

VvE Parkeergarage Markenhoven
T.a.v.: de heer P. Busker



E-mail: bestuurparkeergarage@live.nl

Utrecht, 13 februari 2014

Dossier : **20147422** (s.v.p. vermelden bij correspondentie en/of betaling)
Inzake : kosten parkeergarage

Geachte heer Busker,

U vraagt zich – kort gezegd af – wat overeenkomstig de splitsingsakte "Ondersplitsing Ondergrondse Parkeergarage in twee lagen" als gemeenschappelijk wordt aangemerkt en hoe de onderhoudskosten van de gemeenschappelijke zaken moeten worden verdeeld.

In de akte van ondersplitsing Markenhoven is de parkeergarage verdeeld in twee lagen c.q. appartementsrechten.

De op niveau-min-één gelegen parkeerlaag met in totaal tweehonderdzevenendertig parkeerplaatsen, de ten behoeve van deze parkeerlaag te realiseren ventilatiekanalen alsmede alle overige uitsluitend ten behoeve van de parkeerlaag op niveau-min-één te realiseren apparatuur en voorzieningen;

De op niveau-min-twee gelegen parkeerlaag met in totaal driehonderddrieënvijftig parkeerplaatsen, de in- en uitgang met hellingbaan ten behoeve van auto's gelegen aan de noordoost-zijde (ofwel Anne Frankstraat-zijde) van het gebouw met de boven deze in- en uitgang te realiseren luifel, twee in- en uitgangen met trapehuizen ten behoeve van voetgangers gelegen aan de noordoost- respectievelijk zuidwest-zijde van het gebouw en de in en/of bij deze in- en uitgangen te realiseren toegangspaaratuur en betaalautomaten, en voorts vier nooduitgangen, de ten behoeve van deze parkeerlaag te realiseren ventilatiekanalen alsmede alle overige uitsluitend ten behoeve van de parkeerlaag op niveau-min-twee te realiseren apparatuur en voorzieningen.

De bedoeling van de akte is dus een duidelijke scheiding te maken tussen de twee parkeerlagen. Iedere parkeerlaag heeft in principe zijn eigen voorzieningen, die voor eigen rekening en risico worden onderhouden. Gemeenschappelijke delen en zaken worden gemeenschappelijk onderhouden.

De grens tussen wat individueel is en gemeenschappelijk, wordt bepaald door de vraag wat uitsluitend ten behoeve van één parkeerlaag dient. Dit is een feitelijke (en technische) beoordeling van de parkeergarage (zie ook artikel 9 van de splitsingsakte waarin een nadere omschrijving van hetgeen als gemeenschappelijk wordt aangemerkt is gegeven).

Zaken die bijvoorbeeld in een specifieke ruimte hangen, kunnen op basis van voornoemd criterium in beginsel als individueel worden aangemerkt. Zaken die duidelijk ten behoeve van beide parkeerlagen dienen, zijn eerder als gemeenschappelijk aan te merken.

De kosten van onderhoud van gemeenschappelijke delen en zaken worden verdeeld volgens de verdeelsleutel als genoemd in de splitsingsakte (artikel 2). Parkeerlaag op niveau-min-één draagt 24/100 van de kosten. Parkeerlaag op niveau-min-twee draagt 76/100 van de kosten.

Een specifieke regeling is nog gegeven voor het gebruik van de hellingbaan en voetgangers in- en uitgang, die tot parkeerlaag op niveau-min-twee behoren. Die zaken mogen ook door parkeerlaag niveau-min-één worden gebruikt. De kostenverdeling voor dit gebruik wordt thans (nog) bepaald door artikel 23B (in plaats van artikel 17 lid 5) van de splitsingsakte. Hierin is bepaald dat de gemeente het beheer voert over de beide parkeerlagen. De gemeente brengt hiervoor een beheersvergoeding in rekening die marktconform is.

De gemeente mag vervolgens normaal gebruikelijke onderhouds- en/of herstel- en/of vernieuwingswerkzaamheden opdragen en in rekening brengen aan het appartementsrecht waar de werkzaamheden betrekking op hebben.

De kosten voor onderhoud, herstel of vernieuwing van de in- en uitgang met hellingbaan worden overeenkomstig de verdeelsleutel 1/6 parkeerlaag-min-één en 5/6 parkeerlaag-min-twee verdeeld.

De kosten voor onderhoud, herstel of vernieuwing van de in- en uitgang strekkende toegangsapparatuur worden verdeeld naar de mate van ieders gebruik van bedoelde apparatuur.

De kosten van niet-normaal-gebruikelijk onderhoud, herstel of vernieuwing van de in- en uitgang met hellingbaan komen voor rekening van parkeerlaag-min-twee, tenzij partijen gezamenlijk tot bedoeld onderhoud, herstel of vernieuwing hebben besloten. De kosten worden in dat geval verdeeld overeenkomstig alsdan terzake te maken afspraken.

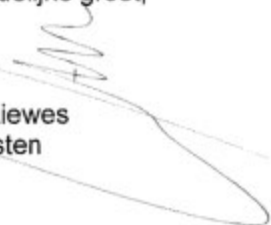
Uw voorbeeld voor wat betreft de kosten voor aanschaf van speedgates, valt naar mijn mening onder de vorige alinea; dit betreft niet normaal-gebruikelijke werkzaamheden en tot aanschaf van de speedgates is ook niet gezamenlijk besloten. De kosten hiervan (ook toekomstig onderhoud e.d.) komen in dat geval ten laste van parkeerlaag-min-twee.

Voor de goede orde wijs ik nog op het verband met de akte van de hoofdsplitsing voor wat betreft een aantal gemeenschappelijke zaken (artikel 9).

Ik hoor u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Mocht u nog vragen hebben dan hoor ik dat uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,



Mr. J.A. Liewes
B&D Juristen