

TAXATIeregLEMENT

Regeling van de overdracht en taxatie
van opstallen op amateurtuincomplexen

ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. VERENIGINGEN

Waarin dit reglement gesproken wordt van Bond, wordt bedoeld: de Haagse Bond van Amateurs-tuindersverenigingen. Waarin dit reglement wordt gesproken van Vereniging(en), wordt bedoeld: uitsluitend amateurs-tuindersverenigingen die zijn aangesloten bij de Bond. Deze verenigingen beheren elk een amateurtuincomplex. De daarop voorkomende amateurtuinen worden aan hun leden in gebruik gegeven.

ARTIKEL 2. OMSCHRIJVING OPSTALLEN

De opstallen op een volkstuin, zoals tuinhuisjes, kweekkasjes, windschermen e.d. worden in dit reglement beschouwd als roerende goederen.

ARTIKEL 3. VERENIGINGS-TAXATIE COMMISSIE (VTC)

Het bestuur van een in artikel 1 bedoelde volkstuidersvereniging dient uit de leden van haar vereniging een Verenigings-Taxatie Commissie (VTC) in te stellen, bestaande uit tenminste drie leden, waarvan ten hoogste één lid zitting mag hebben in het bestuur van de vereniging. De leden van deze VTC worden door het bestuur voorgedragen en door de Algemene Vergadering benoemd. De leden van deze VTC behoren zoveel mogelijk deskundig te zijn op bouwkundig terrein en op het gebied van de bouwprizen betreffende materiaal en arbeidsloon.

ARTIKEL 4. BEROEPSCOMMISSIE INZAKE TAXATIES (BIT)

Het bestuur van de Bond benoemt uit de leden van de bij de Bond aangesloten verenigingen een Beroepscommissie Inzake Taxaties (BIT), bestaande uit een oneven aantal van tenminste drie leden, die geen zitting mogen hebben in het bestuur van de Bond. De leden van de BIT mogen niet uit éénzelfde vereniging afkomstig zijn. De leden van de BIT mogen niet betrokken worden bij beroepszaken hun eigen vereniging betreffende. De leden van de BIT behoren deskundig te zijn op bouwkundig terrein en op het gebied van de bouwprizen betreffende materiaal en arbeidsloon.

TAAK VAN DE BEROEPSCOMMISSIE INZAKE TAXATIES

ARTIKEL 5. BIJSTAND EN ADVISERING

De BIT zal de taxatiecommissies van de verenigingen met raad en daad bijstaan. Zij heeft in het bijzonder tot taak de Bond te adviseren bij:

1. het vaststellen van een aantal eenheidsprijzen;
2. het regelen van geschillen over getaxeerde waarden.

De BIT brengt zo vaak als daartoe aanleiding is, doch tenminste eenmaal per jaar, in een Algemene Vergadering van de Bond verslag uit van haar werkzaamheden.

ARTIKEL 6. PRIJSADVIEZEN

Ter bepaling van de in artikel 5 bedoelde eenheidsprijzen zal de BIT ieder jaar per 1 april voor de meest voorkomende materialen van de huisjes een advies uitbrengen over de eenheidsprijzen. Zij kan zich daarbij laten voorlichten door enkele te goeder naam en faam bekend staande bouwondernemingen of leveranciers. Afzonderlijk dient een prijs te worden begroot voor de toegepaste fundering. Voor een kweekkasje dient op soortgelijke wijze als bij de huisjes de prijs te worden bepaald of te worden uitgegaan van de koop prijs van een vergelijkbare kas, alle uiteraard met glas. Ook hierbij dient de fundering apart te worden begroot.

ARTIKEL 7. EENHEIDSPRIJZEN

De in de artikelen 5 en 6 bedoelde eenheidsprijzen worden telkens voor één jaar vastgesteld, tenzij plotseling sterke prijs-schommelingen tussentijdse wijzigingen wenselijk maken, zulks ter beoordeling van de BIT. De prijzen worden door de Bond schriftelijk ter kennis gebracht van de besturen van de verenigingen die deze aan de VTC ter hand stellen.

TAAK VAN DE VERENIGINGS-TAXATIE COMMISSIE (VTC)

ARTIKEL 8. TAAKOMSCHRIJVING VTC

1. Bij de overdracht van opstallen op een volkstuin dient de VTC met inachtneming van de hierna te geven regels de taxatieprijs van de opstallen c.a. te bepalen en aan het bestuur mede te delen.

