

Toelichting op de contracten (d.d. 12-9-23)

Inleiding

Het plan Museumkwartier bestaat uit in totaal 82 woningen en appartementen. Het is binnenstedelijke herontwikkeling waarbij eigendom en gebruik van voorzieningen verspreid door het plan zitten.

Zo is er een half overdekt parkeerterrein op maaiveld waar de meeste woningen en appartementen (optioneel) hun parkeerplaats kopen. Tevens zijn er in het plan gezamenlijke fietsenbergingen welke zijn opgenomen in de appartementenblokjes in het plan. Tot slot zijn er enkele gezamenlijke binnentuinen waar kopers eigenaar van worden.

In de onderstaande opsomming geven we een toelichting op de verschillende juridische situaties.

Koop van een woning

De grond en woning worden volledig eigendom. Er kunnen wel maatregelen gelden voor het gebruik van een tuin, in de stand houden van een parkeerplaats of haag. In koopovereenkomst of akte van levering zullen deze bepalingen zijn opgenomen.

Koop van een appartement

De grond en het gebouw is gemeenschappelijk eigendom van alle eigenaren van de appartementen in het gebouw. Het appartementsrecht wordt volledig eigendom. In de akte van splitsing en op de splitsingstekening wordt bepaald welk gedeelte tot het privé gebruik behoren en welke algemene (gemeenschappelijke) voorzieningen zijn.

Vereniging van Eigenaars

Elke appartementseigenaar is verplicht om samen met de andere eigenaars het gebouw te onderhouden en een onderhoudsfonds aan te leggen voor toekomstig (groot) onderhoud. Om ervoor te zorgen dat alles in goede banen wordt geleid, is in de wet de oprichting van een Vereniging van Eigenaars verplicht gesteld. De oprichting is opgenomen in de akte van splitsing.

Om een goede start te maken is hiervoor ook een VvE beheerder aangesteld. Voor dit plan is dat Park Concepts. De VvE beheerder stelt de eerste begroting op, organiseert de eerste vergadering en stelt een bestuur aan.

In de (concept) splitsingsakte zijn de mate van eigendom, stemrecht, de verplichtingen en het aandeel in de kosten en baten vastgelegd.

Bijzonder in dit plan zijn de gezamenlijke fietsenstalling in het appartementengebouw. Hierover later meer.

Mandeligheid

Een mandeligheid is een bijzondere vorm van mede-eigendom. Het bijzondere is dat het terrein of de ruimte is bestemd tot gemeenschappelijk nut. Mede- eigendom betekent dat u, samen met anderen, eigenaar bent van een terrein of ruimte. Alle deelnemers hebben dan een aandeel in het eigendom en dienen naar rato mee te betalen aan het onderhoud van het mandelige terrein of ruimte.

De fietsenstalling(en)

De fietsenstalling is gemeenschappelijk eigendom van de eigenaren van de woningen en appartementen (mandelig). De fietsenstalling is een appartementsrecht en dus gelden de regels van de splitsingsakte. Aan elke woning of appartement is een aandeel in het appartementsrecht fietsenstalling verbonden. Het aandeel kan niet afzonderlijk van de woning of appartement worden verkocht.

Gebruik

Iedere eigenaar mag gebruik maken van de fietsenstalling. Bij het gebruik hiervan moet een eigenaar rekening houden met de andere eigenaren. Aan elke eigenaar wordt een aantal fietsplekken toegewezen. De woningen zullen meer fietsplekken krijgen dan de appartementen.

Eigenaren of gebruikers mogen hier geen overlast veroorzaken, zoals bijvoorbeeld luidruchtig zijn, onnodig verblijven of andere zaken dan fietsen plaatsen. De ruimte is alleen geschikt om een fiets te stallen.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud wordt uitgevoerd door de VvE. Een afzonderlijke eigenaar mag dit niet zelfstandig doen.

De vergadering van de VvE neemt besluiten over het beheer van de fietsenstalling. Het bestuur van de VvE kan besluiten nemen over het onderhoud als:

- deze onderhoudswerkzaamheden op de vastgestelde begroting staan of
- het bestuur voorafgaand door de vergadering van eigenaars is gemachtigd om deze besluiten te nemen.

Kosten

De kosten voor het onderhoud, herstel en vervanging zijn voor rekening van alle eigenaren van de fietsenstalling. Deze worden op basis van het breukdeel in de fietsenstalling berekend.

Gezamenlijke binnentuin/-terrein

Het binnenterrein met groenvoorziening, verlichting en paden is gemeenschappelijk eigendom (mandeligheid) van alle eigenaren van de woningen die aan het binnenterrein zijn gelegen. Aan elke woning is een aandeel in het mandelig terrein verbonden. Het aandeel kan niet afzonderlijk van de woning worden verkocht.

Gebruik

Iedere eigenaar mag gebruik maken van het binnenterrein. Bij het gebruik hiervan moet een eigenaar rekening houden met de andere eigenaren. Eigenaren of gebruikers mogen hier geen overlast veroorzaken, zoals bijvoorbeeld luidruchtig zijn, onnodig verblijven of voorwerpen of voertuigen plaatsen.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud wordt uitgevoerd door de beheervereniging. Een afzonderlijke eigenaar mag dit niet zelfstandig doen.

Kosten

De kosten voor het onderhoud, herstel en vervanging zijn voor rekening van alle eigenaren van het binnenterrein. Deze worden op basis van het breukdeel in het binnenterrein berekend.

Terraswoningen

De terraswoningen zullen een overbouw (gedeelte van de woning en het terras) hebben dat boven een gedeelte van het parkeerterrein ligt. Daarvoor zal een recht van opstal worden gevestigd. Door het vestigen van dit recht blijft het eigendom van dat gedeelte bij de woningeigenaar en wordt het geen eigendom van het parkeerterrein.