

Informatiefolder voor Kandidaat-leden

Watersportvereniging "Ons Buiten"

Algemeen

In deze informatiefolder willen we u als **aspirant kandidaat-lid** kennis te laten met de belangrijkste zaken rond het verwerven van een huisje in de Bergse Achterplas.

Naast praktische zaken treft u hier ook de verkorte samenvatting van de regelgeving van Watersportvereniging "Ons Buiten" (hierna genoemd: de Vereniging).

De regelgeving van de Vereniging bestaat uit statuten, huishoudelijk reglement en (huur)overeenkomsten met de leden. De volledige regelgeving is op de website te vinden, waarvoor u toegang krijgt zodra u kandidaat-lid bent.

Watersportvereniging "Ons Buiten" huurt van de gemeente Rotterdam een aantal eilanden in de Bergse Achterplas.

Op deze eilanden worden percelen met daarop huisjes (oppervlakte maximaal 40 m²) verhuurd aan leden van Ons Buiten. In totaal zijn er 170 percelen die door Ons Buiten verhuurd worden.

Om een perceel plus huisje te kunnen verkrijgen moet iemand én kandidaat-lid zijn van Ons Buiten én een huisje van een van de leden kopen.

Het aanbod van te koop staande huisjes is al jaren heel klein: slechts een aantal huisjes wisselen jaarlijks van eigenaar en meestal heeft de eigenaar al een koper op het oog.

Om te weten welke huisjes te koop worden aangeboden dient iemand kandidaat-lid te zijn van Ons Buiten. Kandidaat-leden krijgen namelijk toegang tot de website van Ons Buiten, waarop het aanbod van huisjes vermeld staat.

Natuurlijk kan iemand ook van een lid van Ons Buiten vernemen dat zijn/haar huisje te koop staat. Ook dan is het, voordat een huisje gekocht kan worden, nodig om kandidaat-lid van de vereniging te worden.

Verschil perceel en huisje

Bij de aankoop van een huisje verwerft de koper zich het eigendom van de opstal (huisje) maar niet van het perceel.

Het perceel waar het huisje zich op bevindt is eigendom van de Gemeente Rotterdam, die dit verhuurt aan de Vereniging. De beoogde koper kan dus pas gebruikmaken van zijn verworven huisje indien hij een huurcontract daartoe heeft afgesloten met de Vereniging.

Zonder huurcontract **géén** gebruiksrecht van het huisje.

Om voor een huurcontract in aanmerking te komen dient de beoogde koper van een huisje lid te worden van de Vereniging. De eerste stap hiertoe is de aanmelding als Kandidaat-lid

Procedure aanvraag Kandidaat-lidmaatschap

Na het (geheel vrijblijvend) invullen van het aanmeldformulier op de website van www.bergseachterplas.nl wordt uw naam gedurende drie weken ter ballotage onder de leden in het nieuwsblad van de vereniging 'De Waterlander' gepubliceerd.

Indien er na deze ballotageperiode geen bezwaren tegen uw lidmaatschap binnenkomen dan wordt u kandidaatlid.

Van de penningmeester ontvangt u vervolgens een factuur "Toetredingskosten kandidaatlid" van € 25,- plus een factuur voor de contributie.

