

Informatieblad mandelige parkeerhoven voor kopers

In De Triangel worden parkeerhoven in mandelig eigendom uitgegeven aan de kopers van woningen. In dit informatieblad wordt u als koper van een woning in De Triangel 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. De parkeerhof kan niet worden opgedeeld in afzonderlijke gedeelten. U kunt dus niet een parkeerplaats afscheiden van de overige parkeerplaatsen. Mandeligheid betekent dat u alleen met elkaar kunt beschikken en beslissen over de parkeerhof.

Bovendien houdt mandeligheid in dat ook het onderhoud en, indien nodig, vernieuwing of vervanging 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 De Triangel, wordt u kenbaar gemaakt welke andere eigenaren samen met u eigenaar zijn van de mandelige parkeerhof.

Mandeligheid in de praktijk

Voor u als koper van een woning in De Triangel 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. 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. Indien gewenst kan wel in overleg met de andere eigenaren een bepaalde vaste parkeerplaats aan een mede-eigenaar worden toegewezen. Vaak wordt dit direct bij aankoop van uw woning kenbaar gemaakt. In de parkeerhof zijn alleen parkeerplaatsen voor eigenaren. Bezoekers dienen in de straat te parkeren.

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 appartement in een appartementencomplex en is dus geen geschikte vorm voor een parkeerhof in mandeligheid. De eigenaren van een parkeerhof in mandeligheid kunnen elkaar over en weer 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. Indien een eigenaar niet (meer) wil bijdragen aan de kosten voor beheer en onderhoud, kan hij zijn aandeel in het mandelige eigendom overdragen aan de andere eigenaren gezamenlijk mits zij daarmee instemmen.

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

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.