



TAXATIeregLEMENT INHOUDSOPGAVE

Artikel	pagina
1. Algemeen	2
2. Werkwijze commissie	2
3. Procedure bij taxatie	3
4. Wijze van oplevering tuin	3
5. Bemiddelingssom en entreegeld	4
6. Waarborgsom	4
7. Beroepsmogelijkheden na taxatie	4
8. Algemene richtlijnen voor taxatie	5
9. Taxatie op verzoek	6
10. Tuinruiling	6
11. Slotbepalingen	6
Bijlagen:	
Model Taxatierapport voor houten huisjes	7
Model Taxatierapport voor stenen huisjes	8
Regeling Maximum Prijzen	9



TAXATIeregLEMENT

ALGEMEEN

ARTIKEL 1

1. Met verwijzing naar art.14 lid 1 van de Statuten, art. 23 lid 1a en art.25 lid 1 van het Huishoudelijk Reglement bestaat de Taxatiecommissie uit tenminste 3 leden, waarvan 1 lid voorzitter is (gekozen door de commissieleden) en tevens afgevaardigd bestuurslid is.
2. De leden van de Taxatiecommissie worden op voordracht van het Bestuur door de ALV benoemd voor een periode van 3 jaren en zijn terstond herkiesbaar.
3. Bij een tussentijdse vacature wordt op de eerstvolgende ALV een vervangend commissielid benoemd. Dit commissielid neemt op het rooster van aftreden de plaats in van zijn voorganger.
4. De voorzitter van de Taxatiecommissie coördineert de werkzaamheden en brengt na taxaties schriftelijk verslag uit aan het Bestuur, ook indien de commissieleden het niet eens zijn met de taxatie.
5. Jaarlijks brengt de Taxatiecommissie verslag uit aan de ALV van haar activiteiten.

WERKWIJZE COMMISSIE

ARTIKEL 2

1. Bij het beëindigen van een lidmaatschap (zoals bedoeld in art.8 lid 1 van de Statuten) wordt de Taxatiecommissie door het Bestuur belast met de taxatie van opstallen, tuininrichting (tuin beplanting door Tuinadvies-controlecommissie) en eventuele andere bouwkundige vaste voorzieningen genoemd in het Bouwreglement. Ook bij tuinruiling taxeren beide commissies het hierboven genoemde, zoals bedoeld in art.10 van dit reglement en verder in alle andere gevallen waarin dit door het Bestuur wenselijk wordt geacht.
2. Een taxatie moet door ten minste 3 commissieleden worden verricht.
3. Bij een taxatie worden de richtlijnen van art.8 van dit reglement gehanteerd.
4. Ieder commissielid taxeert voor zich en legt de resultaten vast in een taxatierapport welke aan de voorzitter wordt overhandigd.
5. De voorzitter van de commissie berekent het gemiddelde taxatiebedrag en legt dit vast in een eindtaxatierapport. In dit rapport worden ook de gebreken (achterstallig onderhoud) vastgelegd die aan de opstallen zijn geconstateerd. De voorzitter van de commissie overhandigt een kopie van het eindtaxatierapport aan het Bestuur. De voorzitter zorgt ervoor dat de originelen van het eindtaxatierapport en die van de individuele taxatierapporten in de cartotheek van de vereniging worden opgeborgen.
6. Bij afwijkingen zal een vergadering met alle leden van de Taxatiecommissie worden belegd indien er individuele afwijkingen zijn van meer dan 10%.
7. De Taxatiecommissie doet de taxaties aan de hand van de meest actuele "Richtprijzenlijst en Richtlijnen t.b.v. taxeren van tuinen en opstallen".



