzien van het fenomeen van lage of symbolische vergoedingen bij erfpachtcontracten in klassieke not-for-profit-organisaties, is de Commissie derhalve van oordeel dat dergelijke "social benefits" eigenlijk niet op passende wijze in de algemene boekhouding kunnen

worden geregistreerd, aangezien de algemene boekhouding die ontworpen werd voor de registratie en rapportering van en over verrichtingen van vennootschappen en ondernemingen, enkel economische verrichtingen registreert die in financiële termen kunnen worden gewaardeerd. De toepassing van het begrip “werkelijke waarde” zoals de Commissie dit onder bepaalde voorwaarden adviseert voor de vennootschappen en ondernemingen, lijkt haar dan ook in casu principieel niet verantwoord [2].

Sommige vzw’s treden evenwel geheel of ten dele wel degelijk op als “economische actor” en handelen zuiver bedrijfseconomisch. Bepaalde organisaties die weliswaa de rechtsvorm van een vzw hebben aangenomen - bvb. omdat de sectorale wetgeving die voor hen geldt dat vereist - handelen als een onderneming of een vennootschap. Het komt ook voor dat vzw’s ter nastreving van hun maatschappelijk doel gedeeltelijk handelsactiviteiten ondernemen. Hoewel dergelijke organisaties qua rechtsvorm onder het vzw statuut blijven ressorteren, handelen zij in wezen geheel of gedeeltelijk als een onderneming die economische doelstellingen nastreeft. Dat impliceert dat erfpachtcontracten die door dergelijke organisaties in die context worden afgesloten doorgaans vanuit een ondernemingsvisie moeten worden geanalyseerd. Wanneer een dergelijk erfpachtcontract dan in een zeer lage of symbolische vergoeding voorziet, is het duidelijk dat een deel van de economische werkelijkheid niet zou worden uitgedrukt in de boekhouding mochten de principes van het hierna opgenomen advies zonder meer en blindelings worden toegepast. Daarom beveelt de Commissie aan om elk erfpachtcontract apart te analyseren (infra) rekening houdend met de economische en maatschappelijk-sociale context waarin het is afgesloten.

I. Definitie erfpacht

Het recht van erfpacht kan omschreven worden als "een tijdelijk zakelijk recht om het volle genot te hebben van een aan een ander toebehorend onroerend goed, onder de verplichting voor de erfpachtnemer een jaarlijkse vergoeding in geld of natura uit te keren aan de gever"[3].

Een erfpachtcontract heeft een minimumduur van 27 jaar en een maximumduur van 99 jaar. Deze termijnen worden geacht van openbare orde te zijn.[4]

Aangezien voor het overige de rechten en verplichtingen van erfpachtnemer en erfpachtgever, zoals ze voorkomen in de voornoemde erfpachtwet van 10 januari 1824 grotendeels suppletief zijn – hetgeen betekent dat partijen er kunnen van afwijken en een andere regeling kunnen uitwerken – benadrukt de Commissie nogmaals (zie supra “Maatschappelijke en sociale context”) dat elke concrete erfpachtovereenkomst afzonderlijk moet worden geanalyseerd vooraleer ze boekhoudkundig te kunnen verwerken met toepassing van de hierna volgende principes.

II. Boekhoudkundige verwerking in hoofde van de erfpachtnemer: verwerving van erfpachtrechten

Vormen erfpachtrechten een activum, voor welke waarde moeten ze dan worden opgenomen, kunnen ze boekhoudkundig gelijkgesteld worden met leasingcontracten, welke schulden moeten worden uitgedrukt … ? Dat zijn enkele belangrijke vragen die in dit verband rijzen en moeten worden onderzocht.

Hierna worden verschillende voorbeelden van erfpachtconstructies besproken. De boekhoudkundige verwerking zal immers in de regel variëren naargelang van de periodiciteit – eenmalig of periodiek - en de omvang van het te betalen erfpachtvergoeding – zeer laag, redelijk of zeer hoog. Een vergoeding zal principieel als redelijk worden beschouwd wanneer die in verhouding staat tot de verkregen rechten en ze marktconform is.

A. De erfpacht staat tegenover een eenmalige vergoeding

1. Redelijke erfpachtvergoeding

Aangezien het om een eenmalige vergoeding gaat, betreft het een activum van een ander type dan leasing, nl. 223 Overige zakelijke rechten op onroerende goederen[5] zonder huurfinanciering.

