Binnen een deel van de gemeente heerst de misvatting dat elk appartementsrecht een afzonderlijk recht van erfpacht is en als zodanig kan worden behandeld. Veel erfpachtbeleid is op deze gedachte gebaseerd.

Dit leidt niet alleen nu tot problemen, maar zal ook in de toekomst tot problemen leiden. En niet onbelangrijk; juridisch gezien is deze werkwijze niet correct.

Om een idee te geven waarom het zo belangrijk is om de werkwijze aan te passen, hebben wij een paar problemen uitgeschreven. Dit betreft geen limitatieve opsomming.

Problemenlijst indien een erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten en de appartementsrechten als erfpachtrechten worden behandeld

A Probleem: Het is niet mogelijk dat verschillende algemene bepalingen en tijdvakken van toepassing zijn op één erfpachtrecht

- Praktijkvoorbeeld: Op rechten waarop de algemene bepalingen 1994 van toepassing zijn, heeft de erfpachter van het erfpachtrecht de mogelijkheid om verlengd af te kopen. Indien het erfpachtrecht echter gesplitst is in appartementsrechten, wordt iedere afzonderlijke appartementseigenaar de gelegenheid gegeven hiervan gebruik te maken. Gevolgen: Mocht één appartementsrechteigenaar wel verlengd willen afkopen en de ander niet, resulteert dit in één erfpachtrecht met verschillende tijdvakken. Daarmee schuiven ook de canonherziening en aanzeggen nieuwe algemene bepalingen op, en voor de ander niet. Indien vervolgens een canonherziening tijdvak (CHET) volgt voor een van de appartementsrechten, ontstaat (administratief) een erfpachtrecht met verschillende tijdvakken maar ook nog eens verschillende algemene bepalingen.
- Praktijkvoorbeeld: Per appartementsrecht worden nieuwe algemene bepalingen aangezegd, in plaats van per erfpachtrecht. Dit loopt vaak niet synchroon. Bijvoorbeeld kan het zo zijn dat voor één van de appartementsrechten te laat wordt aangezegd. Zo ontstaan er ook verschillende tijdvakken en verschillende algemene bepalingen op één erfpachtrecht.
- Risico's: Het is niet mogelijk om één erfpachtrecht en verschillende tijdvakken en algemene bepalingen te hebben. De gemeente kan wel obligatoir met elke appartementsrechteigenaar afspraken maken. Deze gelden echter slechts obligatoir/contractueel tussen die appartementsrechteigenaar en de gemeente. Dit betekent dat een opvolgend verkrijger van het appartementsrecht dus niet gebonden is aan de contractuele afspraken; de oude canon en de oude algemene bepalingen blijven/zijn van toepassing voor de opvolgend verkrijger. Wel zouden opnieuw afspraken kunnen worden gemaakt met de verkrijger. Administratief is dit lastig tot onmogelijk te verwerken. Naast dat het een zeer ontransparant systeem wordt waarin obligatoire afspraken met betrekking tot een zakelijk recht (appartementsrecht/onverdeeld aandeel in erfpacht) slechts schijnbaar in een . Dat geldt ook als de appartementsgerechtigde met wie een overeenkomst bestaat op grond van die overeenkomst gehouden is zijn verplichtingen door middel ven een kettingbeding aan zijn rechtsopvolgers op te leggen.
- Wat is de positie van andere appartementsgerechtigden, die mogelijk door dergelijke afspraken worden benadeeld althans in een andere positie komen te verkeren, dan wanneer sprake was van een reguliere benadering/contractbeheer van de erfpacht.