PROCEDURE BIJ TAXATIE

ARTIKEL 3

1. Onderhands overdragen van tuinen is niet toegestaan.
2. Als een tuinlid het lidmaatschap wil beëindigen en de op zijn of haar tuin aanwezige opstallen en of andere eigendommen wenst te verkopen, meldt hij of zij dit schriftelijk aan het Bestuur, zodat beide commissies hiermee rekening kunnen houden bij het taxeren van de tuin. Opzegging kan gedurende het gehele verenigingsjaar geschieden.
3. Het bestuur zoekt een kandidaat - koper voor de opstallen op de vrijkomende tuin volgens de in het Huishoudelijk Reglement gestelde procedure.
4. Indien de opstallen al dan niet na een beroepsprocedure als bedoeld in art.7 van dit reglement onverkoopbaar blijken te zijn, dient het vertrekkende tuinlid de tuin en opstallen, zonder schade aan het tuincomplex berokkenen, schoon en vrij van opstallen op te leveren. Dit geldt binnen een door het Bestuur te bepalen termijn, tenzij hij of zij alsnog op de "oude voet" verder wil tuinieren of de opzegging intrekt.
5. Gedurende de periode die nodig is om een kandidaat - lid te zoeken c.q. de tuin te ontruimen, moet het tuinlid aan alle lidmaatschapsverplichtingen blijven voldoen.
6. Voordat het kandidaat-lid de verschuldigde bedragen aan de vereniging betaalt, stelt het Bestuur hem/haar in kennis van de eventueel geconstateerde gebreken aan de opstallen en geeft hem/haar eventueel opdracht tot het herstel daarvan.
7. Het vertrekkende tuinlid ondertekent een overeenkomst tot verkoop. Het komende tuinlid (kandidaat-lid) ondertekent een overeenkomst tot koop en aanvaarding van het lidmaatschap.
8. Het kandidaat-lid wordt vervolgens overeenkomstig het Huishoudelijk Reglement ingeschreven als tuinlid van deze vereniging.
9. Het kandidaat-lid wordt in de gelegenheid gesteld ter plaatse de Statuten en het Huishoudelijk Reglement in te zien en dient zich daaraan te houden.
10. Nadat de overeenkomst tot beëindiging van het recht op gebruik van een volkstuin is ondertekend, is het recht op beroep vervallen, zoals beschreven in de art.7 van dit reglement.

WIJZE VAN OPLEVERING TUIN

ARTIKEL 4

1. Beëindiging van het lidmaatschap door opzegging door een tuinlid, dient schriftelijk bij het Bestuur (secretariaat) te worden gemeld met vermelding van de datum van opzegging.
2. De secretaris meldt dit z.s.m. bij de Tuinadvies-controlecommissie en Taxatiecommissie.
3. De Taxatiecommissie bepaalt de waarde van de opstallen inclusief: bestrating terrassen en paden, windschermen, tuinkas, platte kweekkas, schuurtje, gereedschapskast en hekwerk en verder de bouwkundige vaste voorzieningen zoals: vloerafwerking, binnenbetimmering, keukeninrichting, tegelwerk en sanitaire voorzieningen. Gebreken en achterstallig onderhoud zullen worden vastgelegd en verrekend met de verkopende partij tegen de dan geldende prijzen.
4. De Tuinadvies-controlecommissie bepaalt de waarde van de beplanting zoals: bomen, heesters en vaste beplanting op basis van een (prijs-)lijst met vervangende waarden voor bomen, struiken en vaste beplanting.
5. Het bovenstaande zal worden vastgelegd in het taxatierapport, waarbij de eventuele kosten voor afvoer van tuinafval en afval zoals hout, steen en dergelijke door de beide commissies zal worden bepaald overeenkomstig art.6 van het Taxatiereglement.
6. De secretaris neemt samen met de Tuinadvies-controlecommissie en de Taxatiecommissie het taxatierapport door met het vertrekkende tuinlid.



7. Bij overdracht van de tuin aan het nieuwe kandidaat tuinlid zullen naast de secretaris ook een afgevaardigde van de Tuinadvies-controlecommissie en Taxatiecommissie aanwezig zijn. Met het nieuwe tuinlid zal het taxatierapport worden doorgenomen. Tevens zal hij/zij worden gewezen op zijn/haar rechten en plichten over eventueel achterstallig onderhoud aan tuin en/of opstallen en indien wenselijk een in onderling overleg te bepalen termijn voor herstel.

