

## **Kopersnotitie inzake het project De Brandmeesters Veenendaal**

In Veenendaal heeft Ontwikkelcombinatie BPD-Kreeft B.V. ('OC BPD-Kreeft') het project De Brandmeesters ontwikkeld.



*Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.*

Omdat het project De Brandmeesters uit meerdere woonblokken bestaat met een parkeergarage, en een gemeenschappelijke binnentuin met kas die in bouwkundig opzicht (deels) van elkaar afhankelijk zijn, brengt OC BPD-Kreeft je in deze kopersnotitie op de hoogte van de hoofdlijnen van de juridische opzet van dit project met praktische informatie over (het gebruik van) het complex.

### **1. Omschrijving De Brandmeesters**

Tot De Brandmeesters behoren:

- Diverse woonblokken, bestaande uit de verschillende gebouwen inclusief bergingen en een gemeenschappelijke fietsenstalling; de blokken A en D zullen te koop worden aangeboden aan een woningcorporatie en een belegger met als doel dat deze woningen als (sociale) huurwoningen beschikbaar te stellen voor geïnteresseerden;
- De gemeenschappelijke parkeergarage ('de parkeergarage');
- De gemeenschappelijke binnentuin (die ligt op de parkeergarage) met een kas.

De woningen worden (deels) op, dan wel tegen, de parkeergarage gebouwd. Op de parkeergarage ligt een binnentuin met kas. De gebouwen, de parkeergarage en de binnentuin zijn dus bouwkundig met elkaar verbonden.

De verschillende blokken zijn schematisch weergegeven in de tekening hieronder.



## 2. Rechten Linthorst Energy B.V.

In De Brandmeesters wordt een opstalrecht gevestigd ten behoeve van Linthorst Energy. Dit opstalrecht heeft betrekking op de installatie die ervoor zorgt dat er in de woningen warmte en comfortkoeling geleverd wordt. Op grond van het opstalrecht wordt deze partij eigenaar van bepaalde gedeelten van het gebouw waar zich de installaties bevinden die ook eigendom zijn van deze partij.

## 3. Splitsingen in appartementsrechten

In De Brandmeesters koop je een of meerdere appartementsrechten, te weten:

- Een appartementsrecht dat je recht geeft op het gebruik van een woning met berging;
  - Een appartementsrecht dat je recht geeft op het gebruik van een of twee parkeerplaatsen.
- Je koopt daarmee een deel van het gebouw waar je in gaat wonen. Naast het eigendomsrecht dat je recht geeft op het gebruik van je eigen appartement heb je als appartementseigenaar ook recht op het gebruik van bepaalde gemeenschappelijke onderdelen van het gebouw waar je in gaat wonen (denk aan de ontvangsthal, liften en trappenhuizen, gemeenschappelijke fietsenstalling en de gemeenschappelijke binnentuin met kas).

De appartementsrechten ontstaan doordat de gebouwen worden betrokken in meerdere zogenaamde splitsingen in appartementsrechten.

Met deze splitsingen wordt ervoor gezorgd dat:

- De verschillende blokken een uniforme uitstraling behouden zoals deze worden opgeleverd;
- alle eigenaren zeggenschap hebben over en meebetalen aan gemeenschappelijke onderdelen;
- de eigenaren van de verschillende gebouwen zeggenschap hebben over en meebetalen aan



hun 'eigen' gebouw en geen zeggenschap hebben over of mee moeten betalen aan andere tot het project behorende gebouwen.

De volgende splitsingen zijn voor jou van belang:

A. Hoofdsplitsing in appartementsrechten

Alle gebouwen, maar ook de parkeergarage worden in deze splitsing van elkaar gescheiden in 6 aparte appartementsrechten (ook wel indexnummers).

In deze splitsing is kort gezegd tussen alle gebouwen en de parkeergarage alleen gemeenschappelijk:

- de fundering;
- de hagen tussen de privétuinen en de binnentuin op de begane grond;
- de binnentuin;
- de kas;
- de entree parkeergarage-binnentuin;
- de opstalverzekering.

B. Ondersplitsing (Gebouwen De Kapitein en De Kolonel)

In deze ondersplitsingen worden de appartementen van het betreffende gebouw van elkaar gescheiden. De appartementseigenaren hebben daardoor zeggenschap over en moeten meebetalen aan de voorzieningen die alleen gebruikt worden door de appartementen in het betreffende gebouw, zoals bijvoorbeeld de liften en de entree voor de appartementen.

Daarnaast moeten de appartementseigenaren ook meebetalen aan de kosten die worden gemaakt door de Vereniging van Eigenaren ('VvE') van de hoofdsplitsing. Dit gebeurt door een jaarlijkse afdracht vanuit de Vereniging van Eigenaren van het betreffende gebouw aan de hoofd Vereniging van Eigenaren.

