

Huishoudelijk Reglement VTV Frankendael Hoofdstuk VI m.b.t. : Koop en Verkoop Huisje / Huur Tuin versie april 2019

HOOFDSTUK VI: VERKOOP, RUIL EN SCHENKING.

Artikel 21. Huurovereenkomst en eigendomsoverdracht.

21.1 Eigendomsoverdracht

Er worden drie soorten eigendomsoverdracht onderscheiden: verkoop, ruil en schenking. Verkoop vindt plaats wanneer de tuinder(s) van een tuin het lidmaatschap opzeggen of een andere tuin overnemen. Ruil is dat tuinders onderling van tuin willen ruilen. Schenking betreft uitsluitend de regeling beschreven in artikel 3.6 voor de overdracht van een huisje door ouders aan kinderen aangemeld vóór 1 november 2006.

Elke eigendomsoverdracht van de opstal buiten het bestuur om is verboden.

21.2 Aanvang en einde huurovereenkomst

Huurovereenkomsten van de tuinen worden aangegaan voor de tijd van een jaar en aan het einde van elk kalenderjaar stilzwijgend door de vereniging voor de tijd van één jaar verlengd. Nieuwe leden die in het voorjaar een huurovereenkomst aangaan doen dat met ingang van 1 januari voorafgaand, nieuwe leden die in het najaar een huurovereenkomst aangaan doen dat met ingang van 1 januari opvolgend. Leden, die hun opstal willen verkopen, ruilen of schenken moeten dit schriftelijk en/of persoonlijk tijdens een bestuurszitting aan het bestuur kenbaar maken. Opzegging door een lid vindt plaats uiterlijk 31 december voor het nieuwe jaar.

Artikel 22. Overdracht en taxatie opstallen en tuin.

22.1 Overdracht

De overdracht van eigendom wordt in gang gezet als leden aangeven hun opstal te willen verkopen, ruilen of schenken. De vertrekkende tuinder mag de sleutels behouden tot het moment van de definitieve overdracht aan de volgende eigenaar, maar moet beschikbaar zijn voor bouwkundige opnames, taxatie en verkoop. Anders moet de vertrekkende tuinder bij opzegging de sleutels van huisje, schuur en kas inleveren bij het bestuur.

Het huisje en de tuin behoren in gereguleerde staat te worden overgedragen.

Tot het ogenblik van verkoop blijft het lid onderhevig aan alle regels van de vereniging.

22.2 Taxatie van de opstallen (huisje en schuur)

Het bestuur laat van het huisje en de schuur een bouwkundig rapport opstellen door een aannemer, en een taxatie door een taxateur. Koper en verkoper betalen ieder de helft van de taxatiekosten en van de kosten voor het bouwkundig rapport. De taxateur baseert zich mede op het bouwtechnische rapport. De taxateur werkt in opdracht van het bestuur en moet gebruik maken van de richtlijnen, die in onze vereniging voor de taxatie van opstallen opgesteld zijn:

- 1 Taxatieprijzen zijn gebaseerd op de constructieve waarde, marktwaarde van het gebruikte materiaal en resterende levensduur.*
- 2 Taxatie is op basis van functionaliteit. Wanneer duurdere materialen zijn gebruikt dan nodig voor een standaardbouw en -inrichting, telt de overwaarde van die materialen niet mee voor de taxatiewaarde. Isolatie en functioneel gebruik van duurzame materialen tellen mee voor de taxatiewaarde.*
- 3 Opstallen mogen nooit als speculatieobject gebruikt worden. Een materiële investering levert in principe nooit meer op dan het gekost heeft.*
- 4 Taxatieprijzen zijn niet gebaseerd op de waarde in de vrije markt, want op onze tuinvereniging is geen vrije markt.*

Maximumprijs: Voor de verkoopprijs geldt een maximum van € 25.000 (tot en met 2020, in 2020 kan dit bedrag geïndexeerd worden). Indien de getaxeerde waarde hoger is dan de maximumprijs, dan wordt de opstal voor de maximumprijs verkocht, behalve wanneer de overgangsbepaling van kracht is.