B. Probleem: De canon die bij de verschillende appartementsgerechtigden in rekening wordt gebracht komt niet overeen met de verdeling binnen de VvE zoals bepaald in de wet en/of het splitsingsreglement
   - Praktijkvoorbeeld: De canon wordt per appartementsrecht aangepast en niet in z'n geheel. Aldus wordt aan verschillende appartementsgerechtigden een canon in rekening gebracht die in strijd is met artikel 5:115 jo 5:113 lid 2 BW.
   - Risico's: De nieuwe canon wordt slechts obligatoir overeengekomen. Zou de contractueel bedongen canon hoger zijn dan die welke de gerechtigde moet voldoen op basis van de splitsingsakte, dan is er voor het surplus geen sprake van hoofdelijke verbondenheid van de VvE. Ook zal het administratief lastig worden wanneer de gerechtigde het oorspronkelijke bedrag via de VvE betaalt, en het surplus direct aan de gemeente.

C. Probleem: Bestemming van het erfpachtrecht wordt gewijzigd zonder instemming van de hele VvE
   - Praktijkvoorbeeld: Als één van de appartementsgerechtigden zijn appartementsrecht wil uit breiden of bijvoorbeeld een winkel wil in plaats van een kantoor, wordt nu per appartementsrecht gekeken terwijl alle appartementsrechteigenaren dienen mee te werken.
   - Risico's: De nieuwe canon voortvloeiende uit de wijziging en de eventuele nieuwe bestemming worden slechts obligatoir overeengekomen met de appartementsrechteigenaar. Zie ook onder risico's A en B. Hierbij is het wel de vraag of de bestemming van het erfpachtrecht überhaupt gewijzigd kan worden door één van de erfpachters. Als dat de vraag is, dan heeft de gemeente boter op het hoofd door dat wel als uitgangspunt te hanteren.

D. Probleem: Wie moet worden aangesproken bij het vorderen van nakoming van de erfpachtvoorwaarden?
   - Praktijkvoorbeeld: Wanneer bestemmingwijzigingen (waaronder ook bebouwingswijzigingen) plaatsvinden per appartementsrecht zonder medewerking van alle appartementsrechteigenaren is de vraag wie kan worden aangesproken. Immers, er wordt slechts obligatoir overeengekomen. Zie risico's onder B.
   - Risico's: Het erfpachtrecht wijzigt niet. De gemeente spreekt de verkeerde persoon (indien sprake van een rechtsopvolger) aan dan wel op de verkeerde grond. En de gemeente heeft een verhaalsobject minder. Zie ook onder risico's A en B.

E. Probleem: verschillende deskundigencommissies per erfpachtrecht
   - Praktijkvoorbeeld: Bij een CHET onder de algemene bepalingen 2000 ontvangt iedere appartementseigenaar een aanbieding van de gemeente. Indien deze aanbieding niet wordt geaccepteerd, heeft iedere appartementseigenaar de mogelijkheid om een eigen deskundige aan te wijzen, waarbij in theorie dus voor elk appartement een andere commissie in het leven kan worden geroepen en voor elk appartement een andere grondwaarde en canonpercentage worden vastgesteld, terwijl het slechts één recht van erfpacht betreft. Indien bij een dergelijk recht later wordt gewijzigd, leidt dit tot nog meer verwarring.
   - Risico's: Wat is de status van het taxatierapport per appartementsrecht? Zie ook onder risico's A en B.

F. Probleem: niet betalen van de canon door een van de appartementsrechteigenaren
   - Praktijkvoorbeeld: Nu wordt alleen iedere appartementsrechteigenaar afzonderlijk gefactureerd, eventueel aangemaand en ter incasso gebracht. Echter, tot de verplichting tot

voldoening van de canon is ook de VvE voor de verschuldigde canon of retributie aansprakelijk.

- Verbeterpunt: In de praktijk geschiedt betaling van de canon normaal gesproken via (de bijdragen aan) de VvE. Dit zou ook het efficiëntst en meest kostenbesparend voor de gemeente zijn.
- Risico's: De gemeente heeft een verhaalsobject minder en meer kosten.