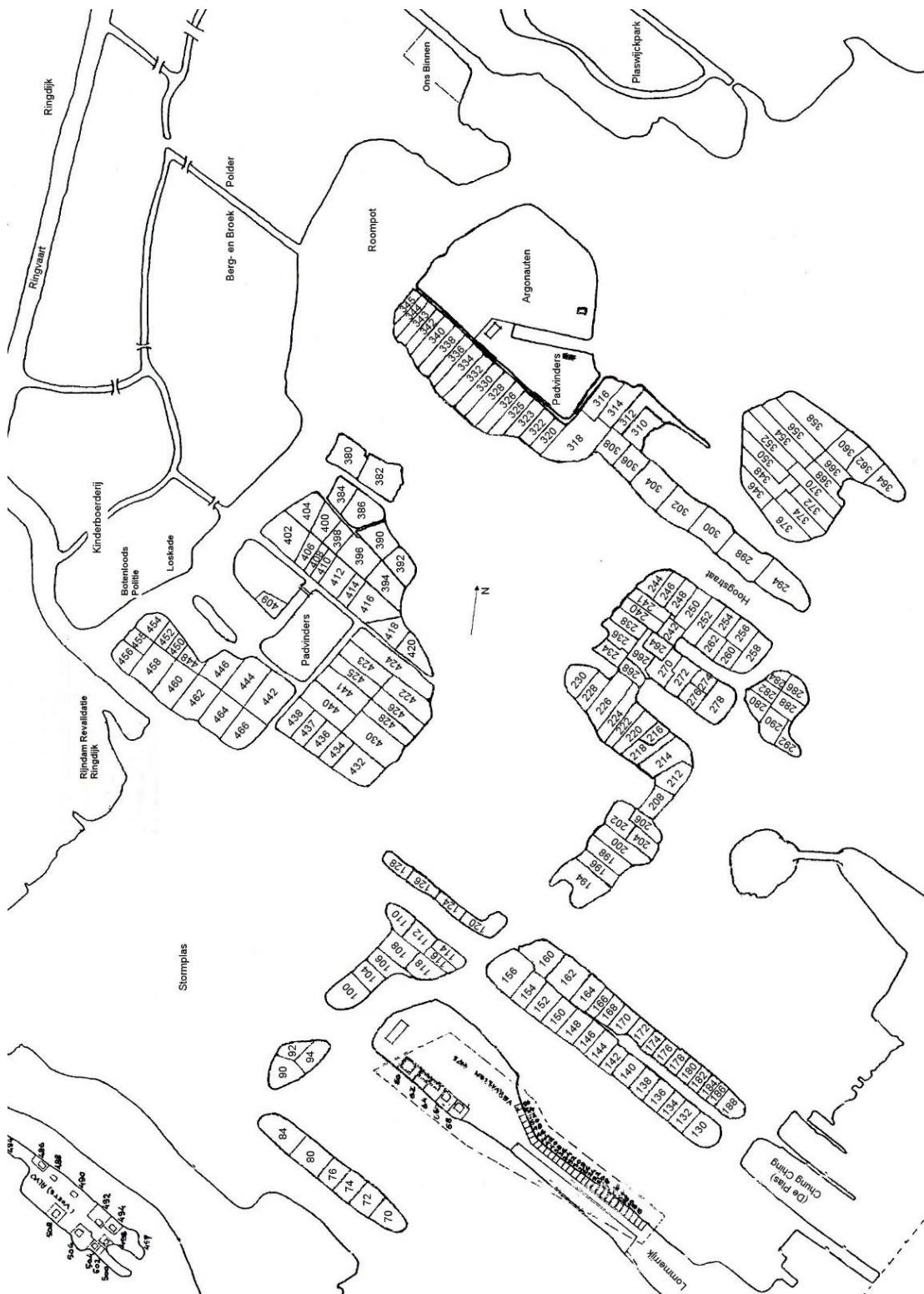
Na betaling daarvan is men formeel kandidaat-lid van de Vereniging en krijgt men toegang tot de website en nieuwsbrieven van de Vereniging waar informatie gepubliceerd wordt over de te koop staande huisjes.

Automatische incasso

Om de administratieve last voor de Vereniging beperkt te houden, wordt voor de inning van de contributies gebruik gemaakt van automatische incasso.

Toestemming hiervoor is mede bepalend voor de acceptatie van een nieuw (kandidaats)lid door de Vereniging.

Kaart van de Bergse Achterplas met een overzicht van de genummerde percelen



De Bergse Achterplas in beeld en geluid

Belangstellenden kunnen op het internet een film vinden onder de naam:

“De Zoekmachine Bergse Achterplas”

Taxatie huisjes

Zoals reeds verwoord koopt men het huisje en huurt men het perceel.

