

TAXATIEREGLEMENT

ALS ONDERDEEL VAN HET HUISHOUELIJK REGLEMENT VAN DE HAAGSE BOND VAN AMATEURTUINDERSVERENIGINGEN

ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 ALGEMEEN

Dit taxatiereglement is bedoeld om de overdracht en de taxatie van opstallen op de volkstuincomplexen van de bij de Haagse Bond van Volkstuinverenigingen aangesloten verenigingen te regelen.

ARTIKEL 2 VERENIGINGEN

1. Waar in dit reglement gesproken wordt van Haagse Bond, wordt bedoeld: de Haagse Bond van Amateursverenigingen, voorheen genaamd Haagse Bond van Volkstuindersverenigingen.
2. Waar in dit reglement gesproken wordt van Vereniging(en) wordt bedoeld: uitsluitend amateur-/volkstuinverenigingen die zijn aangesloten bij de Haagse Bond. Deze verenigingen beheren elk een volkstuincomplex. De daarop voorkomende volkstuinen worden aan hun leden in gebruik gegeven.

ARTIKEL 3 OPSTALLEN

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

ARTIKEL 4 VERENIGINGSTAXATIECOMMISSIE

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

ARTIKEL 5 BONDSTAXATIECOMMISSIE (BTC)

1. De leden van de Bondstaxatiecommissie (BTC) worden door het bondsbestuur voorgedragen en door de Algemene Vergadering benoemd.
2. De commissie bestaat uit een oneven aantal van tenminste drie leden waarvan ten hoogste één zitting mag hebben in het bestuur van de Haagse Bond, die de functie heeft van coördinator.
De leden van de BTC mogen niet uit eenzelfde vereniging afkomstig zijn.
3. De commissieleden van de BTC mogen niet betrokken worden bij beroepszaken van hun eigen vereniging.
4. Het verdient aanbeveling, dat de commissieleden deskundigheid bezitten op bouwkundig terrein en dat zij thuis zijn op het gebied van materiaalprestaties en arbeidsloon.

TAAK VAN DE BEROEPSCOMMISSIE INZAKE TAXATIES

ARTIKEL 6 BIJSTAND EN ADVISERING

1. De BTC zal de taxatiecommissies van de verenigingen met raad en daad bijstaan. Zij heeft in het bijzonder tot taak het bestuur van de Haagse Bond te adviseren bij:
 - a. het vaststellen van een aantal eenheidsprijzen;
 - b. het regelen van geschillen over getaxeerde overdrachtsprijzen;
2. De BTC brengt zo vaak als daartoe aanleiding is, doch tenminste éénmaal per jaar, in een algemene vergadering van de Haagse Bond verslag uit van haar werkzaamheden.

ARTIKEL 7 PRIJSADVIEZEN

1. Ter bepaling van de in artikel 6 lid 1a bedoelde eenheidsprijzen zal de BTC ieder jaar per 1 april voor de meest voorkomende materialen van de huisjes een advies uitbrengen over de eenheidsprijzen.
2. Om deze prijzen te kunnen vaststellen kan de BTC zich daarbij laten voorlichten door enkele te goeder naam en faam bekend staande bouwondernemingen of leveranciers.
3. De BTC dient voor de toegepaste funderingen afzonderlijk een prijs te begroten.
4. Voor een kweekkasje dient op soortgelijke wijze als bij de huisjes de prijs te worden bepaald of te worden uitgegaan van de koopprijs van een vergelijkbare kas, alle uiteraard met glas. De fundering dient apart te worden begroot.

ARTIKEL 8 EENHEIDSPRIJZEN

1. De in artikel 6 en 7 bedoelde eenheidsprijzen worden telkens voor één jaar vastgesteld, tenzij plotseling sterke prijsfluctuaties tussentijdse wijzigingen wenselijk maken, zulks ter beoordeling van de BTC.
2. De prijzen worden door de Haagse Bond schriftelijk ter kennis gebracht van de besturen van de aangesloten verenigingen. De besturen dienen ervoor te zorgen, dat deze prijsvaststellingen zo spoedig mogelijk in het bezit komen van hun taxatiecommissies.