Boekhoudkundig wordt dit als volgt geregistreerd:

223X0	Overige zakelijke rechten op onroerende goederen		
	aan	55	Kredietinstellingen

2. Zeer lage of symbolische vergoeding

Zelfs al is de eenmalig te betalen vergoeding zeer laag of symbolisch, dan nog is de boekhoudkundige verwerking zoals beschreven in het geval 2.1.a. principieel van toepassing. De vergoeding moet worden geactiveerd als een overig zakelijk recht op onroerende goederen:

223X0	Overige zakelijke rechten op onroerende goederen		
	aan	55	Kredietinstellingen

Gelet op het materialiteitsprincipe, kan het evenwel verantwoord zijn om in zo’n geval de verschuldigde vergoeding niet te activeren, maar als kost te boeken. In dat geval dient volgende boeking te worden verwerkt

61 Diensten en diverse goederen
aan 55 Kredietinstellingen

Er kan eventueel worden opgeworpen dat de voorgestelde verwerking voor een erfpacht tegen zeer lage of symbolische vergoeding die bijgevolg boekhoudkundig weinig impact heeft op de jaarrekening, een te beperkte informatie verstrekt. Om de achterliggende ruimere maatschappelijke en sociale context van de erfpachtovereenkomst in de not-for-profit-organisatie te duiden, is het daarom wenselijk om deze overeenkomst op passende wijze uiteen te zetten in de toelichting bij de jaarrekening[6].

3. Zeer hoge vergoeding

Veeleer uitzonderlijk kan het voorkomen dat de vergoeding zeer hoog is. In dergelijke gevallen zal de vergoeding echter meestal niet alleen de tegenprestatie vormen voor de verwerving van erfpachtrechten, maar zal zij ook de verwerving van andere contractuele rechten vergoeden.

In deze gevallen zal er een opsplitsing dienen te gebeuren tussen het bedrag dat overeenstemt met een redelijke vergoeding voor de verwerving van de erfpachtrechten, en het bedrag dat overeenstemt met de vergoeding van de andere contractuele rechten.

Het bedrag dat overeenstemt met een redelijke vergoeding voor de erfpachtrechten zal worden geactiveerd onder de post 223 Overige zakelijke rechten op onroerende goederen[7] zonder huurfinanciering.

Boekhoudkundig wordt dit als volgt geregistreerd:

223X0 Overige zakelijke rechten op onroerende goederen
aan 55 Kredietinstellingen

Het overige bedrag dat overeenstemt met de vergoeding van de andere rechten, zal moeten verwerkt worden volgens de aard van die rechten.

B. De erfpacht staat tegenover een periodieke vergoeding

1. Redelijke erfpachtvergoeding

Dikwijls zal bepaald zijn dat de erfpachthouder een periodieke, bv. jaarlijkse, canon of cijns betaalt. In eerste instantie moet steeds worden nagegaan of de overeenkomst boekhoudkundig al dan niet als een leasingovereenkomst moet worden gekwalificeerd. Het Belgisch boekhoudrecht bepaalt dat onroerende leasing (actiefpost III.D. Leasing en soortgelijke rechten van de jaarrekening) slaat op de gebruiksrechten op lange termijn op bebouwde onroerende goederen, waarover de onderneming beschikt op grond van erfpacht, opstal of soortgelijke overeenkomsten, wanneer de contractueel te storten termijnen, naast de rente en de kosten van de verrichting, ook de integrale wedersamenstelling dekken van het kapitaal dat de gever in het gebouw heeft geïnvesteerd. Indien het erfpachtcontract aan de voorwaarden van onroerende leasing en soortgelijke rechten beantwoordt, rekening houdend met een aanvaardbare marktconforme interestvergoeding, zal het boekhoudkundig verwerkt worden zoals leasing, met name opname van de gebruiksrechten in de actiefpost III.D 25 Leasing en soortgelijke rechten en passivering in de passende post van de gecorreleerde schuld.

Deze verrichting wordt boekhoudkundig als volgt geregistreerd:

25 Vaste activa in leasing of op grond van soortgelijke rechten
aan 17 Leasingschulden en soortgelijke schulden op meer dan één jaar
42 Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

Wanneer er geen integrale wedersamenstelling is van het kapitaal, dan is niet aan de voorwaarden voldaan om het contract als (financiële) leasing en soortgelijke rechten te kwalificeren. Ook al is het betrokken contract juridisch gezien een erfpachtcontract, boekhoudkundig zal het contract verwerkt worden als een huurcontract (“operationele leasing” of “renting”). In dat geval is er noch activering, noch schulduitdrukking in de boekhouding.

