



## INHOUD TAXATIE REGLEMENT

<b>Artikel</b>		<b>pagina</b>
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	5
10	Tuinruiling	6
11,12,13	Slotbepalingen	6
<b>Bijlagen:</b>		
	Model Taxatierapport	7
	Regeling Maximum Prijzen	8



# 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.9 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. Hij zorgt er voor 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 zal via prijslijsten (vastgesteld in onderling overleg en goedgekeurd door het Bestuur) voor het beoordelen van achterstallig onderhoud en bouwkundige voorzieningen, de uiteindelijke prijs vaststellen.



## 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 opstal(len) 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 opstal(len) al dan niet na een beroepsprocedure als bedoeld in art.7 van dit reglement onverkoopbaar blijkt of blijken te zijn, dient het vertrekkende tuinlid de tuin en opstallen, zonder schade aan het tuincomplex betrokkene, 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 - tuinlid 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.6 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, gereedschapskist 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, vaste beplanting en gazons.
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 de 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 hem/haar worden gewezen op zijn rechten en plichten over eventueel achterstallig onderhoud aan tuin en/of opstallen binnen een i.o.o. te bepalen termijn te herstellen.

## **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, 2½ % van de taxatie met een maximum van € 115.  
Naast deze bemiddelingskosten zijn nieuwe leden ook een entreegeld verschuldigd, overeenkomstig art.3 lid 1 van het Huishoudelijk Reglement á € 50.

## **WAARBORGSOM**

### ARTIKEL 6

- Het vertrekkende tuinlid moet zijn tuin en de opstallen in nette staat achter laten.
- De opstallen moeten zijn ontdaan van overtollige materialen, goederen etc.
- In en op de tuin mogen géén overtollige gebruiksartikelen zoals: puin, glas, stenen ijzerwaren etc. achterblijven.
- Worden deze voorwerpen al dan niet met opzet achtergelaten, dan zullen deze door de vereniging worden verwijderd op kosten van het vertrekkende tuinlid. De hieraan verbonden kosten worden met de verkoopsom verrekend en in de verenigingskas gestort.
- In ieder geval zal gedurende 6 maanden een door de ALV vastgesteld bedrag ad € 500 van de taxatiesom worden achtergehouden. Dit bedrag zal dienen als waarborgsom ter bestrijding van onvoorziene kosten, zoals hierboven bedoeld is en tevens bestemd voor verborgen gebreken, zonder rente vergoeding.
- Worden goederen al dan niet met opzet achtergelaten, dan zal in overleg met het nieuwe tuinlid worden bepaald wat hiermee moet gebeuren. Wil hij/zij het verwijderd hebben dan zal het vertrekkende tuinlid hiervoor moeten betalen.

## **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 tuincontrole - taxatiecommissies. Twee leden van de Geschillencommissie worden benoemd door het Bestuur, de andere twee leden door het tuinlid, die gebruik kan maken van het Gilde gevestigd in Den Haag (kostenloos) of tegen vergoeding bij de Haagse Bond. € 250,00 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 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 zal dienen de prijs van de vakkundige bouw, inclusief fundering van: verwerk, dakbedekking en beglazing, maar zonder toegevoegde waarden van bouwkundige voorziening als bedoeld in lid 7 van dit artikel. Dit bedrag wordt de basiswaarde genoemd.
3. De basiswaarden van alle opstallen op het tuincomplex worden door de voorzitter van de Taxatiecommissie vastgesteld en in een cartotheek van de vereniging gearhiveerd.
4. De basiswaarde wordt gecorrigeerd met het prijsindexcijfer gezinsconsumptie, reeks werknemersgezinnen (1964=100) over hele kalenderjaren die liggen tussen het bouwjaar en het jaar waarin wordt getaxeerd. Deze gegevens worden ieder jaar door de voorzitter van de commissie opgevraagd bij het Centraal Bureau voor de Statistiek.
5. De basiswaarde van het tuinhuisje wordt verminderd met een afschrijving wegens ouderdom en zijn gebreken. Deze afschrijving bedraagt 1,5% per heel kalenderjaar.
6. De basiswaarde wordt verhoogd met de waarde van aanwezige bouwkundige vaste voorzieningen, zoals binnenbetimmeringen, keukeninrichtingen, toilet- en/of bergruimten, sanitair, afwerking vloeren en tegelwerk.
7. De waarde van bovengenoemde voorzieningen, van broeikassen en van tuininrichtingen worden naar redelijkheid vastgesteld, rekening houdend met de aanschaf en/of vervangende waarde en de ouderdom ervan.
8. De bedragen mogen de waarden genoemd in het door de ALV vastgestelde regeling Maximum Prijzen, als genoemd in de bijlage van dit reglement niet overschrijden.
9. 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 tuin door de commissie 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 voor ieder tuinlid op een duidelijk zichtbare plaats 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 die 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 of de Tuinadvies-controlecommissie.