TAKEN VAN DE VERENIGINGSTAXATIECOMMISSIE

ARTIKEL 9 TAAKOMSCHRIJVING

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 e.d. te bepalen en aan het verenigingsbestuur mee te delen.
2. In het bepalen van de taxatieprijs worden uitsluitend die zaken getaxeed, welke schriftelijk zijn aangemeld en goedgekeurd.
3. Het verenigingsbestuur stelt een cartotheek samen van alle op het complex van de aangesloten vereniging aanwezige opstallen. Het bestuur is verantwoordelijk voor het bijhouden van deze cartotheek.
4. Per volkstuin wordt een registratie gemaakt waarop vermeld staat:
 - a. alle op de tuin aanwezige opstallen met alle relevante afmetingen;
 - b. bouwjaar van de opstallen;
 - c. de uitvoering van de opstallen (gebruikte materialen);
 - d. de eventuele wijzigingen die in de loop der tijd zijn aangebracht speciaal gehele of gedeeltelijke, renovaties voor zover het lid deze schriftelijk bij het bestuur heeft gemeld;
 - e. de oorspronkelijke bouwprijs;
 - f. in voorkomende gevallen de data van de achtereenvolgende overdrachten en de prijzen die er bij de overdrachten voor de opstallen betaald zijn.

PROCEDURE BIJ OVERDRACHT

ARTIKEL 10 OPZEGGING

1. Als een lid van een aangesloten vereniging zijn/haar tuin wil verlaten en de daarop aanwezige opstallen wenst te verkopen, geeft hij/zij daarvan schriftelijk kennis aan het bestuur van de aangesloten vereniging.
2. Nadat het lid al datgene hij/zij niet op de tuin en in het kweekkasje wil achterlaten heeft verwijderd, worden de sleutels bij het bestuur ingeleverd.
3. Na inlevering van de sleutels mag, behoudens met toestemming van het bestuur, niets meer uit de tuin en de opstallen worden verwijderd.
4. Het opzeggende lid blijft verantwoordelijk voor het noodzakelijk onderhoud van zijn/haar tuin en voor de opstallen zolang de definitieve overdracht, als bedoeld in artikel 15 van dit reglement, niet heeft plaatsgevonden.

ARTIKEL 11 OPDRACHT TOT TAXATIE

1. Zodra een opzegging van een tuin schriftelijk gemeld is, verzoekt het bestuur de taxatiecommissie (VTC) de taxatie van de opgezegde tuin uit te voeren.
2. Uitsluitend wat in overeenstemming met het huishoudelijk reglement van de vereniging is aangebracht of geplaatst wordt getaxeerd.
3. Met inachtneming van de regels legt de VTC de taxatie vast in een voor het bestuur bestemde taxatierapport.

ARTIKEL 12 VERKOOPPRIJS

1. Aan de hand van de taxatieprijs dient het bestuur met het betrokken lid tot overeenstemming over de verkoopprijs te komen.
2. Indien tegen de vastgestelde taxatieprijs geen kandidaat-koper gevonden kan worden, dient het bestuur na overleg met de verkoper, het verkoopbedrag te verlagen. De bereidheid tot deze prijsverlaging dient schriftelijk te worden vastgelegd en door het betreffende lid te worden ondertekend.
3. Hierna kan het bestuur de onderhavige volkstuin opnieuw voor verkoop aanbieden.

ARTIKEL 13 BEMIDDELING EN TUINOVERDRACHT

1. Het bestuur van de aangesloten vereniging bemiddelt bij de overdracht van de opstallen tussen het lid dat de volkstuin verlaat en de kandidaat-koper.
2. De kandidaat-koper wordt aan de hand van het taxatierapport schriftelijk in kennis gesteld van:
 - a. de aan de opstallen geconstateerde gebreken;
 - b. de eventueel aan de koper te geven opdracht tot herstel van die gebreken;
3. De betreffende tuin wordt in gebruik gegeven nadat:
 - a. de kandidaat-koper accoord is gegaan met de prijs van de aangeboden tuin;
 - b. de koopprijs van de opstallen en het entreegeld enz., zoals geregeld in het huishoudelijk reglement en overige betalingen, door de penningmeester zijn ontvangen;
 - c. de overeenkomst tot ingebruikneming van de tuin is ondertekend.