Er dient op gewezen dat het in erfpacht geven van onroerende goederen gepaard gaat met onderhoudsverplichtingen die de erfpachtnemer op zich neemt.

Boekhoudkundig ziet de verwerking van deze verplichtingen er als volgt uit:

61 Diensten en diverse goederen
aan 55 Kredietinstellingen

2. Zeer lage of symbolische vergoeding

Erfpachtovereenkomsten met een zeer lage of symbolische vergoeding worden soms geïnterpreteerd als soortgelijke rechten van financiële leasing, gecombineerd met een jaarlijkse kwijtschelding van de bijbehorende daarmee overeenstemmende annuïteit. Dat het zou gaan om een soortgelijk recht van leasing moet dan evenwel ondubbelzinnig blijken uit de contractsbepalingen waarin de kwijtschelding

van een belangrijk deel van de annuïteit wordt geregeld.

In de praktijk zal een dergelijke overeenkomst haast niet voorkomen en zal het vrijwel altijd gaan om contracten zonder wedersamenstelling van het kapitaal, waarbij de boekhoudkundige verwerking aansluit bij “renting” (huur) en niets te maken heeft met financiële “leasing”. Deze laatste, waarschijnlijk meest voorkomende situatie van “renting” betekent niet dat over het bestaan van dergelijke contracten niet boekhoudkundig moet worden gerapporteerd. Het is duidelijk dat zij alleszins passend moeten worden vermeld in de toelichting in de jaarrekening.

Dit standpunt wordt ondersteund door de International Public Sector Accounting Standards (IPSAS), waar in IPSAS 13 “Leases” een “substance over form”- aanpak wordt bepaald met als gevolg dat de economische werkelijkheid van de verrichting bepalend is en niet haar juridische vormgeving. In deze standaard worden onder meer de volgende kenmerken van financiële leasing (officieuze vertaling uit het Engels) vooropgesteld :

- “nagenoeg alle aan de eigendom verbonden risico’s en voordelen worden overgedragen op de leasingnemer”;
- “de waarde van de leasebetaling of betalingen is ten minste gelijk aan de werkelijke waarde van het geleasde activum”;
- “de leasingnemer heeft de optie om de eigendom van het activum te verwerven”;
- “de leaseovereenkomst is principieel niet-opzegbaar”.

Jaarlijks dient de volgende boeking te gebeuren:

61	Diensten en diverse goederen		
	aan	55	Kredietinstellingen

Bovendien moet men het recht vermelden in de orderekeningen 070 Gebruiksrechten op lange termijn van terreinen en gebouwen.

3. Zeer hoge vergoeding

Ingeval de erfpachtnemer periodiek een som verschuldigd is die vrij hoog tot zeer hoog lijkt - gelet op de markomstandigheden - omvat het contract vermoedelijk meer dan het zakelijk recht van erfpacht. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat een bouwfonds wordt gefinancierd. In die gevallen dient men de elementen die naast de erfpacht in het contract opgenomen zijn, te elimineren zodat enkel de erfpachtvergoeding overblijft. Op voorwaarde dat de intentie aanwezig is om die vergoeding te laten overeenstemmen met de kapitaalwaarde van de rechten op het betrokken onroerend goed, moet dat bedrag worden verwerkt als onroerende leasing. Het volledig te betalen bedrag zoals opgenomen in de overeenkomst zal dan opgesplitst worden in het bedrag dat met de kapitaalwaarde overeenstemt vs. een bedrag dat tegenover een andere vorm van dienstverlening staat. Indien men oorspronkelijk niet de intentie had om de vergoeding minstens te laten overeenstemmen met de kapitaalwaarde maar louter een redelijke vergoeding voor ogen had, dan moet men het volledige bedrag splitsen in een redelijke vergoeding en een bedrag dat overeenstemt met de vergoeding voor de andere rechten. In beide gevallen zal de verwerking gebeuren zoals beschreven in 2.2.a.

Wanneer het overgebleven bedrag na eliminatie van de bijkomende componenten zeer laag is, dan dient men de verwerking zoals behandeld in 2.1.b. te volgen.

