

Tuinpark: Naam lid-tuinder:

Tuinnummer:

tuin	opp.		
tuinhuis	opp.	bouwjaar	wel/geen bouwtekening aanwezig
schuur	opp.	bouwjaar	wel/geen bouwtekening aanwezig
kweekkas	opp.	bouwjaar	wel/geen bouwtekening aanwezig

fundering	:	tegels / poeren - betonplaat - betonrand		
balklaag / vloer	:	hout - bestaande betonvloer		
buitenwanden	:	hout - stenen borstwering - geheel steen - kunststof		
binnenwanden	:	massief hout - spaanplaat - kunststof - printplaat - gipsplaat		
dakvorm	:	plat dak - lessenaarsdak - zadeldak		
dakbeschoot	:	hout - OSB/underlayment		
dakbedekking	:	rubberoid - shingles - bitumen golfplaten - stalen dakpanplaten - EPDM - sedum		
WC/douche/ keuken	:	wel / niet betegeld		

A. Waardebepaling bouwsels - tuinhuis/schuur/kweekkas

	goed			matig			slecht				som	gemid.	
1 balklaag	90	80	70	60	50	40	30	20	10	0	%	%	
constructie											zichtbaar		
overspanning											ja / nee		
gaafheid											ja / nee		
bestaande betonvloer											ja / nee		
opkrikken	wel/niet nodig												
2 vloer	90	80	70	60	50	40	30	20	10	0			
g.g. vloerdelen OF plexmateriaal											zichtbaar		
											ja / nee		
NB. bij 1 soort vloer % invullen													
3 wanden	90	80	70	60	50	40	30	20	10	0			
constructie													
gaafheid													
stenen borstwering													
overige opmerkingen													
4 dak	90	80	70	60	50	40	30	20	10	0			
constructie											zichtbaar		
gaafheid											ja / nee		
dakbeschoot											ja / nee		
boeideel											ja / nee		
goot													
afvoer													
overige opmerkingen													
5 dakbedekking	90	80	70	60	50	40	30	20	10	0			
uitvoering													
gaafheid													
overige opmerkingen													
6 kozijnen,ramen,deuren	90	80	70	60	50	40	30	20	10	0			
constructie													
gaafheid													
hang-en sluitwerk													
beglazing													
overige opmerkingen													
7. ventilatie	90	80	70	60	50	40	30	20	10	0			
onder de vloer													
onder dakbeschoot													
in het tuinhuis													
overige opmerkingen													

pagina 2 van 5		goed			matig			slecht						som	gemid.
8 staat van onderhoud		90	80	70	60	50	40	30	20	10	0				
overige opmerkingen															
9 uitvoering constructie		90	80	70	60	50	40	30	20	10	0				
overige opmerkingen															
01. balklaag		_____			%			Tuinhuis dubbelwandig Maximaal € 412 per m ² bij max. 28 m ² (c.q. max. 16 m ² Klein Dantzig of Zonnehoek) Dubbelwandig betreft i.c.: huisjes met binnenbetimmering én huisjes met massieve muren van minstens 5,5 cm. Tuinhuis enkelwandig Maximaal € 268 per m ² bij max. 28 m ² (c.q. max. 16 m ² Klein Dantzig of Zonnehoek)							
02. vloer		_____			%										
03. wanden		_____			%										
04. dak		_____			%										
05. dakbedekking		_____			%										
06. kozijnen, ramen, deuren		_____			%										
07. ventilatie		_____			%										
08. staat van onderhoud		_____			%										
09. uitvoering constructie		_____			%										
Subtotaal tuinhuis 01. tm 09.					% : 9 =					%		€			
10. Keuken		max. € 886											€		
11. Douche en toilet		max. € 886											€		
12. Schuur		max. 6 m ² - max. € 191 per m ²											€		
13. Kweekkas		max. 12 m ² - max. € 191 per m ²											€		
Optelling 1 tm 13												€			
14. Aftrek wegens												minus	€		
												minus	€		
												minus	€		
A. Subtotaal Waardebepaling bouwsels - tuinhuis/schuur/kweekkas												€			
B. Waardebepaling bouwsels - tuinparkgebonden															
15. Beschoeiing		max. 36 € per strekkende meter										€			
16. Bestrating		max. per m ² - 15 € bij goede kwaliteit										€			
17. Gaskist		max. 50 € per tuin										€			
18. Pergola		max. 50 € per tuin										€			
19. Septictank, stapelput(ten)		max. 288 € septictank en 55 € stapelput										€			
20. Elektra		conform afspraken binnen het tuinpark										€			
21. Watermeter(put)		conform afspraken binnen het tuinpark										€			
22. Anders (o.a. verfraaiingen)												€			
conform afspraken binnen het tuinpark												€			
max. 10% van de optelling 1 tm 13 onder A.												€			
												€			
B. Subtotaal Waardebepaling bouwsels - tuinparkgebonden												€			
Omschrijving geconstateerde gebreken en noodzakelijke verbeteringen															
1. Asbest aanwezig JA / NEE															
2.															
3.															
4.															
Niet zichtbaar waardoor een waardebepaling niet mogelijk is															
1.															
2.															
3.															
Het rapport dient altijd geheel ingevuld en door drie leden van de (Bonds)bouwcommissie ondertekend te worden - ook bij eventueel te slopen opstallen.								Datum waardebepaling bouwsels _____							
1)				2)				3)							
namen en handtekeningen (bonds)bouwcommissie															