Artikel 14 Beroepsprocedure

Wanneer een vertrekkend lid zich niet kan vinden in het door de bouw en taxatiecommissie opgestelde taxatierapport en er een schriftelijk verslag (geschilpunten) is van het overleg tussen de verenigingstaxatiecommissie (VTC) en het vertrekkende lid kan er een hertaxatie betreffende de geschilpunten aangevraagd worden bij de Haagse Bond, na betaling van €250,00 op de ING-rekening van de Haagse Bond.

Van belang is, dat de inboedel voor de taxatie verwijderd moet zijn. Let wel alle kasten dienen leeg te zijn. Vaste gas- en elektra-apparaten worden niet getaxeerd.

Het vertrekkende lid zal de hertaxatie melden bij het bestuur van zijn vereniging en dient het vereiste bedrag aan de Haagse Bond te betalen.

Het vertrekkende lid zal deze hertaxatie melden bij het bestuur van zijn vereniging en dient het vereiste bedrag aan de Haagse Bond te betalen.

1. De Haagse Bond zal een bondstaxatiecommissie (BTC) samenstellen wanneer de betaling gedaan is en het verslag is ontvangen.
2. De BTC moet in het bezit zijn van het originele taxatierapport met de benodigde taxatiegegevens inclusief het verslag (geschilpunten). Dit om een objectief beeld te kunnen vormen aangaande de geschilpunten.
3. Na de hertaxatie zal de uitkomst medegedeeld worden aan de VTC en de vereniging waarna de BTC het definitieve rapport zal opstellen. Dit rapport is bindend voor alle partijen.
4. Asbest dient verwijderd te worden door het vertrekkende lid conform de Wetgeving.

ARTIKEL 15 ONTRUIMING VOLKSTUIN

1. In de volgende gevallen dient de volkstuin binnen drie maanden i.p.v. een maand, na schriftelijke aanzegging door het bestuur, geheel ontruimd (vrij van opstallen) te worden opgeleverd:
 - a. er is met het vertrekkende lid geen overeenstemming bereikt over de verkoopprijs;
 - b. ingeval dat er een beroepsprocedure is aangespannen conform artikel 14 van dit reglement, het vertrekkende lid zich niet wil neerleggen bij de uitspraak van de Haagse Bond;
 - c. de zoekprocedure geen koper oplevert.
2. Het gestelde in lid 1 van dit artikel komt te vervallen wanneer het betreffende lid alsnog schriftelijk verklaart op de oude voet verder te willen tuinieren.

BEPALING VAN DE TAXATIEPRIJZEN

ARTIKEL 16 TAXATIEBASIS

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

ARTIKEL 17 AFSCHRIJVING

1. Op de basisprijs dient naar ouderdom te worden afgeschreven volgens een afschrijvingstabel, rekeninghoudende met gehele of gedeeltelijke renovatie.
2. Indien de afschrijving hoger dan 75% is, dient de waarde naar beste weten te worden bepaald.
3. Ingeval dat een huisje bv. bijzondere voorzieningen heeft en/of zaken die een extra waarde aan het geheel toevoegen, dan kan dit worden meegenomen.

ARTIKEL 18 CONSTRUCTIE

1. Van het huisje dient de constructiewaarde te worden bepaald. Is de bouw vakkundig uitgevoerd, dan kan deze op 100% worden gesteld.

2. Bij constructiefouten of gebreken wordt dit percentage verminderd overeenkomstig de ernst van de geconstateerde fouten of gebreken in de constructie.

ARTIKEL 19 BEPALING STAAT VAN ONDERHOUD

1. Voor de bepaling van de staat van het onderhoud wordt het tuinhuisje onderverdeeld in de volgende onderdelen:
 - a. dakbeschot inclusief gordingen;
 - b. dakbedekking;
 - c. buitenwanden;
 - d. ramen, deuren en kozijnen;
 - e. vloeren aangebracht op de fundering.
2. Voor elk van de vijf onderdelen wordt een percentage toegekend, waarbij optimaal onderhoud telt voor 100%. Van de vijf getaxeerde percentages wordt het rekenkundig gemiddelde genomen.