### ARTIKEL 12

Aan dit reglement is als bijlage een "Model Taxatierapport" toegevoegd.

### ARTIKEL 13

Aan dit reglement is als bijlage een "Regeling Maximum Prijzen" toegevoegd, zoals is bedoeld in art. 8 lid 9 van dit reglement.

Aldus vastgesteld in de ALV,  
welke is gehouden op 17 november 2018.

**Bijlage bij het Taxatiereglement**

Tuinnummer \_\_\_\_\_ Materiaalsoort: hout - steen  
Bouwjaar \_\_\_\_\_ afmetingen \_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_ meter  
**Basiswaarde** (art.8.4) ..... € \_\_\_\_\_

**Inflatiecorrectie** (art.8.4):  
Huidige CBS index \_\_\_\_\_ } = x bedrag BW = €..... minus BW €..... € \_\_\_\_\_ +  
CBS index in bouwjaar \_\_\_\_\_ }  
..... Subtotaal € \_\_\_\_\_  
.....

**Afschrijving** (art.8.5) .1.. jaar x 1,5 % = 1.5 % van BW €..... = € \_\_\_\_\_ -

Vermindering wegens gebreken en achterstallig onderhoud (art.4.3, 8.5)  
Dakbedekking gaat 15 jaar mee  
zie **Opmerkingen**

Vermeerdering wegens bouwkundige vaste voorzieningen (art 4.3 en 8.6)..... €

Kweekkas (Bouwreglement art. 4.5, Taxatiereglement art. 8.7)..... €

**Tuininrichting (art. 8.7)****Tuinbeplanting (art. 4.4)**

Zie bijgeleverd rapport van de Tuinadvies-/controlecommissie

<b>TAXATIERESULTAAT €</b>
---------------------------

**\*Opmerkingen:**

Schonen/ afvoeren tuinafval (Taxatiereglement art 4.5, Tuinreglement art. 12.4  
Uit te voeren door of voor rekening vertrekkend tuinlid  
Specificatie:

Schonen opstellen/afvoeren overtollig materiaal (Tuinreglement art 12.4)

**Stand watermeter:**

**Datum taxatie:**

**Naam taxateur**

**REGELING MAXIMUM PRIJZEN**

A Bij de aanschaf, bouw of verbouw van een tuinhuis, broeikas of tuininrichting dient het tuinlid er rekening mee te houden, dat bij de verkoop de waarden daarvan zullen worden gebonden aan een maximum.

B Maximum bedragen zijn als volgt vastgesteld:

Tuinhuis (max. 16 m <sup>2</sup> buitenwerks) per 1 januari 1992	€ 6807;	in 2012	€ 7746
Broeikas (max. 12 m <sup>2</sup> „ )	€ 1134;		€ 1290
Tuininrichting: A en B	€ 454;		€ 516

Wordt een huisje, broeikas en tuininrichting na 2002 getaxeerd dan is de berekening voor het maximum bedrag in het jaar 2009 als volgt:

**In 2011 zal dat zijn:**

CBS index 2010:518.3

----- = 1,124 x (6807; 1134; 454) = € 7651; € 1275; € 510

CBS index 2002:461

**In 2012 zal dat zijn:**

C.B.S. index 2011 : 524.9

..... = 1,138 x ( 6807, 1134 en 454 ) = € 7746, €1290, en € 516

C.B.S. index 2002 : 461

C Huisjes die op grond van een bijzondere bouwuitvoering zijn opgetrokken en de uitvoering ervan door het bestuur is bekrachtigd, maken op het gestelde onder A een uitzondering. De goedkeuring van het bestuur dient in de cartotheek aanwezig te zijn.

D Bij de berekening van de opstallen en tuininrichting wordt met de volgende onderdelen rekening gehouden:

- Voor huisjes: dakbedekking, de beglazing en bouwkundige toevoegingen;
- Voor broeikasjes geldt het maximum bedrag, inclusief de fundering en toevoegingen, zoals kweektafels met hun ventilatie of inrichtingen, e.d.;
- Onder tuininrichting wordt verstaan: beplanting, windschermen, terrassen, paden, platglas, pergola's, hekwerk, kasten en kisten, e.d.;
- Maximum bedragen 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 de 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.