Voorbeeld

Stel dat de redelijke jaarlijkse vergoeding voor een erfpacht € 1.000 zou bedragen en in het geval van wedersamenstelling van de kapitaalwaarde € 1.500 zou zijn. Wanneer de werkelijke jaarlijkse vergoeding bijvoorbeeld € 1.200 is, dan moet het bedrag gesplitst worden in € 1.000 als erfpachtvergoeding en € 200 vergoeding voor andere rechten. Wanneer de vergoeding € 1.800 bedraagt, zijn er echter twee mogelijkheden. In het eerste geval kan men de vergoeding splitsen in € 1.000 erfpachtvergoeding als redelijke vergoeding voor de verkregen rechten en € 800 vergoeding voor andere rechten. Het kan ook echter ook voorkomen dat het gaat om € 1.500 erfpachtvergoeding met het oog op de wedersamenstelling van het kapitaal conform de bepalingen van het erfpachtcontract en € 300 vergoeding van de andere rechten. Door de bijkomende rechten af te zonderen en de daarbijbehorende vergoeding, zal duidelijk worden in welke situatie men zich bevindt.

C. Passende vermeldingen in de toelichting

In al de hierboven beschreven gevallen acht de Commissie het aangewezen dat de erfpachtnemer in de toelichting bij de jaarrekening passende commentaar verstrekt omtrent de toedracht en consequenties van het betrokken erfpachtcontract en in het bijzonder de hoogte en betalingsmodaliteiten van de erfpachtvergoeding.

Zo kan de toelichting bijvoorbeeld het volgende opnemen :

“Voor de uitoefening van haar bedrijf beschikt de VZW X over gebruiksrechten op gebouwen. Deze rechten vloeien voort uit een erfpachtcontract over 50 jaar, afgesloten met de VZW Y op 01/01/1986, tegen een jaarlijkse vergoeding van € ..... Dit erfpachtcontract slaat op de gebouwen in de Kerkstraat 10 te 1000 Brussel. Deze onroerende goederen worden aangewend om conform de statuten en het beleidsplan permanent te voorzien in onderwijsactiviteiten in het kader van vrij gesubsidieerd onderwijs. Het ligt in de bedoeling van VZW X om haar activiteiten uit te oefenen op permanente wijze, waarbij het huidig erfpachtcontract wordt voortgezet en na afloop van het contract principieel wordt hernieuwd. Boekhoudkundig wordt dit contract als volgt verwerkt : ”

Afgezien van de boekhoudkundige verwerking in de balans en/of resultatenrekening voor elk van bovenstaande gevallen, is het wenselijk dat de rechten toegelicht worden in de orderekening 07000 Gebruiksrechten op lange termijn van terreinen en gebouwen en 07001 Gebruiksrechten op lange termijn van terreinen en gebouwen.

D. Samenvatting

Schematisch gezien kan de boekhoudkundige verwerking van erfpacht in hoofde van de erfpachtnemer als volgt worden samengevat:

Vergoeding	Redelijk	Zeer laag of symbolisch	Zeer hoog
Eenmalig	223055	223055 of 61055 wegens materialiteitsprincipe	Bedrag dat overeenstemt met vergoeding erfpacht activeren: 223@55
Periodiek	Als leasing: 25017 en 42 Zoniet: 61055	61@55	Als “leasing”: Bedrag dat overeenstemt met wedersamenstelling kapitaalwaarde erfpacht: 25017 en 42 Als geen “leasing”: Bedrag dat overeenstemt met redelijke vergoeding of met zeer lage vergoeding: 61055

III. Boekhoudkundige verwerking in hoofde van de erfpachtnemer: waardering

Ingeval van een éénmalige vergoeding voor het zakelijk recht, ligt de waardering voor de hand: het gaat om de nog niet afgeschreven aanschaffingswaarde waaraan de erfpacht in de balans wordt gewaardeerd.

Wanneer men te maken heeft met een periodieke vergoeding die de wedersamenstelling van het kapitaal inhoudt en beantwoordt aan de vereisten van leasing, dan zal de waardering van de actief- en passiefcomponenten blijken uit het contract. In het geval van periodieke vergoedingen, los van soortgelijke rechten van leasing, dan komt het neer op “renting” en ook dan zijn de bedragen periodiek ten laste van de resultatenrekening contractueel bepaald.

IV. Boekhoudkundige verwerking in hoofde van de erfpachtnemer: verdere verwerking

A. Afschrijvingen in geval van activering

Het recht van erfpacht is steeds een tijdelijk recht, ook al heeft het betrekking op goederen waarvan het gebruik op zich niet beperkt is in de tijd (bv. terreinen). Daarom moet de aanschaffingswaarde ervan volgens een passend afschrijvingsplan ten laste van de resultatenrekening worden gelegd. De afschrijvingsduur zal gelijk zijn aan de duur van het recht of van de economische gebruiksduur van het onroerend goed, indien deze economische gebruiksduur korter is.

