

Vereniging van Eigenaars (VvE)

Aangezien de appartementen deel uitmaken van een gebouwencomplex, wordt het gebouw gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. Als u koopt, wordt u eigenaar van een appartementsrecht dat u het exclusieve recht geeft op het gebruik van een bepaald appartement met parkeerplaats(en) en toebehoren. De omschrijving van het eigendom appartementsrecht wordt nauwkeurig bepaald en in een notariële akte vastgelegd. U verwerft ook een onverdeeld aandeel in de eigendom van het gemeenschappelijke terrein onder en naast het gebouwencomplex en de openbare parkeerplaatsen. Om zowel de exploitatie als het onderhoud van het gemeenschappelijke eigendom en de onderlinge rechten en plichten goed te kunnen regelen, wordt elke eigenaar automatisch en van rechtswege lid van de VvE. Deze heeft in het splitsingsreglement en een eventueel huishoudelijk reglement alle gemeenschappelijke belangen vastgelegd van de eigenaren onderling en ten aanzien van de gemeenschappelijke voorzieningen. De exploitatie van het gehele gebouw brengt kosten met zich mee. Ook wordt gereserveerd voor toekomstig onderhoud. Dit is verplicht. Deze worden over alle eigenaren van een appartement door middel van een verdeelsleutel omgeslagen. Tenminste een maal per jaar komen alle leden/eigenaren in vergadering bijeen en (her) benoemen uit hun midden een voorzitter, secretaris en penningmeester. Er wordt dan met het bestuur overlegd over de exploitatiekosten van het afgelopen jaar en de begroting voor het komende jaar. Met het aan u toekomende stemrecht, stemt u mee bij de besluitvorming over deze zaken. Ook de opstalverzekering van het appartementengebouw wordt door de VvE collectief afgesloten. Voor de verzekering van uw inboedel dient u zelf een polis af te sluiten.

Gezamenlijke kosten en lasten en de VVE

Tot de gezamenlijke kosten en lasten worden gerekend: Kosten die gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de daartoe behorende installaties of tot het onderhoud daarvan; Kosten die verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen voor zover deze niet volgens de bepalingen van de akte van splitsing ten laste komen van (een) bepaalde eigenaar/eigenaren; Kosten die verband houden met de oprichting van de VvE en met de administratie van het gebouw of met de aanstelling van een administrateur; De verschuldigde publiekrechtelijke lasten, voor zover de eigenaren daarin niet individueel worden aangeslagen; Het schoonhouden en de verlichting van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, zoals trappenhuizen, entrees, gangen en liften en het

energiegebruik van de bergingen en de bergingsgangen; Alle overige kosten en lasten, gemaakt in het belang van alle eigenaren of door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd. Gebruikelijk is dat de bijdrage aan de VvE maandelijks betaald wordt. Bij de oprichtingsvergadering van de VvE, die gehouden wordt voordat de opleveringen van de woningen plaatsvindt, wordt definitief bepaald hoe hoog die bijdrage is. De eerste begroting van de te verwachten kosten en verdeelsleutel is hieronder aangegeven. Deze eerste begroting is op basis van ervaringscijfers van vergelijkbare panden, de eerste jaren kan deze begroting fluctueren al naar gelang de werkelijke kosten. De bijdrage is niet van de belasting aftrekbaar en zijn lasten die u heeft naast uw hypotheeklasten. De oprichtingsvergadering van de Vereniging van Eigenaren geschiedt op initiatief van de VvE-beheerder.

Gemeenschappelijke groene omgeving en deelname aan Stichting Buitenhof

Buitenhof onderscheidt zich van andere woonwijken door de aanwezigheid van veel (semi-)openbaar groen en water. Om de kwaliteit van de parkinrichting en waterpartijen in stand te houden, is goed onderhoud onmisbaar. In Buitenhof is gekozen voor een opzet waarbij bewoners zeggenschap krijgen over het openbare groen. Dat gebeurt via Stichting Buitenhof Lelystad, die formeel eigenaar is van het park en de bijbehorende voorzieningen.