BEMIDDELINGSSOM EN INLEGGELD

ARTIKEL 5

1. Bij overdracht van een tuin (inclusief eventuele opstallen en tuininrichting) zijn het vertrekkende tuinlid en het komende tuinlid aan de vereniging bemiddelingskosten verschuldigd van 2½ % van de taxatiewaarde met een maximum van € 150,--.
Naast deze bemiddelingskosten zijn nieuwe leden ook een entreegeld verschuldigd, overeenkomstig art.3 lid 1 van het Huishoudelijk Reglement á € 50,--.

WAARBORGSOM

ARTIKEL 6

1. Het vertrekkende tuinlid moet de tuin en de opstallen in nette staat achter laten.
2. De opstallen moeten zijn ontdaan van overtollige materialen, goederen etc.
3. In en op de tuin mogen géén overtollige gebruiksartikelen zoals: puin, glas, stenen ijzerwaren etc. achterblijven.
4. Worden deze voorwerpen al dan niet met opzet achtergelaten, dan zullen deze door de vereniging of het nieuwe tuinlid worden verwijderd op kosten van het vertrekkende tuinlid.
5. In ieder geval zal gedurende 6 maanden een vastgesteld bedrag van de taxatiesom door de vereniging worden achtergehouden. Dit bedrag bedraagt 10% van de taxatiewaarde bij stenen huisjes en 15% bij houten huisjes met een minimum van € 500 zonder rentevergoeding, en zal dienen als waarborgsom ter bestrijding van onvoorziene kosten, zoals hierboven bedoeld is en is tevens bestemd voor verborgen gebreken.

BEROEPSMOGELIJKHEDEN NA TAXATIE

ARTIKEL 7

1. Tuinleden hebben het recht op beroep bij een geschil met het Bestuur over het taxatiebedrag van de opstallen en/of tuininrichting.
2. Maakt het tuinlid gebruik van dit recht, dan dient een gemotiveerd bezwaarschrift te worden ingediend bij het Bestuur.
3. Het Bestuur is verplicht om binnen 14 dagen na het ontvangen van het bezwaarschrift met het betreffende tuinlid en de voorzitters van de Taxatiecommissie en Tuinadvies-controle commissie een bijeenkomst te beleggen, waar dan getracht zal worden om over het geschil overeenstemming te bereiken.
4. Indien deze overeenstemming niet wordt bereikt, dan zal een Geschillencommissie worden benoemd, bestaande uit 4 leden, die géén deel mogen uitmaken van de Tuinadvies-controle – en Taxatiecommissies. Twee leden van de Geschillencommissie worden benoemd door het Bestuur, de andere twee leden door het tuinlid, dat gebruik kan maken van de Haagse Bond (tegen vergoeding). De Geschillencommissie zoekt en benoemt een neutrale voorzitter, die in het geding ook stemrecht heeft.



5. Indien door elk der partijen meer deskundigheid gewenst wordt, dan kan men zich laten bijstaan door een externe deskundige. Deze heeft in het geding geen stemrecht.
6. Na de uitspraak, die door de voorzitter van de Geschillencommissie schriftelijk ter kennis wordt gebracht van het Bestuur, is de Geschillencommissie ontbonden.
7. De uitspraak van de Geschillencommissie is bindend en zal door het Bestuur binnen 14 dagen ter kennis worden gebracht aan het tuinlid.
8. De beroepsmogelijkheid na de taxatie is kosteloos, behalve de kosten welke zijn verbonden aan het genoemde in lid 4 en 5 van dit artikel.

