



KOPERS INFORMATIE SET

JuNova

OPSTART VVE | CONSULTANCY & TRAININGEN

KOPERSINFORMATIESET

VvE	: Vereniging van Eigenaars (VvE) Elias Beeckmanlaan te Ede
Aan	: Alle eigenaren van een appartement, berging of parkeerplaats binnen de VvE
Project	: Helden van de Heide te Ede
Datum	: 8 november 2022

Beste toekomstige eigenaar van één van de 87 appartementen welke gerealiseerd worden binnen het project De Helden van de Heide te Ede,

Uw VvE bestaat uit 1 splitsing met 210 appartementsrechten, verdeeld over 87 eigenaren met de volgende onderverdeling:

- 59 appartementen in gebouw De Elias;
- 28 appartementen in gebouw De Arthur;
- 87 bergingen gelegen in de parkeergarage;
- 123 privé parkeerplaatsen gelegen in de parkeergarage;
- twee gemeenschappelijke fietsenstallingen in de parkeergarage;
- een gemeenschappelijke siertuin (welke voor een gedeelte ligt op het dek van de parkeergarage);
- één gemeenschappelijke ruimte op de begane grond in gebouw De Elias;
- een gemeenschappelijk paviljoen in de siertuin op het dek van de parkeergarage.

Wanneer u een appartement, parkeerplaats of berging koopt, koopt u in juridische zin geen huis, parkeerplaats of berging, maar een appartementsrecht, een aandeel in een groter geheel. Graag informeren wij u alvast op hoofdlijnen wat dit betekent en wat u kunt verwachten aangaande het vormgeven van de Vereniging van Eigenaars.

Wat is een appartementsrecht?

Een appartementsrecht is een aandeel in een gebouw en/of terrein met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het uitsluitend/ exclusief gebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw en/of terrein, bijvoorbeeld als woning, parkeerplaats of berging. Alle appartements-eigenaars, zijn samen eigenaren binnen de Vereniging van Eigenaars.

In uw situatie bestaat het geheel uit een appartementencomplex met 87 appartementen met een stallinggarage met 123 parkeerplaatsen, een 'paviljoen' in de siertuin op het dek van de parkeergarage, 2 gemeenschappelijke fietsenstallingen, een gemeenschappelijke huiskamer in het appartementencomplex De Elias en aanwezige installaties zoals 2 liften, garagedeur, intercom etc. Een appartements-eigenaar mag als mede-eigenaar alles gebruiken wat in het gebouw of terrein tot gezamenlijk gebruik dient, de zogenaamde gemeenschappelijke ruimten.

Het gedeelte waarvan de eigenaar van het appartement het uitsluitend gebruik heeft (de woning), wordt aangeduid als privé-gedeelte. Met het gebruik hiervan hebben andere bewoners niets te maken. Wel kunnen er regels voor het gebruik worden gegeven.

Splitsing

Appartementsrechten ontstaan doordat de eigenaar van een complex besluit het te splitsen in afzonderlijke juridische eenheden (woningen, bergingen, parkeerplaats). De splitsing in appartementen wordt vastgelegd in een notariële akte 'de splitsingsakte'. Op een daarbij behorende splitsingstekening worden de grenzen tussen de verschillende appartementen onderling en die van de gemeenschappelijke ruimten exact aangegeven. De splitsingstekening en de splitsingsakte worden samen in de openbare registers van de Dienst van het kadaster en de openbare registers ingeschreven en zijn voor iedereen op te vragen en in te zien. Een van de belangrijkste onderdelen van de splitsingsakte is het reglement van splitsing.

Gebruiksregels

In het burgerlijk wetboek (boek 5), het burendrecht en het reglement van splitsing zijn bepalingen en voorschriften opgenomen; de gedragsregels voor eigenaars/bewoners. In vrijwel alle notariële akten waarbij een gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten wordt verwezen naar het zogenaamde Modelreglement. Dit reglement werd opgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en is opgenomen in een boekje, dat bij iedere notaris te verkrijgen is. Samen geven ze de basisbepalingen welke voor de Vereniging van Eigenaars van toepassing zijn.