ARTIKEL 20 BEPALING CORRECTIEPERCENTAGE

1. De in artikel 18 en 19 gevonden percentages worden met elkaar vermenigvuldigd. Is de uitkomst 20% of minder, dan kan geacht worden dat het huisje dermate bouwvallig is, dat het niet voor verkoop geschikt is en dient het door en op kosten van de eigenaar te worden afgebroken en verwijderd.
2. Indien het nieuwe lid een plan kan voorleggen voor een algehele renovatie dan kan het bestuur afwijken van een voorgenomen afbraak.
3. Is de uitkomst hoger dan 20% dan kan deze worden vermenigvuldigd met de volgens artikel 17 gereduceerde basisprijs.

ARTIKEL 21 FUNDERING

1. Bij de uitkomst van artikel 20 wordt opgeteld de prijs van de fundering.
2. Indien de fundering bestaat uit een betonplaat met vorstrand van 60 cm, voorzien van de juiste bewapening, wordt de prijs vastgesteld door de volgens artikel 7 vastgestelde eenheidsprijs voor fundering. Op deze prijs wordt geïndexeerd en afgeschreven.
3. Indien de fundering niet uit een betonplaat bestaat, dan stelt de taxatiecommissie naar beste weten zelf een prijs ervoor vast.
4. Als het huisje op grond van artikel 20 wegens bouwvalligheid moet worden afgebroken dan telt als taxatiewaarde van de opstal slechts de taxatieprijs van de fundering.

ARTIKEL 22 VOORZIENINGEN

Bouwkundige voorzieningen, zoals betimmeringen, tegelwerk, verfraaiingen, plafond, waterleiding, toilet, aanrecht, riolering en andere voorzieningen, behorende tot het huisje, dienen naar redelijkheid te worden getaxeerd.

ARTIKEL 23 KWEEKKASJES

Een kweekkasje wordt als volgt getaxeerd:

- a. de basisprijs wordt verkregen door de artikelen 7 en 17, gehanteerd voor het verkrijgen van de basisprijs voor huisjes;
- b. op deze basisprijs vindt een afschrijving plaats, afhankelijk van het gebruikte materiaal;
- c. de deugdelijkheid van de constructie, alsmede de staat van onderhoud, worden in procenten uitgedrukt. Deze percentages worden met elkaar vermenigvuldigd;
- d. is de uitkomst van het verkregen percentage 20% of minder dan dient het kasje door en op kosten van de eigenaar te worden afgebroken;
- e. is de uitkomst meer dan 20% dan wordt deze toegepast op de door de afschrijving

- gereduceerde basisprijs;
- f. de prijs van eventueel in het kweekkasje aanwezige kweektafels, verwarmings- en besproeiingsinstallaties e.d. wordt afzonderlijk naar redelijkheid vastgesteld en opgeteld bij de prijs van het kweekkasje.

ARTIKEL 24 TUIN- EN GROENVOORZIENINGEN

1. Andere op de tuin aanwezige zaken, zoals tegels, hekwerk, windschermen e.d. worden naar redelijkheid getaxeerd.
2. De prijs van 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 extra reductie op de prijs worden toegepast voor zieke, verwilderde of te dicht op elkaar staande gewassen.
3. De waarde van aanwezige eenjarige gewassen wordt verwaarloosd.

ARTIKEL 25 TAXATIERAPPORT

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

BEPALING VAN DE TAXATIEPRIJS OP TIJDELIJKE COMPLEXEN

ARTIKEL 26 WIJZE VAN TAXEREN

1. Voor de opstallen op tijdelijke complexen geldt in principe dezelfde wijze van taxeren als voor opstallen op vaste complexen.
2. Het af te schrijven percentage is, in afwijking van artikel 17, een voor elk materiaalsoort gelijk percentage, dat behalve van de ouderdom van de opstallen, mede afhankelijk is van de tijd gedurende welke het complex nog voor volkstuinen gebruikt kan worden.

ARTIKEL 27 VASTSTELLING AFSCHRIJVINGSPERCENTAGE

Het afschrijvingspercentage is 100% gedeeld door een aantal jaren, vast te stellen als som van:

- a. het aantal jaren dat de ouderdom van de betreffende opstal aangeeft op tijdstip van taxatie;
- b. het aantal jaren tussen het tijdstip van taxatie en de vermoedelijke ontruimingsdatum van het complex. Indien redelijkerwijs verwacht kan worden dat het onder b. genoemde aantal jaren minder dan vijf zal zijn, moet de koper hiervan schriftelijk op de hoogte worden gebracht.

