

**Brief bij Agendapunt 4. Splitsing en Verkoop Gezamenlijke Ruimte, Papaverweg 121**  
*VvE-vergadering, 4 juli 2019*

*Amsterdam, 20 juni 2019*

Beste burenen,

Zoals jullie weten is vorig jaar bij de VvE-vergadering van maart besloten om het proces van de verkoop van de gezamenlijke ruimte aan Papaverweg 121 (het winkelpand tussen onze twee ingangen in) te onderzoeken en starten. Nu, bij de eerstvolgende vergadering, gaan we over het definitieve voorstel stemmen. In dit document vind je antwoorden op de vragen die dat mogelijk oproept.

Als bijlage bij deze brief, vind je de nieuwe akte van splitsing in concept. Als je geen tijd hebt om deze door te lezen, lees dan wel deze brief. Hierin staan de belangrijkste afspraken in heldere taal opgeschreven.

**Wat moet ik ook weer weten van die gezamenlijke ruimte?**

Tussen de twee hoofdingangen van ons complex vind je een kleine casco ruimte van 25 vierkante meter aan gebruiksoppervlakte. De afbouw is nog niet gedaan - verwarming, sanitair, elektra, water, dekvloer, afzuigingsinstallatie en plafond ontbreken. Die ruimte is nu eigendom van ons allemaal. Het adres is Papaverweg 121, maar in onze splitsingsakte is de ruimte (nog) niet opgenomen. Nadat bleek dat de andere opties - verhuur, eigen gebruik of investeren in de inrichting - op weinig animo konden rekenen, is gekozen voor verkoop aan Wilbert en Annelies. Dat houdt in dat de ruimte eerst gesplitst wordt en vervolgens verkocht wordt aan Wilbert en Annelies.

**Wat hadden we hierover vorig jaar ook weer afgesproken?**

Bij de vorige vergadering heeft een meerderheid van stemmen (meer dan 80 procent) van de VvE-leden ingestemd met het voornemen om de casco-ruimte van Papaverweg 121 te verkopen aan Wilbert en Annelies. Bij die vergadering is afgesproken dat Wilbert en Annelies bij de instanties zouden uitzoeken of er eventuele drempels zijn voor de plannen. Bovendien zou met een aantal bewoners nadere afspraken worden gemaakt over het behoud van de open uitstraling van het pand, over het terugdringen van de financiële risico's voor de VvE en over het recht op terugkoop door de VvE. Dat is inmiddels gebeurd. Die afspraken zijn in de nieuwe akte van splitsing opgenomen (zie hieronder).

**Hoe gaan splitsing en verkoop in zijn werk?**

Het proces bestaat uit twee delen: eerst wordt onze akte van splitsing (waarin alle appartementsrechten zijn beschreven) aangepast. Als de nieuwe akte van splitsing is gepasseerd bij de notaris, en de gemeente heeft geen bezwaren, dan kan de verkoop plaatsvinden.

**En dus moeten we voor of tegen stemmen. Maar waarover precies?**

De stemming is bedoeld om het VvE-proces af te ronden. Het voorstel is om de akte van splitsing te wijzigen, zodat de gezamenlijke ruimte een eigen appartementsrecht krijgt. Stemt 80 procent van de

leden voor, dan zal de VvE de splitsingsakte laten passeren, de notaris zal de betrokken hypotheekhouders en banken om een akkoord vragen en de VvE zal vervolgens de gezamenlijke ruimte verkopen aan Wilbert en Annelies.