Het eigendom brengt met zich mee dat u samen met de eigenaars van de andere appartementsrechten verantwoordelijk bent voor het onderhoud van het complex.

Nieuwbouw, minder onderhoud dan bestaande bouw?

Als men aan nieuwbouw denkt, dan denkt men al snel: alles is nieuw, voorlopig hoeven we niets te doen en nog geen geld in te leggen.

Helaas gaat dat binnen een VvE niet helemaal op en we zullen uitleggen waarom niet.

Eén van de redenen is dat er onderhoudscontracten nodig zijn om gebruik te kunnen maken van garanties die afgegeven worden vanaf de oplevering. Veel garanties zijn niet geldig, als er geen onderhoudscontracten zijn.

Een andere reden is dat u vanaf oplevering samen met alle andere eigenaren moet beslissen hoe er gespaard gaat worden. Als u een eengezinswoning heeft, dan bent u alleen verantwoordelijk dat er op tijd geld beschikbaar is voor onderhoud en dan kunt u zelf bepalen of u wel of niet spaart, of u wel of niet onderhoud gaat uitvoeren en wanneer.

Binnen een VvE besluit u dit samen met de mede-eigenaren en voor iedereen is de financiële situatie anders. U kunt niet bij elkaar in de portemonnee kijken. Om te voorkomen dat er straks geen geld is als het wel nodig is (omdat het zo kan zijn dat iemand om dat moment even geen geld voor onderhoud heeft), is het belangrijk gelijk vanaf het opstartmoment samen te sparen. Daarbij is het altijd makkelijker geld aan elkaar terug te geven, dan geld onderling te moeten vragen. Om financiële inzicht te hebben en houden stelt een VvE daarom jaarlijks een begroting op die ook jaarlijks opnieuw vastgesteld wordt. De servicekosten worden dus elk jaar opnieuw vastgesteld.

Elke VvE heeft daarom een begroting waarin de kosten voor het gemeenschappelijk eigendom zijn opgenomen. Ter voorbereiding op de Opstart vergadering ontvangt u ca. een half jaar voor oplevering als eigenaar een concept begroting met daaruit voortvloeiende voorschotbijdragen. De

bedragen die zijn opgenomen in de concept begroting zijn voor nu gebaseerd op ervaringscijfers omdat de leveranciers in deze fase nog niet gecontracteerd zijn door de aannemer.

De totale kosten voor de VvE worden naar rato aan een ieder toebedeeld. Een ieders aandeel is vastgelegd in de Akte van Splitsing; het breukdeel. De breukdelen samen tellen op tot 11511.

ONTVANGSTEN

De ontvangsten zijn de totale voorschotbijdragen die alle stemgerechtigde eigenaren samen dienen te betalen, ieder naar rato van zijn aandeel.

RESERVERINGEN (spaarbedragen)

Dit zijn de kosten die op de langere termijn gaan komen en waarvan het verstandig is, om daar nu al rekening mee te houden en dus te gaan reserveren/sparen, ook als u dus nieuwbouw gekocht heeft! Reserveren is zelfs wettelijk verplicht, echter is het bedrag niet benoemd in de akte. Als er nog geen meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is, dient er 0,5% van de herbouwwaarde aangehouden te worden. De 0,5% is wettelijk vastgesteld en dit staat in de akte van splitsing die u bij de notaris gaat tekenen zodra u uw eigendom juridisch geleverd krijgt. Deze 0,5% zorgt voor een hele ruime spaarpot. Om gericht te kunnen sparen (en daarmee niet te veel) wordt er tijdens de opstartvergadering voorgesteld en gestemd om een MJOP op te laten stellen. Een goed en betrouwbaar MJOP kan pas opgemaakt worden als het gebouw opgeleverd is, vandaar dat die er nog niet bij de opstartvergadering ligt.

