

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 onze werkmethode 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 “ONS NETWERK” en vervolgens onder de kop “Dit doen wij” en dan de knop “Samen conflicten oplossen”.  
( <https://avvn.nl/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 **eerst** (Is stap 4 van: “De procedure na opzegging van een tuin.”) 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 **het taxeren van de gebouwen/bouwwerken.**

**Wij gaan pas taxeren als u aan de voorwaarden van de rapportage voldaan hebt.**  
(Is stap 6 van: “De procedure na opzegging van een tuin.”)

### Berekeningsmethode die bij het taxeren gebruikt wordt:

Als taxatie methode wordt één van de methoden zoals aangegeven door de AVVN gebruikt. Dit is de vergelijkingsmethode: deze wordt door de AVVN als volgt beschreven: "Vergelijkingsmethode: Hierbij wordt het te taxeren object vergeleken met redelijk recente transacties op het complex. Zodoende wordt de markt gevolgd."

Hiervoor houdt de bouwtaxatiecommissie de gegevens van een aantal jaren getaxeerde tuinhuisjes bij. Dit zullen minimaal 36 stuks (=25%) zijn of anders maximaal 5 jaar.

De vergelijkingsmethode onderkent 3 categorieën verdeeld in 4 niveaus. De beoordeling welk huisje tot welke categorie behoort wordt gedaan aan de hand van de volgende criteria:

#### **Categorie A.**

Oud Categorie 1 en 2. Het merendeel v.d. huisjes op Lusthof vallen in deze categorie. Enkelwandig vuren, dubbelwandig vuren met of zonder hardhouten kozijnen

#### **Categorie B.**

Stenen onderkant, houten bovenwerk.  
Hardhouten huisjes

#### **Categorie C.**

Volledig stenen huisjes  
Huisjes hardhout en dubbelglas – geïsoleerd  
Huisjes van binnen van steen van buiten afgewerkt met kunststof

#### **Niveaus.**

Binnen elke categorie worden 4 niveaus van onderhoud en afwerking onderkend  
(onderhoud en bv keuken, badkamer etc.)

Niveau 1. slecht onderhouden, eenvoudig uitgerust

Niveau 2. redelijke staat, niet bijzonder uitgerust – je moet aan de slag

Niveau 3. prima onderhouden, niet het hoogste afwerkingsniveau

Niveau 4. Zeer goed onderhouden, afgewerkt én uitgerust

Per categorie/niveau worden de prijs van de getaxeerde tuinhuisjes verzameld. Iedere prijs wordt naar een vierkante m<sup>2</sup> prijs omgerekend en geïndexeerd naar het prijsniveau van 1 januari van het huidige jaar. Daarnaast worden de minimale – en maximale prijs per categorie/niveau bepaald.

Aan de hand van deze prijzen per categorie/niveau kan de bouwtaxatiecommissie een basisprijs voor een te taxeren huisje bepalen. 3 leden van de commissie bepalen samen aan de hand van aspecten van onderhoud, afwerking en uitrusting of het huisje hoger of lager dan de gemiddelde prijs waard is.

Omdat deze prijzen in het verleden tot stand zijn gekomen met behulp van de berekeningsmethode van de RBvV zullen een aantal aspecten vanuit deze methode in de prijzen verscholen blijven zitten. Dit betreft o.a. het feit dat arbeidsloon niet meegenomen is in deze prijs.

### Wat wel, wat niet in de taxatie

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

In het rapport wordt in hoofdlijnen aangegeven wat meegenomen is. Dit betreft ook: onderdelen van de **installaties** voor elektra, gas, water, riolering en hemelwater. Hiertoe behoren ook de apparaten die bij verwijdering het huisje “beschadigen”. Dit kan letterlijk, maar ook functioneel zijn. (denk bv. aan een inbouwkookplaat (letterlijk) en inbouwkoelkast (functioneel).)

### Vernieuwingen/verbeteringen:

Zijn er recentelijk wijzigingen aangebracht en u heeft nog facturen van de gebruikte materialen, geef dan aan waarvoor deze gebruikt zijn. Wij hebben niet de tijd om elk onderdeel van uw tuinhuisje, berging, etc. minutieus te onderzoeken hoe oud het mogelijk is.

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.

(e-mailadres: [bouw@vtvlusthof.nl](mailto:bouw@vtvlusthof.nl))