juridische constructies	hoe gaat het in zijn werk?	Voordelen	nadelen	juridisch houdbaar?	praktisch uitvoerbaar?	ficaal consequenties	juridisch advies	openstaande punten
Erfpachtrecht blijft in tact (in appartementen gesplitste erfpacht)								
Overstap van het erfpachtrecht met medewerking van alle app.in één complex (5:143 BW)	de gemeente biedt aan alle app.eigenaren van één erfpachtrecht tegelijk overstap aan met art. 5:143 BW (beëindiging van de erfpacht en opnieuw uitgeven met instandhouding van de splitsing)	- alle app. gaan in één keer over heersende leer is dat hypotheken in stand blijven, maar voor hypotheekhouders en beslagleggers is de vraag wat de heruitgifte voor gevolgen heeft.	alle app.eigenaarseigenaren moeten meewerken	ja	ligt aan aantal appr	uitzoeken	tijdens Mea advies 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e nieuw advies wenselijk	vraag: is beëindiging nodig? Of kunnen pp onderling overeenkomen?
Obligatoire overeenkomsten, versterkt met een kettingbeding/kwalitatieve verplichting	Overstap van individuele appartementseigenaren d.m.v.. een obligatoire overeenkomst, versterkt met een kettingbeding **en** kwalitatieve verplichting.	- eenvoudig toe te passen en uit te leggen - overstap per app.recht mogelijk	- niet sterk bij faillissement houdt kettingbeding geen stand opvolgende verkrijger kan niet gedwongen worden de afspraken te respecteren als zij 'slechts' met een kettingbeding zijn verzekerd anterieure hypotheekhouders of beslagleggers hoeven de kwalitatieve verplichtingen niet te accepteren hoe verhouden de obligatoire afspraken zich binnen de VVE? moet hypotheekhouder toestemming geven voor afwijkende obligatoire afspraken?	ja, maar kwetsbaar; het is te breken	ja, maar zie problemen Den Haag	geen gevolgen	Mea is advies 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e nieuw advies wenselijk	
per appartementsrecht naar nieuwe AB, maar daarvoor moet eerst de erfpacht op de appartementsrechten komen te rusten								
Betondorpconstructie	Uitgangspunt is een niet- gesplitst erfpachtrecht. Bloot eigendom splitsen in appartementsrechten en de erfpacht wordt verticaal gesplitst in erfpachtrechten. Elk erfpachtrecht wordt toebedeeld aan een appartementsrecht bloot eigendom.		- is niet direct een oplossing voor de in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten. Dan moet wellicht eerst de splitsing worden opgeheven niet duidelijk of erfpachter gebonden is aan splitsing en splitsingsreglement	Is de vraag	Ja	Nee	5.1.2e (bedenker) en 5.1.2e (had bezwaren)	Exact bezwaren uitzoeken en bekijken welke gegrond zijn

erfpacht op hoogte d.m.v. verticale splitsing bloot eigendom en verticale splitsing erfpacht	De erfpacht verticaal splitsen overeenkomstig de appartemetnsrechten splitsing. De bloot eigendom verticaal splitsen overeenkomstig de verticale splitsing van de erfpacht. De appartementensplitsing opheffen (wellicht). Op een bepaalde manier moeten de bloot eigendommen gekoppeld worden aan de verschillende erfpachtrechten.	als geen juridische bezwaren dan relatief eenvoudige oplossing voor appr. probleem	- Erfpacht op hoogte aan verticale splitsing van de erfpacht en de eventuele opheffing appartementensplitsing moeten alle appr meewerken hypotheekhouders en beslagleggers	Is de vraag. Heersende leer: het kan. Maar standpunt gemeente is dat het niet kan en tegenstanders. De vraag is of erfpacht gevestigd kan worden op een gedeelte van de o.z. en of op een ander deel dan nog een erfpachtrecht kan worden gevestigd.	waarschijnlijk wel	Uitzoeken	Nee, nog doen. Wel literatuur over erfpacht op hoogte	Literatuuronderzoek en de constructie helemaal doordenken
binnenste buiten keren van de splitsing	splitsing in appartementsrechten opheffen, erfpacht beëdigen, vol eigendom splitsen in appartementsrechten en appartementsrechten (afzonderlijk) uitgeven in erfpacht	juridisch juist	- complex kostbaar, ivm hypotheekhouders, fiscale aspecten en fin afwikkeling binnen VVE	ja	nee	Ja, maar evt ruling met fiscus	5.1.2e (complex& risico's dus route lijkt onbegaanbaar)	1)uitzoeken of echt niet mogelijk is, want juridisch meest zuiver 2) uitzoeken ruling belastingdienst
