

pagina 1 van 5										WAARDEBEPALING t.b.v. verkoper										2025	
Tuinpark:		De Molen								Naam lid-tuinder:											
Adres:										Woonplaats											
Tuinnummer:		38								Datum:											
tuin	opp.																				
tuinhuus	opp.	28		bouwjaar		wel/geen bouwtekening aanwezig															
schuur	opp.	6		bouwjaar		wel/geen bouwtekening aanwezig															
kweekkas	opp.	6		bouwjaar		wel/geen bouwtekening aanwezig															
fundering	:	betonrand																			
balklaag / vloer	:	hout																			
buitenwanden	:	hout																			
binnenwanden	:	hout																			
dakvorm	:	zadeldak																			
dakbeschot	:	hout																			
dakbedekking	:	rubberoid																			
WC/douche/ keuken	:	betegeld																			
A. Waardebepaling bouwsels - tuinhuus/schuur/kweekkas: 1 percentage per regel in getallen invullen !!																					
TUINHUIS		goed			matig			slecht								som		gemid.			
1 balklaag		90	80	70	60	50	40	30	20	10	0	zichtbaar					%		%		
constructie		70									nee					70					
overspanning		70									nee					70					
gaafheid								0			nee					0					
bestaande betonvloer											niet meetellen										
opkrikken		niet nodig															140		46.66666667		
2 vloer		90	80	70	60	50	40	30	20	10	0	zichtbaar									
g.g. vloerdelen OF								0			nee					0					
plexmateriaal		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x									
NB. bij 1 soort vloer % invullen!		geen vloerluik															0				
3 wanden		90	80	70	60	50	40	30	20	10	0										
constructie		70														70					
gaafheid					40											40					
stenen borstwering											niet meetellen					0					
overige opmerkingen		veel slechte plekken in zuid/westgevel															110		55		
4 dak		90	80	70	60	50	40	30	20	10	0	zichtbaar									
constructie		70									ja					70					
gaafheid		70									ja					70					
dakbeschot		70									ja					70					
boeideel					60											60					
goot		70														70					
afvoer		70														70					
overige opmerkingen		boeideel hoek zuid/oost matig															410		68		
5 dakbedekking		90	80	70	60	50	40	30	20	10	0										
uitvoering					60											60					
gaafheid					60											60					
overige opmerkingen																	120				60
6 kozijnen,ramen,deuren		90	80	70	60	50	40	30	20	10	0										
constructie					60											60					
gaafheid								30								30					
hang-en sluitwerk					60											60					
beglazing		70														70					
overige opmerkingen		veel ramen en deuren slechte staat															220				55
7 staat van onderhoud		90	80	70	60	50	40	30	20	10	0										
overige opmerkingen								30								30					
8 uitvoering constructie		90	80	70	60	50	40	30	20	10	0										
overige opmerkingen		70														70					
																	70		70		