63	Afschrijvingen		
	aan	22309	Geboekte afschrijvingen op overige zakelijke rechten op onroerende goederen

B. Wat als de erfpachtnemer zelf gebouwen opricht op het onroerend goed?

De gebouwen die de erfpachtnemer opricht en die hij in eigendom heeft tot aan het einde van het recht van erfpacht, moeten in zijn balans worden opgenomen en afgeschreven over de normale economische gebruiksduur van die gebouwen met als maximum de resterende duur van het recht van erfpacht (advies 150/3 Bull. 19 juli 1986, CBN). Deze gebouwen worden geboekt onder 221 Gebouwen.

Wat bepaalt het contract op het einde van de duur?	Boekhoudkundige verwerking
Gebouwen blijven staan en worden op het einde contract via natrekking eigendom van de grondeigenaar	Geen specifieke boeking; ondertussen opgerichte gebouwen werden reeds volledig afgeschreven
Gebouwen moeten worden gesloopt en grond moet in zijn oorspronkelijke staat worden hersteld	Erfpachtnemer legt tijdens de loopduur van het erfpachtcontract een voorziening aan om deze kosten op het einde van het contract te dekken. Dit wordt verwerkt door volgende boeking: 63 Voorzieningen voor risico's en kosten aan 16 Voorzieningen en uitgestelde belastingen
Er zal een verrekening gebeuren voor de opgerichte gebouwen of aangebrachte veranderingswerken aan de gebouwen onder erfpacht door een verrekening voor de toegevoegde waarde. In dat geval zullen de bepalingen van het contract aangeven hoe de meerwaarde bepaald wordt (bv. door een beëdigd schatter)	Op het einde van het erfpachtcontract ontstaat er een vordering van de erfpachtnemer ten opzichte van de erfpachtgever. Dit wordt boekhoudkundig als volgt geregistreerd: 41 Overige vorderingen aan 74 Andere bedrijfsopbrengsten

C. Beëindiging van de erfpachtovereenkomst

Indien de overeenkomst voor de vestiging van het zakelijk recht voorziet in een verplichting tot aankoop of verkoop, moet deze verplichting in de orderekeningen van beide partijen worden geboekt, en in de toelichting bij de jaarrekening worden vermeld.

Te dien einde werden de rekeningen 05 Verplichtingen tot aan- en verkoop van vaste activa van de klasse 0 van het algemeen rekeningenstelsel als volgt verder onderverdeeld:

05 Verplichtingen tot aan- en verkoop van vaste activa
050 Verplichtingen tot aankoop van vaste activa
051 Crediteuren wegens verplichtingen tot aankoop van vaste activa
052 Debiteuren wegens verplichtingen tot verkoop van vaste activa
053 Verplichtingen tot verkoop van vaste activa

Boekhoudkundig wordt deze verplichting als volgt weergegeven:

050 Verplichtingen tot aankoop
aan 051 Crediteuren van verplichtingen tot aankoop

052 Debiteuren wegens verplichtingen tot verkoop
aan 053 Verplichtingen tot verkoop

In bepaalde gevallen heeft de VZW ook een optie tot aankoop of verkoop. In dat geval wordt een dergelijk recht toegelicht via de orderrekening 09 Diverse rechten en verplichtingen.

---

1 Het advies slaat enkel of erfpachtcontracten en bvb. niet op contracten die in een recht van opstal voorzien.

2 Zie CBN advies 126/17 "Bepaling van de aanschaffingswaarde van activa verkregen onder bezwarende titel of om niet"

3 Zie artikel 1, eerste lid, Erfpachtwet van 10 januari 1824.

4 In dit advies wordt niet ingegaan op de essentiële juridische kenmerken waaraan een erfpachtcontract krachtens de wet van 10 januari 1824 moet voldoen om als dusdanig te worden gekwalificeerd en het te onderscheiden van andere rechtsfiguren zoals een huurcontract. Zie over deze problematiek onder meer Karel Verheyden, Erfpachtcontracten binnen het onderwijs in Tijdschrift voor onderwijsrecht en onderwijsbeleid, maart-april 2005, pagina 311 ev.

5 KB 19 december 2003.

6 Zie supra "Maatschappelijke en sociale context".

7 KB 19 december 2003.