

## **Notariaat Nonhebel**

Grotekerksplein 20  
3311 CC Dordrecht

### **Uitleg Vereniging van Eigenaars Blikk te Dordrecht en mandeligheid (speelterrein)**

Door Dudok Projectontwikkeling B.V. zal in Dordrecht aan het Oranjepark (en Dubbeldamseweg Noord) een project worden gerealiseerd bestaande uit 29 woningen, waaronder 9 zogeheten loftwoningen en een gemeenschappelijk parkeerterrein.

#### **Loftwoningen en parkeerterrein**

De loftwoningen, behorende tot het nieuwbouwproject Blikk te Dordrecht, worden gebouwd rondom de bestaande staalconstructie van de voormalige conservenfabriek uit 1920 (later in gebruik genomen als brandweerkazerne). Deze staalconstructie maakt ook deel uit van het aangrenzend te realiseren parkeerterrein. In verband hiermee dient er ten behoeve van het onderhoud en beheer van deze staalconstructie met bijbehorende kolommen en betonnen vloer/fundering en overige gemeenschappelijke voorzieningen een Vereniging van Eigenaars te worden opgericht. De oprichting van die vereniging vindt plaats in een door het notariskantoor op te maken akte van splitsing in appartementsrechten.

#### **Splitsing in appartementsrechten**

Om de belangen en rechten van de toekomstige eigenaren van de loftwoningen en de parkeerplaatsen duidelijk te omkaderen, zal eerst een zogenaamde hoofdsplitsing plaatsvinden. Bij deze hoofdsplitsing worden in juridische zin twee (2) hoofdappartementen gerealiseerd, te weten een hoofdappartementsrecht omvattende de negen (9) loftwoningen en een hoofdappartementsrecht omvattende het parkeerterrein met 29 parkeerplaatsen en overige gemeenschappelijke voorzieningen. Al deze appartementsrechten tezamen noemen we ook wel het appartementencomplex of gewoonweg het complex.

Vervolgens worden deze twee hoofdappartementsrechten ondergesplitst bij twee afzonderlijke akten van ondersplitsing, waarbij zowel alle loftwoningen en alle parkeerplaatsen ieder afzonderlijk een indexnummer krijgen.

De loftwoningen en de parkeerplaatsen zullen dus verkocht en geleverd gaan worden als appartementsrecht, aangezien al deze registergoederen (de woningen en de parkeerplaatsen) tezamen mede worden gevormd door de hiervoor omschreven staalconstructie, immers de staalconstructie is geïntegreerd in de nieuwe loftwoningen, maar loopt ook door op het parkeerterrein.

#### **Winter VvE Groep BV**

Voor dit project zal de Winter VvE Groep uit Hendrik Ido Ambacht helpen bij de oprichting en activering van de betreffende verenigingen van eigenaars en mandeligheid. Ongeveer twee à drie

maanden voor de geprognoseerde oplevering van de woningen wordt op verzoek van Dudok door Winter VvE Groep een ledenvergadering worden georganiseerd waarvoor alle eigenaars worden uitgenodigd. In deze vergadering wordt er o.a. een toelichting gegeven op de splitsingsakte en tekening, een bestuur gekozen, de begroting en maandelijkse bijdragen vastgesteld, alsmede een mandaat verstrekt voor de oplevering.

In de, bij de verkoopinformatie verstrekte, indicatieve begroting zijn de toekomstige kosten reeds geraamd en is er een indicatieve bijdrage aan de VvE berekend. Na definitieve vaststelling in bovengenoemde vergadering wordt de voorschotbijdrage definitief vastgesteld. De geraamde kosten zijn o.a. voor:

- Verzekeringen;
- Reserve voor toekomstig onderhoud;
- Contractonderhoud;
- Energieverbruik (verlichting parkeerterrein en speedgate);
- Beheer.

In deze vergadering wordt ook het besluit genomen over het toekomstig beheer van de VvE. De mogelijkheid is zelfstandigheid beheer of het uitbesteden aan een professionele partij zoals de Winter VvE Groep.