De gemeente Rotterdam heeft een huurovereenkomst met de Vereniging voor een periode van vijf jaar die stilzwijgend wordt verlengd voor dezelfde periode. Dit gebeurt al vanaf de oprichting van de vereniging in 1926.

Theoretisch is een opzegging van de huurovereenkomst door de gemeente mogelijk, met een vergoeding voor de huisjes tegen een getaxeerde waarde.

De koper van een huisje is dus weliswaar eigenaar van de “opstal”, maar voor het overige slechts huurder van het perceel.

Zonder een lidmaatschap van en een huurovereenkomst met de Vereniging Ons Buiten is het niet toegestaan om een huisje te kopen!

In uitzonderlijke gevallen kan ook de Vereniging de huurovereenkomst met een lid ontbinden, waardoor het lid zijn gebruiksrecht van het perceel verliest.

In de huurovereenkomst wordt de Vereniging verplicht de opstalwaarde van een te koop aangeboden huisje officieel te laten taxeren en jaarlijks aan de gemeente de getaxeerde waarde en de namen van de nieuwe eigenaren van de huisjes door te geven.

Taxatie omvat het huisje, mogelijk aanwezig zijnde bijgebouwen, tuinverharding, steiger, zonnepanelen en/of drinkwaterinstallatie en een aansluiting op het elektriciteitsnet.

Buiten beschouwing blijven oppervlakte van het gehuurde perceel, ligging, beschoeiingen, aanplanting, inventaris, gereedschap, boten etc.

De koopprijs van een huisje is een zaak tussen koper en verkoper en kan, gezien de schaarste op de markt, afwijken van de getaxeerde waarde.

De Vereniging heeft daar geen enkele bemoeienis mee.

Procedure aankoop huisje

Hieronder vatten we de procedure voor aankoop van een huisje in het kort samen:

1. Een huisje kan alleen gekocht worden indien men kandidaat-lid is.
2. Als een lid een huisje wil verkopen, moet dat aangemeld worden bij de Vereniging.
3. De taxatie wordt geregeld door de Vereniging.
4. De verkoper betaalt € 1000,- overdrachtskosten aan de vereniging: € 500,- bij het te koop aanbieden van het huisje en € 500,- bij de uiteindelijke verkoop.
5. Indien koper (zijnde inmiddels kandidaat-lid) met de verkoper tot overeenstemming is gekomen, dient de verkoper dit aan het secretariaat te melden.

6. Na betaling van de overdrachtskosten, worden de huurovereenkomsten voor het perceel en van de steiger ter ondertekening aan de koper verstuurd.
7. Een uitgevoerde taxatie is 12 maanden geldig. Indien de verkoop niet binnen die 12 maanden plaatsvindt, is een hernieuwde taxatie nodig. De kosten hiervoor dienen vooraf betaald te worden door de verkoper.
8. Na ondertekening van de huurovereenkomst dient de koper in de meeste gevallen nog een aanvullende overeenkomst af te sluiten voor levering van drinkwater en elektriciteit bij respectievelijk de **Waterval en Electraval**. (zie verder voor nadere informatie hierover)
9. De Vereniging is niet aansprakelijk voor schade aan of in de opstallen of aan (de) steiger(s), beschoeiingen of boten. Voor risico op stormschade, brand, inbraak, ontvreemding enz. dient men zelf een verzekering af te sluiten.

Drinkwatervoorziening & elektriciteit

De aansluiting op het drinkwaternet en het elektriciteitsnet wordt niet verzorgd door de Vereniging Ons Buiten. Deze voorzieningen zijn indertijd door een aantal leden zelf aangelegd en ondergebracht in aparte hiervoor in het leven geroepen verenigingen van de **“Waterval en “Electraval”**.