Wat wordt geregeld in de ondersplitsing van deze gebouwen:

- In welke verhouding de verschillende woningeigenaren zullen delen in de kosten voor de gemeenschappelijke zaken/diensten/gedeelten. Al deze kosten zijn opgenomen in de maandelijkse VvE bijdrage;
- De planning voor het onderhoud, de begroting van de kosten en de manier waarop de VvE-bijdrage van het betreffende gebouw wordt vastgesteld;
- Dat er beperkingen zullen gelden ten aanzien van het realiseren van harde vloerafwerking zoals onder andere tegels, laminaat, gietvloeren of pvc; deze worden uitgewerkt in het huishoudelijk reglement;
- Het complex wordt voorzien van een WKO-installatie waarmee warmte en comfortkoeling wordt geleverd in de woningen. De leidingen hiervoor lopen, evenals leidingen voor andere nutsvoorzieningen, ook deels door privébergingen en de parkeergarage. Indien er inspectie, onderhoud of vervanging aan deze voorzieningen plaats vindt, dan moet de betreffende nutsmaatschappij mogelijk toegang krijgen tot de privéberging;
- Om de WKO-installatie en de sprinklerinstallatie van het juiste voltage stroom te voorzien wordt er door Fudura een transformator aan de VvE verhuurd. De maandelijkse kosten van deze transformator komen ten laste van de VvE in de hoofdsplitsing. Er is gekozen voor huur in tegenstelling tot koop van deze transformator om de hoogst mogelijke leveringszekerheid te garanderen;
- Om een uniforme uitstraling van De Brandmeesters te waarborgen wordt een zonweringsvoorstel opgesteld. Het zonweringsvoorstel wordt vastgesteld in het huishoudelijk reglement. Eigenaren moeten zich houden aan dit zonweringsvoorstel;
- Naast de eigen privéberging is er voor alle eigenaren een gemeenschappelijke fietsenstalling; Het gebruik van de fietsenstalling zal worden geregeld in het huishoudelijk reglement, omdat het aantal fietsparkeerplaatsen lager is dan het aantal woningen; Het opladen van elektrische fietsen is niet mogelijk in de gemeenschappelijke fietsenstallingen;

- In de gevels van De Brandmeesters worden waar nodig voorzieningen voor vleermuizen en vogels ingebouwd. Deze voorzieningen maken onderdeel uit van natuurinclusief bouwen en zijn een onderdeel van de omgevingsvergunning. Daarom moeten deze voorzieningen in stand gehouden worden. De voorzieningen mogen niet afgesloten worden;
- Voor het afval worden ondergrondse afvalcontainers geplaatst door de gemeente;
- In verband met het afwateren van de loggia's en dakterrassen op de binnentuin, mogen de loggia's en de dakterrassen uitsluitend worden gereinigd met natuurlijk afbreekbare schoonmaakmiddelen (zonder chemicaliën);
- De gemeenschappelijke binnentuin en de kas zijn toegankelijk voor alle eigenaren in het complex en in beginsel ook voor andere omwonenden.

#### C. Ondersplitsing (Gebouwen De Officier en De Commandant)

In deze ondersplitsing worden de appartementen van het betreffende gebouw van elkaar gescheiden. De appartementseigenaren hebben daardoor zeggenschap over en moeten meebetalen aan de voorzieningen die alleen gebruikt worden door de appartementen in het betreffende gebouw, zoals de gevels. Daarnaast moeten de appartementseigenaren ook meebetalen aan de kosten die worden gemaakt door de Vereniging van Eigenaren van de hoofdsplitsing. Dit gebeurt door een jaarlijkse afdracht vanuit de Vereniging van Eigenaren van het betreffende gebouw aan de hoofd Vereniging van Eigenaren.

Wat wordt geregeld in de ondersplitsing van deze gebouwen:

- In welke verhouding de verschillende woningeigenaren zullen delen in de kosten voor de gemeenschappelijke zaken/diensten/gedeelten. Al deze kosten zijn opgenomen in de maandelijkse VvE bijdrage;
- De planning voor het onderhoud, de begroting van de kosten en de manier waarop de VvE bijdrage van het betreffende gebouw wordt vastgesteld;
- Het complex wordt voorzien van een WKO-installatie waarmee warmte en comfortkoeling wordt geleverd in de woningen;
- Om een uniforme uitstraling van De Brandmeesters te waarborgen wordt een zonweringsvoorstel opgesteld. Het zonweringsvoorstel wordt vastgesteld in het huishoudelijk reglement. Eigenaren moeten zich houden aan dit zonweringsvoorstel;
- Naast de eigen privéberging is er voor alle eigenaren een gemeenschappelijke fietsenstalling; Het gebruik van de fietsenstalling zal worden geregeld in het huishoudelijk reglement, omdat het aantal fietsparkeerplaatsen lager is dan het aantal woningen; Het opladen van elektrische fietsen is niet mogelijk in de gemeenschappelijke fietsenstallingen; In de gevels van De Brandmeesters worden waar nodig voorzieningen voor vleermuizen en vogels ingebouwd. Deze voorzieningen maken onderdeel uit van natuurinclusief bouwen en zijn een onderdeel van de omgevingsvergunning. Daarom moeten deze voorzieningen in stand gehouden worden. De voorzieningen mogen niet afgesloten worden;
- Voor het afval worden ondergrondse afvalcontainers geplaatst aan de Badhuisstraat;
- In verband met het afwateren van de (dak)terrassen op de binnentuin, mogen de (dak)terrassen uitsluitend worden gereinigd met natuurlijk afbreekbare schoonmaakmiddelen (zonder chemicaliën);
- Aan de gevels van de woningen die grenzen aan de woonstraten komt openbare straatverlichting. Deze verlichting moet in stand gehouden worden;
- De zonnepanelen liggen op je eigen dak en zijn daarom ook privé-eigendom. De kosten voor onderhoud en vervanging worden gedragen door de eigenaar van de betreffende woning.

