

pagina 1 van 5		WAARDEBEPALING t.b.v. verkoper										2025			
Tuinpark:		De Molen				Naam lid-tuinder:									
Adres:						Woonplaats									
Tuinnummer:		50				Datum:				27-9-2025					
tuin	opp.														
tuinhuis	opp.	28		bouwjaar						wel/geen bouwtekening aanwezig					
schuur	opp.	6		bouwjaar						wel/geen bouwtekening aanwezig					
kweekkas	opp.	6		bouwjaar						wel/geen bouwtekening aanwezig					
fundering	:	tegels / poeren													
balklaag / vloer	:	hout													
buitenwanden	:	hout													
binnenwanden	:	massief hout - spaanplaat gipsplaat													
dakvorm	:	zadeldak													
dakbeschot	:	hout													
dakbedekking	:	shingles													
WC/douche/ keuken	:	wel betegeld													
A. Waardebepaling bouwsels - tuinhuis/schuur/kweekkas: 1 percentage per regel in getallen invullen !!															
TUINHUIS		goed			matig			slecht			som		gemid.		
		90	80	70	60	50	40	30	20	10	0				
1 balklaag											zichtbaar				
constructie		70									ja		70		
overspanning		70									ja		70		
gaafheid		70									ja		70		
bestaande betonvloer											niet meetellen				
opkrikken		niet nodig											210		
													70		
2 vloer		90	80	70	60	50	40	30	20	10	0	zichtbaar			
g.g. vloerdelen OF		70									ja			70	
plexmateriaal		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x				
NB. bij 1 soort vloer % invullen!											70			70	
3 wanden		90	80	70	60	50	40	30	20	10	0				
constructie					50									50	
gaafheid								30						30	
stenen borstwering											niet meetellen			0	
overige opmerkingen											zuidzijde slecht en Plint onder rot			80	
														40	
4 dak		90	80	70	60	50	40	30	20	10	0	zichtbaar			
constructie					60						ja			60	
gaafheid					50						ja			50	
dakbeschot					50						ja			50	
boeideel					40									40	
goot		70												70	
afvoer		70												70	
overige opmerkingen											overstek zuidzijde slecht , hoeklijn roestplek door schroeven			340	
														57	
5 dakbedekking		90	80	70	60	50	40	30	20	10	0				
uitvoering								20						20	
gaafheid								20						20	
overige opmerkingen											daksingles einde levensduur bereikt			40	
														20	
6 kozijnen,ramen,deuren		90	80	70	60	50	40	30	20	10	0				
constructie					50									50	
gaafheid					40									40	
hang-en sluitwerk					50									50	
beglazing					50									50	
overige opmerkingen											op 2 plaatsen huisje scheur in raam . In schuur 1 scheur			190	
														47,5	
pagina 2 van 5		goed			matig			slecht			som		gemid.		
7 staat van onderhoud		90	80	70	60	50	40	30	20	10	0				
					50									50	
overige opmerkingen														50	
														50	
8 uitvoering constructie		90	80	70	60	50	40	30	20	10	0				
					60									60	
overige opmerkingen														60	
														60	