Er zijn 16 door Ons Buiten verhuurde percelen die, los van De Waterval en Electraval, een eigen aansluiting hebben (op eilanden 1, 2 en 8).

Bij percelen met een aansluiting van de Waterval en/of Electraval dient de koper na ondertekening van de huurovereenkomst met de Vereniging nog een aanvullende overeenkomst af te sluiten voor levering van drinkwater en elektriciteit. Hiervoor wordt € 100,- toetredingskosten in rekening gebracht voor zowel de water- als de elektriciteitsaansluiting.

De meeste elektriciteitsaansluitingen kunnen maximaal 10 Ampère (10A) trekken. Er zijn een aantal percelen met een 16A-aansluiting. Deze hebben indertijd meer betaald bij de aanleg. De capaciteit van de toevoerleidingen laat helaas niet toe dat er meer percelen met een 16A-aansluiting bijkomen.

De totale gemiddelde kosten (vaste kosten plus verbruik) per jaar per perceel zijn momenteel ongeveer € 120,- voor het water en € 160,- voor de elektriciteit afhankelijk van het verbruik (varieert van minimaal € 80,- tot € 350,- voor water en van € 50,- tot € 1000,- voor elektriciteit).

Er wordt jaarlijks een voorschot voor de kosten van het verbruik gevraagd in het komende seizoen. Momenteel is dat € 45 voor de Waterval en € 130 bij Electraval.

Het betaalde voorschot wordt verrekend met het werkelijke verbruik.

Leden van De Waterval moeten hun watermeterstand jaarlijks uiterlijk 31 december zelf doorgeven, via de website. Bij te laat of niet opgeven van die watermeterstand wordt een bedrag van € 25,- voor het opnemen van de meterstand gerekend.

Op de website van de Vereniging staan de volledige leveringsvoorwaarden van de **Waterval en Electraval**.

Gasflessen

De 10 ampère stroomvoorziening zal in het algemeen niet voldoende zijn voor verwarming en koken. Veel leden maken daarom gebruik van losse gasflessen. Deze kunt u kopen en laten vervullen bij erkende gasstations. In de regio is dat o.a. Leefflangas BV op de Metaalhof 15 te Rotterdam. Een aantal leden regelt dit onderling. De vereniging heeft hier geen bemoeienis mee.

Riolering

De percelen van de Vereniging zijn niet aangesloten op een gewoon vrij-verval-riool, maar op een drukriool met persleidingen. Drukriolering werkt met pompputten die het afvalwater via een persleiding naar het dichtstbijzijnde vrij-verval-riool pompen.

Een aantal percelen deelt samen een pompput die herkenbaar is aan een grijze of groene kast met bovenop een rood lampje en een gemaalnummer. Het perceel waar zich de pompput op bevindt ontvangt van de vereniging een korting op de jaarlijkse contributie.

Nieuwbouw en verbouwingen van een huisje

De bebouwingsregels zijn vastgesteld in het uit 2023 daterende bestemmingsplan "Kern & Plassen" van de gemeente Rotterdam.

Het maximale oppervlak dat op een perceel bebouwd mag worden bedraagt 40 vierkante meter. Verder zijn er onder meer beperkingen aan hoogte van het huisje en oppervlakte van overkappingen (zie bijlage bij het huurcontract voor meer details van deze bouwregels).

Een aantal percelen hebben in het verleden een eenmalige ontheffing ontvangen inzake de maximale bebouwing. Achterin het bestemmingsplan staat een lijst met de uitgezonderde percelen waar het hierom gaat.