A. Subtotaal Waardebepaling bouwsels - tuinhuis/schuur/kas (rubriek 1 tm 14 - pag. 2)		€
B. Subtotaal Waardebepaling bouwsels - tuinparkgebonden (rubriek 15 tm 22 - pag. 2)		€
C. Subtotaal Waardebepaling tuin en beplanting		€
De waardebeplating van tuin en beplanting wordt apart als bijlage bijgevoegd		
A + B + C = Totaal bedrag t.b.v. overdracht		€
Totale waardebeplating opgemaakt door		
Datum		
<p>Mededelingsplicht Verkoper-tuinder heeft een mededelingsplicht aan de waardebeplatingcommissies en nieuwe tuinders over</p> <ul style="list-style-type: none"> - aanwezigheid van asbest - gebreken aan tuin en opstallen <p>Eventuele gebreken mogen door de verkoper-tuinder niet worden verborgen (b.v. door oververven van rotte planken, wegsnijden bamboe of meubels plaatsen voor natte plekken) zonder hier mededeling over te doen.</p> <p>Bij verzaken van deze mededelingsplicht is het mogelijk dat verkoper-tuinder, ook na overdracht, aansprakelijk wordt gehouden voor de schade. De aansprakelijkheid voor het verzaken van de mededelingsplicht omvat bekende gebreken én gebreken welke bekend hadden moeten zijn.</p>	<p>Waardebepaling is geen bouwkundige keuring Deze waardebeplating is <i>geen bouwkundige</i> keuring. Indien koper een bouwkundig oordeel wenst dient hij/zij dit zelf te onderzoeken voorafgaande aan de overdracht b.v. door een bouwkundig expert hiervoor in te schakelen.</p> <p>Aansprakelijkheid De overdracht van bovengenoemde bouwsels en beplanting vindt plaats tussen <i>vertrekkende tuinder</i> en <i>nieuwe tuinder</i>. De Bond van Volkstuinders alsmede de tuinparken (afdelingen van de Bond van Volkstuinders) aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele verborgen en niet-verborgen gebreken aan bouwsels en beplanting.</p> <p>Beroep tegen waardebeplating Vertrekkende lid-tuinder kan in beroep tegen de <i>Waardebeplatingen Bouwsels</i> en <i>Waardebeplating Tuin en beplanting</i> binnen 14 dagen na ontvangst van dit rapport. Zie toelichting voor nadere informatie hierover of neem contact op met info@bondvanvolkstuiders.nl</p>	
Handtekening koper voor ontvangst	Ondergetekende gaat wel/niet akkoord met het Bedrag A+B+C € _____ Handtekening lid: _____ Datum: _____	

TOELICHTING PROCEDURE WAARDEBEPALING EN BEDRAGEN

Samenstelling waardebepaling

Bedragen en onderdelen van de waardebepalingen zijn vastgesteld door de bondsvergadering d.d. Het totaalbedrag is samengesteld uit drie bedragen.

