

The Modernist

VVE Structuur van The Modernist

maart 2026

THE
MOD
ERN
IST

1. Inleiding

Het gebouw The Modernist, gelegen aan het Kruisplein te Rotterdam, en de bijbehorende grond is gesplitst in zes appartementsrechten (hoofdsplitsing). Bij deze splitsing is de "Hoofdvereniging van Eigenaars The Modernist aan het Kruisplein te Rotterdam" opgericht. Deze Hoofd-VvE beheert de gemeenschappelijke delen en behartigt de gezamenlijke belangen van de verschillende eigenaren.

2. Indeling van de appartementsrechten

Het complex is verdeeld in een zestal hoofd-appartementsrechten, elk met een eigen index en bestemming, waarbij de aandelen in de hoofdgemeenschap verdeeld zijn naar rato van de bruto vloeroppervlakte (BVO):

Bestemming / Omschrijving	Oppervlakte (BVO)	Aandeel in gemeenschap
Commerciële ruimten (begane grond + 1e verdieping)	ca. 1.326 m ²	1.326/55.988
Kantoorruimten (begane grond t/m 5e verdieping)	ca. 14.956 m ²	14.956/55.988
Ondergrondse parkeergarage (59 pp in kelder -1 en -2)	ca. 2.634 m ²	2.634/55.988
Woontoren Zuid Huur (6e t/m 26e verdieping, 167 woningen)	ca. 15.726 m ²	15.726/55.988
Woontoren Zuid Koop (27e t/m 37e verdieping, 88 woningen)	ca. 8.223 m ²	8.223/55.988
Woontoren Noord (6e t/m 19e verdieping, 166 woningen)	ca. 13.123 m ²	13.123/55.988

Het hoofd-appartementsrecht Woontoren Zuid Koop (indexnummer 5) is vervolgens ondergesplitst in 88 appartementsrechten. Het aandeel in deze subgemeenschap is verdeeld naar rato van het aandeel in de totale gebruiksoppervlakte (6.571 m² GBO) van de koopwoning. Een koopwoning heeft een aandeel in de subgemeenschap van X/6571, afhankelijk van de grootte van de woning.

3. Gemeenschappelijke en privé-gedeelten

Gemeenschappelijke gedeelten, waar alle eigenaren het recht op medegebruik hebben, worden door de VvE onderhouden. Privé-gedeelten worden door de eigenaar zelf onderhouden.

- Gemeenschappelijke gedeelten hoofdgemeenschap: algemene ruimtes, grond, funderingen, dragende muren, technische installaties, liften, trappenhuizen, gevels, daken, leidingen en overige collectieve voorzieningen.
Sommige voorzieningen zijn gemeenschappelijk voor een deel van de eigenaars (bijvoorbeeld bepaalde technische ruimten, containerruimten, installaties), waarbij de kosten en het gebruik alleen door de betreffende eigenaars worden gedragen.
- Gemeenschappelijke gedeelten subgemeenschap: algemene ruimtes, balkon- en loggia-constructies, hekwerken, galerijen, hallen, gangen, bergingen, huisbel en deuropenerinstallatie, funderingen, technische installaties, leidingen, kanalen en overige collectieve voorzieningen.
- Privé-gedeelten: de afzonderlijke commerciële ruimten, kantoren, woningen en parkeerplaatsen zoals per index beschreven.

4. Kostenverdeling en bijdragen

De hoofdregel voor de kostenverdeling is dat de kosten voor onderhoud, beheer, vernieuwing en verzekering van de gemeenschappelijke gedeelten verdeeld worden naar rato van het aandeel van elk appartementsrecht. Voor bepaalde voorzieningen of ruimten geldt een specifieke kostenverdeling, alleen voor de eigenaren die daarvan gebruik maken (bijvoorbeeld containerruimte alleen voor commercie/kantoor, bepaalde techniekruimten alleen voor woningen, etc.).

Zowel de Hoofd-VvE als de Sub-VvE houden een reservefonds aan voor groot onderhoud, waaraan alle eigenaren bijdragen volgens hun aandeel op basis van een meerjarenonderhoudsbegroting. Eigenaren zijn verplicht bij te dragen aan de kosten van onderhoud, beheer en het reservefonds door middel van een maandelijkse VvE-bijdrage aan de Hoofd-VvE en de Sub-VvE. De maandelijkse VvE-bijdrage is een voorschotbetaling; de definitieve afrekening met de eigenaren volgt na vaststelling van de jaarrekening van de VvE's.

5. Bestuur en besluitvorming

Beide VvE's worden bestuurd door een bestuur dat door de vergadering van eigenaars wordt benoemd. De vergadering van eigenaren is het hoogste orgaan van de VvE's: zij beslist over de begroting, de jaarrekening, het onderhoud, de reglementen, de hoogte van de jaarlijkse bijdrage etc. In de vergadering van eigenaren stemt elke eigenaar naar rato van zijn aandeel. De Vereniging van Eigenaren stellen huishoudelijk reglement vast met nadere regels over het gebruik, het beheer en de orde in het complex.

6. VVE Indicatie The Modernist

The Modernist zal beheerd worden door een professionele VvE-beheerder. Er komt één algemene VvE en daarnaast een afzonderlijke VvE voor de 88 koopwoningen in de Zuidtoren. Onderstaand een indicatieve maandelijkse VvE-bijdrage per woningtype:

- 2-kamerwoning: € 180,00 per maand
- 3/4-kamerwoning: € 238,00 per maand

Inbegrepen kosten

Inclusief:

- Huismeester, 7 dagen per week aanwezig op het complex (gedeeld met de Noordtoren)
- Pakketkast (Bringme-kast)
- Wifi (in zowel de woning als de algemene ruimtes)
- Schoonmaak algemene ruimten (2x per week)
- Glasbewassing (2x per jaar)
- Opstal- en glasverzekering
- Opbouw reservefondsen

Standaard zaken binnen de VvE-bijdrage:

- Dagelijks onderhoud
- Energie verbruik algemene ruimtes
- Onderhoud installaties
- Verzekeringen
- Beheer
- Schoonmaak gezamenlijke delen
- Glasbewassing
- Groenvoorziening
- Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) & beheer

Toelichting

De bovenstaande bedragen zijn een indicatie van de verwachte maandelijkse bijdrage voor de VvE. Deze bijdrage is bedoeld om het gebouw, de gemeenschappelijke voorzieningen en de diensten op een hoog niveau te beheren en te onderhouden. The Modernist is een complex met uitgebreide faciliteiten en een hoge mate van service, wat zich vertaalt in een kwalitatief hoogstaande woonervaring.

De kosten zijn gebaseerd op de huidige inzichten en vergelijkbare hoogwaardige wooncomplexen. De uiteindelijke bijdragen kunnen nog worden aangepast op basis van definitieve offertes, gekozen beheerder, het vastgestelde meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en daadwerkelijke exploitatielasten na oplevering.

THE
MOD
ERN
IST