



KOPERS INFORMATIE SET

JuNova

OPSTART VVE | CONSULTANCY & TRAININGEN

KOPERSINFORMATIESET

Aan : **Alle toekomstige eigenaren binnen VvE Boomgaarderf te Hoef en Haag**

Project : **De Vrijbuiters, Bouwnummers 24 t/m 37**

Datum : **26 april 2024**

Beste toekomstige eigenaar binnen VvE Boomgaarderf,

De woning die u gekocht heeft is één van de 14 woningen die gelegen is in Hoef en Haag in het project De Vrijbuiters. De woningen grenzen met hun 'rug' aan elkaar, vandaar de naam 'rug aan rugwoning'. Om dit project als eigenaren samen juist te kunnen beheren, is er besloten de woningen, bergingen als ook het gemeenschappelijk groen in de juridische constructie van een VvE te zetten. Graag informeren wij u alvast op hoofdlijnen wat dit betekent en wat u kunt verwachten aangaande het vormgeven van de Vereniging van Eigenaren (VvE) die zorg zal dragen voor het beheer en onderhoud. Ook leggen wij uit welke rol JuNova hierin speelt.

Het voordeel van een VvE:

Nu uw woning (alleen de gevels, daken en zonnepanelen) en de groenvoorziening bij de bergingen in een VvE zijn ondergebracht, bent u verzekerd van goed toekomstig onderhoud. Het geeft rust te weten waar u zowel qua onderhoudswerkzaamheden als ook financieel aan toe bent. Via de VvE wordt namelijk de opstalverzekering van uw woning geregeld als ook wordt de aannemer via de VvE betaald als het dak, de zonnepanelen of de gevel onderhoud nodig hebben.

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 of berging. Alle appartementseigenaars zijn samen eigenaren binnen de Vereniging van Eigenaars.

Bij de koop van uw woning heeft u ook een aandeel in het complex (een woning en berging) gekocht.

Een appartementseigenaar 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 appartementsrecht het uitsluitend gebruik heeft (de woning of berging), wordt aangeduid als privé-gedeelte. Met het gebruik hiervan hebben andere bewoners niets te maken. Wel kunnen er algemene regels voor het gebruik worden gegeven.

JuNova | 06-123 820 48 | nieuwbouwwve@junova.nl | www.junova.nl |

Splitsing

Appartementsrechten ontstaan doordat de eigenaar van een complex/project besluit het te splitsen in afzonderlijke juridische eenheden (in uw geval woningen en bergingen). De splitsing in appartementen wordt vastgelegd in een notariële akte: 'de splitsingsakte'. Op een daarbij behorende splitsingstekening worden de grenzen tussen de verschillende woningen 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 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.

Iedereen betaalt naar rato van zijn eigendom mee aan de kosten om de gemeenschappelijke onderdelen in stand te houden. Deze kosten worden dus gesplitst. Denkt u hierbij aan uw dak/gevel, de tuin etc. Voor al het toekomstige onderhoud vanaf het moment van oplevering spaart u via de voorschotbijdragen. De uitvoering ervan wordt door het bestuur van de VvE geregeld. Ook de opstalverzekering en de aansprakelijkheidsverzekering van uw woning, uw parkeerplaats en de tuin loopt via de VvE. Deze hoeft u niet privé af te sluiten. U kunt straks dus zorgeloos genieten van uw nieuwe woning en tuin.

Gebruiksregels

In het burgerlijk wetboek (boek 5), het burendrecht en het reglement van splitsing zijn bepalingen en voorschriften opgenomen. Dit zijn 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 is opgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Het is opgenomen in een boekje dat bij iedere notaris te verkrijgen is. Samen geven ze de basisbepalingen die voor de Vereniging van Eigenaars van toepassing zijn.

Het eigendom van een appartementsrecht 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?

