

Informatieblad mandeligheid in De Blaauwe Haan

In De Blaauwe Haan wordt het openbaar gebied in mandelig eigendom uitgegeven aan de kopers van woningen. In dit informatieblad wordt u als koper van een woning in De Blaauwe Haan geïnformeerd over wat mandeligheid precies inhoudt en wat het voor u in de praktijk betekent.

Wat is mandeligheid?

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 gronden. Bovendien houdt mandeligheid in dat ook het onderhoud en, indien nodig, vernieuwing of vervanging voor gezamenlijke rekening komt en dat u niet eenzijdig en zelfstandig mag overgaan tot het verkopen, verhuren of aanpassen van de in mandeligheid uitgegeven gronden. 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 mandelig is, en dus niet uitsluitend toebehoort aan u als eigenaar van de woning.

Het gemeenschappelijk eigendom betreft in De Blaauwe Haan het park, wegen en de parkeerplaatsen. Samen met u mede-eigenaren bent u verplicht de mandelige zaak te onderhouden en waar nodig te vernieuwen. Hiervoor is een Vereniging van Mandeligheid opgericht. Elke mede-eigenaar is verplicht een contributie te betalen aan de Vereniging voor het onderhoud. De leden bepalen hoe het onderhoud wordt geregeld en stellen periodiek de hoogte van de contributie vast. wordt lid van deze vereniging en bepaalt zo mee hoe het onderhoud wordt geregeld en wat de hoogte van de contributie (bijdrage in onderhoud) wordt.

Startsituatie

De Blaauwe Haan Ontwikkeling B.V. realiseert zich dat voor de meeste van de toekomstige bewoners deze situatie nieuw is. Daarom is er voorwerk verricht. De Notaris heeft een model oprichtingsakte en statuten opgesteld. Daarnaast is voor één jaar na oplevering T&T Vastgoed en VvE Beheer aangesteld als externe beheerder die de vereniging gaat begeleiden en samen met u als bewoners gaat bepalen hoe het beheer verder vorm zal worden gegeven. Bij T&T Beheer heeft u één vast aanspreekpunt.

Wanneer de huizen allemaal zijn opgeleverd, zal T&T Beheer u en de mede-eigenaren uitnodigen voor een eerste vergadering.

Aan wie wordt het terrein opgeleverd als het klaar is?

Het terrein wordt door de aannemer Van Wijnen opgeleverd aan de beheervereniging, zijnde T&T Vastgoed en VvE Beheer als externe beheerder en eventueel een afvaardiging van haar leden.

Hoe wordt de hoogte van mijn bijdrage bepaald?

De hoogte wordt bepaald op basis van uw aandeel in het mandelig terrein en de begroting. In de akte van levering staat beschreven wat uw aandeel is. Om u enig houvast te geven is een conceptbegroting opgesteld waaruit een maandbijdrage van tussen de € 60 - € 80 per eigenaar wordt geschat.

Bouwnummer 25 en 26 hebben tevens een aandeel in het mandelig terrein dat toegang geeft tot de parkeerplaatsen bij deze bouwnummers. Hiervoor dient een extra bijdrage betaald te worden.

Hoe is het onderhoud geregeld?

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

Er is iemand die zijn lidmaatschap heeft 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 financieel bij te dragen. 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 geldt voor uw terrein ook 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 kan bijvoorbeeld ook de beeld en kwaliteit van het terrein worden vastgelegd. In een van de eerste vergaderingen van de beheer vereniging kan door de bewoners zelf, onder begeleiding van T&T Vastgoed en VvE Beheer, hier een aanzet toe worden gegeven.

Mocht u meer informatie willen hebben dan kunt u zich ook richten tot de projectnotaris. Deze kan u tot in detail voorlichten over de rechten en plichten van mandeligheden en een beheervereniging.