ALGEMENE RICHTLIJNEN VOOR TAXATIE

ARTIKEL 8

1. Opstallen op het tuincomplex van de vereniging worden beschouwd als roerende goederen. De rekenmethodiek van taxeren luidt als volgt:
2. Als uitgangspunt bij de taxatie van een tuinhuisje en kweekkas dienen de prijs van de vakkundige bouw, inclusief fundering, verwerk, dakbedekking en beglazing, maar zonder toegevoegde waarden van bouwkundige vaste voorzieningen als bedoeld in lid 6 van dit artikel. Dit bedrag wordt de basiswaarde genoemd.
3. De basiswaarden van de tuinhuisjes en kweekkasten op het tuincomplex worden door de voorzitter van de Taxatiecommissie vastgesteld en zijn in een cartotheek van de vereniging gearhiveerd met vermelding van het (bouw)jaar waarin de basiswaarde geldt.
4. De basiswaarde wordt tot 2015 gecorrigeerd met het prijsindexcijfer gezinsconsumptie, reeks werknemersgezinnen (1964=100) over hele kalenderjaren die liggen tussen het bouwjaar en het jaar 2015. Na 2015 wordt gebruik gemaakt van de consumentenprijzen categorie alle bestedingen (2015=100). Deze gegevens worden door de voorzitter van de Taxatiecommissie opgevraagd bij het Centraal Bureau voor de Statistiek.
5. De basiswaarde van het tuinhuisje en kweekkas wordt verminderd met een afschrijving wegens ouderdom. Deze afschrijving bedraagt 1,5% per heel kalenderjaar geldend tot en met 2023. Met ingang van 2024 bedraagt de afschrijving voor stenen huisjes en kweekkasten 1,5% en voor houten huisjes 3% per kalenderjaar.
6. De basiswaarde **kan** worden verminderd met de kosten voor herstel van gebreken en/of achterstallig onderhoud (GAO). De basiswaarde **kan** worden verhoogd met de waarde van aanwezige bouwkundige vaste voorzieningen, zoals binnenbetimmeringen, keukeninrichtingen, toilet- en/of bergruimten, sanitair, afwerking vloeren en tegelwerk (BVV) met behulp van de Richtprijzenlijst en Richtlijnen als genoemd in artikel 2, lid 7.
7. De waarde van tuininrichtingen worden naar redelijkheid vastgesteld, rekening houdend met de aanschaf en/of vervangende waarde en de ouderdom ervan (TIA en TIB).
8. De basiswaarde met de daarop toegepaste correcties, eventuele verminderingen en vermeerderingen wordt vastgelegd in een taxatierapport als bedoeld in art.2 lid 4 en 5 en als vermeld in artikel 12. Het eindbedrag wordt taxatieresultaat genoemd.
9. De basiswaarden als genoemd in art.8 lid 2 en 3 worden niet aangepast in de cartotheek aan de hand van het taxatieresultaat. Bij iedere nieuwe taxatie blijft de originele basiswaarde gehandhaafd en dienen als uitgangspunt.
10. De bedragen mogen de waarden genoemd in de Regeling Maximum Prijzen, (bijlage van dit reglement) niet overschrijden.
11. Overdracht van losse gebruiks- of inventarisgoederen is een aangelegenheid tussen de koper en de verkoper.



TAXATIE OP VERZOEK

ARTIKEL 9

Indien een tuinlid dat wenst, kan hij/zij via het Bestuur verzoeken de opstallen op zijn/haar tuin door de Taxatiecommissie te laten taxeren. Voor de taxatie dient het tuinlid de door de ALV hiervoor vastgestelde kosten ad € 50,- vooraf te voldoen.

TUINRUILING

ARTIKEL 10

Bij het vrijkomen van een tuin, welke op een voor ieder tuinlid duidelijk zichtbare wijze zal worden bekendgemaakt, kunnen belangstellende leden zich binnen 14 dagen na de publicatie opgeven aan het secretariaat voor plaatsing op de ruillijst. Zie verder ook art.33 t/m 35 van het Huishoudelijk Reglement. Voorrang krijgt het lid dat het langst lid van de vereniging is.

SLOTBEPALINGEN

ARTIKEL 11

In gevallen waarin dit reglement niet of onvoldoende voorziet, beslist het Bestuur na overleg met de Taxatiecommissie en/of de Tuinadvies-controlecommissie.