Door te reserveren bouwt u als eigenaar een **individueel spaarpotje** op, het eigen aandeel in het reservefonds. Dit aandeel moet worden opgeteld bij het eigen vermogen en dient opgegeven te worden bij de Belastingdienst. Vergeet u bij verkoop in de toekomst het bedrag dat in uw eigen spaarpot binnen de VvE zit niet op te geven bij de makelaar? Belangrijk dat u dit spaarbedrag 'mee verkoopt', anders geeft u het weg en dat zou jammer zijn.

Hoe langer er wordt gewacht met het reserveren voor groot onderhoud, hoe hoger de voorschotbijdragen worden ten tijde van de uitgave als er te weinig is gereserveerd. Er moet dan in een kortere periode een groot bedrag bij elkaar worden gespaard en dat betekent voor u (tijdelijk) hogere maandlasten. Om die hogere maandlasten te voorkomen is het dus ook raadzaam om vanaf het begin juist te sparen.

De VvE zal ca 3 jaar nodig hebben voordat er "rust" in de begroting komt en dus de hoogte van de servicekosten stabiel zal zijn. Bij een bestaand complex is er duidelijkheid als je een appartement koopt m.b.t. servicekosten, daar is alles al geregeld en hebben de jaren uitgewezen hoe de hoogte van de kosten tot stand komen.

Bij nieuwbouw moet alles nog opgezet worden en moeten er in eerste instantie veel beslissingen genomen worden op basis van ervaringscijfers en aannames. Als de begroting stabiel is, zal er jaarlijks alleen een inflatiecorrectie nodig zijn en eventueel bijgestuurd moeten worden als er op basis van het MJOP of op basis van nieuwe wet- en regelgeving vanuit de overheid bijgestuurd moet worden.

Indicatie servicekosten bijdrage

Dit document is voor u in het vierde kwartaal van 2022 geschreven op basis van aannames en ervaringscijfers. Doordat het project nog in de ontwikkelfase zit, zijn er nog geen definitieve antwoorden te geven. Offertes van onderhoudscontracten kunnen pas vanaf circa een half jaar voor oplevering aangevraagd worden. Dat is ook het moment dat de begroting gevuld wordt met daadwerkelijk te verwachten kosten.

De verwachting is dat de servicekosten voor De Elias rond de € 2,51 per m² uitkomen en voor De Arthur rond de €2,52 per m². Een parkeerplaats komt uit op ca €8,- per maand.

De hoogte van de servicekosten is mede afhankelijk van hoe actief u als eigenaren zult zijn in de VvE. Dus hoe meer u samen zelf regelt en uitvoert, hoe meer u de servicekosten kunt verlagen. U zult begrijpen dat de hoogte van de servicekosten over 2 jaar ook afhankelijk is van hoe de prijzen zich gaan ontwikkelen. Daar kunnen we helaas nu geen inschatting van maken en hier is dus nog geen rekening mee gehouden.

Belangrijk om te vermelden is dat bovengenoemde indicatie gebaseerd is op maximale uitbesteding van de werkzaamheden binnen de VvE. Dit betekent dat de opstalverzekering, de schoonmaak, de hovenier, het volledige beheer van de VvE als ook al het dagelijkse en toekomstige onderhoud gedekt zijn binnen deze servicekosten en dat u daar niet nog apart voor hoeft te betalen/sparen.

Heeft u vragen? Neem vooral contact met ons op!

Hoe krijgt de nieuw op te richten VvE vorm?

Er wordt een Vereniging van Eigenaars opgericht waarin gezamenlijk het onderhoud en beheer van het appartementencomplex wordt geregeld en uitgevoerd.

VOF Elias Beeckman wenst u een goede start met uw nieuw op te richten vereniging zodat u snel kunt genieten van uw nieuwe woonomgeving en gunt u een goede begeleiding tijdens de aanloopfase. Voor u is een professionele partij ingeschakeld die u begeleidt naar een professioneel vorm gegeven Vereniging van Eigenaars.

De opdracht is gegeven aan JuNova, Opstart VvE, Consultancy en Trainingen. Zij is gespecialiseerd in het opstarten van Verenigingen van Eigenaars en gedeeld eigendom. In de afgelopen 17 jaar verzorgden zij het opstarten van meer dan 200 VvE's.

