

## **Mandelige eigendommen project Seattle te Barendrecht**

### **Informatieblad mandelig eigendommen binnenhof en kademuurzone voor kopers Seattle**

In uw project wordt/worden (een) binnenhof en een kademuurzone in gemeenschappelijk eigendom (mandeligheid) uitgegeven. In dit informatieblad wordt u als koper van een woning in Seattle geïnformeerd over wat mandeligheid inhoudt en wat het voor u in de praktijk betekent.

#### ***Juridische achtergrond***

Het uitgeven van gronden in mandeligheid is een vorm van gemeenschappelijk eigendom. U bent samen met de eigenaren van de andere woningen mede-eigenaar van de in mandeligheid uitgegeven grond(en).

Mandeligheid betekent onder meer dat u alleen met elkaar kunt beschikken en beslissen over het binnenhof gelegen achter uw woning en de kademuurzone gelegen voor uw voortuin. Ook is het daarbij zo dat u, samen met de andere mede-eigenaren, verplicht bent de mandelige zaken (voor gezamenlijke rekening) te onderhouden, te reinigen en (zo nodig) te vernieuwen. Mandeligheid wordt vastgelegd in een notariële akte, die vervolgens wordt ingeschreven in het Kadaster. Zo kan bijvoorbeeld een hypotheekverstrekker of een toekomstige koper van uw woning zien dat de grond in mandeligheid is uitgegeven en dus niet uitsluitend toebehoort aan u als eigenaar van de woning. Bij de aankoop van uw woning in Seattle, wordt u kenbaar gemaakt welke andere eigenaren samen met u eigenaar zijn van het mandelige parkeerhof.

#### ***Mandeligheid in de praktijk***

Voor u als koper van een woning in Seattle geldt dat u een woning heeft gekocht waarbij u mede-eigenaar bent geworden van een het binnenhof en de kademuurzone. Concreet betekent dit dat u samen met de andere eigenaren van de andere woningen aan het binnenhof en de kademuurzone mede-eigenaar bent van het parkeerhof en dat u samen verantwoordelijk bent voor het beheer en onderhoud van onder meer de bestrating, het groen en de riolering. Onder beheer, onderhoud en (zo nodig) vernieuwing. Beheer en onderhoud wordt zodoende niet door de gemeente uitgevoerd.

#### ***Verdeling van de kosten en organisatie***

Het onderhoud en beheer moet u gezamenlijk doen. BPD faciliteert hiertoe door het oprichten van een beheervereniging. De vereniging heeft als doel het beheren van alles wat met dit terrein te maken heeft. In uw geval betreft dit het binnenhof waar uw woning aan de achterzijde aan grenst en de kademuurzone waar uw woning aan de voorzijde aan grenst.

Met een beheervereniging kan het niet meer voorkomen dat slechts één mede-eigenaar het onderhoud regelt en uit eigen zak betaalt om de gemaakte kosten vervolgens bij de andere mede-eigenaren te gaan verhalen. Dit wordt namelijk door de beheervereniging geregeld. Elke mede-eigenaar wordt lid van deze vereniging en bepaalt zo hoe het onderhoud wordt geregeld en wat de hoogte van de contributie (bijdrage in onderhoud) wordt.

De beheervereniging wordt opgericht door de notaris en vervolgens ingeschreven in de Kamer van Koophandel. De notaris heeft een model oprichtingsakte voor de beheervereniging Seattle opgesteld.

BPD realiseert zich dat het voor de meeste toekomstige bewoners een nieuwe situatie is. Daarom stelt BPD beheerder Puur aan als externe beheerder aan die de vereniging gaat begeleiden en samen met u als bewoners gaat bepalen hoe het beheer verder vorm zal worden gegeven. Voor de eerste twee jaar na oplevering van de mandelige terreinen draagt BPD de kosten voor de oprichting van de beheervereniging en de kosten van Puur als externe beheerder. Met Puur heeft u één aanspreekpunt voor zaken die betrekking hebben op het parkeerhof.

Wanneer de oprichting van de vereniging een feit is, zal Puur u en de mede-eigenaren uitnodigen voor de oprichtingsvergadering.

De kosten voor het onderhoud (zowel dagelijks onderhoud als groot onderhoud) worden betaald uit de bijdragen die de leden betalen. Puur heeft een concept begroting opgesteld, waarbij u kunt lezen welk onderhoud voor het mandelig terrein te verwachten is en wat hiervan de (geraamde) kosten bedragen bedragen. Vervolgens is per bouwnummer aangegeven wat hiervoor de maandelijkse bijdrage zou

kunnen zijn. De hoogte wordt bepaald op basis van uw aandeel in het mandelig terreinen en de nog vast te stellen begroting. In de akte van levering staat beschreven wat uw aandeel is.

Hieronder zetten wij nog een aantal veel gestelde vragen onder elkaar.

**Mag het terrein worden afgesloten?**

In principe is dit mogelijk. Iedere (mandelige) eigenaar dient hier vooraf zijn goedkeuring aan te verlenen.

**Aan wie wordt het terrein opgeleverd als het klaar is?**

Het terrein wordt door de aannemer Rehorst Bouw BV opgeleverd aan de beheervereniging, zijnde Puur als externe beheerder en eventueel een afvaardiging van haar leden.

**Wie zijn de leden van de vereniging?**

In dit geval worden u en de mede-eigenaren van de gemeenschappelijke terreinen lid van de vereniging. Dit wordt vastgelegd in de statuten welke zijn opgenomen in de oprichtingsakte van de vereniging. Op grond van deze oprichtingsakte wordt de vereniging door een notaris ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

**Iemand heeft zijn lidmaatschap opgezegd, kan dit zomaar?**

Een mede-eigenaar kan in sommige gevallen het lidmaatschap van de vereniging opzeggen. Dit neemt echter niet weg dat de mede-eigenaar altijd verplicht is bij te dragen aan het onderhoud, reiniging en de vernieuwing van het terrein. **Ook als deze geen lid is of wordt van de beheervereniging!** De term voor de bijdrage is dan 'retributie' in plaats van contributie.

**Zijn er ook spelregels?**

Zoals bij de meeste gemeenschappelijke terreinen gelden ook hier het een aantal spelregels. Deze zijn vastgelegd in de akte van levering van uw kavel, in het artikel mandeligheid. Aanvullend kan een huishoudelijk reglement opgesteld worden. In een huishoudelijk reglement kunnen bijvoorbeeld afspraken rondom beeld en kwaliteit van het terrein worden vastgelegd. In een van de eerste vergaderingen van de vereniging van beheer kan er door de bewoners zelf, onder begeleiding van Puur, een aanzet toe worden gegeven.

==