Over nieuwbouw wordt vaak gedacht: alles is nieuw, voorlopig hoeven we niets te doen aan onderhoud en geld inleggen is nog niet nodig. Helaas gaat dat binnen een VvE niet helemaal op. We zullen uitleggen waarom niet.

Eén van de redenen is dat er bepaalde onderhoudscontracten nodig zijn (denk aan het gevel- en dakonderhoud) om gebruik te kunnen maken van garanties die afgegeven worden vanaf de oplevering. Veel garanties zijn niet geldig, als er geen onderhoudscontracten zijn afgesloten.

Een andere reden is dat u vanaf het moment van oplevering samen met alle andere eigenaren moet beslissen hoe er gespaard gaat worden voor onderhoud. Als u een woning, tuin en/of berging heeft (buiten deze VvE om), dan is het alleen uw eigen verantwoordelijkheid dat er op tijd geld beschikbaar is voor onderhoud. U kunt dan zelf bepalen of u wel of niet spaart, of u wel of niet onderhoud gaat uitvoeren en wanneer. Bij een VvE is dat anders.

JuNova | 06-123 820 48 | nieuwbouwwve@junova.nl | www.junova.nl |

Kosten gemeenschappelijk onderhoud

Binnen een VvE besluit u samen met de mede-eigenaren wanneer, tegen welke prijs, welk onderhoud er uitgevoerd gaat worden. Voor iedereen is de financiële situatie anders. U kunt immers niet bij elkaar in de portemonnee kijken. Om te voorkomen dat niet iedereen geld beschikbaar heeft voor onderhoud op het moment dat dit wel nodig is, 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 financieel inzicht te hebben en te houden, stelt een VvE daarom jaarlijks een begroting op waarin de kosten voor het gemeenschappelijk eigendom zijn opgenomen. Zowel de begroting als de voorschotbijdragen worden dus elk jaar opnieuw vastgesteld. Ter voorbereiding op de Opstartvergadering ontvangt u als eigenaar circa een half jaar voor oplevering een concept begroting met de daaruit voortvloeiende voorschotbijdragen. De bedragen die zijn opgenomen in deze concept begroting worden gebaseerd op ervaringscijfers omdat de leveranciers in deze fase nog niet gecontracteerd zijn door de aannemer. Het is dus een indicatie. Definitieve bedragen volgen in een later stadium.

De totale kosten voor de VvE worden naar rato aan iedere eigenaar toebedeeld. In de akte van splitsing is ieders aandeel vastgelegd. Dit noemt u het breukdeel. Alle breukdelen samen tellen op tot **1320 voor de 14 woningen**.

In de begroting komen nog een aantal zaken voor die we u graag uitleggen.

Ontvangsten

De financiële bijdrage aan de VvE die u als eigenaar van een appartement betaalt, worden voorschotbijdragen of ook wel servicekosten genoemd. De ontvangsten in de begroting zijn de totale voorschotbijdragen die alle deelgenoten samen dienen te betalen, ieder naar rato van zijn aandeel.

Reserveringen (spaarbedragen)

Dit zijn de kosten waar de VvE op de langere termijn mee te maken krijgt (vervangen riolering, vervangen grasbetontegels/ bestrating, vervangen planten). Het is dus verstandig om daar nu al rekening mee te houden en hier geld voor te reserveren/sparen. Ook als u dus nieuwbouw gekocht heeft. Reserveren is zelfs wettelijk verplicht. Om gericht te kunnen sparen (en dus ook niet te veel) wordt er tijdens de opstartvergadering voorgesteld en gestemd om een MJOP (meerjarenonderhoudsplan) op te laten stellen. Een goed en betrouwbaar MJOP kan pas opgemaakt worden als het terrein opgeleverd is. Vandaar dat dit plan nog niet bij de opstartvergadering beschikbaar is.