Ook bewoners van Sluiswachter hebben het genot van de gemeenschappelijke groene omgeving. Zij nemen (verplicht) deel in deze stichting en dragen bij aan het parkonderhoud. Een overzicht van de geschatte jaarlijkse bijdrage per 2021 is hieronder aangegeven. Overigens zijn de wegen en de daarbij behorende voetpaden en bermen (buiten het VVE terrein van Sluiswachter) eigendom van de gemeente Lelystad, die ook voor het onderhoud zorgt.

De stichting kent een Raad van Toezicht, van wie de leden door de bewoners van Buitenhof worden gekozen. Zo oefenen bewoners op democratische wijze invloed uit op het functioneren van de stichting. Uiteraard is deze structuur heel zorgvuldig in notariële akten vastgelegd en geregeld. De bewoners van Buitenhof hebben op deze wijze de toekomstige kwaliteit, inrichting en levendigheid van hun woonomgeving in eigen hand. Ook dit maakt Buitenhof zo bijzonder.

d.d. 1 juli 2021

Sluiswachter - Buytenhof	Begroting 1e jaar
Inkomsten	
servicekosten	€ 54.750,00
Ontvangen rente	€ -
(1) totaal inkomsten	€ 54.750,00
Enmalige uitgaven	
oplevering algemene ruimte	€ 600,00
taxatie ivm opstalverzekering	€ 650,00
opstellen MJOP	€ 2.500,00
Uitgaven	
Elektra en waterkosten	€ 1.000,00
bestuur- en vergaderkosten	€ 200,00
beheerkosten	€ 4.900,00
	€ 150,00
verzekeringspremies	€ 4.500,00
contractonderhoud (lift)	€ 3.000,00
klein onderhoud	€ 750,00
toevoeging onderhoudsreserve	€ 25.000,00
schoonmaak	€ 3.500,00
groenonderhoud	€ 8.000,00
(2) totaal uitgaven	€ 54.750,00
Resultaat (1 – 2)	€ -

uitgangspunten

breukdelen uit document advies-/tekenburo Jan Nieuwenhout, Stiens
alle appartementen betalen mee aan lift & trappenhuis
begroting op basis van referentieprojecten - bedragen kunnen variëren
Prijspeil 2021

Bij splitsing kan de notaris anders besluiten waardoor bovenstaande kostenverdeling veranderd.
Aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleent

bouwnr	totaal breukdeel	bijdrage per jaar	bijdrage per maand
1	159	€ 2.085,09	€ 173,76
2	127	€ 1.665,45	€ 138,79
3	172	€ 2.255,57	€ 187,96
4	156	€ 2.045,75	€ 170,48
5	132	€ 1.731,02	€ 144,25
6	146	€ 1.914,61	€ 159,55
7	149	€ 1.953,95	€ 162,83
8	111	€ 1.455,63	€ 121,30
9	146	€ 1.914,61	€ 159,55
10	140	€ 1.835,93	€ 152,99
11	143	€ 1.875,27	€ 156,27
12	136	€ 1.783,47	€ 148,62
13	149	€ 1.953,95	€ 162,83
14	111	€ 1.455,63	€ 121,30
15	146	€ 1.914,61	€ 159,55
16	140	€ 1.835,93	€ 152,99
17	143	€ 1.875,27	€ 156,27
18	136	€ 1.783,47	€ 148,62
19	149	€ 1.953,95	€ 162,83
20	111	€ 1.455,63	€ 121,30
21	146	€ 1.914,61	€ 159,55
22	140	€ 1.835,93	€ 152,99
23	143	€ 1.875,27	€ 156,27
24	136	€ 1.783,47	€ 148,62
25	254	€ 3.330,90	€ 277,57
26	279	€ 3.658,74	€ 304,90
27	275	€ 3.606,29	€ 300,52
controle	4175	€ 54.750,00	€ 4.562,50

bouwnr	Jaarlijkse bijdrage aan Stichting Buitenhof (gelijke delen)
1	450
2	450
3	450
4	450
5	450
6	450
7	450
8	450
9	450
10	450
11	450
12	450
13	450
14	450
15	450
16	450
17	450
18	450
19	450
20	450
21	450
22	450
23	450
24	450
25	450
26	450
27	450
controle	12150

Uitgangspunten bijdrage stichting Buitenhof

Bijdrage aan stichting buitenhof worden rechtstreeks bij u als eigenaar in rekening gebracht of via de VvE