



TAXATIEREGLEMENT

Inhoudsopgave

ARTIKEL 1 ALGEMEEN	2
ARTIKEL 2 VERENIGINGEN - COMISSIES	2
ARTIKEL 3 ROERENDE GOEDEREN	2
ARTIKEL 4 VERENIGINGS-TAXATIECOMISSIE	2
ARTIKEL 5 BONDS-TAXATIECOMISSIE	3
 TAAK VAN DE BEROEPSCOMISSIE INZAKE TAXATIES.....	3
ARTIKEL 6 BIJSTAND EN ADVISERING	3
ARTIKEL 7 PRIJSADVIEZEN	3
ARTIKEL 8 EENHEIDSPRIJZEN	4
 TAKEN VAN DE VERENIGING EN DE TAXATIECOMISSIE.....	4
ARTIKEL 9 TAAKOMSCHRIJVING	4
 PROCEDURE BIJ OVERDRACHT	3
ARTIKEL 10 OPZEGGING.....	4
ARTIKEL 11 OPDRACHT VOOR TAXATIE	5
ARTIKEL 12 VERKOOPPRIJS	5
ARTIKEL 13 WAARBORG SOM/TAXATIEKOSTEN	5
ARTIKEL 14 BEMIDDELING EN TUINOVERDRACHT.....	6
ARTIKEL 15 BEROESPCECEDURES	6
ARTIKEL 16 ONTRUIMING AMATEURTUIN	7
ARTIKEL 17 OPSTALLEN	7
ARTIKEL 18 RUILING VAN TUINEN ONDERLING OF OP EEN ANDER COMPLEX.....	8
ARTIKEL 19 TAXATIE NA OVERLIJDEN	9
ARTIKEL 20 ONVOORZIEN	9



ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 (ALGEMEEN)

1. Dit taxatiereglement is bedoeld om de overdracht en taxatie van opstallen bij de amateur-tuindersvereniging "De Mient" te regelen volgens de richtlijnen van de Haagse Bond van Amateurtuindersverenigingen.
2. De taxatie zal uitgevoerd worden door middel van het standaard taxatierapport ontvangen van de Haagse Bond.

ARTIKEL 2 (VERENIGINGEN - COMMISSIES)

Waar in dit reglement gesproken wordt van:

1. **HBvA:** wordt bedoeld Haagse Bond van Amateurtuindersverenigingen
2. **BTC:** wordt bedoeld Bondstaxatiecommissie
3. **VTC:** wordt bedoeld Verenigingstaxatiecommissie
4. **Vereniging:** wordt bedoeld Amateurtuindersvereniging De Mient
5. **Bestuur:** wordt bedoeld Bestuur Amateurtuindersvereniging De Mient
6. **BDB:** wordt bedoeld Bureau Documentatie Bouwwezen

ARTIKEL 3 (ROERENDE GOEDEREN)

De opstallen van de amateurtuin, zoals tuinhuisjes, kweekkasjes, windschermen e.d., worden in dit reglement beschouwd als roerende goederen.

ARTIKEL 4 (VERENIGINGS-TAXATIECOMMISSIE)

1. Het bestuur dient uit haar leden een VTC in te stellen, bestaande uit een oneven aantal van tenminste drie leden, waarvan ten hoogste één lid zitting mag hebben in het bestuur.
2. De leden van de VTC worden door het bestuur voorgedragen en door de Algemene Vergadering benoemd.
3. Het verdient aanbeveling dat de VTC deskundigheid bezit op bouwkundig terrein en dat zij thuis zijn op het gebied van materiaalprijzen en arbeidsloon.



ARTIKEL 5 (BONDS-TAXATIECOMMISSIE)

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

TAAK VAN DE BEROEPSCOMMISSIE INZAKE TAXATIES

ARTIKEL 6 (BIJSTAND EN ADVISERING)

1. De BTC zal de VTC met raad en daad bijstaan. Zij heeft in het bijzonder tot taak het bestuur van de HBvA te adviseren bij:
 - a. het vaststellen van een aantal eenheidsprijzen.
 - b. het regelen van geschillen over getaxeerde overdrachtprijzen.
2. De BTC brengt zo vaak als daartoe aanleiding is, doch tenminste eenmaal per jaar, in de Algemene Vergadering van de HBvA 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 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 koop prijs van een vergelijkbare kas, allen 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 wijziging wenselijk maken, zulke ter beoordeling van de BTC.
2. De prijzen worden door de HBvA schriftelijk ter kennis gebracht van de besturen van de aangesloten verenigingen. De besturen dienen ervoor te zorgen dat deze prijsvaststelling zo spoedig mogelijk in het bezit komt van hun VTC.