Wat mag u verwachten van JuNova?

JuNova initieert het opstarten van uw Vereniging. Ze verzorgt een opstartavond en begeleidt het bestuur tot u met elkaar tot een goed en prettig functionerende Vereniging bent gekomen.

De uitnodiging voor de opstartavond ontvangt u een aantal maanden voordat oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten wordt verwacht.

Tijdens deze avond wordt u uitgebreid geïnformeerd over hoe de Vereniging van Eigenaars in de praktijk werkt, hoe de oprichting in haar werk gaat en overige verwante zaken. Verder heeft deze avond tot doel uw Vereniging formeel op te starten en uiteraard uit uw midden een bestuur te kiezen.

Ter voorbereiding op deze avond ontvangt u te zijner tijd een concept begroting en een concept Huishoudelijk Reglement, een eerste aanzet, een praatstuk, welke JuNova voor u opstelt.

Fase 1 opstarten / activeren van de VvE (voor rekening van de ontwikkelaar)

Opstartvergadering	JuNova verzorgt de voorbereiding, organisatie en uitvoering van de eerste (opstart)vergadering van de VvE. Dit alles wordt vastgelegd in de notulen die naar alle deelnemers worden verzonden. Alles rondom het opstarten van uw VvE, krijgt u cadeau van de ontwikkelaar!
Jaarbegroting met de daaruit voortvloeiende servicekosten	Op basis van inschatting, ervaring en met behulp van de benodigde gegevens wordt een concept jaarbegroting opgesteld met bijbehorende periodieke bijdrage, gebaseerd op de bepalingen in de akte van splitsing. Deze concept begroting wordt tijdens de opstartvergadering door de kopers vastgesteld.
Huishoudelijk Reglement	Opstellen concept basis huishoudelijk reglement voor de VvE, gebaseerd op de bepalingen in de akte van splitsing. Deze wordt tijdens de opstartvergadering vastgesteld door de kopers. In de eerste algemene ledenvergadering (nadat u verhuist bent en heeft kunnen wennen aan uw nieuwe woonomgeving) kan het huishoudelijk reglement verder aangevuld worden.
Vraagbaak	U kunt met uw vragen omtrent de VvE bij JuNova terecht: nieuwbouwwve@junova.nl of 06-123 820 48.
Formeren bestuur	Er wordt tijdens de opstartvergadering een bestuur geformeerd
Oplevercommissie	Er wordt tijdens de opstartvergadering een besluit genomen wie de oplevering namens de VvE zal begeleiden
Monitoren actiepunten n.a.v. opstartvergadering is samenwerking met het bestuur of een beheerder	Controle op uit te voeren acties alsmede op de uitvoering van praktische zaken als inschrijving bij de Kamer van Koophandel, het tijdig aangaan van de verzekeringen, het openen van een bankrekening en het aangaan van onderhoudscontracten.

Nadat de vereniging opgestart / geactiveerd is, komen de volgende fases aan de orde:

- Fase 2 aangaan eerste contracten voor de VvE
- Fase 3 oplevering van de VvE en het afwickelen van eventuele opleverpunten
- Fase 4 het reguliere beheer van de VvE
- Fase 5 genieten van uw nieuwe woning binnen een prachtige woonomgeving!

Over de invulling van deze fases informeren wij u voor de opstartvergadering, die ca. een half jaar voor oplevering zal plaatsvinden.

Met deze informatie beogen we u een heldere eerste indruk te geven van het appartementsrecht, de Vereniging van Eigenaars en alles wat er komt kijken bij het gezamenlijk opstarten ervan.

Heeft u vragen? Schroomt u niet deze te stellen. Vraag naar Julia van der Velde. U kunt mailen naar nieuwbouwwve@junova.nl of bellen naar 06-123 820 48.

Met vriendelijke groet,
Julia van der Velde

JuNova
OPSTART VVE CONSULTANCY & TRAININGEN

