

Toelichting splitsingsstructuur

Wooncomplex De Oosterlingen te Amsterdam

Inleiding

U overweegt een woning (hierna: Woning) te kopen in het wooncomplex de Oosterlingen in Amsterdam. In het kader van de (mogelijke) aankoop van de Woning, heeft u (in concept) de splitsingsakte ontvangen. Deze notitie dient als toelichting bij deze akte om u in vogelvlucht een toelichting te geven op een aantal belangrijke regelingen.

Splitsing in appartementsrechten

De Woning (met eventueel een separate berging) die u (mogelijk) koopt maakt onderdeel uit van een splitsing in appartementsrechten.

De appartementseigenaren zijn gezamenlijk gerechtigd tot de grond en het gebouw die onderdeel uitmaken van de splitsing ('de gemeenschap'). Ieder afzonderlijk appartementsrecht geeft enerzijds recht op een aandeel in de gemeenschap en anderzijds recht op het uitsluitend gebruik van een gedeelte van het gebouw. Het gedeelte dat binnen dikke lijnen (zonder arcering) is weergegeven op de (concept) splitsingstekening mag door de eigenaar van het op de tekening binnen die dikke lijnen vermelde indexnummer met uitsluiting van anderen worden gebruikt (dit wordt het 'privé gedeelte' genoemd).

Splitsingsreglement

In de akte van splitsing wordt onder meer het op de splitsing toepasselijke splitsingsreglement vastgelegd. Dit reglement is gebaseerd op het meest recente door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgestelde modelreglement en bevat de spelregels die gelden tussen de appartementseigenaren en besluitvormingsprocedures. Door de ondertekening van de splitsingsakte wordt ook de vereniging van eigenaars opgericht. De vereniging van eigenaars heeft tot doel het gebouw te beheren en de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars te behartigen. De afwijkingen t.o.v. het modelreglement worden in de akte cursief weergegeven.

Splitsing

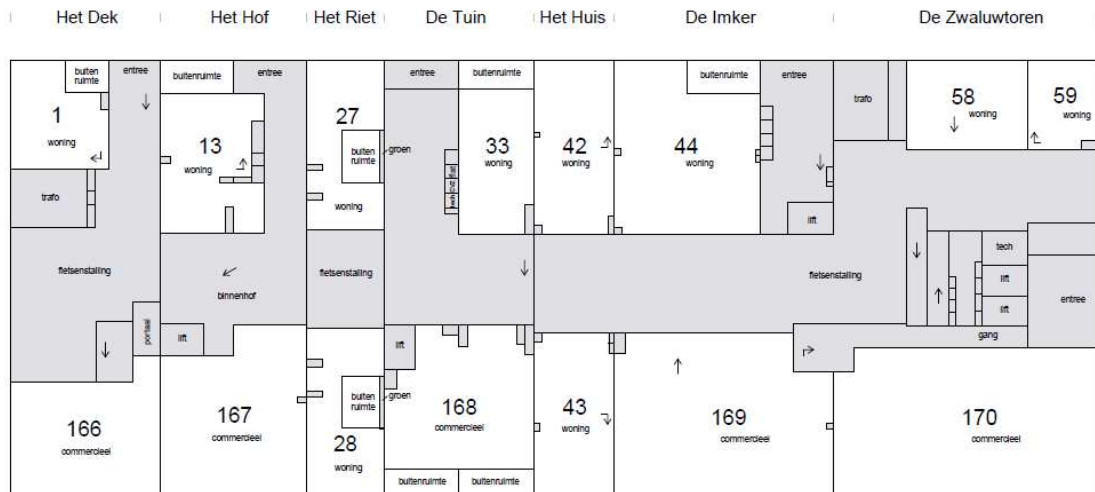
Binnen de Oosterlingen is een onderscheid gemaakt tussen:

1. 12 woningen gelegen in het gebouwdeel 'Het Dek'.
2. 14 woningen gelegen in het gebouwdeel 'Het Hof'.
3. 6 woningen gelegen in het gebouwdeel 'Het Riet'.
4. 9 woningen gelegen in het gebouwdeel 'De Tuin'.
5. 2 woningen gelegen in het gebouwdeel 'Het Huis'.
6. 14 woningen gelegen in het gebouwdeel 'De Imker'.
7. 84 woningen gelegen in het gebouwdeel 'De Zwaluwtoren'.
8. 5 commerciële ruimten gelegen in de gebouwdelen genaamd 'Het Dek', 'Het Hof', 'De Tuin', 'De Imker' en 'De Zwaluwtoren'.

In de akte van splitsing worden de hiervoor genoemde gebouwdelen afzonderlijk benoemd in verband met enkele specifieke afspraken waaronder de kostenverdelingen die betrekking hebben op een specifieke groep appartementsrechten, maar ook afspraken tussen diverse gebouwdelen en tussen enerzijds de Woningen en anderzijds de commerciële ruimten. De specifieke afspraken worden hierna kort benoemd.