#### **Wanneer is de stemming succesvol?**

Als 80 procent van de leden (gemeten naar breukdeel van aandelen in de VvE) vóór stemt, alleen dan zal het plan worden uitgevoerd. Is een meerderheid wel voor, maar wordt de 80-procentdrempel niet behaald, dan gaat de deal niet door en blijft de ruimte alsnog leeg staan. **Het is dus van belang dat je als VvE-lid naar de vergadering komt om te stemmen, of dat je je machtiging geeft aan een buurman. Zoals eerder gezegd: niet stemmen of blanco stemmen komt neer op tegen stemmen.**

#### **Wat staat er in de nieuwe akte van splitsing?**

In de akte van splitsing vind je naast de 95 appartementsrechten (de woningen, de twee commerciële ruimtes, de parkeerplaatsen en de bergingen) een 96e appartementsrecht toegevoegd. Dat betreft de gezamenlijke ruimte. De akte geeft dus een appartementsrecht aan de ruimte. Ook vind je in de akte een aantal eisen die aan de ruimte worden gesteld. Zo spreken we af dat de ruimte niet mag worden gebruikt als bordeel of als casino, dat er geen hinderlijke reclame aan de gevel mag hangen en dat de uitstraling van de ruimte open moet zijn naar de buurt. Daarnaast is vermeld dat de ruimte niet als opslag mag worden gebruikt. Zie voor de eisen de pagina's 35 (artikel 2) en 38 (artikel 22).

#### **Wat is de verkoopprijs?**

Een verkoop houdt in dat de VvE afstand doet van de ruimte, door deze te verkopen. Daarmee verzilvert de VvE de waarde die de ruimte op dit moment heeft. De afgesproken verkoopprijs bedraagt EUR 57.600 (zie hieronder voor de onderbouwing). Dat bedrag zal na verkoop worden verdeeld over alle VvE-leden.

#### **Hoe is die prijs tot stand gekomen?**

Door een vergelijking met drie recente transacties van vergelijkbare winkelpanden in ons blok:

Johan van Hasseltkade 310	80 m2	EUR 320.000	(1 mei 2018)
Ridderspoorweg 105	105 m2	EUR 365.000	(28 aug 2017)
Papaverweg 45	55 m2	EUR 170.000	(2 maart 2018)
Per m2 is dat gemiddeld:		EUR 4.000 / EUR 3.476 / EUR 3.090	

De gemiddelde m2-prijs is EUR 3.500, maal 25 m2 gebruiksoppervlakte maakt EUR 87.500.

Omdat de winkelruimte momenteel tot de gezamenlijke ruimte behoort, heeft de ruimte geen eigen indexnummer in de splitsingsakte, is de ruimte niet opgenomen in de erfpachtaanbieding van de gemeente en is de ruimte daardoor op dit moment niet overdraagbaar. Er komen extra kosten bij om de ruimte wél overdraagbaar te maken:

Allereerst aanpassing van de splitsingsakte:

<b>Post</b>	<b>Totaal</b>	<b>Totaal</b>
	<b>(ex BTW)</b>	<b>(In BTW)</b>
Honorarium voor het opstellen en het passeren van de akte van wijziging splitsing alsmede het afgeven van een afschrift daarvan	€3.025,00	€3.660,25
Opstellen van de benodigde volmachten	€1.600,00	€1.936,00
Kosten per eigenaar in verband met VIS en dergelijke	€800,00	€968,00
Aanvragen toestemming van hypotheekhouders; indien van toepassing: per hypotheekhouder	€1.600,00	€1.936,00
Recherchekosten Kadaster: per appartementsrecht € 58,00 (exclusief BTW);	€3.325,00	€4.023,25
Inschrijvingskosten Kadaster	€168,00	€168,00
Kosten Kadaster in verband met deponering splitsingstekening en aanvraag handhaving complexaanduiding	€233,00	€233,00
Kosten akte van levering A-96 door de VVE aan de heer Geijtenbeek	€350,00	€423,50
Kosten hypotheekakte van de heer Geijtenbeek	€450,00	€544,50
Inschrijvingskosten kadaster levering en hypotheekakte (2x € 168,00)	€336,00	€336,00
Recherchekosten 2 maal (2x € 58,00)	€116,00	€140,36
Wettelijk fonds notariaat	€24,66	€29,84
Kosten Splitsingstekening Atelier Puuur	€150,00	€182,50
TOTAAL	€12.177,66	€14.580,20
TOTAAL (scenario bij 80% stemming)	€10.577,66	€12.644,20