01. balklaag	5.666666€	%	Tuinhuis dubbelwandig Maximaal € 434 per m² bij max. 28 m² (c.q. max. 16 m² Klein Dantzig en Zonnehoek) Dubbelwandig betreft i.c.: huisjes met binnenbetimmering én huisjes met massieve muren van minstens 5,5 cm. Tuinhuis enkelwandig vul in prijs van 2025 € 434 of € 282 : 434 vul in aantal vierkante meters tuinhuis: 28						
02. vloer	0	%							
03. wanden	55	%							
04. dak	60	%							
05. dakbedekking	60	%							
06. kozijnen, ramen, deuren	55	%							
07. staat van onderhoud	30	%							
08. uitvoering constructie	70	%							
Subtotaal tuinhuis 01. tm 09.		377	: 8	=	47.1	%	€	5721.57	
09. Keuken	max.€ 932 in 2025	1	st	€	932.00	50%	€	466.00	
10. Douche en Toilet	max.€ 932 in 2025	1	st	€	932.00	50%	€	466.00	
11. Schuur max. 6m2	€ 201 per/m2 in 2025	6	m2	€	201.00	50%	€	603.00	
12. Kweekkas max 12m2	€ 201 per/m2 in 2025	6	m2	€	201.00	0%	€	-	
Optelling 1 tm 13						€	7,256.57		
13. Aftrek wegens	bouwafval					iom. Bestuur	€		
	schuttingen					iom. Bestuur	€		
						iom. Bestuur	€		
A. Subtotaal Waardebepaling bouwsels - tuinhuis/schuur/kweekkas						€	7,256.57		
B. Waardebepaling bouwsels - tuinparkgebonden									
14. Beschoeiing	max.€ 38/m2 in 2025	6	m2	€	38.00		€	-	
15. Bestrating	max.€ 15 /m2 in 2025	56	m2	€	15.00	50%	€	420.00	
16. Gaskist per tuin	max € 53 in 2025	1	st	€	52.00	80%	€	41.60	
17. Pergola per tuin	max € 53 in 2025		st	€	52.00		€	-	
18. Septictank	max. € 303 in 2025		st	afgeschreven			€		
18a.Stapelputten	max. € 58 in 2025		st	afgeschreven			€		
19. Meterkast en aansluiting	conf. afspraak tuinpark	0	st	bijlage Electra invullen			€	875.00	
20. Watermeterput	conf. afspraak tuinpark	0	st	afgeschreven			€		
21. betonplaat	indien aanwezig	0	m2	€	37.00		€	-	
22.wcd,schakel/lichtpunten	conf. afspraak tuinpark		st	bijlage Electra			€	97.50	
23.Anders (o.a.) verfraaiing	max 10% van 1 t/m 13		st				€	-	
B. Subtotaal Waardebepaling bouwsels - tuinparkgebonden						€	1434.10		
Omschrijving geconstateerde gebreken en noodzakelijke verbeteringen									
1. Asbest aanwezig NEE									
2.Ventilatie verblijfsruimte(bij gesloten deuren en ramen) is matig									
3. divers herstel gevelhout en schilderwerk is noodzakelijk									
4.									
Niet zichtbaar waardoor een waardebepaling niet mogelijk is									
1. Geen vloerlук aanwezig									
2.									
3.									
Het rapport dient altijd geheel ingevuld en door drie leden van de (Bonds)bouwcommissie ondertekend te worden - ook bij eventueel te slopen opstallen.				Datum waardebepaling bouwsels					
1)		2)		3)					
namen en handtekeningen (bonds)bouwcommissie									
pagina 3 van 5									
A. Subtotaal Waardebepaling bouwsels - tuinhuis/schuur/kas (rubriek 1 tm 14 - pag. 2)							€ €	7,256.57	
B. Subtotaal Waardebepaling bouwsels - tuinparkgebonden (rubriek 15 tm 22 - pag. 2)							€ €	1,434.10	
C. Subtotaal Waardebepaling tuin en beplanting							€ €	570.00	
De waardebepaling van tuin en beplanting wordt als aparte bijlage bijgevoegd									
A + B + C = Totaal bedrag t.b.v. overdracht							€	9260.67	
Totale waardebepaling opgemaakt door									

Datum	
Mededelingsplicht Verkoper-tuinder heeft een mededelingsplicht aan de waardebepalingscommissies en nieuwe tuinders over - aanwezigheid van asbest - gebreken aan tuin en opstallen Eventuele gebreken mogen door de verkoper-tuinder niet worden verborgen (b.v. door oververven van rotte planken, wegsnijden bamboe of meubels plaatsen voor natte plekken) zonder hier mededeling over te doen. Bij verzaken van deze mededelingsplicht is het mogelijk dat verkoper-tuinder, ook na overdracht, aansprakelijk wordt gehouden voor de schade. De aansprakelijkheid voor het verzaken van de mededelingsplicht omvat bekende gebreken én gebreken welke bekend hadden moeten zijn.	Waardebepaling is geen bouwkundige keuring Deze waardebepaling is <i>geen bouwkundige</i> keuring. Indien koper een bouwkundig oordeel wenst dient hij/zij dit zelf te onderzoeken voorafgaande aan de overdracht b.v. door een bouwkundig expert hiervoor in te schakelen. Aansprakelijkheid De overdracht van bovengenoemde bouwsels en beplanting vindt plaats tussen <i>vertrekkende tuinder en nieuwe tuinder</i>. De Bond van Volkstuinders alsmede de tuinparken (afdelingen van de Bond van Volkstuinders) aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele verborgen en niet-verborgen gebreken aan bouwsels en beplanting. Beroep tegen waardebepaling Vertrekkende lid-tuinder kan in beroep tegen de <i>Waardebepalingen Bouwsels en Waardebepaling Tuin en beplanting</i> binnen 14 dagen na ontvangst van dit rapport. Zie toelichting voor nadere informatie hierover of neem contact op met info@bondvanvolkstuinders.nl
Handtekening koper voor ontvangst	Ondergetekende gaat wel/niet akkoord met het Bedrag A+B+C Handtekening lid: Datum:

TOELICHTING PROCEDURE WAARDEBEPALING EN BEDRAGEN

Samenstelling waardebepaling

Bedragen en onderdelen van de waardebepalingen zijn vastgesteld door de bondsvergadering d.d. Het totaalbedrag is samengesteld uit drie bedragen.

