

Beste tuin gebruiker,

U hebt aangegeven uw tuin niet langer te willen gebruiken en uw huisje te willen verkopen. In onderstaande tekst leggen wij, de bouwtoezicht en –taxatiecommissie, u uit wat voor u belangrijk is te weten over de procedure en wat u en wij van elkaar mogen verwachten.

Zoals aangegeven in het huishoudelijk reglement is de taak van de bouwtoezicht en -taxatiecommissie het vaststellen van het taxatiebedrag bij de verkoop van een huisje en eventuele andere opstallen. **De uitkomst van de taxatie is het maximaal te vragen verkoopbedrag.**

In het huishoudelijk reglement staat: “Indien een lid zich niet kan verenigen met het taxatiebedrag kan men in beroep gaan bij de Rotterdamse Bond van Volkstuinders (RBvV).” Omdat deze bond niet meer bestaat en de vereniging inmiddels lid is geworden van de AVVN, kunt u gebruik maken van de diensten van de AVVN ten aanzien van geschillentaxatie. Het “Reglement conflictbeslechting” en het aanvraagformulier “Aanvraag geschillentaxatie” kunt u vinden op de website van de AVVN: Onder de knop “VOOR **VERENIGINGEN**” en vervolgens onder de knop “DE AVVN – CONFLICTBESLECHTING”.

Wat mag u op uw tuin bouwen?

Hierbij werken we nog altijd met de regels van de RBvV:

R.B.v.V.

Aanvulling Statuten en Huishoudelijk Reglement  
Regelgeving, met betrekking tot de bouw van opstallen op een volkstuin.

Deze kunt u vinden op de website van de vereniging: Onder de knop: “Ledeninformatie” klikt u in het menu op: “De Bouwvergunning” en onderaan op de pagina op de knop: “Voorschriften”

Daarnaast is het ook zo dat de gemeente eist dat u voor de gebouwen op de tuin een vergunning hebt. Tot voor kort werd hier niet al te strikt mee omgegaan. Echter, als gevolg van wettelijke vereisten is het bestuur van de vereniging intensiever belast met het handhaven van bestaande regelgeving.

Wat betekent voorafgaande precies voor u?

Dat wij als **eerste stap** in de procedure voor u de vergunningsgegevens in de administratie van de vereniging en/of bij de gemeente opzoeken. Houdt u er rekening mee dat bij de gemeente hieraan kosten kunnen zijn verbonden. Hebt u nog één of meerdere vergunning(-en) inclusief tekeningen, laat dit dan zo snel mogelijk aan ons weten.

Op grond van de hierboven genoemde regels en de vergunningsgegevens zal de bouwtoezicht en -taxatiecommissie beoordelen of de bouwwerken op uw tuin er mogen staan. Hiervan ontvangt u een rapportage waarin staat wat u nog moet doen voordat wij overgaan tot **de tweede stap, het taxeren.**

**Deze tweede stap wordt dus pas genomen indien u aan de voorwaarden van de rapportage voldaan hebt.**

### Berekeningsmethode die bij het taxeren gebruikt wordt:

Op de website van de vereniging staat de volgende tekst: "Het eerste wat deze commissie doet, is beoordelen of wat er staat er ook mag staan. Op basis van een standaard berekeningssysteem van de RBBV wordt vervolgens de vraagprijs bepaald. Hiervoor zijn door de RBBV een aantal categorieën gedefinieerd met een bijbehorende vierkante meter prijs waarbinnen de gebouwtjes mogen worden getaxeerd. De bouwtoezicht en -taxatiecommissie beoordeelt vervolgens tot welke categorie het te taxeren bouwwerk behoort en bepaalt de basiswaarde d.m.v. het oppervlak van het gebouwtje. De zaken die ten opzichte van deze basis ontbreken en/of extra zijn, worden in mindering gebracht op en/of toegevoegd aan de waarde. Dit alles wordt in een taxatierapport vastgelegd."

In de korte uitleg hiervoor van het berekeningssysteem van de RBVV staat niet dat dit systeem de mogelijkheid biedt om met en zonder arbeidsloon te werken. De VTV Lusthof heeft ervoor gekozen om **zonder arbeidsloon** te rekenen.

De categorie wordt in hoofdzaak bepaald door de samenstelling van de wanden en het dak. Als een huisje op één of meerdere onderdelen sterk afwijkt van de categorie dan wordt dit onderdeel gecorrigeerd, door middel van waarde correctie toegevoegd of verminderd. De categorie wordt uiteraard altijd zo gekozen dat dit minimaal het geval is.

Behalve dat voor de basis vaste categorieën worden gebruikt, wordt voor de in mindering te brengen en/of toe te voegen zaken voor dat wat veelvoorkomend is met standaard tarieven gewerkt. Voor ontbrekende zaken worden deze door de taxateurs zelf opgesteld aan de hand van nieuwprijzen verminderd met de afschrijving.

### Wat wel, wat niet in de taxatie

In principe wordt alles getaxeerd wat onder de noemer "nagelvast" valt.

Uitzondering hierop zijn zaken (apparaten, etc.) op elektriciteit en/of gas.

Water gerelateerde onderdelen worden wel getaxeerd mits het water aangesloten is en ze getest kunnen worden.

Zaken met water in combinatie met gas en/of elektra worden niet meegenomen.

Voorzieningen voor rookafvoer en ventilatie wel, mits ze niet elektrisch zijn.

Wat betreft bovenstaande tekst zijn er altijd een aantal randgevallen te bedenken:

Bijv. een kast die aan de muur vastgezet moet worden voor zijn stabiliteit. Die is niet nagelvast omdat de kast ook los nog een "kast" is en de wand erachter hetzelfde is als ernaast.

(Afgezien van een verfje of een behangetje).

Een "inbouw" gaskookplaat is wel nagelvast, maar wordt dus niet mee getaxeerd.

De zaken die onder de gas en/of elektriciteitsafpraak vallen, kunnen in onderling overleg tussen koper en verkoper worden verrekend, evenals huisraad en (tuin)gereedschap.

### Vernieuwingen/verbeteringen:

Zijn er wijzigingen aangebracht en u heeft nog facturen van de gebruikte materialen dan wordt afhankelijk van hoelang dit geleden is, gekeken of de factuurprijs met aftrek van de afschrijving hoger uitvalt dan de standaardprijs. Dit geldt alleen voor zaken die te verwachten zijn in een tuinhuis.

Dus: leg de hiervoor genoemde facturen duidelijk zichtbaar in uw huisje voor ons klaar.

Heeft u vragen over het taxatierapport dan horen we die graag van u.

De Bouwtoezicht en -taxatiecommissie.