

Waardebepaling bouwsels 2023 – formulier en bedragen

Het waardebepalingsformulier 2023 ziet er anders uit dan voorgaande jaren. Daardoor lijkt op het eerste gezicht wellicht dat er veel veranderd is maar dat valt op zich wel mee. Ieder onderdeel heeft nu een eigen nummer (1 t/m 22) en zaken als beschoeiing, bestrating, pergola worden niet meer op 1 hoop gegooid.

De formulieren uit voorgaande jaren s.v.p. NIET meer gebruiken. Om namelijk een goede en zorgvuldige herwaardering (door de bondsbouwcommissie) te kunnen maken, moet er op dezelfde manier worden gewaardeerd.

Eventuele vragen over de Waardebepaling Bouwsels 2023 kunnen worden gesteld aan de bondsbouwcommissie via bbc@bondvanvolkstuinders.nl

Hieronder de belangrijkste wijzigingen t.o.v. voorgaande jaren

Indeling waardebepaling Bouwsels

Wat bouwsels betreft zijn alle bekende onderdelen in twee hoofdrubrieken verdeeld – zie pagina 1 en 2

- A. Waardebepaling van tuinhuis/schuurtje/kweekkas (onderdeel 1 t/m 14)
'Verfraaiing' is hierbij komen te vervallen maar kan eventueel wel bij onderdeel 22 worden opgenomen.
- B. Waardebepaling tuinpark-gebonden (onderdeel 15 t/m 22)
Deze rubriek betreft onderdelen waar er verschillen tussen tuinparken bestaan.

Deze twee hoofdrubrieken A+B worden ondertekend door drie leden van de bouwcommissie.

Zichtbaarheid

Onze waardebepalingen zijn eerst en vooral visuele waardebepalingen. Wanneer iets niet zichtbaar is, wordt dit niet meegenomen. Jullie zien dan ook weer een 0% terug op het waardebepalingsformulier.

Rubriek A. Tuinhuis / schuurtje / kweekkas

- Waardebepaling tuinhuis. Voorheen waren er 8 onderdelen – nu 9. Is uitgebreid met 7 (ventilatie) en 9 (uitvoering constructie). Deze onderdelen waren voorheen bij elkaar gevoegd.
Let dus op dat hier de optelling van % voortaan gedeeld wordt door 9.
- Bij 1 (balklaag), 3 (wanden), 4 (dak) en 6 (kozijnen) wordt daarnaast 'constructie' apart gewaardeerd. Op deze manier wordt 'constructie' extra meegewogen in het totaal. S.v.p. dus bij alle onderdelen meenemen.
- Max. bedrag schuur en kweekkas is gelijkgetrokken. Hou hierbij rekening met de grote kwaliteitsverschillen tussen b.v. een praxis-kasje/schuurtje en een professionele kas/schuur. Eventueel kan er (als hulpmiddel) gebruikt gemaakt worden van het kleine formulier voor de waardebepaling voor kas en schuurtje.
- 14 (aftrek)
 - Er mag geen aftrek worden opgenomen voor zaken die al tot uitdrukking komen in de waardebepaling onder 1 t/m 13.
 - Tuin en bouwsels moeten worden opgeleverd volgens onze statuten en reglementen. Voor het verwijderen van een illegaal bouwsel, afval etc. kan aftrek worden opgenomen maar let daarbij op dat volgens Tuinreglement artikel 8 lid 3 de tuinder in de gelegenheid moet zijn/worden gesteld om dit zelf te verhelpen.

- Het bedrag van de aftrek staat in verhouding met de werkzaamheden die het vergt om alles in orde te maken.

Rubriek B. Bouwsels - tuinparkgebonden

Vanuit de bond willen we verzoeken om de onderdelen van deze rubriek te bespreken tussen afdelingsbestuur en bouwcommissie en ons te informeren via bbc@bondvanvolkstuinders.nl hoe op het tuinpark hier mee om wordt gegaan. Dit is van belang bij herwaarderingen door de bondsbouwcommissie. Het gaat m.n. om de volgende vragen:

- 15. Beschoeiing >> wordt dit wel/niet in de waardebeoordeling meegenomen?
NB. Bij tuinparken waar de aanleg/onderhoud van de beschoeiingen onder de verantwoordelijkheid valt van het tuinpark, wordt dit NIET meegenomen in de waardebeoordeling. De kosten drukken namelijk op de vereniging en niet op de individuele tuinen.
- 16. Bestrating >> wordt dit wel/niet meegenomen in de waardebeoordeling?
- 17. Gaskist. Geen nadere vragen.
- 18. Pergola. Geen nadere vragen.
- 19. Septictank, stapelputten >> speelt uitsluitend bij tuinparken die niet zijn aangesloten op het riool. Wordt dit wel/niet meegenomen in de waardebeoordeling. Zie ook onder 15.
- 20. Elektra >> wordt dit wel/niet in de waardebeoordeling meegenomen? Zo ja, op welke manier? Zie ook onder 15.
- 21. Watermeter(put) >> wordt dit wel/niet in de waardebeoordeling meegenomen? Zo ja, op welke manier? Zie ook onder 15.
- 22. Anders >> Sommige tuinparken hebben in de loop van de tijd onderdelen toegevoegd of waarden b.v. 'verfraaiingen' terwijl andere parken dat niet doen. Onder 22 is ruimte daarvoor.

Informeer ons svp over de afspraken die hierover zijn/worden gemaakt op het tuinpark. Dit onderdeel kent een maximum van 10% van de optelling van onderdelen 1 t/m 13. Is die optelling € 10.000 – dan is het maximale bedrag onder 22 € 1.000

Bij een herwaardering zal de bondsbouwcommissie deze tuinpark-gebonden onderdelen marginaal toetsen. Wanneer op het rapport van de herwaardering een veld blanco wordt gelaten, betekent dit dat het eerdere oordeel van de tuinpark-commissie wordt gevolgd.

Pagina 3 – A + B + C Totaalbedrag en ondertekening

Op pagina 3 worden vervolgens de bedragen van alle waardebeoordelingen A+B Bouwsels én C. Tuin en Beplanting opgeteld voor het totaal. Wie de totale waardebeoordeling uiteindelijk op(s)telt, hangt af van de werkwijze op je eigen park. Dat kan het afdelingsbestuur zijn, een verkoop-coördinator of één van de leden van een waardebeoordelingscommissie. Spreek dit met elkaar af.

Op pagina 3 zijn een aantal teksten opgenomen zoals deze ook op onze website staan (o.a. mededelingsplicht van vertrekkende tuinder, onderzoeksplicht van nieuwe tuinder). Een nieuwe tuinder moet voldoende gelegenheid krijgen om, voorafgaande aan de overdracht, een tuinhuis etc. te onderzoeken op bouwkundige gebreken en kan vervolgens eventueel nog afzien van overdracht.

Zoals altijd

- Het rapport dient ondertekend op pagina 3 te worden door de vertrekkende tuinder 'voor akkoord'
- De uiteindelijke koper tekent op pagina 3 'voor ontvangst'.
- Stel het rapport verder ter beschikking gesteld aan belangstellende aspirant-tuinders b.v. voor of bij de bezichtiging.