Huishoudelijk Reglement VTV Frankendael Hoofdstuk VI m.b.t. : Koop en Verkoop Huisje / Huur Tuin versie april 2019

Overgangsbepaling: voor verkopers die met de aankoop van het huis en met investeringen tot en met 2015 (na aftrek van afschrijving en reguliere onderhoudskosten) meer hebben betaald dan de maximumprijs, en waarbij de getaxeerde waarde hoger is dan de maximumprijs, geldt een overgangsbepaling. Leden die tot deze groep menen te behoren moeten eerst in een bestuurszitting in 2016 aannemelijk maken dat ze tot deze groep behoren; het bestuur zal zijn bevindingen hierover in het ledenarchief vastleggen. Wanneer bij verkoop blijkt dat de getaxeerde waarde hoger is dan de maximumprijs, dan zal als verkoopwaarde gelden: het midden tussen de getaxeerde waarde en de reguliere maximumprijs. Hiermee delen verkoper en koper de extra kosten; de koper kan de meerkosten boven de maximumprijs bij een volgende verkoop niet meer verhalen op een volgende koper. Deze overgangsbepaling eindigt eind 2020.

22.3 Bezwaar tegen de taxatieprijs

Indien de verkoper niet akkoord gaat met de taxatie, moet binnen 14 dagen bij het bestuur schriftelijk, met redenen omkleed, beroep aangetekend worden. Er kan dan een tweede taxatie volgen, bij een andere taxateur; geselecteerd door en in opdracht van het bestuur, op basis van hetzelfde bouwkundig rapport en dezelfde richtlijnen als de eerste taxatie, en op kosten van de verkoper. Deze tweede taxatie richt zich uitdrukkelijk op de onderdelen waar verkoper bezwaar tegen heeft gemaakt. Deze tweede taxatie is dan bindend voor de waardebepaling (met inachtneming van de maximumprijs en de overgangsbepaling).

De vastgestelde prijs mag door de verkoper niet verhoogd worden, maar wel verlaagd.

22.4 Taxatie van de tuin

De inhoud van de tuin wordt door de tuintaxatiecommissie volgens de richtlijnen van de vereniging getaxeed. Tot de inhoud van de tuin worden onroerende zaken gerekend, waaronder planten, een kas en beschoeiingen van de slootkant. Voor de beschoeiing worden twee vergoedingen gehanteerd: voor professionele kwaliteit die zo goed als nieuw is € 100 per meter, voor minder professionele kwaliteit of enige jaren oud maar nog wel deugdelijk € 50 per meter. Voor beschoeiingen in verval of met gebreken wordt geen vergoeding toegekend. De totale tuintaxatie mag maximaal € 5000 bedragen. Als de taxatie klaar is mag de verkoper geen planten meer uit de tuin verwijderen.

22.5 Overige bepalingen rond taxatie en overdracht

Indien de verkoper om welke reden dan ook de verkoopprocedure intrekt, worden de verkoper alle door de vereniging gemaakte onkosten in rekening gebracht.

Ook bij schenking en ruil moet een bouwkundig rapport gemaakt worden. Zodoende komen gebreken aan het licht en als clandestiene bouwtoestanden geconstateerd worden, kunnen die aangepakt worden.

Artikel 23. Verkoop opstal

Verkoop van een huisje wordt volgens een vast protocol door het bestuur begeleid.

Het bestuur laat de kascontrolecommissie aan het eind van het jaar een overzicht zien vanuit de ledenadministratie van de huisjes die verkocht zijn.

23.1 Verkoop aan leden

Zodra een opstal in de verkoop aangeboden wordt en de verkoopprijs door de taxateur bepaald is, wordt de mogelijkheid tot koop op een voor alle leden toegankelijke plek gepubliceerd. Leden worden geacht bezichtiging van tuin en huisje en inzage in de taxatierapporten zo mogelijk zelf te regelen met de vertrekkende tuinder. Gedurende 14 dagen na publicatie kunnen leden hun belangstelling uitspreken (aspirant-leden niet). Het lid met het oudste rangnummer mag na 14 dagen het huisje overnemen, met achterlating van het eigen huisje.

Huishoudelijk Reglement VTV Frankendael Hoofdstuk VI m.b.t. : Koop en Verkoop Huisje / Huur Tuin versie april 2019

23.2 Verkoop aan kandidaat-leden

Zijn er geen leden die een opstal willen overnemen, dan wordt een tuin met opstal aan de kandidaat-leden aangeboden. Dit gebeurt op een beperkt aantal verkoopmomenten in het jaar waarin alle te koop staande huisjes ter bezichtiging open staan voor alle kandidaat-leden. Degene met het laagste inschrijfnummer heeft het eerste recht van koop.

23.3 Nieuwe eigenaar

Bij de koop van een huisje kan behalve de eigenaar, die hoofdhuurder en lid wordt, en aanspreekpunt is voor de vereniging, ook een medehuurder worden ingeschreven (voor de rechten en plichten van een medehuurder, zie artikel 3). De nieuwe eigenaar moet een geldig identiteitsbewijs overleggen waaruit blijkt dat de betreffende persoon/ personen, ingeschreven staat/ staan in het bevolkingsregister van Amsterdam of één van de randgemeenten, zoals beschreven in artikel 1. In dat geval krijgt hij/zij een eigen rangnummer.