2. De VTC stelt een cartotheek samen van alle op het complex van de vereniging aanwezige opstallen. Per tuin wordt een kaart gemaakt waarop vermeld staat:
 - 1 alle op de tuin aanwezige opstallen met alle relevante afmetingen;
 2. de datum van oprichting van de opstallen;
 3. de uitvoering van de opstallen (gebruikte materialen);
 4. de eventuele wijzigingen die in de loop der tijd zijn aangebracht, speciaal gehele of gedeeltelijke renovaties, voor zover het lid dit schriftelijk bij het bestuur heeft gemeld onder overlegging van gegevens (prijzen, materialen);
 5. de oorspronkelijke bouwprijs voor zover deze de vereniging bekend is;
 6. de data van de achtereenvolgende overdrachten en de prijzen die er bij de overdrachten voor de opstallen betaald zijn.

ARTIKEL 9. JAARVERSLAG

De VTC brengt eens per jaar aan de Algemene Vergadering van de vereniging verslag uit van haar werkzaamheden.

PROCEDURE BIJ OVERDRACHT

ARTIKEL 10. OPZEGGING

1. Als een lid van de vereniging zijn tuin wil verlaten en de daarop aanwezige opstallen wenst te verkopen, geeft hij daarvan schriftelijk kennis aan het bestuur van de vereniging.
2. Nadat het lid al datgene dat hij/zij niet op de tuin en in het kweekkasje wil achterlaten heeft verwijderd, worden de sleutels bij het bestuur ingeleverd. Het lid heeft dan - behoudens met toestemming van het bestuur - geen toegang meer tot de tuin en de opstallen en mag daaruit niets meer verwijderen.
3. Het opzeggende lid blijft, behoudens anders door het bestuur bepaald, zolang de definitieve overdracht van de tuin als bedoeld in artikel 15 niet heeft plaats gevonden, verantwoordelijk voor het noodzakelijke onderhoud van de tuin en voor de opstallen.

ARTIKEL 11. OPDRACHT VOOR TAXATIE

Het bestuur geeft, zodra een in artikel 10 bedoelde mededeling te zijner kennis komt, de VTC opdracht de betreffende taxatie uit te voeren. Uitsluitend hetgeen in overeenstemming met het verenigingsreglement is aangebracht wordt getaxeerd. De VTC legt met inachtneming van de hierna te noemen richtlijnen de taxatie vast in een voor het bestuur bestemd taxatierapport.

ARTIKEL 12. VERKOOPPRIJS

Het bestuur komt aan de hand van de taxatiewaarde met het betrokken lid tot overeenstemming over de verkoopprijs.

ARTIKEL 13. ZOEKEN KOPER

Het bestuur van de vereniging zoekt overeenkomstig de statuten en het huishoudelijk reglement een koper, waarbij als prijs van de opstallen c.a. geldt de in artikel 12 genoemde verkoopprijs.

ARTIKEL 14. OVERDRACHTBEMIDDELING

De vereniging bemiddelt bij de overdracht van de opstallen tussen het lid dat de tuin verlaat en de koper, op de wijze als is geregeld in artikel 15.

ARTIKEL 15. TUINOVERDRACHT

1. De kandidaat-koper wordt aan de hand van het taxatierapport schriftelijk kennis gegeven van:
 1. de aan de opstallen geconstateerde gebreken;
 2. de eventueel aan de verkoper gegeven opdracht tot herstel van die gebreken.
2. De betreffende tuin wordt aan de koper in gebruik gegeven nadat:
 1. de kandidaat-koper akkoord is gegaan met de prijs van de aangeboden tuin;
 2. de koopprijs van de opstallen en het entreegeld enz. zoals geregeld in het huishoudelijk reglement en eventuele andere betalingen ter zake, door de penningmeester zijn ontvangen;
 3. de overeenkomst tot ingebruikneming van de tuin is ondertekend.

ARTIKEL 16. BEROEPSPROCEDURE

Het lid dat zijn opstallen wil verkopen en met het bestuur van de vereniging geen overeenstemming kan bereiken over de verkoopprijs, kan in beroep gaan bij de Bond. Het bestuur van de vereniging stelt in zo'n geval een kopie van de cartotheekkaart, het taxatierapport en het verenigings-taxatiereglement, ter beschikking van de Bond.

De Bond geeft de BIT opdracht om de taxatie van de VTC op zijn juistheid te beoordelen. De BIT hoort zo nodig de partijen en brengt aan de Bond schriftelijk verslag uit van haar bevindingen. De Bond doet aan de hand van dit verslag uitspraak en brengt deze ter kennis van betrokkenen. De uitspraak is bindend voor beide partijen.

