

Informatieblad mandelige parkeerhoven voor kopers

Project Parkrijk – Park Triangel te Waddinxveen

Juni 2023

In de wijk Parkrijk worden parkeerhoven in mandelig eigendom uitgegeven aan de kopers van woningen. In dit informatieblad wordt u als koper van een woning in Parkrijk geïnformeerd over wat mandeligheid precies inhoudt en wat het voor u in de praktijk betekent.

Juridische achtergrond

Het uitgeven van gronden in mandeligheid is een vorm van gemeenschappelijk eigendom. U bent samen met de eigenaren van de andere woningen mede-eigenaar van de in mandeligheid uitgegeven gronden. Gemeenschappelijk eigendom van een parkeerhof betekent dat u met alle eigenaren samen de gehele parkeerhof in eigendom hebt. Het parkeerhof kan niet worden opgedeeld in afzonderlijke gedeelten. Mandeligheid betekent dat u alleen met elkaar kunt beschikken en beslissen over de parkeerhof. Dit kan door gezamenlijk te verenigen in een beheersvereniging. U kunt dus niet een parkeerplaats afscheiden van de overige parkeerplaatsen.

Bovendien houdt mandeligheid ook in dat het onderhoud en, indien nodig, vernieuwing of vervanging van onderdelen of begroeiing voor gezamenlijke rekening komt en dat u niet eenzijdig en zelfstandig mag overgaan tot het verkopen, verhuren of aanpassen van de in mandeligheid uitgegeven gronden.

Mandeligheid wordt vastgelegd in een notariële akte, die vervolgens wordt ingeschreven in het Kadaster. Zo kan bijvoorbeeld een hypotheekverstrekker of een toekomstige koper van uw woning zien dat de grond mandelig is, en dus niet uitsluitend toebehoort aan u als eigenaar van de woning. Bij de aankoop van uw woning in Park Triangel, wordt u kenbaar gemaakt welke andere eigenaren samen met u eigenaar zijn van de mandelige parkeerhof. In Parkrijk is dit als volgt:

Voor Parkrijk fase 1, betreft het bouwnummers: 18-21, 24-25, 27-33, 34-41 en 43-58

Voor Parkrijk fase 2, betreft het bouwnummers: 62-106

Voor Parkrijk fase 3, betreft het bouwnummers: 114, 119, 120-130, 131-148, 167-199 en 201-214

Voor Parkrijk fase 4, betreft het bouwnummers: 215-225, 228-241, 244-257 en 258-281

Mandeligheid in de praktijk

Voor u als koper van een woning in Parkrijk geldt dat u een woning hebt gekocht waarbij u mandelig eigenaar bent geworden van een parkeerhof. Concreet betekent dit dat u samen met de eigenaren van de andere woningen aan de parkeerhof mede-eigenaar bent van de parkeerhof en dat u samen met deze andere mede-eigenaren verantwoordelijk bent voor het beheer en onderhoud hiervan. Onder beheer en onderhoud wordt ook verstaan, indien en voor zover nodig, vervanging en renovatie. Denkt u daarbij aan bestrating, groen en verlichting, wat in stand gehouden dient te worden. In mandelig gebied wordt door de gemeente geen beheer of onderhoud uitgevoerd. Niet ondergronds en niet bovengronds. Dit betekent dat ook het onderhoud van bijvoorbeeld de bestrating, groen en riolering in mandelig gebied de gezamenlijke verantwoordelijkheid is van alle eigenaren van de parkeerhof.

Zoals gesteld kunt u niet aan uzelf een parkeerplaats toewijzen. Vooraf is er voor elke woning een parkeerplaats vastgesteld en gekoppeld aan het bouwnummer. Deze zal zo dichtbij mogelijk van de berging zijn gesitueerd met een exclusief gebruik door u als toekomstig woningeigenaar.

De precieze uitwerking en verdeling staat helder en duidelijk vermeld in de verkoopinformatie die digitaal beschikbaar is gesteld op de projectsite. In de parkeerhof zijn alleen parkeerplaatsen voor eigenaren. Bezoekers dienen in de straat te parkeren.

Bij de aankoop van uw woning is in de koopovereenkomst en de notariële (concept)leveringsakte geregeld dat de in mandeligheid uitgegeven parkeerhof nu en in de toekomst in stand moet worden gehouden als parkeerhof.

Verdeling van de kosten en organisatie

Het onderhoud en beheer moet u gezamenlijk doen. Hoe u dat organiseert staat u vrij. De meeste eigenaren van mandelige gebieden richten voor het beheer en onderhoud een terrein- of beheervereniging op. Een vereniging met rechtspersoonlijkheid dient u via een notariële akte op te richten. Voor een vereniging zonder rechtspersoonlijkheid geldt dat niet. Een Vereniging van Eigenaren is door de wetgever uitsluitend bedoeld voor eigenaren van een gebouw waarin appartementen of waarbij sprake is van een (appartementen)complex en is in beginsel dus geen geschikte vorm voor een parkeerhof in mandeligheid. De eigenaren van een parkeerhof in mandeligheid kunnen elkaar over en weer (formeel) verplichten om bij te dragen aan de kosten voor beheer en onderhoud. Iedere eigenaar draagt in principe evenveel bij aan de kosten voor beheer en onderhoud, tenzij daarover afwijkende afspraken zijn gemaakt.

Oprichting

Om het beheer optimaal te kunnen uitvoeren zal er door BPD een beheersvereniging worden opgericht. Voorafgaand aan de oprichting zal uit de leden van de vereniging een bestuur voor de vereniging worden gevormd. In het vervolg zal benoeming en ontslag van de bestuurders van de vereniging plaatsvinden in de vergadering van eigenaren. In de uiteindelijke situatie zijn er in de vergadering evenveel eigenaren gelijk aan aantal bouwnummers aanwezig. Twee mensen die samen een woning in eigendom hebben worden als één eigenaar gezien. Elke eigenaar heeft één stem. De kopers zijn (als mede eigenaren van het binnenterrein) aansprakelijk jegens derden. De vereniging dient voor hen een collectieve aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten. Het binnenterrein zal worden opgeleverd aan de vereniging, die vertegenwoordigd wordt door het bestuur en als zodanig wordt onderhouden, beheerd en waar nodig vervangen en gerenoveerd. Het aantal aangelegde parkeerplaatsen in de parkeerhof mag niet worden verminderd. Om die reden mogen er geen, of slechts in beperkte mate opslagunits, stallingen of vergelijkbare zaken in de parkeerhof worden geplaatst. Elke handeling of bewerking van de parkeerhof, die tot gevolg heeft dat het aantal parkeerplaatsen wordt verminderd, is dan ook verboden.