ARGUMENTEN OM EERST TE SPLITSEN IN APPARTEMENTSRECHTEN EN DAARNA UIT TE GEGEVEN EN OM BIJ BESTAANDE SPLITSINGEN DE SITUATIE OM TE DRAAIEN

G. Probleem: geen flexibiliteit per erfpachter

- Praktijkvoorbeeld: Woningcorporaties wensen hun commerciële plinten af te stoten en de bovenliggende sociale huurwoningen te behouden. Omdat het één erfpachtrecht betreft, kunnen niet verschillende algemene bepalingen van toepassing zijn. Als eerst is gesplitst in appartementsrechten en daarna uitgegeven, is dit wel mogelijk.
- Praktijkvoorbeeld: Indien één erfpachtrecht gesplitst is in twee appartementsrechten, waarvan één appartementsgerechtigde zijn aandeel in de canon jaarlijks betaalt en de andere zijn canonaandeel heeft afgekocht, en verzocht wordt tot opheffing van de splitsing, moet ook het canonbetalende appartementsrecht worden afgekocht (of andersom maar het huidige beleid laat alleen de eerste mogelijkheid toe). Iemand kan dus worden "verplicht" tot de keuze van zijn of haar buurman.
- Praktijkvoorbeeld: Indien één erfpachtrecht gesplitst is in twee appartementsrechten, waarvan één appartementsgerechtigde zijn aandeel in de canon jaarlijks betaalt en de andere zijn canonaandeel heeft afgekocht, en de canonbetalende gerechtigde nalatig is in de betaling van ijn aandeel, dan is de andere appartemensgerechtigde mede hoofdelijk aansprakelijk voor de betalingsverplichting van zijn of haar buurman. Als eerst is gesplitst in appartementsrechten en daarna uitgegeven, is dit niet mogelijk.

H. Probleem: samenvoegen en uitbreiden

- Praktijkvoorbeeld: Een erfpacht is gesplitst in appartementsrechten. Bij het complex ligt een binnenterrein dat niet mee in erfpacht is uitgegeven en derhalve buiten de splitsing valt. De appartementseigenaren op de begane grond wensen delen van dit binnenterrein als tuin aan hun woning toe te voegen. Alle appartementsrechteigenaren en hypotheekhouders dienen mee te werken aan de wijziging van de splitsing. Als is voorgesplitst in appartementsrechten, is dit niet nodig omdat de betreffende erfpachten worden uitgebreid en dan betrekking hebben op een appartementsrecht en een (tuin)perceel.
- Praktijkvoorbeeld: een erfpacht is gesplitst in appartementsrechten. De gerechtigden tot de penthouses willen hun woning graag met een lichte extra bouwlaag op het dak uitbreiden. Dit leidt tot een wijziging van zowel de splitsing als de erfpacht. Alle appartementsrechteigenaren en hypotheekhouders dienen mee te werken aan de wijziging van de splitsing en erfpacht. Ten opzichte van een appartementsrechtsgewijze uitgifte is dat complexer omdat dan "slechts" de splitsing aangepast hoeft te worden en de belangen van de andere appartementsgerechtigden navenant kleiner zijn.
- Praktijkvoorbeeld: Er bestaan enkele losse erfpachtrechten, inhoudende het recht op een bouwmuur. Deze muren horen bij een erfpachtrecht/pand ernaast. Omdat echter het erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten moet het erfpachtrecht met de muur worden samengevoegd met het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht. Hiervoor is de medewerking van alle appartementseigenaren en hypotheekhouders vereist.
- Risico's: omdat appartementsrechten als losse erfpachtrechten worden gezien, waarbij gedacht wordt dat kon worden samengevoegd, bestaan losse erfpachtrechten tuinen en bouwmuren welke niet los gezien kunnen worden van andere erfpachtrechten. Dit is onwenselijk. Hoe kan een CHET worden verricht op een gedeelte van een woning, een bouwmuur of een stuk los tuin, welke wel bij iets anders hoort?