A. Waardebepaling bouwsels - tuinhuis/schuur/kweekkas

B. Waardebepaling bouwsels - tuinparkgebonden

Hieronder vallen onderdelen die per tuinpark verschillen: wel of geen elektra, bij sommige tuinparken zijn de beschoeiingen van het tuinpark en niet van de tuinder, sommige tuinparken vergoeden geen bestrating, andere wel. Het staat het tuinpark vrij om, binnen gemaximeerde bedragen, hier eigen keuzes in te maken. Omdat het eigen ruimte betreft van het tuinpark toetst de bondsbouwcommissie dit slechts marginaal. Wanneer na herwaardering door de bondsbouwcommissie bij onderdelen van C velden blanco worden gelaten, betekent dit dat de bondsbouwcommissie de eerdere waardebepaling van de tuinpark-bouwcommissie volgt.

C. Waardebepaling tuin en beplanting

Het formulier van de waardebepaling Tuin en beplanting wordt bijgevoegd bij dit formulier.

Zichtbaarheid

Voor een goede waardebepaling is het noodzakelijk dat onderstaande zaken zichtbaar zijn:

1. De onderkant van de vloer en balklaag. Indien deze niet zichtbaar zijn wordt het percentage op 0% gesteld.
2. De kapconstructie (o.a. spanten en dakbeschoot). Indien deze niet zichtbaar zijn wordt het percentage op 0% gesteld.
3. De fundering (zoals trottoirbanden, tegels en poeren)
4. Eventueel aanwezige vorst-rand bij betonplaat als vloer of fundering
5. Septictank, stapelputten, watermeterputten en watermeters (tuinparkgebonden)

Indien één of meerdere van bovenstaande onderdelen niet of onvoldoende beoordeeld kunnen worden zal dit in de waarde tot uitdrukking komen.

Mededelingsplicht

Verkoper-tuinder heeft een mededelingsplicht aan de waardebepalingscommissies en nieuwe tuinders over

- aanwezigheid van asbest
- gebreken aan tuin en opstallen

Eventuele gebreken mogen door de verkoper-tuinder niet worden verborgen (b.v. door verven van rotte planken, wegsnijden bamboe of iets neerzetten voor een natte plek). Bij verzaken van deze mededelingsplicht is het mogelijk dat verkoper-tuinder, ook na overdracht, aansprakelijk wordt gehouden voor de schade; dit omvat zowel bekende gebreken als gebreken welke bekend hadden moeten zijn.

In beroep gaan?

Wanneer de vertrekkende tuinder het niet eens is met de *Waardebepaling bouwsels* en/of de *Waardebepaling tuin en beplanting* kan hij/zij in beroep gaan. De vertrekkende tuinder moet binnen 14 dagen na ontvangst van het rapport in beroep gaan bij de bondsbouwcommissie en/of de bondstuincommissie. De kosten van elk beroep bedragen € 50. Hiervoor kan contact worden opgenomen via info@bondvanvolkstuinders.nl

Wanneer er beroep wordt ingesteld, bepalen de bondscommissies de waarde van tuin en/of bouwsels opnieuw. Deze nieuwe waarde is bindend en tegen deze prijs zal de tuin aan een nieuwe tuinder worden toegewezen, ook wanneer de prijs lager ligt dan de eerste waardebepaling.

Wanneer het rapport van de waardebepaling niet binnen 14 dagen na ontvangst voor akkoord getekend retour is ontvangen én er is ook geen beroep ingesteld, wordt aangenomen dat de vertrekkende tuinder instemt met het rapport en de daarin genoemde prijs.

Zie ook Tuinreglement artikel 4.

Waardebepaling is geen bouwkundige keuring

Deze waardebe­paling is geen bouwkundige keuring. Indien koper een bouwkundig oordeel wenst dient hij/zij dit zelf te onderzoeken voorafgaande aan de overdracht b.v. door een bouwkundig expert hiervoor in te schakelen.

Aansprakelijkheid

De overdracht van opstallen en beplanting vindt plaats tussen vertrekkende tuinder en nieuwe tuinder. De Bond van Volkstuinders alsmede de aangesloten tuinparken aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele verborgen en niet-verborgen gebreken aan opstallen en beplanting.