De nieuwe eigenaar moet een kopie van het taxatierapport (tuin en opstal) ontvangen. Ook de meterstanden van de watermeter en de elektrameter moeten bekend zijn. De nieuwe eigenaar krijgt ook het laatste rapport van de tuincontrole en het controlerapport over dakgoten en gasaansluitingen zodat hij/zij weet of de tuin en het huisje voldoen aan de reglementen van de vereniging.

Wanneer opstallen worden verkocht moet gebruik worden gemaakt van een standaardformulier waarmee de overdracht kan worden vastgelegd voor alle betrokken partijen (verkoper, koper en bestuur), die ook moeten tekenen nadat alles compleet is afgehandeld.

Indien een huurder, om wat voor reden, niet zelf betrokken is bij de verkoop van zijn of haar opstal, tekent het complete bestuur nadat alles compleet is afgehandeld.

Betaling: De financiële zaken worden via een bankoverschrijving afgehandeld. De koop is pas geldig als het benodigde bedrag op de girorekening van de vereniging is bijgeschreven. De vereniging houdt 5% van de verkoopprijs in als verkoopkosten met een minimum van 50 euro, waarvan 2,5% van de verkoper en 2,5 % van de koper.

Elektra: Voor nieuwe kopers is aanleg van elektra verplicht, indien nog niet aanwezig. Voor aanleg van elektra moet € 640 worden betaald aan de vereniging.

Nieuwe leden betalen een bijdrage van € 150 voor de reservering voor onderhoud en vervanging van elektra-installaties.

Sloop en bouw: Is men verplicht tot sloop, dan moet er binnen een half jaar worden afgebroken. Het afvoeren van het sloopafval gebeurt op kosten van de eigenaar. Gaat men bouwwerkzaamheden verrichten dan is vooraf goedkeuring van de bouwcommissie nodig. Binnen een jaar na datum van goedkeuring aan de tekeningen moet de bouw gerealiseerd zijn.

Artikel 24. Verborgen gebreken.

Indien de nieuwe eigenaar binnen 6 weken na de overdracht van de opstal gebreken constateert, die tijdens de taxatie noch door de bouwcommissie, noch door de taxateur opgemerkt zijn, dan heeft de nieuwe eigenaar recht op schadevergoeding tot een bepaald maximum. Daartoe wordt van de verkoopprijs 10% door de penningmeester niet uitbetaald maar achter de hand gehouden. Indien na 6 weken geen verborgen gebreken geconstateerd zijn, wordt het achtergehouden bedrag onmiddellijk overgemaakt naar de verkoper. Wordt wel een verborgen gebrek geconstateerd, dan zal de bouwcommissie in overleg met betrokkenen bepalen welk bedrag nodig is om het verborgen gebrek te verhelpen. Dit bedrag zal nooit meer kunnen zijn dan het bedrag dat voor verborgen gebreken gereserveerd is. Is niet het gehele

Huishoudelijk Reglement VTV Frankendael Hoofdstuk VI m.b.t. : Koop en Verkoop Huisje / Huur Tuin versie april 2019

bedrag nodig dan zal het resterende bedrag onmiddellijk door de penningmeester naar de vorige eigenaar overgemaakt worden.

Het bedrag van verkoop - verminderd met de helft van de taxatiekosten en eventuele andere vorderingen die de vereniging nog op de verkoper open heeft staan - wordt door de penningmeester uitbetaald. Liefst niet contant maar via een overschrijving op een bankrekening.

Op de dag van verkoop dienen ook de watermeter en de electrameter opgemeten te worden. Het electra- en waterverbruik met daarbij het verschuldigde rioolafvoerrecht moet nog door de verkoper aan de vereniging voldaan worden.

Artikel 25. Inboedel en tuingereedschap.

De koper is niet verplicht wat dan ook aan inboedel en/of gereedschap tegen betaling over te nemen. Ook tot overname van zonnepanelen en schotelantennes kan niemand gedwongen worden. Wil de koper zaken overnemen, dan moet in onderling overleg een prijs bepaald worden. Het bestuur heeft hier geen enkele bemoeienis mee. De verkoper moet de zaken, die niet overgenomen worden, binnen 14 dagen na de verkoop verwijderen. Indien er ongewenste zaken zijn achtergebleven, mag de nieuwe eigenaar deze op kosten van de verkoper laten verwijderen.