Aanpassing BW Rangwisseling	aanhaken bij art. 3:262 BW: omkering volg-en rangorde splitsing en uitgifte. De situatie gaat van een in appr gesplitst erfpacht naar een erfpacht op appr. l.p.v. eerst uitgifte daarna splitsing komen partijen overeen dat eerst de splitsing heeft plaatsgevonden waarna de appr. in erfpacht zijn uitgegeven.	het is snel; zonder opheffing beëindiging	- zie memo 5.1.2e 5.1.2e dit kan niet worden toegepast, want het erfpachtrecht zal op deze manier niet meer bestaan en kan dus niet wisselen. Het recht is gefragmenteerd. Het appr is dan ook geen beperkt recht als bedoeld in art. 3:262 BW alle app eigenaren, hypotheekgevers en evt. beslagleggers moeten hun medewerking verlenen.	nee	als het juridisch mogelijk is dan wel	waarschijnlijk niet, maar uitzoeken	5.1.2e (zie nadelen) en advies van 5.1.2e volgt nog	afwachten advies 5.1.2e

Aanpassing BW	Aanvulling Titel 5.9 dat ook ná de splitsing kan worden gedifferentieerd in de erfpachtvoorwaarden	makkelijk; wijziging kan per appartementsrechten	- zal lang duren is dit een optie voor oude rechten? differentiatie zal volgens dhr. 5.1.2e niet mogelijk kunnen zijn m.b.t. essentiële elementen (duur en voorwerp van recht) Is er verschil in 'duur' van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht?	nee	nee, niet op korte termijn	Uitzoeken	Ja, 5.1.2e, wachten op aanvullend advies	
bieden de huidige AB's soelaas? Bijvoorbeeld artikel 2 g AB 2000	bij splitsing sprake van 'gemeenschap van appartementsrechten'. Deze wordt niet genoemd in titel 5.9. Deze gemeenschap heeft een eigen karakter en wordt derhalve niet beheerst door titel 3.7 (gemeenschap) maar door titel 5.9 (appartementsrechten). Dat betekent ook dat de splitsingsakte primair beslissend is voor de rechtsverhouding van de app.eigenaren, óók als deelgenoot in het gesplitste recht. Een onderdeel van de rechtsverhouding is de AB (bij splitsing worden de nieuwste AB's van toepassing verklaard). Uit bijv. art 2 G zou men kunnen lezen dat als 'erfpacht' wordt gezien mede het onverdeeld aandeel daarin -> aldus een appr.		- geen optie, lijkt erop dat de AB's anders bedoeld zijn					
Tussenvorm: wijziging per appartementsrecht zodat er erfpacht op appr ontstaat, maar de in appr gesplitste erfpacht blijft bestaan								
Aankoop appartementsrecht door gemeente en vestiging erfpacht op appartementsrecht waarbij de nieuwe eeuwigdurende erfpachtvoorwaarden van toepassing worden verklaard (5:118a BW)	Appartementsrecht wordt overgedragen aan de Gemeente. Gemeente vestigt erfpacht met nieuwe AB's op het appartementsrecht. op het moment dat gemeente alle appr heeft verworven en in eeuwigdurende erfpacht heeft uitgegeven kan de onderliggende voortdurende erfpacht worden gewijzigd in eeuwigdurend. De bloot eigendom van de appr kan worden overgedragen aan de app.gerechtigde van de eeuwigdurende erfpachtrechten.	- appeigenaren kunnen afzonderlijk overstappen - er ontstaat erfpacht op appr, maar de in appr gesplitste erfpacht blijft wel bestaan	- lastig uit te leggen (niet alleen aan erfpachters, maar ook aan financiers) deze constructie is bedacht bij Mea, daar was er al sprake van overdracht, dus overdrachtsbelasting	-		Bij aankoop appr is gemeente vrijgesteld, maar bij vestiging van erfpacht is de erfpachter waarschijnlijk overdrachtsbelasting verschuldigd. Moet uitgezocht worden	Tijdens Mea advies 5.1.2e 5.1.2e en V. Oostrom, nieuw advies wenselijk	vraag: 1. is deze optie mogelijk van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht? Kan gemeente meer geven dan dat hij heeft (erfpachter draagt voortdurend erfpachtrecht over aan gemeente, gemeente vestigt vervolgens eeuwigdurende erfpacht) Vraag 2: Wordt het erfpachtrecht gevestigd op het appr of het privegedeelte?