A. *Waardebepaling bouwsels - tuinhuis/schuur/kweekkas*

B. *Waardebepaling bouwsels - tuinparkgebonden*

Hieronder vallen onderdelen die per tuinpark verschillen: wel of geen elektra, bij sommige tuinparken zijn de beschoeiingen van het tuinpark en niet van de tuinder, sommige tuinparken vergoeden geen bestrating, andere wel. Het staat het tuinpark vrij om, binnen gemaximeerde bedragen, hier eigen keuzes in te maken. Omdat het eigen ruimte betreft van het tuinpark toetst de bondsbouwcommissie dit slechts marginaal. Wanneer na herwaardering door de bondsbouwcommissie bij onderdelen van C velden blanco worden gelaten, betekent dit dat de bondsbouwcommissie de eerdere waardebepaling van de tuinpark-bouwcommissie volgt.

C. *Waardebepaling tuin en beplanting*

Het formulier van de waardebepaling Tuin en beplanting wordt bijgevoegd bij dit formulier.

Zichtbaarheid

Voor een goede waardebepaling is het noodzakelijk dat onderstaande zaken zichtbaar zijn:

1. De onderkant van de vloer en balklaag. Indien deze niet zichtbaar zijn wordt het percentage op 0% gesteld.
2. De kapconstructie (o.a. spanten en dakbeschoeiing). Indien deze niet zichtbaar zijn wordt het percentage op 0% gesteld.
3. De fundering (zoals trottoirbanden, tegels en poeren)
4. Eventueel aanwezige vorst-rand bij betonplaat als vloer of fundering
5. Septictank, stapelputten, watermeterputten en watermeters (tuinparkgebonden)

Indien één of meerdere van bovenstaande onderdelen niet of onvoldoende beoordeeld kunnen worden zal dit in de waarde tot uitdrukking komen.

Mededelingsplicht

Verkoper-tuinder heeft een mededelingsplicht aan de waardebepalingscommissies en nieuwe tuinders over

- aanwezigheid van asbest
- gebreken aan tuin en opstallen

Eventuele gebreken mogen door de verkoper-tuinder niet worden verborgen (b.v. door verven van rotte planken, wegsnijden bamboe of iets neerzetten voor een natte plek). Bij verzaken van deze mededelingsplicht is het mogelijk dat verkoper-tuinder, ook na overdracht, aansprakelijk wordt gehouden voor de schade; dit omvat zowel bekende gebreken als gebreken welke bekend hadden moeten zijn.

In beroep gaan?

Wanneer de vertrekkende tuinder het niet eens is met de *Waardebepaling bouwsels* en/of de *Waardebepaling tuin en beplanting* kan hij/zij in beroep gaan. De vertrekkende tuinder moet binnen 14 dagen na ontvangst van het rapport in beroep gaan bij de bondsbouwcommissie en/of de bondstuincommissie. De kosten van elk beroep bedragen € 50. Hiervoor kan contact worden opgenomen via info@bondvanvolkstuiders.nl

Wanneer er beroep wordt ingesteld, bepalen de bondscommissies de waarde van tuin en/of bouwsels opnieuw. Deze nieuwe waarde is bindend en tegen deze prijs zal de tuin aan een nieuwe tuinder worden toegewezen, ook wanneer de prijs lager ligt dan de eerste waardebepaling.

Wanneer het rapport van de waardebepaling niet binnen 14 dagen na ontvangst voor akkoord getekend retour is ontvangen én er is ook geen beroep ingesteld, wordt aangenomen dat de vertrekkende tuinder instemt met het rapport en de daarin genoemde prijs.

Zie ook Tuinreglement artikel 4.

Waardebepaling is geen bouwkundige keuring

Deze waardebepaling is geen bouwkundige keuring. Indien koper een bouwkundig oordeel wenst dient hij/zij dit zelf te onderzoeken voorafgaande aan de overdracht b.v. door een bouwkundig expert hiervoor in te schakelen.

Aansprakelijkheid

De overdracht van opstallen en beplanting vindt plaats tussen vertrekkende tuinder en nieuwe tuinder. De Bond van Volkstuinders alsmede de aangesloten tuinparken aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele verborgen en niet-verborgen gebreken aan opstallen en beplanting.