Daarnaast de afbouw conform offerte Bouwonderneming Coen:

Zandcementvloer met vloerverwarming	€ 3.100,00
Kast verwarmingsunit	€ 950,00
Elektra en verlichting	€ 2.600,00
Toilet met deur en betegeling	€ 3.490,00
WTW-box	€ 2.750,00
Warmtewisselaar met benodigde installatie	€ 6.430,00
Totaal	€ 19.320,00
Totaal incl. BTW	€ 23.377,20

**Deze kosten worden door de kopers gedragen. Aan de VvE wordt geen bijdrage gevraagd. Wel worden de kosten meegenomen in de berekening van de verkoopprijs:**

Waarde winkelruimte volledig afgebouwd en overdraagbaar	€ 87.500,00
Af: kosten wijzigen splitsingsakte	€ 10.577,66
Af: kosten afbouw	€ 19.320,00
Waarde winkelruimte excl. kosten	€ 57.602,34
Afgerond	€ 57.600,00

**Wat nu als Wilbert en Annelies de winkel doorverkopen aan een louche koper?**

Dat is niet ons plan. Onze plannen zijn om in de ruimte te investeren en het in gebruik te nemen als een werk- en verblijfruimte, voor en door de buurt. In de akte van splitsing is daarom afgesproken dat als Wilbert & Annelies de winkelruimte binnen 5 jaar verkopen, zij de ruimte eerst aan de VvE moeten aanbieden. Indien de VvE geen gebruik wenst te maken van de terugkoopoptie, dan staat het Wilbert & Annelies vrij om de ruimte aan derden te verkopen. Een volgende eigenaar is overigens gebonden aan

dezelfde afspraken als Wilbert en Annelies. Dus ook na een eventuele doorverkoop zal er geen bordeel, casino of opslagruimte in gevestigd kunnen worden. De akte van splitsing geldt namelijk voor alle eigenaren binnen de Vereniging.

#### **Wat leveren de splitsing en verkoop de leden op?**

Dat hangt af van je aandeel in de VvE. De opbrengst varieert van 676 euro (voor de kleinste appartementen) tot 1.690 euro voor de grootste. Bezit je ook een parkeerplaats, dan ontvang je voor dat aandeel 564 euro extra. Volgens mijn fiscalist zijn de ontvangsten onbelast. Wil je daar zeker van zijn, dan moet je dat je belastingadviseur of boekhouder vragen.

#### **Wat gebeurt er na de stemming?**

Het proces is als volgt:

1. In de vergadering wordt er akkoord gegeven voor het opstarten van het verkoopproces en wijziging akte (dit is al gebeurd in maart 2018)
2. De notaris maakt een concept op van de wijziging van de akte (die ligt nu voor)
3. Wanneer het bestuur akkoord is, zal de vergadering nog met vier-vijfde van het totaal aantal stemmen akkoord moeten gaan. Dit is terug te lezen in artikel 60 lid 2.
4. Wanneer 80 procent van het totaal aantal stemmen van de VvE akkoord is, dan kan de wijziging van de akte definitief worden gemaakt.
5. De notaris stuurt de definitieve akte naar de hypotheekverstrekkers van de eigenaren.
6. De notaris vraagt een individuele volmacht aan elk van de leden van de VvE om de hypotheekverstrekker te benaderen voor akkoord voor de verkoop. Daarvoor dient elk lid te tekenen.
7. Bij verkrijging van alle akkoorden, vindt de overdracht plaats.
8. De verkoopopbrengst wordt gestort op de bankrekening van elke verkoper afzonderlijk.

#### **Wat als iemand niet meewerkt aan de verkoop?**

Als een meerderheid van 80 procent heeft ingestemd met de splitsing en verkoop, dan kan, in een uiterste geval, de VvE bij een kantonrechter de verkoop afdwingen. Dat is echter een tijdrovend en kostbaar proces waar niemand op zit te wachten. Om te voorkomen dat er een conflict ontstaat, is daarom vorig jaar, tijdens de ledenvergadering van maart, gepeild of er animo was voor het verkoopproces. Dat bleek het geval.