ARTIKEL 17. ONTRUIMING TUIN

In het geval dat:

1. met het vertrekkende lid geen overeenstemming wordt bereikt over de verkoopprijs;
2. het vertrekkende lid na de beroepsprocedure overeenkomstig artikel 16, zich niet wil neerleggen bij de uitspraak van de Bond;
3. de in artikel 13 bedoelde zoekprocedure geen koper oplevert; dient de tuin binnen een maand, na schriftelijke aanzegging door het bestuur, geheel ontruimd (is vrij van opstallen) te worden opgeleverd, tenzij het lid alsnog schriftelijk verklaart op de oude voet verder te willen tuinieren.

BEPALING VAN DE TAXATIEPRIJS VAN DE OPSTALLEN OP COMPLEXEN

ARTIKEL 18. TAXATIEBASIS

Als basis voor de taxatieprijs dient de te indexeren - door de vereniging geaccepteerde - bouwprijs of begroting van destijds of de begroting op basis van heden gehanteerd te worden. De eventuele indexering zal plaats vinden op basis van de verstrekte BDB-indexcijfers. Op deze prijs worden enkele correcties toegepast zoals in de volgende artikelen omschreven worden.

ARTIKEL 19. AFSCHRIJVINGEN

1. Op de basisprijs dient naar ouderdom gerekend vanaf de stichtingsdatum 3% per jaar te worden afgeschreven. Voor gerenoveerde grote onderdelen van het huisje (gehele dak, kozijnen met ramen en deuren) kan de afschrijving worden berekend vanaf het schriftelijk bij het bestuur gemelde en met toestemming van het bestuur uitgevoerde renovatie, mits daarbij destijds de bijbehorende bescheiden (tekening, materialen, prijzen) werden ingeleverd. Er wordt maximaal gedurende 25 jaar (tegen 3%) afgeschreven.
2. Op de fundering wordt de eerste 25 jaar niet afgeschreven. Daarna geldt een afschrijving van 2% per jaar.

ARTIKEL 20 CONSTRUCTIE

Vervolgens dient de constructie van het huisje te worden bepaald. Is de bouw vakkundig uitgevoerd dan kan deze op 100% worden gesteld. Bij constructiefouten of gebreken wordt dit percentage verminderd overeenkomstig de ernst van de geconstateerde fouten of gebreken in de constructie.

ARTIKEL 21. BEPALING STAAT VAN ONDERHOUD

Tenslotte wordt voor het huisje de staat van onderhoud bepaald en wel onderverdeeld naar:

1. dakbeschot inclusief gordingen;
2. dakbedekking;
3. buitenwanden;
4. ramen en deuren;
5. schilderwerk en beglazing, vloeren en binnenwanden.

Voor elk van de 5 onderdelen wordt een percentage toegekend, waarbij optimaal onderhoud telt voor 100%. Van de 5 getaxeerde percentages wordt het rekenkundig gemiddelde genomen.

ARTIKEL 22. BEPALING CORRECTIE-PERCENTAGE

1. De in artikelen 20 en 21 gevonden percentages worden met elkaar vermenigvuldigd.
2. Is de uitkomst van de vermenigvuldiging 20% of minder dan kan geacht worden dat het huisje dermate bouwvallig is dat het niet voor verkoop geschikt is en dient het door of op kosten van de eigenaar te worden verwijderd. Het bestuur kan hiervan afwijken indien door het nieuwe lid een acceptabel plan tot algeheel herstel wordt voorgelegd dat de goedkeuring van het bestuur verkreeg.
3. Is de uitkomst van de vermenigvuldiging hoger dan 20% dan kan deze uitkomst worden vermenigvuldigd met de volgens artikel 19 gereduceerde basisprijs.

ARTIKEL 23. FUNDERING

Bij de uitkomst van artikel 22 wordt opgeteld de prijs van de fundering. Indien deze bestaat uit een betonplaat wordt de prijs vastgesteld door de volgens artikel 6 vastgestelde eenheidsprijs voor de fundering. Op deze prijs wordt geïndexeerd en afgeschreven overeenkomstig artikel 19 lid 2. Indien de fundering niet uit een betonplaat bestaat stelt de taxatiecommissie naar beste weten zelf een prijs daarvoor vast. Indien het huisje op grond van artikel 22 wegens bouwvalligheid moet worden afgebroken telt als taxatiewaarde van de opstal slechts de taxatieprijs van de fundering.