TAKEN VAN DE VERENIGING EN TAXATIECOMMISSIE

ARTIKEL 9 (TAAKOMSCHRIJVING)

1. Bij de overdracht van opstallen op een amateurtuin dient de VTC met inachtneming van de hierna te geven regels de taxatieprijs van de opstallen e.d. te bepalen en aan het bestuur mee te delen.
2. Het bestuur stelt een cartotheek samen van alle op het complex aanwezige opstallen.
3. Per amateurtuin wordt een registratie gemaakt waarop vermeld staat:
 - a. alle op de amateurtuin 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 van de 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 achtereenvolgende overdrachten en de prijzen die er bij de overdrachten van de opstallen betaald zijn.

PROCEDURE BIJ OVERDRACHT

ARTIKEL 10 (OPZEGGING)

1. Als een lid van de vereniging zijn/haar volkstuin wil verlaten en de daarop aanwezige opstallen wenst te verkopen, geeft hij/zij daarvan schriftelijk kennis aan het bestuur van de vereniging, nadat de tuin is opgeschoond.
 - a. indien u deelneemt aan de collectieve verzekering voor de opstallen, dient u duidelijk buiten het gestelde in artikel 8 punt 3 van de statuten aan te geven of u deze verzekering bij de vereniging wenst voort te zetten.
 - b. de vereniging moet namelijk voor het einde van het jaar, bij vooruitbetaling voor het komend jaar de premie bij de verzekering gestort hebben.



2. Nadat het lid al datgene dat hij/zij niet op de tuin en in de kweekkas 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/van de tuin en 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 14 of 16 van dit reglement niet heeft plaatsgevonden.
5. Zolang de definitieve overdracht als bedoeld in artikel 14 of 16 van dit reglement niet heeft plaatsgevonden, wordt voor het nieuwe kalenderjaar aansluitend aan het jaar van opzegging de jaarlijkse contributie omgezet in jaarlijkse grondhuur.
6. De hoogte van de grondhuur wordt evenals de contributie jaarlijks vastgesteld door de Algemene Vergadering op advies van de penningmeester.
7. Indien voor het noodzakelijke onderhoud van de tuin water wordt gebruikt, wordt dit eveneens in rekening gebracht.

ARTIKEL 11 (OPDRACHT VOOR TAXATIE)

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

ARTIKEL 12 (VERKOOPPRIJS)

1. Aan de hand van de taxatieprijs dient het bestuur met het betrokken lid tot overeenstemming te komen. Het vertrekkende lid dient het taxatierapport voor akkoord te tekenen. (zie Huishoudelijk Reglement artikel 9)
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 amateurtuin opnieuw aanbieden.

ARTIKEL 13 (WAARBORG SOM/TAXATIEKOSTEN)

1. Van het getaxeerde bedrag wordt een waarborgsom van 20% ingehouden voor eventueel verborgen gebreken gedurende een periode van maximaal 6 maanden. (zie Huishoudelijk Reglement artikel 9)
2. De vereniging is niet gehouden tot het vergoeden van enige rente.



3. De vereniging heeft het recht om van de waarborgsom de eventuele kosten betreffende het opschonen van de tuin in mindering te brengen.
4. Nadat de taxatie heeft plaatsgevonden brengt de vereniging 5% taxatiekosten van de verkoopprijs in rekening bij de verkoper met een minimumbedrag van 125 euro. De taxatievergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd.

ARTIKEL 14 (BEMIDDELING EN TUINOVERDRACHT)

1. Het bestuur 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 kennis gegeven van:
 - a. de aan de opstallen geconstateerde gebreken.
 - b. de eventueel aan de koper te geven opdracht tot herstel van de gebreken.
3. De betreffende tuin wordt in gebruik gegeven nadat:
 - a. de kandidaat-koper akkoord is gegaan met de prijs van de aangeboden tuin.
 - b. de overeenkomst tot ingebruikneming van de tuin is ondertekend.
 - c. de koopprijs van de opstallen en het entreegeld enz. zoals geregeld in het Huishoudelijk Reglement en de overige betalingen door de penningmeester zijn ontvangen.
4. Het nieuwe tuinlid kan maximaal 1 extra sleutel aanvragen. De borg bedraagt 35 euro. De prijs wordt geïndexeerd.