ARTIKEL 12

Aan dit reglement is als bijlage toegevoegd:
"Model Taxatierapport" voor houten huisjes
"Model Taxatierapport" voor stenen huisjes

ARTIKEL 13

Aan dit reglement is als bijlage "Regeling Maximum Prijzen" toegevoegd.

Aldus vastgesteld in de ALV, welke is
gehouden op 25 november 2023 te
Den Haag



BIJLAGE MODEL TAXATIERAPPORT HOUTEN HUISJE

VOLKSTUINVERENIGING FLORENCE NIGHTINGALE DEN HAAG
TAXATIE EINDRAPPORT TUIN XX

huisje (artikel 8 taxatiereglement)						euro
basisgegevens huisje						
tuinnr:			materiaal:	hout	basiswaarde:	
bouwjaar:			afmeting:			
inflatiecorrectie						
index WL1964	2015	589,47	corr. factor:	#WAARDE!	geïndexeerde waarde in 2015	#####
index WL1964						
index consum			corr. factor:	#WAARDE!	geïndexeerde waarde in	#####
index consum	2015	100				
afschrijving wegens ouderdom						
	#WAARDE!	jaar x 1,5% per jaar (tot 2023)	corr. factor:	#WAARDE!	afschrijving	#####
	#WAARDE!	jaar x 3% per jaar (vanaf 2023)	corr. factor:	#WAARDE!	afschrijving	#####
					afschrijving (maximum basiswaarde)	#####
vermindering wegens gebreken en achterstallig onderhoud (GAO)						
						-
vermeerdering wegens bouwkundige vaste voorzieningen (BVV)						
						-
huidige waarde huisje						#####
kweekkas (artikel 8 taxatiereglement)						
basisgegevens kweekkas						
tuinnr:			materiaal:	alum	basiswaarde:	
1e taxatiejaar:			afmeting:			
inflatiecorrectie						
index WL1964	2015	589,47	corr. factor:	#WAARDE!	geïndexeerde waarde in 2015	#####
index WL1964						
index consum			corr. factor:	#WAARDE!	geïndexeerde waarde in	#####
index consum	2015	100				
afschrijving wegens ouderdom						
	#WAARDE!	jaar x 1,5% per jaar	corr. factor:	#WAARDE!	afschrijving:	#####
vermindering wegens gebreken en achterstallig onderhoud (KK-)						
						-
vermeerdering wegens extra's (KK+)						
						-
huidige waarde kweekkas						#####
tuin (artikel 8 taxatiereglement en artikel 12 tuinreglement)						
waardevermeerdering tuinrichting (TIA)						
tuinbeplanting (TIB)						
volgens rapport van tuinadvies-controlecommissie						
huidige waarde tuin						#####
TAXATIERESULTAAT						#####
schonen opstellen/afvoeren overtollig materiaal (AOM)						
door of voor rekening vertrekkend lid						0
schonen/afvoeren tuinafval (VTA)						
door of voor rekening vertrekkend lid						0
stand watermeter			datum taxatie			
voorzitter taxatiecommissie:						



