



KOPERS INFORMATIE SET

JuNova

OPSTART VVE | CONSULTANCY & TRAININGEN

KOPERSINFORMATIESET

Aan : **Alle toekomstige eigenaren van een appartement binnen de VvE**

VvE : **VvE Sneekerwacht te Sneek**

Datum : **4 september 2024**

Beste toekomstige eigenaar binnen VvE Sneekerwacht,

Wanneer u een appartement koopt, koopt u in juridische zin geen huis maar een appartementsrecht. U koopt een aandeel in een groter geheel en wordt mede-eigenaar van het gehele gebouw. U krijgt niet alleen te maken met een appartementsrecht, maar ook met een akte van splitsing en een Vereniging van Eigenaars (VvE). Graag informeren wij u alvast op hoofdlijnen wat dit betekent en wat u kunt verwachten ten aanzien van het vormgeven van de Verenigingen van Eigenaars. Ook leggen wij uit welke rol JuNova hierin speelt.

Er komen 32 appartementen in Sneek aan de Oppenhuizerweg. Het project omvat één VvE. Er zijn twee torens en een stallingsgarage binnen één splitsing waarvan één toren 18 appartementen telt en één toren 14 appartementen. Onder de gebouwen bevinden zich 32 parkeerplaatsen in een afgesloten stallingsgarage. Tussen de gebouwen, op het dak van de stallingsgarage, ligt een stukje gemeenschappelijke tuin. Ook zijn er twee gezamenlijke fietsenbergingen met fietslaadmogelijkheden en zelfs aparte plekken voor scootmobiel. Elke gebouw heeft zijn eigen (lease)lift.

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 de daken, de gevels, de liften, de videofoons 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's geregeld. Ook de opstalverzekering van uw woning loopt via de VvE. Deze hoeft u niet privé af te sluiten. U kunt straks dus zorgeloos genieten van uw nieuwe woning.

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 appartementseigenaars zijn samen eigenaren binnen de Vereniging van Eigenaars.

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

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 appartement 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.

Splitsing

Appartementsrechten ontstaan doordat de eigenaar van een complex besluit het te splitsen in afzonderlijke juridische eenheden (woningen, bergingen, parkeerplaatsen). 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 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. 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 integraal in de akte van splitsing opgenomen. Samen geven ze de basisbepalingen die voor de Vereniging van Eigenaars van toepassing zijn. Het modelreglement 2017 is van toepassing op uw VvE.

Het eigendom van een appartement 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 doormeldingen naar meldkamers, internetaansluitingen voor het kunnen functioneren van installaties, onderhoudscontracten van de liften, mogelijke ontruimingsplannen etc.) 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 eengezinswoning heeft (buiten deze VvE om), dan is het alleen uw eigen verantwoordelijkheid dat er op tijd geld beschikbaar is voor

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

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.

Kosten gemeenschappelijk onderhoud

Binnen een VvE besluit u met de mede-eigenaren wanneer en 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 gedeeltelijk gebaseerd op ervaringscijfers, omdat de leveranciers in deze fase nog niet gecontracteerd zijn door de aannemer, en gedeeltelijk gebaseerd op offertes (denk aan onderhoudscontracten voor de installaties. 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 3433.

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 eigenaren 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. 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. Als er nog geen meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is, dient er 0,5% van de herbouwwaarde aangehouden te worden voor de reservering. De 0,5% is wettelijk vastgesteld en staat genoemd in de akte van splitsing die de notaris met u doorneemt (op het moment dat u uw eigendom juridisch geleverd krijgt). Deze reservering van 0,5% zorgt voor een hele ruime spaarpot. Om gericht te kunnen sparen (en daarmee niet te veel) heeft de ontwikkelaar besloten alvast een MJOP op te laten stellen en deze gegevens worden verwerkt in

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

de eerste concept begroting die u bij de uitnodiging voor de opstart/ activeringsvergadering zult ontvangen.

Door te reserveren bouwt u als eigenaar 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 appartement 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. U kunt uw spaarbedrag dus niet laten uitkeren.

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 een nieuwbouw VvE 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 appartement 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

Dit document is voor u in het tweede kwartaal van 2024 geschreven op basis van aannames en ervaringscijfers. Doordat het project zich nog in de ontwikkelfase bevindt, zijn er nog geen definitieve antwoorden te geven. Offertes van onderhoudscontracten kunnen pas vanaf circa een half jaar voor oplevering aangevraagd worden. JuNova zorgt hiervoor. Dat is ook het moment dat de begroting gevuld wordt met daadwerkelijk te verwachten kosten.

De verwachting is dat de voorschotbijdragen op het volgende uitkomen:

Tussen de € 2,20 en €2,50 per m².

Dit is afhankelijk van hoeveel u samen besluit aan werkzaamheden uit te besteden..

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 bij oplevering ook

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

afhankelijk 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 de indicatie van €2,50 per m² 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 en ook al het dagelijkse en toekomstige onderhoud** gedekt zijn binnen deze voorschotbijdragen en dat u daar niet nog apart voor hoeft te betalen/te sparen.

Heeft u hier nog vragen over? Neem vooral contact met ons op!

Een soepele opstart van uw VvE met JuNova

VOF Oppenhuizerweg wenst u een goede start met uw nieuw op te richten VvE's, 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/activeren 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.

Een soepele start van de VvE-beheer fase met een nader te selecteren partij

Tijdens de opstartvergadering zullen de wensen qua uitbesteding van het reguliere VvE-beheer geïnventariseerd worden waarna JuNova het bestuur zal helpen de juiste partij voor u te selecteren.

Wat mag u verwachten van JuNova?

JuNova initieert het opstarten/activeren van uw VvE. Wij verzorgen een opstartavond, zorgen voor de juiste basis en begeleiden tot aan het oplevermoment het bestuur.

De uitnodiging voor de opstartvergadering ontvangt u een aantal maanden voordat de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex wordt verwacht (de woningen volgen daarna). 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 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 en een concept Huishoudelijk Reglement (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 | nieuwbouwvve@junova.nl | www.junova.nl |

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 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 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 eigenaren. 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: nieuwbouwwve@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.
Selecteren VvE-beheerder die zal zorgen voor het reguliere beheer na oplevering	JuNova helpt, na inventarisatie van de wensen m.b.t. beheer bij de eigenaren/VvE, het bestuur met het selecteren van de beste passende VvE-beheerder. Dit proces vindt plaats na de opstartvergadering en voor oplevering.
Monitoren actiepunten n.a.v. opstartvergadering	Controle op uit te voeren acties, alsmede op de uitvoering van praktische zaken zoals inschrijving bij de Kamer van Koophandel,

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

in samenwerking met het bestuur en uw VvE-beheerder

het tijdig afsluiten van de verzekeringen, het openen van een bankrekening en het afsluiten van onderhoudscontracten.

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

- Fase 2 oplevering van de VvE en het afwickelen van eventuele opleverpunten
- Fase 3 het reguliere beheer van de VvE
- Fase 4 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,



 OPSTART VVE | CONSULTANCY & TRAININGEN



Julia van der Velde

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.