

Toelichting mandeligheid en beheervereniging

Wat is mandeligheid?

Mandeligheid is een vorm van eigendom en is als volgt in de wet beschreven:

“Mandeligheid ontstaat, wanneer een onroerende zaak gemeenschappelijk eigendom is van de eigenaars van twee of meer erven en door hen tot gemeenschappelijk nut van die erven wordt bestemd bij een tussen hun opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers.” (BW boek 5 art. 60)

Vaak wordt hier een Vereniging van Beheer voor opgericht. De vereniging heeft als doel het beheren van alles wat met dit mandelige terrein te maken heeft. In uw geval betreft dit het achterterrein waar uw woning aan ligt.

Wat betekent de mandeligheid voor u?

U bent, samen met de andere mede-eigenaren, verplicht de mandelige zaak (het binnenterrein) :

- te onderhouden
- te reinigen
- te vernieuwen (indien nodig).

Wat is een beheervereniging?

Een beheervereniging beheert een gemeenschappelijk terrein.

De vereniging heeft als doel het beheren van alles wat met dit terrein te maken heeft. In uw geval betreft dit het terrein waar uw woning c.q. uw parkeerplaats aan ligt.

Met een beheervereniging kan het niet meer voorkomen dat slechts één mede-eigenaar het onderhoud regelt en uit eigen zak betaalt om vervolgens dit te vorderen bij de andere mede-eigenaren. Dit wordt namelijk door de beheervereniging geregeld. Elke mede-eigenaar 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.

De beheervereniging wordt opgericht door de notaris en vervolgens ingeschreven in de Kamer van Koophandel. De notaris heeft een model oprichtingsakte voor de beheervereniging Waterhof opgesteld.

BPD Ontwikkeling realiseert zich dat het voor de meeste toekomstige bewoners een nieuwe situatie is. Daarom stelt BPD Ontwikkeling de eerste twee jaar na oplevering PUUR Beheer als externe beheerder aan die de vereniging gaat begeleiden en samen met u als bewoners gaat bepalen hoe het beheer verder vorm zal worden gegeven. BPD Ontwikkeling draagt de kosten voor de oprichting van de beheervereniging en de kosten van PUUR Beheer als externe beheerder, voor de eerste twee jaar na oplevering van het achterterrein. U heeft als bewoners met PUUR Beheer dan één aanspreekpunt voor zaken die betrekking hebben op het achterterrein.

Wanneer de oprichting van de vereniging een feit is, zal PUUR beheer u en de mede-eigenaren uitnodigen voor de oprichtingsvergadering.

Mag het terrein worden afgesloten?

Vanuit de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht zijn hier in principe geen restricties opgelegd. Wel dient iedere (mandelige) eigenaar hier zijn goedkeuring aan te verlenen.

Wie is eigenaar van de grond en alles wat er in de grond zit?

U bent samen met uw burens (bouwnummer 134 t/m 138) eigenaar van de grond en alles wat zich daarin bevindt.

Aan wie wordt het terrein opgeleverd als het klaar is?

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

Wie zijn de leden van de vereniging?

Dit wordt vastgelegd in de statuten van de vereniging. De statuten worden ingeschreven bij de kamer van koophandel of zijn op te vragen bij de notaris. In dit geval worden u en de mede-eigenaren van het gemeenschappelijk terrein lid van de vereniging.

Hoe wordt de hoogte van mijn bijdrage bepaald?

De hoogte wordt bepaald op basis van uw aandeel in het mandelig terrein en de nog vast te stellen begroting. In de akte van levering staat beschreven wat uw aandeel is.

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. PUUR 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 bij te dragen aan het onderhoud, reiniging en de vernieuwing van het terrein. **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 PUUR 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.