Memo – Opbouw en structuur VvE Stationsmeester, Heerhugowaard
Opsteller: NH
Datum 30-04-2026

1. Opbouw

Hoofdsplitsing VvE *Stationsmeester*

De hoofdsplitsing vormt de juridische en financiële paraplu waaronder alles samenkomt.
Leden van de hoofd-VvE (hoofdrechten):

- A1 – woningen (niet ondersplitst)
- A2 – woningen Toren Zuid (wél ondersplitst)
- A3 – bedrijfsruimten (ondersplitst)
- A4 – bedrijfsruimten (ondersplitst)
- A5 – bedrijfsruimten (ondersplitst)
- A6 – parkeren (niet ondersplitst)

In de hoofd-VvE bestaan dus slechts 6 stemmen / kostenplichtigen, ongeacht het grote aantal woningen en bedrijfsunits daaronder.

Ondersplitsing(en)

Vier van de zes hoofdrechten zijn ondersplitsingen

Hoofdrecht	Onder-VvE	Functie
A1	Rechtstreeks eigenaar	woningen
A2	Onder-VvE Woningen Toren Zuid	82 woningen + bergingen
A3	Onder-VvE A3	Bedrijfsunits
A4	Onder-VvE A4	Bedrijfsunits
A5	Onder-VvE A5	Bedrijfsunits
A6	Rechtstreeks eigenaar	parkeren

Belangrijk:

- Onder-VvE's regelen alleen hun interne verdeling (kosten, onderhoud, stemrecht intern).
- Naar buiten toe (richting hoofd-VvE) treden zij altijd op als één geheel via hun hoofdrecht.

2. Breukdelen: twee niveaus

Niveau 1 Hoofd-VvE

- Elk hoofdappartementsrecht (A1 t/m A6) heeft één breukdeel.
- Dat breukdeel bepaalt:
    - stemrecht in de hoofd-VvE;
    - aandeel in hoofdkosten (voor zover niet uitgesloten).

Ondergesplitste appartementen tellen hier niet individueel mee.

Niveau 2 Onder-VvE

- Binnen A2, A3, A4 en A5 zijn interne breukdelen vastgesteld.
- Deze gelden uitsluitend binnen de betreffende onder-VvE:
    - interne kostenverdeling;
    - interne besluitvorming.

Deze breukdelen hebben geen directe werking in de hoofd-VvE.

3. Kostenverdeling functioneel per gebouwdeel

De akten zijn nadrukkelijk opgebouwd met toerekening naar gebouwdeel en gebruik.
Hoofdregel

- Kosten worden toegerekend aan:
    - het gebouwdeel waar ze ontstaan;
    - de hoofdrechten die daarvan profiteren.

Concreet

- Gebouwdeel Zuid
    - Kosten A2 (woningen Zuid) + A5 (bedrijfsruimten Zuid)
- Gebouwdeel Noord
    - Kosten A1, A3 en A4
- Gebouwdeel Midden
    - Kosten A4 en A6 (ieder 50%)
- Daktuin
    - Gebruik/onderhoud A1 en A2
    - Dakbedekking eronder uitsluitend A6
- Liften
    - Altijd voor rekening van het hoofdrecht waarin de lift ligt

Dit betekent dat niet elk hoofdrecht automatisch meebetaalt aan alle onderdelen van het complex.

4. Onderhoud wie doet wat?

Hoofd-VvE

- Beheert:
    - constructieve delen;
    - casco-onderdelen;
    - gebouwdelen die niet exclusief zijn toegedeeld.

Onder-VvE’s

- Beheren:
    - interne ruimtes;
    - installaties die uitsluitend binnen hun ondersplitsing liggen;
    - interne reserveringen.

Specifiek geregeld

- Zonnepanelen op dak Zuid:
  - eigendom, onderhoud én risico volledig bij A2.
- Parkeren (A6):
  - draagt alleen bij waar dit expliciet is bepaald;
  - niet automatisch mede-onderhoudsplichtig voor woon- of bedrijfsdelen.