Boten en steigers

1. Alle huisjes beschikken over een eigen vaste steiger aan de Molenwerf (zijstraat van de Straatweg)
2. Aan de steigers aan de Molenwerf mogen alleen roeiboten zonder opbouw, van maximaal 5 meter lengte en 1,5 meter breedte, al dan niet voorzien van buitenboordmotor, worden afgemeerd.
3. Boten dienen 's zomers en 's winters boven water te worden gehouden en altijd op slot te worden gelegd.
4. Het is niet toegestaan een vaartuig met opbouw, langer dan 5 meter, aan het gehuurde perceel af te meren. Zie bijlage bij het huurcontract voor regelgeving van de overheid die ook op de Bergse Plassen gelden.
5. Voor motorboten die sneller kunnen varen dan 20 kilometer per uur is een vaarbewijs vereist. De vaarsnelheid op de plassen bedraagt maximaal 6 km/uur.

Afval

1. Voor huishoudelijk afval heeft de vereniging een gemeenschappelijke vuilafvoercontainer aan de Molenwerf. Deze is uitdrukkelijk **NIET** bestemd voor tuinafval of bouwafval!

2. Indien de vuilafvoercontainer vol is, dient men het vuil mee te nemen en niet naast de container te deponeren.
De capaciteit is berekend op een gemiddelde van één afvalzak per huisje per week.
3. Eenmaal per jaar is er gedurende een weekend in de herfst gelegenheid om snoeihout af te voeren naar de kade bij Kinderboerderij De Wilgenhof aan de Ringdijk.
De precieze datum wordt tijdig gecommuniceerd in de Nieuwsbrief.
4. Voor de afvoer van overtollig sloop- of bouwafval dient men zelf zorg te dragen door een afvalverwerkingsbedrijf in te huren of door het grof vuil naar een milieupark te brengen.
5. Klein chemisch afval (KCA) dient u zelf af te voeren naar een milieupark.
6. Het verbranden van afval is verboden.

Onderhoud

1. Het perceel dient in behoorlijke staat en op hoogte te worden gehouden.
2. Voor het verwijderen van opgaand hout gelden de regels die door de gemeente Rotterdam zijn opgesteld. Bij bomen van een bepaalde dikte is een kapvergunning vereist.
3. Voor uitbreiding en nieuwbouw van een steiger staan regels in het bestemmingsplan en moet een aanvraag worden gedaan bij het bestuur van de vereniging.
4. Leden van De Waterval moeten werkzaamheden aan een steiger of beschoeiing altijd aan het bestuur van die vereniging melden. Waar een leiding de beschoeiing kruist moet een K-bordje staan.
5. Aangrenzende sloten mogen niet gedempt, versmald of overbrugd worden zonder toestemming van het bestuur. Ook hiervoor zijn de bepalingen van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard van toepassing.

Overige Huisregels

1. Op de toegangsweg tot de steigers op de Molenwerf mogen geen motorvoertuigen, aanhangers enz. worden geparkeerd (laden en lossen voor korte tijd is toegestaan mits dit geen hinder vormt voor het verwisselen van de vuilcontainer en de eigenaar in de buurt van het voertuig blijft).
2. Het uitlaten van honden op de Molenwerf is niet toegestaan.
3. Bij aan- en afvoeren van materialen aan de Molenwerf moet het legen van de huisvuil-container altijd mogelijk blijven.
Voor het laden en lossen van grote hoeveelheden kan men beter naar de kade bij Kinderboerderij de Wilgenhof aan de Ringdijk uitwijken.
4. Geluidshinder/overlast (b.v. door radio, tv, telefoon, gereedschap enz.) dient te worden voorkomen, met name tussen 19.00 uur en 8.00 uur.

5. Het hek bij de Molenwerf dient men op slot te doen om diefstal te voorkomen. Bij inbraak, diefstal, vernieling of andere criminaliteit bij de aanlegsteigers of op de eilanden dient u aangifte te doen bij de politie.
6. Om vandalisme en verkeerd gebruik te voorkomen zijn er bij het hek en de vuilcontainer op de Molenwerf twee camera's geplaatst.
6. Het is niet toegestaan de sleutel voor het toegangshek voor anderen dan voor leden van het eigen gezin, bij te laten maken.
7. Indien men bereid is voor de vereniging werkzaamheden te verrichten, dan kunnen gewerkte uren vergoed worden volgens de geldende maximale vrijwilligersvergoedingen die de Belastingdienst toestaat. De bepalingen van de Arboret zijn ook hier van toepassing.