#### 4. Ondersplitsing Parkeergarage

Wat wordt geregeld in de ondersplitsing van de parkeergarage:

- Er komen 102 parkeerplaatsen in de parkeergarage, die samen met de woningen zullen

- worden verkocht; niet bij iedere woning wordt een parkeerplaats verkocht;
- De sociale huurwoningen krijgen geen parkeerplaats in de parkeergarage;
- Alle bewoners van De Brandmeesters zijn altijd gerechtigd om door de parkeergarage naar hun berging of de gemeenschappelijke fietsenstalling te gaan;
- Op het dak van de parkeergarage ligt een binnentuin met kas en de terrassen van de eengezinswoningen.

## **5. In welke Verenigingen van Eigenaars neem je deel?**

Bij alle splitsingen in appartementsrechten wordt een Vereniging van Eigenaren ('VvE') opgericht. Er zullen twee VvE's ontstaan, waarvan je lid wordt.

Als eigenaar van een appartement ben je automatisch lid van de betreffende VvE. Dit betekent dat je meebeslist over zaken die jouw gebouw als geheel aangaan tijdens de algemene ledenvergaderingen. Het lidmaatschap van een VvE betekent ook dat je een maandelijkse bijdrage moet betalen, die gebruikt wordt voor het onderhoud en de verzekering van gemeenschappelijke gedeelten van het betreffende gebouw.

In de volgende VvE's neem je direct of indirect deel:

- Directe deelneming:
  - De VvE van de woonappartementen;
  - De VvE van de parkeerplaatsen (als er een parkeerplaats bij je woning hoort);
- Indirecte deelneming (via je lidmaatschap van de hiervoor genoemde VvE's):
  - De hoofd VvE (in welke VvE onder meer het beheer van de binnentuin/kas zal plaatsvinden).

Om ervoor te zorgen dat de VvE een goede start kan maken, is REBO VvE Management voor aanvang betrokken om de VvE hierin te begeleiden. Na opstart van de VvE zal REBO tevens in ieder geval het eerste jaar de VvE en het bestuur van de VvE begeleiden bij het beheer. Meer informatie over REBO en wat u van REBO mag verwachten kunt u lezen op [www.rebogroep.nl](http://www.rebogroep.nl).

De begroting voor de maandelijkse VvE bijdrage (ook wel servicekosten genoemd) wordt vastgesteld door de Vereniging van Eigenaars in de eerste vergadering. Je ontvangt enkele maanden voor oplevering een uitnodiging voor deze eerste vergadering. In deze eerste vergadering wordt tevens o.a. een bestuur benoemd, worden de mandaten afgesproken en kun je kennis maken met de beheerder die de VvE hierin gaat begeleiden.

## **6. Binnentuin**

- Er wordt een gemeenschappelijke binnentuin gerealiseerd op de parkeergarage;
- De binnentuin met de kas mag gebruikt worden door alle eigenaren van de woningen, maar ook door de bewoners in de omgeving. De woningeigenaren beslissen over en betalen mee aan het onderhoud en vernieuwing van de binnentuin en de kas;
- In het huishoudelijk reglement kunnen regels voor het gebruik van de binnentuin en de kas worden opgenomen.

## **7. Geluid Brandweerkazerne**

Het woningbouwplan Brandmeesters is gelegen op een locatie waar geluid wordt veroorzaakt door de omliggende wegen en door de naastgelegen brandweerkazerne.

Om een goed woon- en leefklimaat te realiseren zijn voor geluid verschillende maatregelen getroffen.

Voor alle woningen is gekeken naar hoeveel geluid van het verkeer en de brandweerkazerne door de gevel komt. Dit is gedaan met een gemiddelde waarde over de dag. Met een berekening is bepaald welke materialen en welk type glas nodig zijn om aan de eisen te voldoen.

Voor de woningen dicht bij de brandweerkazerne (De Kolonel) zijn extra maatregelen genomen:

- De galerij heeft een hoog geluidscherm en een geluidsabsorberend plafond om het geluid tegen te houden. De bovenkant is open voor ventilatie.
- In de gevels zijn geluiddichte ventilatieopeningen geplaatst. Hierdoor kan bijvoorbeeld 's nachts een raam open zonder dat het geluid binnen te luid wordt.

Het geluid van de sirenes van brandweerwagens is meegenomen in de gemiddelde waarde. Het harde geluid tijdens een uitruk is echter nog steeds hoorbaar.