



KOPERS INFORMATIE SET

JuNova

OPSTART VVE | CONSULTANCY & TRAININGEN

KOPERSINFORMATIESET

Aan	: Alle toekomstige deelgenoten binnen VvB verandawoningen De Groene Weelde
Project	: Hoef en Haag De Erven Fase 4 E, Bouwnummers 16 t/m 23
Datum	: 6 maart 2024

Beste toekomstige deelgenoot binnen het project Hoef en Haag De Erven Fase 4E te Hoef en Haag (Vijfheerenlanden),

De woning die u gekocht heeft is één van de 8 woningen die gelegen is in Hoef en Haag in het project De Erven Fase 4^E. Alle 8 woningen grenzen aan het gezamenlijk terrein en de parkeerplaatsen, een mandeligheid genaamd. Graag informeren wij u alvast op hoofdlijnen wat dit betekent en wat u kunt verwachten aangaande het vormgeven van de Vereniging van Beheer die zorg zal dragen voor het beheer en onderhoud van de mandeligheid. Ook leggen wij uit welke rol JuNova hierin speelt.

Wat is een mandeligheid?

Bij de koop van uw woning heeft u ook een aandeel in een mandelig terrein (een tuin en een parkeerterrein) gekocht. Een mandeligheid is een bijzondere vorm van mede-eigendom. Dit mede-eigendom is gekoppeld aan uw woning. U kunt de woning niet zonder uw aandeel in het mandelige terrein verkopen. Een mandelig terrein is een perceel grond waar u bijvoorbeeld kan parkeren. Ook kunt u het gebruiken als een doorgangsweg of tuin. In de notariële akte staat hoe u de grond mag gebruiken. De personen die eigenaar zijn van een aandeel in een mandelig terrein worden deelgenoten genoemd. Alle deelgenoten hebben toegang tot dit terrein. Iedereen die een aandeel hier heeft, samen met de andere deelgenoten, is verantwoordelijk voor het beheer van het mandelige terrein. Elke deelgenoot betaalt mee aan de kosten van het beheer.

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 tuin en de parkeerplaatsen 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 VvB geregeld. Ook de opstalverzekering en de aansprakelijkheidsverzekering van de mandeligheid loopt via de VvB. Deze hoeft u niet privé af te sluiten. U kunt straks dus zorgeloos genieten van uw nieuwe woning, tuin en parkeerplaats.

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

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 VvB niet helemaal op. We zullen uitleggen waarom niet.

Eén van de redenen is dat er bepaalde onderhoudscontracten nodig zijn (denk aan het tuinonderhoud) 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 deelgenoten moet beslissen hoe er gespaard gaat worden voor onderhoud. Als u een tuin en/of parkeerplaats heeft (buiten deze VvB om), dan is het alleen uw eigen verantwoordelijkheid dat er op tijd geld beschikbaar is voor onderhoud. U kunt dan zelf bepalen of u wel of niet spaart, of u wel of niet onderhoud gaat uitvoeren en wanneer. Bij een VvB is dat anders.

Kosten gemeenschappelijk onderhoud

Binnen een VvB besluit u samen met de mede-deelgenoten wanneer, tegen welke prijs, 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 VvB 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 gebaseerd op ervaringscijfers omdat de leveranciers in deze fase nog niet gecontracteerd zijn door de aannemer. Het is dus een indicatie. Definitieve bedragen volgen in een later stadium.

De totale kosten voor de VvB worden naar rato aan iedere eigenaar toebedeeld. In de leveringsakte (reglement van mandeligheid) en de oprichtingsakte van de VvB is ieders aandeel vastgelegd. Dit noemt u het breukdeel. Alle breukdelen samen tellen op tot 8.

In de begroting komen nog een aantal zaken voor die we u graag uitleggen.

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

Ontvangsten

De financiële bijdrage aan de VvB 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 deelgenoten samen dienen te betalen, ieder naar rato van zijn aandeel.

Reserveringen (spaarbedragen)

Dit zijn de kosten waar de VvB op de langere termijn mee te maken krijgt (vervangen riolering, vervangen grasbetontegels/ bestrating, vervangen planten). 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. Om gericht te kunnen sparen (en dus ook niet te veel) wordt er tijdens de opstartvergadering voorgesteld en gestemd om een MJOP (meerjarenonderhoudsplan) op te laten stellen. Een goed en betrouwbaar MJOP kan pas opgemaakt worden als het terrein opgeleverd is. Vandaar dat dit plan nog niet bij de opstartvergadering beschikbaar is.

Door te reserveren bouwt u als deelgenoot een **individueel spaarpotje** op binnen de VvB. 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 woning in de toekomst? Vergeet dan niet het bedrag dat in uw eigen spaarpot binnen de VvB 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.

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 nieuwbouw 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 woning 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.

