

TOELICHTING OP HET BINNENTERREIN: HET MANDELIG GEBIED / GEZAMENLIJK EIGENDOM

Naast de woning worden de bouwnummers 2 t/m 46 (bouwnummer 1 heeft een eigen parkeerplaats aan de voorzijde en maakt geen gebruik van het parkeerterrein) via een zogenaamde mandeligheid ook mede-eigenaar van het parkeerterrein en aanverwanten, bestaande uit:

- De hoofdrijbaan, stoep, groenvoorziening, parkeerplaatsen en de overige op en in dit mandelig gebied aanwezige voorzieningen (e.e.a. weergegeven als mandelig I op de mandeligheidstekening).

Onderdeel van het mede eigenaarschap van het parkeerterrein en aanverwanten is dat u een eigen parkeerplaats heeft.

Wat betekent de mandeligheid voor u als koper?

U bent, samen met de andere bewoners van het project mede-eigenaren, verplicht de mandelige zaken:

- te onderhouden;
- te reinigen;
- te vernieuwen (indien nodig).

Alle betrokken eigenaren zijn dus verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud (en dus ook de kosten) van de totale inrichting (bestrating, riolering, verlichting, bomen, erfafscheiding e.d.).

Als bewoners moet u dit zelf regelen. De vorm die u hier voor kiest is vrij. Vaak wordt er gekozen om een terrein- of beheervereniging op te richten. Soms wordt een dergelijke vereniging ook wel een Vereniging van Eigenaren of VvE genoemd. Deze benaming mag echter niet worden verward met een Vereniging van Eigenaars of VvE als onderdeel van een appartementencomplex. Voor deze vorm van beheer gelden namelijk andere wetten en regels.

Het vestigen van de mandeligheid geschiedt via een notariële akte via de projectnotaris. Om u als gezamenlijke kopers en toekomstige eigenaren vast op weg te helpen zal er via de notaris ook een vereniging opgericht worden. Tevens zullen wij de eerste twee jaar vanaf het oprichten van de vereniging, het beheer (administratiekantoor) hiervan en de kosten van beheer (niet zijnde de initiële, maandelijkse kosten) vergoeden. Het beheer zal via de bij het project betrokken beheervereniging geschieden.

TOELICHTING OP DE KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

U staat op het punt om een prachtige woning op een locatie in Schiedam te kopen. Op de locatie van dit plan staat nu nog een oud schoolgebouw. Om de woningen/appartementen te kunnen bouwen dient de school gesloopt en de grond bouwrijp te worden gemaakt.

Doordat u de grond met bestaande opstal koopt is de grond belast met 6% overdrachtsbelasting. In het geval van een perceel zonder opstallen is 21% omzetbelasting over de koopsom (opgenomen in de koopovereenkomst) verschuldigd.

De aanneemsom voor de bouw van de woning/appartementen (en parkeerplaats) is altijd belast met 21% omzetbelasting.

Om de levering op basis van 6% overdrachtsbelasting zeker te stellen dient de overdracht bij de notaris plaats te vinden voordat met de sloopwerkzaamheden op de locatie is aangevangen. Wanneer de overdracht bij de notaris plaatsvindt nadat de sloopwerkzaamheden op de locatie zijn gestart is er in de plaats van 6% overdrachtsbelasting 21% omzetbelasting verschuldigd over de koopsom (opgenomen in de koopovereenkomst).

Koop-en aannemingsovereenkomst

Het project Schielanders bestaat uit totaal 46 woningen met een binnenterrein voor parkeren. U tekent een koop- en een aannemingsovereenkomst waaraan in de aannemingsovereenkomst een termijn is toegevoegd. Dit in verband met de sloop van de bestaande opstal en het bouwrijp maken van het terrein. Beide overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden aangegaan onder een aantal opschortende voorwaarden. De belangrijkste voorwaarde zijn, het verkrijgen en bruikbaar worden (of onherroepelijk) van de benodigde vergunningen én het verkopen van tenminste 70% van de woningen in het project. Daarnaast krijgt u als koper de ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van de financiering.