BIJLAGE MODEL TAXATIERAPPORT STENEN HUISJE

VOLKSTUINVERENIGING FLORENCE NIGHTINGALE DEN HAAG
TAXATIE EINDRAPPORT TUIN XX

huisje (artikel 8 taxatiereglement)						euro
basisgegevens huisje						
tuinnr:			materiaal:	steen	basiswaarde:	1.108
bouwjaar:			afmeting:			
inflatiecorrectie						
index WL1964	2015	589,47	corr. factor:	#WAARDE!	geïndexeerde waarde in 2015	#####
index WL1964						
index consum			corr. factor:	#WAARDE!	geïndexeerde waarde in	#####
index consum	2015	100				
afschrijving wegens ouderdom						
#WAARDE! jaar x 1,5% per jaar			corr. factor:	#WAARDE!	afschrijving (maximaal basiswaarde)	#####
vermindering wegens gebreken en achterstallig onderhoud (GAO)						
						-
vermeerdering wegens bouwkundige vaste voorzieningen (BVV)						
						-
huidige waarde huisje						#####
kweekkas (artikel 8 taxatiereglement)						
basisgegevens kweekkas						
tuinnr:			materiaal:	alum	basiswaarde:	
1e taxatiejaar:			afmeting:			
inflatiecorrectie						
index WL1964	2015	589,47	corr. factor:	#WAARDE!	geïndexeerde waarde in 2015	#####
index WL1964						
index consum			corr. factor:	#WAARDE!	geïndexeerde waarde in	#####
index consum	2015	100				
afschrijving wegens ouderdom						
#WAARDE! jaar x 1,5% per jaar			corr. factor:	#WAARDE!	afschrijving:	#####
vermindering wegens gebreken en achterstallig onderhoud (KK-)						
						-
vermeerdering wegens extra's (KK+)						
						-
huidige waarde kweekkas						#####
tuin (artikel 8 taxatiereglement en artikel 12 tuinreglement)						
waardevermeerdering tuininrichting (TIA)						
tuinbeplanting (TIB)						
volgens rapport van tuinadvies-controlecommissie						
huidige waarde tuin						#####
TAXATIERESULTAAT						#####
schonen opstellen/afvoeren overtollig materiaal (AOM)						
door of voor rekening vertrekkend lid						0
schonen/afvoeren tuinafval (VTA)						
door of voor rekening vertrekkend lid						0
stand watermeter			datum taxatie			
voorzitter taxatiecommissie:						

**BIJLAGE REGELING MAXIMUM PRIJZEN**

A Bij de aanschaf, bouw of verbouw van een tuinhuisje, kweekkas of tuinrichting dient het tuinlid er rekening mee te houden, dat bij de verkoop de waarden daarvan zijn gebonden aan een maximum.

B Maximumbedragen zijn als volgt vastgesteld:

Tuinhuisje van max 16 m2 buitenwerks per 1 januari 2023 (inclusief BVV)	€ 13507
Kweekkas van max 12 m2 (KK+) per 1 januari 2023	€ 2250
Tuinrichting (TIA + TIB) per 1 januari 2023	€ 901

De actuele maximale waarde wordt vastgesteld op de datum van de taxatie overeenkomstig de correctie op de basiswaarde als beschreven in artikel 8 lid 4 en 5.

De maximale waarde van tuinhuisjes en kweekkasten met een kleiner buitenwerks grondoppervlak dan maximaal toelaatbaar wordt gecorrigeerd naar rato van de afmeting.

C Bij de berekening van de maximumwaarde van de opstallen en tuinrichting wordt met de volgende onderdelen rekening gehouden:

- Voor een tuinhuisje: fundering, dakbedekking, de beglazing en bouwkundige vaste voorzieningen (dus inclusief BVV maar exclusief GAO).
- Voor een kweekkas geldt het maximumbedrag inclusief de fundering en toevoegingen, zoals kweektafels, ventilatie of inrichtingen.
- Onder tuinrichting wordt verstaan: beplanting (TIB), windschermen, terrassen, paden, platglas, pergola's, hekwerk, kasten en kisten, e.d. (TIA).
- Binnen de waardebepaling van de tuinrichting (TIA+TIB) is de waarde van de beplanting (TIB) eveneens gebonden aan een eigen maximum waarbij de waarde van bomen, heester en vaste beplanting niet boven een bedrag van € 600,- kan uitkomen (2023).

Deze maximale waarde wordt, indien noodzakelijk, in overleg met het Bestuur door de Tuinadvies-controlecommissie aangepast.

- Maximumbedragen als bedoeld onder B worden op dezelfde wijze aangepast met het indexcijfer, dat wordt gehanteerd bij de taxatie van opstallen als bedoeld in artikel 8 lid 4 van het Taxatiereglement.
- Met de levensduur van houten huisjes t.o.v. stenen huisjes, zal bij het taxeren rekening worden gehouden met de algehele indruk. Zie art. 8 lid 5 en 6 van het Taxatiereglement.