#### **Wat betekent de splitsing voor mijn erfpacht?**

De gemeente heeft aangegeven dat bij een gelijke bestemming van het pand, de huidige erfpacht voor de bewoners van ons complex gelijk blijft of na verrekening (zeer) licht daalt. Ter illustratie van de mogelijke daling: omdat Papaverweg 121 goed is voor 3/514e van het totaal van onze breukdelen, zal erfpachtbijdrage met maximaal 0,6 procent kunnen dalen. Er ligt al een aanvraag in de wacht bij de gemeente voor een erfpachtaanbieding voor het nieuwe pand, dus uitsluitel daarover zal pas over enkele maanden door de gemeente kunnen worden gegeven.

#### **Zijn er nog risico's en onzekerheden voor de VvE-leden?**

Afgelopen jaar hebben Wilbert en Annelies alle onzekerheden in kaart gebracht. Dat heeft veel tijd gekost, omdat de gemeente niet bepaald behulpzaam is geweest met het verstrekken van informatie. De gemeente moet straks meewerken aan de splitsing, akkoord geven aan de invulling en meewerken aan de verrekening van de erfpacht voor de nieuwe ruimte. Tegelijkertijd heeft de gemeente vooraf geen

definitief akkoord willen geven. Die onzekerheden zijn het grootste risico. Omdat het proces inmiddels al heel lang duurt, hebben Wilbert en Annelies dit jaar besloten om deze onzekerheidsrisico's te accepteren. In het ergste geval gaat er iets mis, en hebben de kopers hun tijd en geld in een bodemloze put geworpen. Maar daar rekenen we niet op. Hoe dan ook: voor jou als VvE-lid zijn er geen financiële risico's.

### **Leuk, al die details, maar wat gaan de kopers eigenlijk met de ruimte doen?**

De kopers willen vier dingen met de ruimte:

1. Samen werken. De ruimte willen wij gebruiken voor onze ondernemingen. Wilbert wil de ruimte gebruiken om te schrijven, hoofdredacteurte te spelen, blaadjes te maken en creatief samen te werken.
2. Koken en eten. Annelies kan heerlijk koken en verzorgt geregeld cateringopdrachten voor mensen en bedrijven in de stad. Zij wil dit ook in onze buurt doen, bijvoorbeeld voor privédinners in de ruimte zelf.
3. Afhalen. Als er animo is, willen we de ruimte als winkel openen. Op een vaste dag in de week bieden we de bewoners van ons blok maaltijden (bijvoorbeeld salades, soepen en quiches) voor afhaal aan.
4. Ontmoeten. Het pand is bedoeld als gezamenlijke ruimte. We willen dan ook dat de ruimte gebruikt kan worden door ons allen, de bewoners. Voor bijvoorbeeld vergaderingen, borrels en spelletjesavonden.

### **Wat moet ik nu doen?**

1. Neem een standpunt in en zorg dan dat je stem wordt gehoord op de vergadering. Ben je op 4 juli verhinderd? Zorg er dan voor dat je jezelf laat machtigen.
  - Laat je jezelf machtigen? Zorg dan dat je dat vooraf doorgeeft aan het bestuur: [puurbsh@gmail.com](mailto:puurbsh@gmail.com) en aan [post@wilbertgeijtenbeek.nl](mailto:post@wilbertgeijtenbeek.nl). Zo kunnen we bijhouden hoe het staat met de opkomst.
2. Heb je vragen? Stel ze dan aan Munnik VvE Beheer: [beheer@munnik-vve.nl](mailto:beheer@munnik-vve.nl) of aan Wilbert: [post@wilbertgeijtenbeek.nl](mailto:post@wilbertgeijtenbeek.nl)
3. Controleer jouw gegevens in de akte. Zoek daarvoor in de pdf op jouw adres. Trek aan de bel als er iets niet klopt - dan wordt dat in de definitieve akte aangepast.

Mede namens het bestuur,  
Wilbert en Annelies