ARTIKEL 24. VOORZIENINGEN

Bouwkundige voorzieningen (betimmeringen, tegelwerk, verfraaiingen, plafond, e.d.), sanitaire voorzieningen (waterleiding, toilet, aanrecht, afvoeren, riolering e.d.) en andere voorzieningen behorende tot het huisje dienen naar redelijkheid (niet luxe zijnde) te worden getaxeerd. Dubbel glas wordt getaxeerd als enkel glas. De inventaris van het huisje wordt niet getaxeerd evenmin als middelen die dienen tot opwekking van energie.

ARTIKEL 25. KWEEKKASJES

Een eventueel aanwezig kweekkasje wordt als volgt getaxeerd: de basisprijs wordt verkregen door de artikelen 6, 18, 20, 21 en 22 gehanteerd voor het verkrijgen van de basisprijs voor huisjes, op overeenkomstige wijze toe te passen. Er vindt maximaal gedurende 15 jaar een afschrijving plaats van 2% per jaar. Afhankelijk van het gebruikte materiaal kan hierop naar boven of naar beneden afgeweken worden. De deugdelijkheid van de constructie alsmede de staat van onderhoud worden in procenten uitgedrukt. Deze percentages worden met elkaar vermenigvuldigd.

Is de uitkomst van de vermenigvuldiging 20% of minder dan dient het kasje te worden afgebroken door of op kosten van het vertrekkende lid.

Is de uitkomst meer dan 20% dan wordt deze toegepast op de door de afschrijving gereduceerde basisprijs. De prijs van eventueel in het kweekkasje aanwezige kweektafels, verwarmings- en besproeiingsinstallatie worden afzonderlijk naar redelijkheid vastgesteld en opgeteld bij de prijs van het kweekkasje. Dubbel glas wordt getaxeerd als enkel glas.

ARTIKEL 26. TUINVOORZIENINGEN

Andere op de tuin aanwezige zaken (o.a. tegels, hekwerk, windschermen) worden naar redelijkheid getaxeerd. Niet getaxeerd worden o.a.: vijvers, gemetselde rotstuinen, gemetselde of betonnen waterputten, gemetselde of vaste betonnen bloembakken c.q. verfraaiingen, vleugelpompen, waterwellingen, waterkelders, gestorte betonnen voetpaden/terrassen en betontegels 30x30.

ARTIKEL 27. GROENVOORZIENINGEN

De prijs van de op de tuin aanwezige bomen, heesters, vaste planten en gazons wordt vastgesteld op basis van de prijzen uit een catalogus van een te goeder naam en faam bekend staande handelskwekerij. Er kan een reductie op de prijs worden toegepast voor zieke, verwilderde of te dicht op elkaar staande gewassen. De waarde van eventueel aanwezige eenjarige gewassen wordt verwaarloosd. De maximale taxatiewaarde bedraagt € 250,- per tuin (prijsbasis 2015).

ARTIKEL 28. TAXATIERAPPORT

Een model taxatierapport wordt als aanhangsel bij dit reglement gevoegd en geacht er deel van uit te maken.

SLOTBEPALINGEN

ARTIKEL 29. RUILING OP HETZELFDE COMPLEX

Ruiling van tuinen op een complex is slechts toegestaan met toestemming van het bestuur en met inachtneming van het reglement van de ruillijst. Het bestuur maakt in deze gevallen van de diensten van de VTC gebruik om een eventueel waardeverschil tussen de opstallen op de beide betrokken tuinen vast te stellen.

ARTIKEL 30. RUILING NAAR EEN ANDER COMPLEX

Ruiling van tuinen op twee verschillende complexen is slechts toegestaan met toestemming van de beide betrokken verenigingsbesturen met inachtneming van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Het waardeverschil tussen de opstallen wordt in deze gevallen bepaald door de VTC van beide betrokken verenigingen. De tuinen worden in gebruik gegeven nadat is voldaan aan de bepalingen van artikel 15 van dit reglement.

ARTIKEL 31. ONVOORZIEN

In gevallen waarin dit reglement niet voorziet beslist het verenigingsbestuur, de VTC gehoord hebbende, waarbij de Bond als beroepsinstantie kan optreden.

ARTIKEL 36. INWERKINGTREDING

Dit reglement is vastgesteld in de Algemene Vergadering van 17 april 1993, treedt terstond in werking en is een onderdeel van het huishoudelijk reglement van de vereniging.

Gewijzigd in de ledenvergadering van 7 november 2016.