

pagina 1 van 5		WAARDEBEPALING t.b.v. verkoper				2025	
Tuinpark:	De Molen		Naam lid-tuinder:		Tuinpark De Molen		
Adres:	Buitengouw 20		Woonplaats		1027 EE Amsterdam		
Tuinnummer:	33		Datum:		3/29/2025		
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	:	niet zichtbaar					
balklaag / vloer	:	niet zichtbaar					
buitenwanden	:	hout					
binnenwanden	:	hout/gipsplaat					
dakvorm	:	zadeldak					
dakbeschot	:	OSB/underlayment					
dakbedekking	:	rubberoid					
WC/douche/ keuken	:	wel betegeld					
A. Waardebepaling bouwsels - tuinhuis/schuur/kweekkas: 1 percentage per regel in getallen invullen !!							
TUINHUIS	goed		matig		slecht		
1 balklaag	90 80 70	60 50 40	30 20 10 0	zichtbaar		som %	
constructie				nee		0	
overspanning				nee		0	
gaafheid				nee		0	
bestaande betonvloer				niet meetellen			
opkrikken	niet zichtbaar					0	
2 vloer	90 80 70	60 50 40	30 20 10 0	zichtbaar			
g.g. vloerdelen OF		50				50	
plexmateriaal	x x x x	x x x	x x x x				
NB. bij 1 soort vloer % invullen!	onderzijde niet zichtbaar					50	
3 wanden	90 80 70	60 50 40	30 20 10 0				
constructie		50				50	
gaafheid		40				40	
stenen borstwering				niet meetellen		0	
overige opmerkingen	buitenwanden met latex gechilderd,slecht waardeerbaar					90	
4 dak	90 80 70	60 50 40	30 20 10 0	zichtbaar			
constructie		50				50	
gaafheid		40				40	
dakbeschot		40				40	
boeideel			20			20	
goot			20			20	
afvoer			20			20	
overige opmerkingen	boeideel slecht,delen overstek slecht,afvoer los					190	
5 dakbedekking	90 80 70	60 50 40	30 20 10 0				
uitvoering		50				50	
gaafheid		40				40	
overige opmerkingen						90	
6 kozijnen,ramen,deuren	90 80 70	60 50 40	30 20 10 0				
constructie			30			30	
gaafheid			20			20	
hang-en sluitwerk		40				40	
beglazing		60				60	
overige opmerkingen	buiten veel zichtbare gebreken ,met name oost-en zuidzij					150	
pagina 2 van 5	goed	matig	slecht			som	
7 staat van onderhoud	90 80 70	60 50 40	30 20 10 0				
		40				40	
overige opmerkingen	binnen mooi afgewerkt, buitenzijde verkeerd onderhoud (Latex!!!)					40	
8 uitvoering constructie	90 80 70	60 50 40	30 20 10 0				
		40				40	

overige opmerkingen								40	40
01. balklaag		0	%	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		50	%						
03. wanden		45	%						
04. dak		45	%						
05. dakbedekking		45	%						
06. kozijnen, ramen, deuren		38	%						
07. staat van onderhoud		40	%						
08. uitvoering constructie		40	%						
Subtotaal tuinhuis 01. tm 09.				303	: 8 =	37.8	%	€	4594.98
09. Keuken		max.€ 932 in 2025	1	st	€	932.00	90%	€	838.80
10. Douche en Toilet		max.€ 932 in 2025	1	st	€	932.00	90%	€	838.80
11. Schuur max. 6m2		€ 201 per/m2 in 2025	6	m2	€	201.00	40%	€	482.40
12. Kweekkas max 12m2		€ 201 per/m2 in 2025		m2	€	201.00		€	-
Optelling 1 tm 13								€	6,754.98
13. Aftrek wegens		bouwafval				om. Bestuur	€		
		schuttingen				om. Bestuur	€		
						om. Bestuur	€		
A. Subtotaal Waardebepaling bouwsels - tuinhuis/schuur/kweekkas								€	6,754.98
B. Waardebepaling bouwsels - tuinparkgebonden									
14. Beschoeiing		max.€ 38/m2 in 2025	6	m2	€	38.00		€	-
15. Bestrating		max.€ 15 /m2 in 2025	55	m2	€	15.00	30%	€	247.50
16. Gaskist per tuin		max € 53 in 2025	1	st	€	52.00	30%	€	15.60
17. Pergola per tuin		max € 53 in 2025	0	st	€	52.00		€	-
18. Septictank		max. € 303 in 2025	0	st	afgeschreven			€	
18a.Stapelputten		max. € 58 in 2025	0	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			€	100.00
23.Anders (o.a.) verfraaiing		max 10% van 1 t/m 13		st				€	-
B. Subtotaal Waardebepaling bouwsels - tuinparkgebonden								€	1238.10
Omschrijving geconstateerde gebreken en noodzakelijke verbeteringen									
1. Asbest aanwezig NEE									
2.Ventilatie verblijfsruimte(bij gesloten deuren en ramen) MATIG									
3.Gasslang moet vervangen worden deze is van 2018									
4.									
Niet zichtbaar waardoor een waardebepaling niet mogelijk is									
1. geen luik vindbaar									
3.									
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)								€ €	6,754.98
B. Subtotaal Waardebepaling bouwsels - tuinparkgebonden (rubriek 15 tm 22 - pag. 2)								€ €	1,238.10
C. Subtotaal Waardebepaling tuin en beplanting								€ €	350.00
De waardebepaling van tuin en beplanting wordt als aparte bijlage bijgevoegd									
A + B + C = Totaal bedrag t.b.v. overdracht								€	8343.08

Totale waardebepaling opgemaakt door	
Datum 29-Mar-25	
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</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 waardebeepaling Vertrekkende lid-tuinder kan in beroep tegen de <i>Waardebepalingen Bouwsels</i> en <i>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@bondvanvolkstuintuinders.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 waardebeepaling

Bedragen en onderdelen van de waardebepalingscommissies 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 waardebeepaling van de tuinpark-bouwcommissie volgt.

C. Waardebepaling tuin en beplanting

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

Zichtbaarheid

Voor een goede waardebeepaling 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 dakbeschoei). 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 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 m ² met uitzondering voor de tuinhuisjes op Zonnehoek en Klein Dantzig. Hier geldt een maximum van 16 m ² . 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 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 m ² 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.