Geen Permanente bewoning of Onderhuur

Het is leden niet toegestaan om de percelen van de Vereniging permanent te bewonen of onder te verhuren dan wel te huur aan te bieden via websites als AirBnB.

“Ons Binnen”

Ons Binnen is de naam van ons clubhuis, gelegen naast Plaswijckpark en per boot vanaf Bergse Achterplas of te voet of per fiets vanaf de Ringdijk ter hoogte van nummer 30 te bereiken.

In het clubhuis worden allerlei activiteiten georganiseerd, zoals dart- en kaartavonden, tafeltennis, tafelfootbal, jeu de boules, maaltijden, stekjes- en rommelmarkt, creatieve avonden, concerten en andere gezellige evenementen.

Alle activiteiten worden in de digitale nieuwsbrief aangekondigd.

Ook als kandidaat-lid bent u van harte welkom!

Duo-lidmaatschap

Bij de koop van een huisje is het niet mogelijk om de huurovereenkomst op naam van meer dan één persoon te laten zetten.

Per perceel is er slechts één persoon lid (primair lid).

Naast dit primaire lid kan er één persoon als zogenaamd duo-lid geregistreerd worden.

Dit duo-lidmaatschap staat in principe uitsluitend open voor gezinsleden in de 1^e of 2^e graad, voor mensen met een geregistreerd partnerschap met het lid en voor medegebruikers van het perceel.

De leden van de vereniging worden in de nieuwsbrief op de hoogte gesteld van de aanmelding en kunnen binnen een termijn van drie weken eventueel bezwaar maken.

Andere vormen van gedeeld eigenaarschap van een huisje zijn niet mogelijk. Deze dienen in voorkomende gevallen buiten de Vereniging om notarieel vastgelegd te worden.

Opzeggen kandidaat-lidmaatschap

Kandidaat-leden kunnen hun lidmaatschap beëindigen door opzegging bij het secretariaat. Dit dient drie maanden van te voren te geschieden. Opzegging kan alleen met ingang van 1 januari van het volgende jaar.

Bij wanbetaling wordt men geroyeerd.

Tarieven 2020

- Entree kandidaat-lid € 25,- (eenmalig).
- Contributie kandidaat-lid € 45,- per jaar.
- Overdrachtskosten huisje € 1000,- voor verkoper: € 500,- bij te koop zetten huisje en € 500,- bij daadwerkelijke verkoop van het huisje.
- Contributie lid € 145,-.
- Huur perceel per jaar ca € 1,10 per m2.
- Aanlegplaats steiger Molenwerf € 135,- (verplicht)
- Bijdrage afvoer huisvuil € 70,- (verplicht)

De tarieven worden jaarlijks op de Algemene Ledenvergadering (ALV) vastgesteld.

Rekenvoorbeeld gemiddeld perceel van 300 m2:

• Contributie	€ 145,-,-
• Huur perceel 300 m2 x € 1,10 / m2 is	€ 330,-
• Huur steiger	€ 135,-
• Bijdrage afvoer huisvuil	€ 70,-
• Kosten (gemiddeld) waterverbruik	€ 120,- (via Waterval)
• Kosten (gemiddeld) elektra verbruik	€ 160,- (via ElectraVal)

Jaarlijkse kosten perceel (gemiddeld)	€ 960,-

Het bestuur

Het bestuur van Ons Buiten bestaat momenteel uit 5 leden.

De voorzitter en secretaris vormen het dagelijks bestuur.

Overige vragen

Uitsluitend voor spoedeisende vragen die geen uitstel verdragen, kunt u contact opnemen met het bestuur via e-mail secretariaat.onsbuiten@bergseachterplas.nl

Disclaimer: Aan deze informatiefolder kunnen geen rechten worden ontleend.