Gelet op de samenhang tussen de diverse gebouwdelen is in overleg met de ontwikkelaar en de beoogd beheerder gekozen voor één (enkelvoudige) splitsing in appartementsrechten en niet voor een structuur waarbij gewerkt wordt met een hoofdsplitsing en diverse ondersplitsingen.

Hieronder een overzicht van de gebouwdelen (begane grond gedeelte van de splitsingstekening):



begane grond

Gemeenschappelijk

De splitsingsakte (met name artikel 11) en tekening geven aan welke onderdelen van het gebouw gemeenschappelijk zijn. De belangrijkste gemeenschappelijke onderdelen binnen de splitsing zijn: de fundering, de gevels, de muren en het geraamte van het gebouw, de gemeenschappelijke groenvoorzieningen, de daktuinen, de fietsenstallingen en de (opstal)verzekering. Ten aanzien van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeeltes is onder andere opgenomen dat:

- uitsluitend de eigenaars en gebruikers van de Woningen gebruik mogen maken van de fietsenstallingen;
- uitsluitend de eigenaars en gebruikers van de Woningen in de gebouwdelen Het Dek, Het Hof, Het Riet en De Tuin gebruik mogen maken van het dak gelegen op het in de splitsingsakte omschreven dak van het gebouwdeel Het Dek en op het dakterras van het gebouwdeel Het Riet; en
- uitsluitend de eigenaars en gebruikers van de Woningen in de gebouwdelen De Imker en De Zwaluwtoeren gebruik mogen maken van de in de splitsingsakte omschreven gemeenschappelijke daktuin op de 16^e verdieping van het gebouwdeel De Zwaluwtoeren.

Aandeel in gemeenschap

Ieder appartementsrecht geeft recht op een aandeel in de gemeenschap.

Het aandeel is voor wat betreft de Woningen gebaseerd op het (totale) aantal vierkante meters gebruiksoppervlakte (waarbij de buitenruimten niet in aanmerking zijn genomen). Voor de commerciële ruimten is uitgegaan van het (totale) aantal vierkante meters bruto vloeroppervlakte. Voor de 24

bergingen waarvoor afzonderlijke appartementsrechten gecreëerd worden, is uitgegaan van een gelijk aandeel per berging.

Een overzicht van het aantal vierkante meters en het daarop gebaseerde aandeel (na afronding) is een bijlage bij de akte. Het betreft het zogenaamde breukdelenoverzicht.

Bijdrageplicht

Iedere appartementseigenaar draagt zelf de kosten die betrekking hebben op zijn privé gedeelte.

Ten aanzien van gemeenschappelijke kosten is het uitgangspunt dat de eigenaars verplicht zijn bij te dragen op basis van het aandeel in de gemeenschap (het breukdeel). Voor een aantal gemeenschappelijke kosten geldt een afwijkende bijdrageplicht (de kostenverdeling). Dit betreft in het bijzonder de volgende kosten:

- de kosten van het dak op gebouwdeel Het Dek en van het dakterras op gebouwdeel Het Riet komen voor rekening van de eigenaars van de Woningen in de gebouwdelen Het Dek, Het Hof, Het Riet en De Tuin;
- de kosten van de daktuin op gebouwdeel De Zwaluwtoeren komen voor rekening van de eigenaars van de Woningen in de gebouwdelen De Imker en De Zwaluwtoeren;
- de kosten van de binnenzijde van de gebouwdelen De Imker en de Zwaluwtoeren zoals de entreegebieden, galerijen, postkasten, schoonmaak en liften, komen volledig voor rekening van de eigenaars van de Woningen in de gebouwdelen De Imker en De Zwaluwtoeren;
- de kosten van de binnenzijde van de gebouwdelen Het Dek, Het Hof, Het Riet en De Tuin, zoals de entreegebieden, galerijen, postkasten, schoonmaak en liften, komen volledig voor rekening van de eigenaars van de Woningen in de gebouwdelen Het Dek, Het Hof, Het Riet en De Tuin;
- kosten ter zake van de raamkozijnen (inclusief de ramen) en van de glasbewassing van de Woningen, waaronder de kosten van de glasbewassings-/gevelonderhouds-installatie en van de huur van een hoogwerker ten behoeve van glasbewassing, komen volledig voor rekening van de eigenaars van de Woningen;
- kosten ter zake van de raamkozijnen (inclusief de ramen) en de pui(en) (inclusief ramen) en van de glasbewassing van de respectievelijke commerciële ruimten, komen volledig voor rekening van de respectievelijke eigenaars van de desbetreffende commerciële ruimten; en
- uitsluitend de eigenaars van de Woningen zijn verplicht bij te dragen in de kosten ter zake van de fietsenstallingen, ieder voor gelijke delen.