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

Indicatie voorschotbijdragen

Dit document is voor u in het eerste 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. Dat is ook het moment dat de begroting opgesteld wordt met de daadwerkelijk te verwachten kosten.

De verwachting is dat de voorschotbijdragen op het volgende uitkomen:

In de basis begroting komt u uit op ca € 15,- per maand* (zelfbeheer);

In de uitgebreide begroting komt u uit op ca € 75,- per maand* (uitbesteding beheer).

**Prijspeil maart 2024*

De hoogte van de voorschotbijdragen is mede afhankelijk van hoe actief u als eigenaren zult zijn in de VvB. Dus, hoe meer u samen zelf regelt en uitvoert, hoe meer u de voorschotbijdragen kunt verlagen. Daarnaast is de hoogte van de bovengenoemde voorschotbijdragen rondom oplevering van het gebouw ook 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 bovengenoemde indicatie in de **uitgebreide begroting** gebaseerd is op **maximale uitbesteding van de werkzaamheden** binnen de VvB. Dit betekent dat de **opstalverzekering (hier niet aanwezig), de aansprakelijkheidsverzekering, de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering, de hovenier, het financieel beheer van de VvB 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 VvB met JuNova

Hoef en Haag C.V. wenst u een goede start met uw nieuw op te richten VvB, 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 van uw VvB 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.

Wat mag u verwachten van JuNova?

JuNova initieert het opstarten van uw VvB. Wij verzorgen een opstartavond en begeleiden tot ca 3 maanden na oplevering het bestuur tot u met elkaar tot een goed en prettig functionerende vereniging bent gekomen. Tijdens de opstartvergadering kunt u aangeven of u het beheer van de VvB in eigen hand wil houden of dat u het wil uitbesteden aan een professionele partij. JuNova kan u

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



helpen bij het maken van een keuze hierin. Ook kunnen wij zorgen voor verschillende offertes van VvE-beheerders.

De uitnodiging voor de opstartvergadering ontvangt u een aantal maanden voordat oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten wordt verwacht.

Tijdens deze avond wordt u uitgebreid geïnformeerd over hoe de Vereniging van Beheer in de praktijk werkt, hoe de oprichting in haar werk gaat en overige relevante zaken. Verder heeft deze avond tot doel uw VvB 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 VvB (fase 1).

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

Dit document is een toelichting op het reglement van mandeligheid en de oprichtingsakte van de VvB en is bedoeld om u uitleg te geven over het waarom en hoe van een deelgenootschap bij aankoop van een woning. Dit document heeft daarom geen juridische status. De leveringsakte en de oprichtingsakte VvB 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.

Fase 1 opstarten / activeren van de VvB (voor rekening van de ontwikkelaar)

Opstartvergadering	JuNova verzorgt de voorbereiding, organisatie en uitvoering van de eerste (opstart)vergadering van de VvB. Dit alles wordt vastgelegd in de notulen, die naar alle deelnemers worden verzonden. Alles rondom het opstarten van uw VvB 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 het reglement van mandeligheid. Deze concept begroting wordt tijdens de opstartvergadering door de deelgenoten vastgesteld.
Huishoudelijk Reglement	Opstellen concept basis huishoudelijk reglement voor de VvB, gebaseerd op de bepalingen in het reglement. Deze wordt tijdens de opstartvergadering vastgesteld door de deelgenoten. 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 VvB bij JuNova terecht: nieuwbouwvve@junova.nl of 06-123 820 48.
Formeren bestuur	Er wordt tijdens de opstartvergadering vanuit de deelgenoten 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 VvB zal begeleiden. Ook wordt gevraagd wie wil deelnemen aan de contractencommissie om de eerste onderhoudscontracten af te sluiten. Dit laatste kunt u ook uitbesteden.
Monitoren actiepunten n.a.v. opstartvergadering in samenwerking met het bestuur of een beheerder	Controle op uit te voeren acties, alsmede op de uitvoering van praktische zaken zoals inschrijving bij de Kamer van Koophandel, het tijdig afsluiten van de verzekeringen, het openen van een bankrekening en het afsluiten van onderhoudscontracten.

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

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

- Fase 2: afsluiten eerste contracten voor de VvB;
- Fase 3: oplevering van het binnenterrein door de aannemer aan de VvB en het afwikkelen van eventuele opleverpunten;
- Fase 4: het reguliere beheer van de VvB (in eigen beheer of uitbesteden);
- Fase 5: 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 de mandigheid, de Vereniging van beheer 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,

JuNova
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 het reglement van mandigheid en de oprichtingsakte van de VvB en is bedoeld om u uitleg te geven over het waarom en hoe van een deelgenootschap bij aankoop van een woning. Dit document heeft daarom geen juridische status. De leveringsakte en de oprichtingsakte VvB 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.