Door te reserveren bouwt u als deelgenoot een **individueel spaarpotje** op binnen de VvE. Dit wordt ook wel het eigen aandeel in het reservefonds genoemd. Dit aandeel moet worden opgeteld bij uw eigen vermogen en dient opgegeven te worden bij de Belastingdienst. Verkoopt u uw woning in de toekomst? Vergeet dan niet het bedrag dat in uw eigen spaarpot binnen de VvE zit op te geven bij de makelaar. Het is namelijk belangrijk dat u dit spaarbedrag 'mee verkoopt'. Anders geeft u het weg voor niets en dat zou jammer zijn.

JuNova | 06-123 820 48 | nieuwbouwwve@junova.nl | www.junova.nl |

Voorkom hogere voorschotbijdragen

Hoe langer er wordt gewacht met het reserveren voor groot onderhoud, hoe hoger de voorschotbijdragen (servicekosten) worden op het moment dat het onderhoud moet plaatsvinden. Er moet dan immers 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.

Over het algemeen heeft nieuwbouw circa 3 jaar nodig voordat er 'rust' in de begroting komt en de hoogte van de voorschotbijdragen dus stabiel wordt. Dat is een verschil met het kopen van een woning in een bestaand complex. Daar is meteen bij de aankoop duidelijk hoe hoog de voorschotbijdragen zijn. Alles is immers al geregeld en de jaren hebben uitgewezen wat de juiste hoogte van de voorschotbijdragen moet zijn. 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 eenmaal stabiel is, is jaarlijks alleen een inflatiecorrectie nodig. En wordt er eventueel bijgestuurd als dit op basis van het MJOP of op basis van nieuwe wet- en regelgeving vanuit de overheid nodig is.

Indicatie voorschotbijdragen

De hoogte van de voorschotbijdragen 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 voorschotbijdragen kunt verlagen. Daarnaast is de hoogte van de bovengenoemde voorschotbijdragen rondom oplevering van het gebouw ook afhankelijk van hoe de prijzen zich gaan ontwikkelen.

De verwachting is dat de voorschotbijdragen op het volgende uitkomen:

In de basis begroting komt u uit tussen de ca € 53,- en €62 per maand* (zelfbeheer);

In de uitgebreide begroting komt u uit tussen ca € 86,- en €101,- per maand* (uitbesteding beheer).

*Prijspeil maart 2024

Belangrijk om te vermelden is dat in de basis opstelling de opstalverzekering, de aansprakelijkheidsverzekering, de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering en het gevel- en dakonderhoud als ook de zonnepanelen via de VvE geregeld zijn. In de uitgebreide variant is ook het financieel beheer van de VvE geregeld. Voor al deze kostenposten hoeft u niet zelf/privé nog apart voor te betalen/te sparen.

Een soepele opstart van uw VvE met JuNova

Hoef en Haag beheer Bv wenst u een goede start met uw nieuw op te richten VvE, zodat u snel kunt genieten van uw nieuwe woonomgeving. Zij gunt u een goede begeleiding tijdens de aanloopfase en heeft daarvoor daarom een professionele partij ingeschakeld.

De opdracht voor het opstarten van uw VvE is gegeven aan JuNova, *Opstart VvE, Consultancy & Trainingen*. JuNova is gespecialiseerd in het opstarten van Verenigingen van Eigenaars en gedeeld eigendom. In de afgelopen 18 jaar verzorgden wij het opstarten van meer dan 200 VvE's.

JuNova | 06-123 820 48 | nieuwbouwwve@junova.nl | www.junova.nl |



Wat mag u verwachten van JuNova?

JuNova initieert het opstarten van uw VvE. Wij verzorgen een opstartavond en begeleiden tot ca 3 maanden na oplevering het bestuur tot u met elkaar tot een goed en prettig functionerende vereniging bent gekomen. Tijdens de opstartvergadering kunt u aangeven of u het beheer van de VvE in eigen hand wil houden of dat u het wil uitbesteden aan een professionele partij. JuNova kan u helpen bij het maken van een keuze hierin. Ook kunnen wij zorgen voor verschillende offertes van VvE-beheerders.

