

| Splitsing in appartementenrechten van de nieuwbouw Huis aan de Haven en wat is- en hoe werkt een Vereniging van Eigenaren?

Hoofd- en ondersplitsing

Het nieuw te realiseren gebouw 'Huis aan de Haven' wordt in verband met de verkoop van onder meer de koopwoningen en parkeerplaatsen gesplitst in appartementsrechten. Die splitsing vindt in twee stappen plaats. De eerste stap is de hoofdsplitsing van het gebouw. Met de hoofdsplitsing wordt de nieuwbouw juridisch in zes delen gesplitst:

1. Woningen 1: bestaande uit het deel met de 62 koopwoningen met bijbehorende voorzieningen;
2. Woningen 2: bestaande uit het deel met 28 (huur)woningen met bijbehorende voorzieningen;
3. Parkeren: bestaande uit 80 parkeerplaatsen met bijbehorende voorzieningen;
4. Bedrijfsruimte 1;
5. Bedrijfsruimte 2;
6. Technische ruimte voor de WKO-installatie.

De onder 1, 2 en 3 genoemde appartementsrechten worden vervolgens ondergesplitst in:

1. Woningen 1 : 62 (koop)woningen met bijbehorende voorzieningen;
2. Woningen 2 : 28 (huur)woningen met bijbehorende voorzieningen;3
3. Parkeren: : 80 parkeerplaatsen (met deels dubbellaags parkeren) met bijbehorende voorzieningen.

Door het gebouw op deze wijze te splitsen (met een hoofd- en ondersplitsingen) kunnen enerzijds de gemeenschappelijke belangen en anderzijds de 'eigen' belangen van de verschillende groepen eigenaren goed worden gewaarborgd. Als koper heeft u dus te maken met meerdere splitsingsakten (de hoofd- en de ondersplitsing van de woningen en wellicht de parkeerplaatsen).

VvE

Als een gebouw (door middel van een splitsingsakte) wordt gesplitst in appartementen, dan schrijft de wet voor dat er een Vereniging van Eigenaren (vaak afgekort tot VvE) wordt opgericht. U wordt als koper lid van de betreffende VvE voor uw woning en – als u tevens een parkeerplaats heeft gekocht - van de VvE voor uw parkeerplaats. Deze beide VvE's zijn ieder op haar beurt lid van de hoofdvereniging in de hoofdsplitsing.

De VvE dient voor het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren. Hierbij valt te denken aan de verzekeringen maar bijvoorbeeld ook het in stand houden en het onderhoud van het gebouw en de gemeenschappelijke ruimten.

Zolang u eigenaar bent van uw woning (en parkeerplaats) blijft u lid van de VvE. Als leden (de eigenaren) van de VvE bepaalt u de koers en neemt u alle voorkomende besluiten. Als u uw woning (of parkeerplaats) later verkoopt gaat het lidmaatschap van de VvE 'automatisch' over op de koper (de nieuwe eigenaar). Het lidmaatschap van een VvE is dus gekoppeld aan de eigendom van een appartement. Een eigenaar kan zijn lidmaatschap niet opzeggen.

Financiën VvE

De leden van de VvE benoemen een bestuur. Het bestuur stelt jaarlijks een begroting op. De begroting ziet op alle gezamenlijke kosten voor bijvoorbeeld onderhoud en verzekering. Daarnaast worden er reserveringen gedaan voor groot onderhoud op langere termijn. Voor deze reserveringen

wordt een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) opgesteld. Op deze manier wordt er dus planmatig gereserveerd voor de gezamenlijke kosten zodat u in principe niet voor onverwachtse kosten (en uitgaven) komt te staan.

Een MJOP wordt opgesteld door een deskundig bedrijf en het is natuurlijk belangrijk dat dit periodiek wordt geactualiseerd.

De totale jaarlijkse kosten die de gezamenlijke eigenaren voor onderhoud en beheer van het gebouw moeten betalen, worden volgens de in de splitsingsakte vermelde verdeelsleutel verdeeld over alle eigenaren. Bij een nieuwbouwproject waarvan nog niet alle appartementen zijn verkocht, is de projectontwikkelaar de bijdrage van de onverkochte appartementen aan de VvE verschuldigd. Over het algemeen zijn de VvE bijdragen in 12 gelijke maandelijkse termijnen verschuldigd op de 1^e dag van de betreffende maand. Een indicatie van deze maandelijkse bijdrage is achter deze toelichting bijgevoegd.

Na afloop van het boekjaar dient het bestuur een jaarrekening op te stellen, welke gecontroleerd dient te worden door een (uit de leden te benoemen) kascontrolecommissie. Deze commissie brengt verslag uit aan de algemene ledenvergadering. De vergadering kan vervolgens besluiten om de jaarrekening goed te keuren en decharge te verlenen aan het bestuur en/of de beheerder.

Het bestuur

Als koper van een appartement en lid van een VvE krijg je te maken met twee organen: het bestuur en de algemene ledenvergadering. Het bestuur bestaat doorgaans uit leden van de vereniging en wordt vaak ondersteund door een beheerder of administrateur. De (uitvoerende) taken voor het dagelijks beheer en administratie liggen bij grote verenigingen als die van Huis aan de Haven vaak bij de beheerder. Het zijn uiteindelijk de gezamenlijke eigenaren die in de jaarlijkse vergadering van eigenaren de besluiten nemen waaraan het bestuur samen met de beheerder uitvoering geeft.

Hoekstra Vastgoedbeheer

Omdat er voor het VvE beheer al tijdens de bouw van Huis aan de Haven veel zaken geregeld moeten worden (o.a. het opstellen van de begroting voor de ledenbijdrage en inrichten van (leden)administratie), is Hoekstra Vastgoedbeheer BV als VvE beheerder aangesteld voor de eerste drie jaar na oplevering. Daarna is de VvE vrij om te bekijken of zij de overeenkomst wil voortzetten of te kiezen voor een andere beheerder.