Stemverhouding

De stemverhouding in de splitsing is gebaseerd op het aandeel in de gemeenschap (het breukdeel). Iedere eigenaar van een appartementsrecht is bevoegd een aantal stemmen uit te brengen dat overeenkomt met de teller van het breukdeel van dat appartementsrecht.

Groene gevelbeplanting en groenvoorzieningen

De (groene) gevelafwerkingen en groenvoorzieningen zijn een integraal onderdeel van het ontwerp van het wooncomplex De Oosterlingen en dienen een algemeen belang. Vandaar dat alle appartementseigenaren naar rato van hun breukdeel bijdragen in de kosten van de (groene) gevelafwerkingen en groenvoorzieningen (als geheel).

PV panelen

Op de gemeenschappelijke daken worden PV panelen gerealiseerd. Deze worden gerealiseerd ten behoeve van de energievoorziening van de gemeenschappelijke gedeelten en niet van de appartementsrechten afzonderlijk.

Energie- en warmte-koude-opslag-installatie

De in de splitsing in appartementsrechten betrokken percelen worden belast met een opstalrecht ten behoeve van de vereniging van eigenaars dat recht geeft op (de eigendom van) installaties, voorzieningen en ruimten van de warmte-en-koude-opslag-installatie.

Ten behoeve van de exploitant van deze installatie (waarschijnlijk Eteck) zal een onderopstalrecht worden gevestigd. De eigenaars van de appartementsrechten dienen met deze exploitant een leveringsovereenkomst aan te gaan voor de levering van warmte en koude.

Ten behoeve van Liander zal een opstalrecht gevestigd worden in het kader van de elektriciteitsvoorziening van de gemeenschappelijke delen en de afzonderlijke appartementsrechten.

Losse verkoop van bergingen

Omdat losse appartementsrechten bergingen worden gecreëerd is het mogelijk deze los over te dragen (zonder woning). Bij een dergelijke voorgenomen verkoop van appartementrecht berging los van een Woning dient de berging eerst te worden aangeboden aan de overige eigenaren van Woningen en vervolgens aan de eigenaren van commerciële ruimten binnen de appartementensplitsing. In het reglement is de aanbiedingsprocedure nader uitgewerkt. Totdat de oplevering heeft plaatsgevonden is losse verkoop van een berging overigens niet toegestaan.

Citaat bijzondere lasten

Aan het slot van de splitsingsakte worden de bijzondere bepalingen die op de appartementsrechten van toepassing zijn geciteerd. Dit betreft (heel kort samengevat) voorwaarden die van toepassing zijn op opstalrechten t.b.v. nutsbedrijven en de lasten en beperkingen die afzonderlijk omschreven zijn in een bijlage bij de koopovereenkomst.

Volmacht

Om de splitsingsakte zo nodig in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie na realisatie van het gebouw, is aan het slot van de akte opgenomen dat de eigenaars verplicht zijn een volmacht te verlenen aan het bestuur van de vereniging van eigenaars en de notaris om de wijziging(en) vast te leggen.

Akte van levering

De te ondertekenen akte van levering is een uitwerking van de afspraken die zijn of zullen worden vastgelegd in de koopovereenkomst. In de akte van levering worden geen nieuwe commerciële afspraken vastgelegd. De akte omschrijft wat er wordt overgedragen - te weten (een) appartementsrecht(en) -, wat de basis is van deze overdracht (de koopovereenkomst) en tegen welke koopprijs en onder welke voorwaarden.

De in de koopovereenkomst opgenomen bepaling inzake de zelfbewoningsplicht wordt opgenomen in de akte van levering.

In de akte wordt uiteengezet hoe de appartementsrechten tot stand zijn gekomen en hoe deze door verkoper zijn verkregen. De akte bevat een citaat van bijzondere lasten en beperkingen die op de appartementsrechten van toepassing zijn. De woningen zullen worden aangesloten op een warmte-installatie. Iedere eigenaar is verplicht om een leveringsovereenkomst te sluiten (en gesloten te houden) met de exploitant van deze installatie. Deze regeling wordt indien nodig nader uitgewerkt in de akte van levering. Tot slot zijn in de akte van levering volmachten opgenomen, waarmee de eigenaars een volmacht verlenen aan het bestuur van de vereniging van eigenaar en de notaris om wijziging(en) vast te leggen en de akte en de feitelijke situatie met elkaar in overeenstemming te brengen.

Status bijsluiter

Dit document is bedoeld als korte toelichting in begrijpelijke taal op een aantal belangrijke regelingen in de splitsingsakte. Voor de exacte inhoud van de regelingen en voor alle overige regelingen wordt verwezen naar de concept splitsingsakte. Dit document pretendeert geen volledigheid en voor een goed begrip van alle rechten en verplichtingen is van belang dat de splitsingsakte nauwkeurig doorgenomen wordt. Als er vragen en/of opmerkingen zijn dan zijn wij beschikbaar om mee te denken en/of nadere uitleg te geven.

Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.