01. balklaag	70	%	Tuinhuis dubbelwandig Maximaal € 434 per m² bij max. 28 m² (c.q. max. 16 m² Klein Dantzig en Zonnehoeck) 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	70	%							
03. wanden	40	%							
04. dak	20	%							
05. dakbedekking	20	%							
06. kozijnen, ramen, deuren	48	%							
07. staat van onderhoud	50	%							
08. uitvoering constructie	60	%							
Subtotaal tuinhuis 01. tm 09.			378	: 8	=	47,2	%	€	5734,23
09. Keuken	max.€ 932 in 2025	1	st	€	932,00	80%	€	745,60	
10. Douche en Toilet	max.€ 932 in 2025	1	st	€	932,00	70%	€	652,40	
11. Schuur max. 6m2	€ 201 per/m2 in 2025	6	m2	€	201,00	70%	€	844,20	
12. Kweekkas max 12m2	€ 201 per/m2 in 2025	6	m2	€	201,00	0%	€	-	
Optelling 1 tm 13								€	7.976,43
13. Aftrek wegens	extra berging zuidzijde niet toegestaan					iom. Bestuur	€		
	extra kist achter schuur niet toegestaan					iom. Bestuur	€		
						iom. Bestuur	€		
A. Subtotaal Waardebepaling bouwsels - tuinhuis/schuur/kweekkas								€	7.976,43
B. Waardebepaling bouwsels - tuinparkgebonden									
14. Beschoeiing	max.€ 38/m2 in 2025		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 invullen			€	270,00	
23.Anders (o.a.) verfraaiing	max 10% van 1 t/m 13		st				€	-	
B. Subtotaal Waardebepaling bouwsels - tuinparkgebonden								€	1606,60
Omschrijving geconstateerde gebreken en noodzakelijke verbeteringen									
1. Asbest aanwezig : niet zichtbaar									
2.Ventilatie verblijfsruimte(bij gesloten deuren en ramen) MATIG									
3. Zuidzuide wanden en ramen slechte staat									
4.extra kist en berging niet toegestaan									
5. gasslang en regulaar vernieuwen									
6. ongebruikte oude accu's verwijderen									
7.									
8.									
Het rapport dient altijd geheel ingevuld en door drie leden van de (Bonds)bouwcommissie ondertekend te worden - ook bij eventueel te slopen opstellen.				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)	€ €	7.976,43
B. Subtotaal Waardebepaling bouwsels - tuinparkgebonden (rubriek 15 tm 22 - pag. 2)	€ €	1.606,60
C. Subtotaal Waardebepaling tuin en beplanting	€ €	785,00
De waardebeoordeling van tuin en beplanting wordt als aparte bijlage bijgevoegd		
A + B + C = Totaal bedrag t.b.v. overdracht € 10368,03		
Totale waardebeoordeling opgemaakt door Datum		
Mededelingsplicht Verkoper-tuinder heeft een mededelingsplicht aan de waardebeoordelingscommissies en nieuwe tuinders over - aanwezigheid van asbest - gebreken aan tuin en opstellen 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.	Waardebeoordeling is geen bouwkundige keuring Deze waardebeoordeling 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</i> en <i>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 waardebeoordeling Vertrekkende lid-tuinder kan in beroep tegen de <i>Waardebeoordelingen Bouwsels</i> en <i>Waardebeoordeling 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 waardebeoordeling

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

A. Waardebeoordeling bouwsels - tuinhuis/schuur/kweekkas

B. Waardebeoordeling 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 waardebeoordeling van de tuinpark-bouwcommissie volgt.

C. Waardebeoordeling tuin en beplanting

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

Zichtbaarheid

Voor een goede waardebeoordeling 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 dakbeschot). 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 waardebeoordelingscommissies 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 *Waardebeoordeling bouwsels* en/of de *Waardebeoordeling 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@bondvanvolkstuintuinders.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 waardebeoordeling.

Wanneer het rapport van de waardebeoordeling 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.

Waardebeoordeling is geen bouwkundige keuring

Deze waardebeoordeling 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 waardebeoordeling. 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 bouwstel onbewoonbaar is verklaard, moet het vertrekkende lid het bouwstel 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 waardebeoordelingen. De uiteindelijke nieuwe tuinder alsmede het bondsbureau ontvangen een afschrift van de waardebeoordelingen.

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 opgenomen voor het waarderen van een betonplaat huisje.

01. tm 09. Tuinhuis dubbelwandig	maximaal per m ² bij max. 28 m ²	€ 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 m ² bij max. 28 m ²	€ 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 m ² bij max. 6 m ²	€ 201
13. Kweekkas	maximaal per m ² bij max. 12 m ²	€ 201
14. Aftrek wegens	Er wordt <i>geen</i> aftrek gedaan voor zaken die al in de waardebepalng 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 waardebepalng 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 waardebepalng.	
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.	