### **Wat is een appartementsrecht?**

Een appartementsrecht behelst in juridische zin een onverdeeld aandeel in de eigendom van een groter geheel (de loftwoningen en het parkeerterrein tezamen) met het specifieke recht (het appartementsrecht) op het uitsluitend gebruik van een bepaalde woning en/of parkeerplaats. De breukdelen van die onverdeelde eigendom kunnen bijvoorbeeld worden vastgesteld aan de hand van de waarde en/of oppervlakte van de betreffende woning en/of parkeerplaats.

### **Lidmaatschap en bijdrage vereniging van eigenaars**

Bij aankoop en verkrijging van een loftwoning en/of van een parkeerplaats wordt de verkrijger van rechtswege lid van voormelde vereniging(en) van eigenaars en dient ten behoeve van het onderhoud en beheer van de gezamenlijke staalconstructie en fundering een (drie)maandelijkse bijdrage te worden voldaan aan de vereniging van eigenaars. De desbetreffende bijdrage voor een verkrijger/eigenaar zal worden afgeleid van het hiervoor bedoelde breukdeel.

### **Reservefonds vereniging van eigenaars en meer-jarenonderhoudsplan**

Ten behoeve van het onderhoud van de gemeenschappelijke zaken dient er een reservefonds gevormd te worden en een meer-jarenonderhoudsplan opgesteld te worden door de vereniging van eigenaars. Voorts dient het bestuur van de vereniging het gebouw te verzekeren tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering) en een verzekering voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig.

### **Splitsingsakte**

In de desbetreffende akte(n) van splitsing in appartementsrechten zal onder meer worden omschreven en vastgelegd:

- de verplichtingen van de eigenaars en de gebruikers van de appartementsrechten en het complex;
- onderdelen van het complex die voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaren;
- schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaren;
- schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele eigenaren;
- gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex;
- gebruik, beheer en onderhoud van de privé-gedeelten (appartementsrechten);
- de oprichting van de vereniging van eigenaars;
- de financiële middelen van de vereniging;
- de wijze van bijeenroepen en procedurevoorschriften van de vergadering van de vereniging;
- het stemrecht en het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars uitgebracht kan worden in de vergadering;
- het aantal stemmen dat iedere eigenaar afzonderlijk kan uitbrengen in de vergadering;
- de administratie en het beheer van de vereniging;
- het benoemen van het bestuur, de administrateur en/of beheerder van de vereniging.

### **Overzicht hoofd- en ondersplitsing in appartementsrechten**

Hoofdsplitsing loftwoningen (1) en  
parkeerterrein en overige gemeenschappelijke voorzieningen (2) in 2  
appartementsrechten met een vereniging van eigenaars

Ondersplitsing 9 loftwoningen  
met een eigen vereniging van  
eigenaars

Ondersplitsing parkeerterrein  
in 29 parkeerplaatsen met een  
eigen vereniging van eigenaars

### **SLOT**

- \* In de hoofdsplitsing worden de afspraken vastgelegd omtrent het onderhoud en beheer van de staalconstructie en bijbehorende kolommen en betonnen vloer/fundering.
- \* In de ondersplitsingen worden de afspraken vastgelegd tussen de loftwoningen onderling respectievelijk de parkeerplaatsen onderling.

### **MANDELIGHEID**

Elke koper van één van de 29 woningen in het project Blikk - Oranjepark te Dordrecht wordt tevens mede-eigenaar van een zogeheten mandelig speelterrein, en wel ieder voor 1/29e onverdeeld aandeel. Mandeligheid is een in de wet geregelde bijzondere vorm van mede-eigendom en is vaak gekoppeld aan een woning. Je kan de woning niet zonder je aandeel in het mandelig terrein verkopen. Andersom kan een aandeel in een mandelig terrein niet afzonderlijk (zonder de bijbehorende woning) verkocht worden, ook niet aan een andere mede-eigenaar van het mandelige terrein.

Een mandelig terrein is dus een perceel grond, dat gemeenschappelijk mag worden gebruikt. In de desbetreffende notariële akte staat vermeld hoe je de grond mag gebruiken en moet beheren en onderhouden. De personen die eigenaar zijn van een aandeel in een mandelig terrein hebben allemaal toegang tot dit terrein.