Inboedel

De inboedel is niet meegenomen in de waardebe­paling. Tot de inboedel wordt onder meer gerekend een geiser, (gevel)kachel en zonnepanelen. Het staat de vertrekkende tuinder vrij om al dan niet de inboedel aan te bieden; het staat de nieuwe tuinder vrij om hier al dan niet mee akkoord mee te gaan. Het al dan niet overnemen van de inboedel heeft geen enkele consequenties voor de toewijzing van de tuin.

Onbewoonbaar

Indien een rapport aangeeft dat een bouw­sel onbewoonbaar is verklaard, moet het vertrekkende lid het bouw­sel slopen en afvoeren. Indien hij hiertoe niet in staat is of in gebreke blijft, worden de kosten op hem verhaald.

Recht op inzage

Alle gegadigden hebben recht op inzage in het rapport van de waardebe­palingen. De uiteindelijke nieuwe tuinder alsmede het bondsbureau ontvangen een afschrift van de waardebe­palingen.

pagina 5 van 5

BEDRAGEN WAARDEBEPALING BOUWELS 2025

Onderstaande bedragen zijn vastgesteld in de Bondsvergadering december 2024 De bedragen 2025 zijn ,ten opzichte van 2024 , met 2,5% verhoogd. Dit met uitzondering van bestrating(B15); het bedrag daarvoor is gelijk gebleven. Verder is een maximum bedrag opgenomenvoor het waarderen van een betonplaat huisje.

01. tm 09. Tuinhuis dubbelwandig	maximaal per m² bij max. 28 m²	€ 434
	Het betreft hier dubbelwandige huisjes met binnenbetimmering én huisjes met massieve muren van minstens 5,5 cm.	
01. tm 09. Tuinhuis enkelwandig	maximaal per m² bij max. 28 m²	€ 282
	Voor alle tuinhuisjes geldt een maximum van 28 m2 met uitzondering voor de tuinhuisjes op Zonnehoek en Klein Dantzig. Hier geldt een maximum van 16 m2. Op nutstuinen zijn geen tuinhuisjes toegestaan - opstallen op nutstuinen worden gewaardeerd als 'schuur' of 'kweekkas'.	
04. Dak	In het geval van dakpannen, gras of sedum dient de constructie aantoonbaar geschikt daarvoor te zijn (bbvs artikel 4.8)	
07. Ventilatie	Deze rubriek was eerst ondergebracht bij 'constructieve uitvoering'.	
10. Keukenblok	maximaal per tuin	€ 932
11. Toilet - douche	maximaal per tuin	€ 932
12. Schuur	maximaal per m² bij max. 6 m²	€ 201
13. Kweekkas	maximaal per m² bij max. 12 m²	€ 201
14. Aftrek wegens	Er wordt <i>geen</i> aftrek gedaan voor zaken die al in de waardebe­paling tot uitdrukking zijn gebracht middels het vastgestelde percentage. Er wordt zo nauwkeurig mogelijk omschreven om welke zaken het gaat (b.v. kosten afbreken illegale aanbouw). Het bedrag van de aftrek staat in verhouding met het geconstateerde gebrek.	

De rubrieken 15 tm 22 zijn tuinparkgebonden. Dit betekent dat het aan het tuinpark is om te besluiten OF en zo ja, WELKE rubrieken in de waardebe­paling worden meegenomen. Wanneer ze daartoe besluiten gelden de genoemde maximale bedragen zoals vastgesteld door de bondsvergadering.

15. Beschoeiing	maximaal per strekkende meter	€ 38
16. Bestrating	maximaal per m2 bij goede kwaliteit	€ 15
	Losse tegels e.d én te veel aan verharding (d.w.z. indien meer dan 30% van de oppervlakte van de tuin verhard is) worden niet meegenomen in de waardebe­paling.	
17. Gaskisten	maximaal per tuin	€ 53
18. Pergola	maximaal per tuin	€ 53
19. Septictank etc.	Vergoeding septictank maximaal	€ 303
	Vergoeding stapelput maximaal	€ 58
20. Elektra	Conform de afspraken op tuinpark	
21. Watermeter(put)	Conform de afspraken op tuinpark	
22. Anders namelijk	maximaal per tuin - 10% van optelling 1 t/m 13	10%

Hierbij wordt omschreven om welke zaken het gaat, zoals afgesproken binnen het tuinpark. Er kan niet volstaan worden met uitsluitend het invullen van een bedrag. Het bedrag staat in verhouding met de zaak waarom het gaat. Het totale bedrag onder 22. is gemaximeerd tot 10% van de optelling van 1 t/m 13 onder A.
Schuttingen, hekwerken etc. tussen tuinpercelen zijn uitgesloten van deze rubriek. Dit omdat een schutting deel uitmaakt van twee tuinen.