De uitnodiging voor de opstartvergadering 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 Eigenaren in de praktijk werkt, hoe de oprichting in haar werk gaat en overige relevante zaken. Verder heeft deze avond tot doel uw VvE 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 (dit is een eerste aanzet, een praatstuk) welke JuNova voor u opstelt. In onderstaand overzicht hebben wij voor u de zaken op een rij gezet die aan de orde komen bij het opstarten en activeren van de VvE (fase 1).

JuNova | 06-123 820 48 | nieuwbouwwve@junova.nl | www.junova.nl |

Dit document is een toelichting op de akte van splitsing en is bedoeld om u uitleg te geven over het waarom en hoe van een appartementsrecht bij aankoop van een woning. Dit document heeft daarom geen juridische status. De akte van splitsing is een contractstuk welke u te zijner tijd van de notaris ontvangt ter voorbereiding op het 'tekenmoment' bij de notaris op kantoor. Het document is ook als bijlage ingesloten bij uw koopovereenkomst. Als u aanvullende vragen heeft over de inhoud van de akte, zal de notaris deze beantwoorden.

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. Het activeren van uw VvE krijgt u cadeau van de ontwikkelaar!
Jaarbegroting met de daaruit voortvloeiende voorschotbijdragen	Op basis van inschatting, ervaring en met behulp van de benodigde gegevens wordt een concept jaarbegroting opgesteld met bijbehorende periodieke voorschotbijdrage, gebaseerd op de bepalingen in de akte van splitsing. Deze concept begroting wordt tijdens de opstartvergadering door de eigenaren tezamen vastgesteld.
Huishoudelijk Reglement (voorlopig niet van toepassing)	Opstellen concept basis huishoudelijk reglement voor de VvE, gebaseerd op de bepalingen in het reglement. Deze wordt tijdens de opstartvergadering vastgesteld door de eigenaren tezamen. In de eerste algemene ledenvergadering (nadat u verhuisd 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: nieuwbouwvve@junova.nl of 06-123 820 48.
Formeren bestuur	Er wordt tijdens de opstartvergadering vanuit de eigenaren een bestuur geformeerd. U kunt zich na het ontvangen van de uitnodiging voor deze vergadering hiervoor opgeven. Bestuursleden worden ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.
Oplevercommissie & contractencommissie	Er wordt tijdens de opstartvergadering een besluit genomen wie de oplevering namens de VvE zal begeleiden. Ook wordt gevraagd wie wil deelnemen aan de contractencommissie om de eerste onderhoudscontracten af te sluiten. Dit laatste kunt u ook uitbesteden.
Monitoren actiepunten n.a.v. opstartvergadering in samenwerking met het bestuur of een beheerder	Controle op uit te voeren acties, alsmede op de uitvoering van praktische zaken zoals inschrijving bij de Kamer van Koophandel, het tijdig afsluiten van de verzekeringen, het openen van een bankrekening en het afsluiten van onderhoudscontracten.

JuNova | 06-123 820 48 | nieuwbouwvve@junova.nl | www.junova.nl |

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

- Fase 2: afsluiten eerste contracten voor de VvE;
- Fase 3: oplevering van het binnenterrein door de aannemer aan de VvE en het afwikkelen van eventuele opleverpunten;
- Fase 4: het reguliere beheer van de VvE (in eigen beheer of uitbesteden);
- Fase 5: genieten van uw nieuwe woning binnen een prachtige woonomgeving!

Over de invulling van deze fases informeren wij u tijdens de opstartvergadering. Deze vindt circa een half jaar voor oplevering plaats.

Tot slot

Met deze informatie hebben we u een heldere eerste indruk willen 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,

JuNova
OPSTART VVE CONSULTANCY & TRAININGEN



Julia van der Velde

JuNova | 06-123 820 48 | nieuwbouwwve@junova.nl | www.junova.nl |