

Voor de maatregel: **Regenpijp door meerdere tuinen**

Opgesteld door woningeigenaren uit de Zeeheldenbuurt

Juridische zaken: erfdienstbaarheid en onderhoud

Waarom deze factsheet? Als bewoners samen maatregelen nemen tegen wateroverlast en er zijn gemeenschappelijke voorzieningen nodig (bv een leiding om regenwater af te voeren) die op of in het terrein van één eigenaar liggen is het aan te raden om de erfdienstbaarheid en afspraken over onderhoud notarieel vast te leggen. Deze factsheet beschrijft de stappen die bewoners die zelf maatregelen tegen wateroverlast nemen, moeten doorlopen.

Stappenplan

Stap 1: Wie is eigenaar van die grond?
Dit kán als gemeenschappelijk eigendom geregistreerd staan van de eigenaren die samen een Vereniging van Eigenaren vormen. Maar het kán ook zo zijn dat de grond beschreven staat als privé-eigendom van één van de eigenaren van de betreffende VVE. De splitsingsakte en splitsingstekening (die achter de splitsingsakte moet zitten) van de VVE, geven hierover duidelijkheid.

Stap 2: Is een notaris gewenst?
Notariële tussenkomst is niet vereist om een besluit tot stand te laten komen, maar het is wel aan te raden. Dit heeft te maken met het vestigen van erfdienstbaarheid. Een notaris heeft alle kennis om tot een juiste wijze van besluitvorming te komen. LET WEL: van elke betrokken VVE zal apart de splitsingsakte + splitsingstekening + splitsingsreglement bekeken moeten worden.
De kosten voor de inzet van een notaris zijn minimaal €600 voor het opstellen van de akte (op basis van navraag bij een notaris).

Stap 3: Geeft de VVE goedkeuring?
Afhankelijk van de regeling in de splitsingsakte en het toepasselijke splitsingsreglement, moeten alle leden van de VVE als geheel goedkeuring verlenen óf alleen de betreffende eigenaar als de grond tot privé-eigendom wordt gerekend.

Stap 4: Moet de hypotheekverstrekker toestemming geven?

In veel hypotheekakten staat dat wanneer een eigenaar van een woning een erfdienstbaarheid wil vestigen (ongeacht of dit als 'heersend' of 'dienend' erf is), hiervoor vóóraf goedkeuring van de betreffende bank/hypotheekverstrekker nodig heeft. Of deze toestemming nodig is, staat in de betreffende hypotheekakte + algemene voorwaarden die daarbij horen.

Stap 5: Afspraken vastleggen

Wanneer alle eigenaren ('leden van de VVE of alleen de eigenaar die het privé eigendom heeft) en hypotheekverstrekkers akkoord zijn, dan kan de notaris een addendum opstellen waarin de gezamenlijke afspraken, waaronder het onderhoud van het systeem worden vastgelegd. Dit addendum kan worden toegevoegd aan de splitsingsakte.