Inboedel

De inboedel is niet meegenomen in de waardebepaling. Tot de inboedel wordt onder meer gerekend een geiser, (gevel)kachel en zonnepanelen. Het staat de vertrekkende tuinder vrij om al dan niet de inboedel aan te bieden; het staat de nieuwe tuinder vrij om hier al dan niet mee akkoord mee te gaan. Het al dan niet overnemen van de inboedel heeft geen enkele consequenties voor de toewijzing van de tuin.

Onbewoonbaar

Indien een rapport aangeeft dat een bouwsel onbewoonbaar is verklaard, moet het vertrekkende lid het bouwsel slopen en afvoeren. Indien hij hiertoe niet in staat is of in gebreke blijft, worden de kosten op hem verhaald.

Recht op inzage

Alle gegadigden hebben recht op inzage in het rapport van de waardebepalingen. De uiteindelijke nieuwe tuinder alsmede het bondsbureau ontvangen een afschrift van de waardebepalingen.

BEDRAGEN WAARDEBEPALING BOUWELS 2023 - vastgesteld in de bondsvergadering 10 december 2022

01. tm 09. Tuinhuis dubbelwandig	maximaal per m ² bij max. 28 m ² Het betreft hier dubbelwandige huisjes met binnenbetimmering én huisjes met massieve muren van minstens 5,5 cm.	€ 412
01. tm 09. Tuinhuis enkelwandig	maximaal per m ² bij max. 28 m ² Voor alle tuinhuisjes geldt een maximum van 28 m2 met uitzondering voor de tuinhuisjes op Zonnehoek en Klein Dantzig. Hier geldt een maximum van 16 m2. Op nutstuinen zijn geen tuinhuisjes toegestaan - opstallen op nutstuinen worden gewaardeerd als 'schuur' of 'kweekkas'.	€ 268
04. Dak	In het geval van dakpannen, gras of sedum dient de constructie aantoonbaar geschikt daarvoor te zijn (bbvs artikel 4.8)	
07. Ventilatie	Deze rubriek was eerst ondergebracht bij 'constructieve uitvoering'.	
10. Keukenblok	maximaal per tuin	€ 886
11. Toilet - douche	maximaal per tuin	€ 886
12. Schuur	maximaal per m ² bij max. 6 m ²	€ 191
13. Kweekkas	maximaal per m ² bij max. 12 m ²	€ 191
14. Aftrek wegens	Er wordt <i>geen</i> aftrek gedaan voor zaken die al in de waardebeplating tot uitdrukking zijn gebracht middels het vastgestelde percentage. Er wordt zo nauwkeurig mogelijk omschreven om welke zaken het gaat (b.v. kosten afbreken illegale aanbouw). Het bedrag van de aftrek staat in verhouding met het geconstateerde gebrek.	
De rubrieken 15 tm 22 zijn tuinparkgebonden. Dit betekent dat het aan het tuinpark is om te besluiten OF en zo ja, WELKE rubrieken in de waardebeplating worden meegenomen. Wanneer ze daartoe besluiten gelden de genoemde maximale bedragen zoals vastgesteld door de bondsvergadering.		
15. Beschoeiing	maximaal per strekkende meter	€ 36
16. Bestrating	maximaal per m2 bij goede kwaliteit Losse tegels e.d én te veel aan verharding (d.w.z. indien meer dan 30% van de oppervlakte van de tuin verhard is) worden niet meegenomen in de waardebeplating.	€ 15
17. Gaskisten	maximaal per tuin	€ 50
18. Pergola	maximaal per tuin	€ 50
19. Septictank etc.	Vergoeding septictank maximaal Vergoeding stapelput maximaal	€ 288 € 55
20. Elektra	Conform de afspraken op tuinpark	
21. Watermeter(put)	Conform de afspraken op tuinpark	
22. Anders namelijk	maximaal per tuin - 10% van optelling 1 t/m 13 Hierbij wordt omschreven om welke zaken het gaat, zoals afgesproken binnen het tuinpark. Er kan niet volstaan worden met uitsluitend het invullen van een bedrag. Het bedrag staat in verhouding met de zaak waarom het gaat. Het totale bedrag onder 22. is gemaximeerd tot 10% van de optelling van 1 t/m 13 onder A. Schuttingen, hekwerken etc. tussen tuinpercelen zijn uitgesloten van deze rubriek. Dit omdat een schutting deel uitmaakt van twee tuinen.	10%