5. Reservefondsen gescheiden waar nodig

De structuur impliceert:

- Hoofd-VvE-reserves voor hoofdverplichtingen.
- Onder-VvE-reserves voor interne verplichtingen.

Door de functionele kostenverdeling:

- wordt voorkomen dat wonen betaalt voor bedrijfsdelen (of andersom);
- blijven reserves doelgericht en juridisch verdedigbaar.

6. Samenvattend

Stationsmeester is juridisch één hoofd-VvE met zes leden, maar functioneel bestaat het uit onafhankelijke onder-VvE's per gebouwdeel, die intern alles zelf regelen en extern als één partij optreden.

Overzicht kostenverdeling per gebouwdeel

Hoofd-VvE = kosten verdeeld tussen de hoofdappartementsrechten (A1 t/m A6)
Onder-VvE = kosten verdeeld binnen de ondersplitsing
Exclusief = volledig voor rekening van genoemd hoofdrecht

A. Gebouwdeel Zuid

Kostensoort	Wie betaalt	Verdeelsleutel	Niveau
Dakconstructie & dakbedekking	A2 + A5	Naar rato hoofdbreukdelen	Hoofd-VvE
Gevels Zuid	A2 + A5	Naar rato hoofdbreukdelen	Hoofd-VvE
Constructieve delen Zuid	A2 + A5	Naar rato hoofdbreukdelen	Hoofd-VvE
Zonnepanelen dak Zuid	Alleen A2	100% A2	Exclusief
Schade/lekkage door zonnepanelen	Alleen A2	100% A2	Exclusief
Interne wooninstallaties	A2 intern	Volgens breukdelen onder-VvE	A2
Interne bedrijfsruimten	A5 intern	Volgens breukdelen onder-VvE	A5

B. Gebouwdeel Noord

Kostensoort	Wie betaalt	Verdeelsleutel	Niveau
Dak Noord	A1 + A3 + A4	Naar rato hoofdbreukdelen	Hoofd-VvE
Gevels Noord	A1 + A3 + A4	Naar rato hoofdbreukdelen	Hoofd-VvE
Constructieve delen Noord	A1 + A3 + A4	Naar rato hoofdbreukdelen	Hoofd-VvE
Interne woningen	A1	100% A1	Exclusief
Interne bedrijfsruimten	A3 / A4	Intern per onder-VvE	A3 / A4

C. Gebouwdeel Midden

Kostensoort	Wie betaalt	Verdeelsleutel	Niveau
Dak Midden	A4 + A6	50% / 50%	Hoofd-VvE
Gevels Midden	A4 + A6	50% / 50%	Hoofd-VvE
Constructieve delen Midden	A4 + A6	50% / 50%	Hoofd-VvE
Interne bedrijfsruimten	A4	Intern	A4
Parkeerinstallaties	A6	100% A6	Exclusief

D. Daktuin

Onderdeel	Wie betaalt	Verdeelsleutel	Niveau
Gebruik & onderhoud daktuin	A1 + A2	Naar rato hoofdbreukdelen	Hoofd-VvE
Dakbedekking onder daktuin	Alleen A6	100% A6	Exclusief

E. Liften

Liftlocatie	Wie betaalt	Verdeelsleutel	Niveau
Lift in woningen A2	A2	Intern	A2
Lift in andere hoofdrechten	Betreffend hoofdrecht	100%	Exclusief

F. Algemene VvE-kosten (gebouw-overstijgend)

Kostensoort	Wie betaalt	Verdeelsleutel	Niveau
Verzekeringen	A1 t/m A6	Hoofdbreukdelen	Hoofd-VvE
Bestuur & administratie	A1 t/m A6	Hoofdbreukdelen	Hoofd-VvE
Algemene reservering	A1 t/m A6	Hoofdbreukdelen	Hoofd-VvE