ARTIKEL 28 ONTRUIMINGSTIJD

1. Is het ontruimingstijdstip van het complex onbekend dan wordt het in artikel 27 b bedoelde jaren op vijf gesteld.
2. Voor de overdracht moet aan de kandidaat-koper formeel mededeling worden gedaan van de duur van het huurcontract van het complex.

ARTIKEL 29 MINIMUMPERCENTAGE

Het in artikel 27 bedoelde percentage zal tenminste vijf bedragen.

SLOTBEPALINGEN

ARTIKEL 30 RUILING OP ZELFDE COMPLEX

1. Ruiling op een complex is slechts toegestaan met instemming van het bestuur van de betreffende vereniging en met inachtneming van het reglement van de ruillijst.
2. Het bestuur maakt in deze gevallen van de diensten van de taxatiecommissie gebruik om een eventueel waardeverschil op beide betrokken tuinen vast te stellen.

ARTIKEL 31 RUILING MET EEN ANDER COMPLEX

1. Ruiling van tuinen op twee verschillende complexen is slechts toegestaan met toestemming van de beide betrokken verenigingsbesturen, met inachtneming van het bepaalde in de huishoudelijke reglementen.
2. Het waardeverschil tussen de opstallen wordt in deze gevallen bepaald door de taxatiecommissies van beide betrokken verenigingen.
3. Entreegelden worden hierbij in rekening gebracht overeenkomstig artikel 13 van dit reglement.

ARTIKEL 32 ONVOORZIEN

1. In gevallen waarin dit reglement niet voorziet beslist het verenigingsbestuur na overleg met de taxatiecommissie.
2. De Haagse Bond kan hierbij als adviseur en/of beroepsinstantie optreden.

ARTIKEL 33 INWERKINGTREDING

Dit reglement treedt in werking op 1 juni 1998 en is onderdeel van het Huishoudelijk Reglement van de Haagse Bond van Amateursuindersverenigingen en van de aangesloten verenigingen.

Aldus vastgesteld op de Algemene Vergadering van de Haagse Volkstuindersvereniging d.d. 12 mei 1998

Bij notariële akte van statutenwijziging op 23 april 2001 is de naam Haagse Bond van Volkstuindersverenigingen gewijzigd in Haagse Bond van Amateursuindersverenigingen.

Bij besluit in de Algemene Ledenvergadering op 24 november 2008 is het in artikel 14 genoemde bedrag van f. 250,-- gewijzigd in €250,--.

Bij besluit in de Algemene Ledenvergadering op 17 november 2014 is de in artikel 14 genoemde beroepsprocedure gewijzigd.

Tabel afschrijving

<u>Diverse constructies</u>	<u>oud in jaren</u>		
	t/m 0/10	t/m 11/15	na 15
Stenen huisjes met:			
Hardhouten kozijnen/ramen/deuren	3,0%	2,0%	1,0%
Hardhouten kozijnen/vurenhouten ramen/deuren	3,5%	2,5%	1,5%
Vurenhouten kozijnen/hardhouten ramen/deuren	3,5%	2,5%	1,5%
Vurenhouten kozijnen/ramen/deuren	4,0%	3,0%	2,0%
Hardhouten huisjes (wandbekleding) met:			
Hardhouten kozijnen/ramen/deuren	5,0%	4,0%	3,0%
Hardhouten kozijnen/vurenhouten ramen/deuren	5,5%	4,5%	3,5%
Vurenhouten kozijnen/hardhouten ramen/deuren	5,5%	4,5%	3,5%
Vurenhouten kozijnen/ramen/deuren	6,5%	5,5%	4,5%
Vurenhouten huisjes (wand+bekleding met:			
Hardhouten kozijnen/ramen/deuren	5,8%	4,8%	3,8%
Hardhouten kozijnen/vurenhouten ramen/deuren	6,4%	5,4%	4,4%
Vurenhouten kozijnen/hardhouten ramen/deuren	6,5%	5,5%	4,5%
Vurenhouten kozijnen/ramen/deuren	7,0%	6,0%	5,0%
Voor "Suomi" tuinhuisjes (20 jr. garantie wanddikte 56 mm geïmpregneerd)	5,0%	4,0%	3,0%

Bij een stenen borstwering met houten bovenbouw kan een gemiddelde afschrijving worden aangehouden