ARTIKEL 15 (BEROEPSPROCEDURES)

1. Het tuinlid dat zijn opstallen wil verkopen en met het bestuur geen overeenstemming kan bereiken over de verkoopprijs kan in beroep gaan bij de HBvA na storting van € 250,00 op rekening van de HBvA.
2. Het bestuur stelt de geregistreerde gegevens, het taxatierapport en het verenigings-taxatiereglement ter beschikking van de HBvA.
3. Het bestuur van de HBvA verzoekt de BTC om de taxatie van de VTC op zijn juistheid te beoordelen.
4. De BTC controleert de uitgevoerde taxatie ter plekke en hoort indien nodig de partijen.
5. Tenslotte brengt de BTC aan het bestuur van de HBvA schriftelijk verslag uit van haar bevindingen.
6. De HBvA doet aan de hand van dit verslag uitspraak en brengt deze schriftelijk ter kennis van de betrokken partijen. De uitspraak is bindend voor beide partijen.



ARTIKEL 16 (ONTRUIMING AMATEURTUIN)

1. In de volgende gevallen dient de amateurtuin binnen drie maanden, 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. in geval dat er een beroepsprocedure is aangespannen conform artikel 15 van dit reglement, het vertrekkende lid zich niet wil neerleggen bij de uitspraak van de HBvA.
 - 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 de kosten door de vereniging gemaakt op zich te nemen en op oude voet verder te willen tuinieren.

BEPALING VAN DE TAXATIEPRIJZEN

ARTIKEL 17 (OPSTALLEN)

1. Basisprijs van het heden vaststellen, daarvoor wordt gebruik gemaakt van de verstrekte BDB indexcijfers op grond van de bouwprijs destijds, of begroting op basis van het heden.
2. Restwaarde vaststellen volgens een vastgesteld afschrijvingsschema. (op verzoek bij de VTC verkrijgbaar)
3. Constructiewaarde vaststellen, die vindt u door de constructie in % te vermenigvuldigen met het rekenkundig gemiddelde van: dakbedekking in %, dakbeschot in %, buitenwanden in %, kozijnen in %, ramen in % en deuren in %. Indien de constructiewaarde <20% is dient het huisje te worden afgebroken, tenzij de eventuele nieuwe eigenaar met een goed renovatieplan komt.
4. De gevonden constructiewaarde wordt vermenigvuldigd met de restwaarde om de taxatieprijs van het heden te verkrijgen (casco), exclusief fundering en binnenbetimmering.
5. Voor tuinhuisjes waarvan de buitenkant een extra betimmering heeft wordt voor het onderhoud van de oude wanden maximaal 25% aangehouden, tenzij anders geregistreerd bij het bestuur.
6. De prijs van de fundering vaststellen volgens BDB indexcijfers. De prijs en afschrijving van de fundering hangt af van de gebruikte materialen, afschrijving gemiddeld 2% per jaar.
7. Restwaarde van de binnenbetimmering, tegelwerk, keukenblok, plafond enz. vaststellen d.m.v. de door de vereniging meest recent uitgegeven prijslijst. Hierop vindt een afschrijving plaats, meestal gelijk aan de afschrijving van het casco in procenten.



(BROEIKAS)

8. Restwaarde van de eventuele broeikas vaststellen. Afschrijving: Aluminium 4%, Hardhout 5.5%, Vurenhout 7%)
 - a. basisprijs van het heden vaststellen, daarvoor wordt gebruikt gemaakt van de verstrekte BDB indexcijfers op grond van de bouwprijs destijds, of begroting op basis van het heden
 - b. restwaarde vaststellen in procenten.
 - c. constructiewaarde vaststellen, die vindt u door de constructie in % te vermenigvuldigen met de staat van onderhoud. Restwaarde van de eventuele broeikas vaststellen. Af %. Indien de constructiewaarde <20% is dient de broeikas te worden afgebroken, tenzij de eventuele nieuwe eigenaar met een goed renovatieplan komt.
 - d. de gevonden constructiewaarde wordt vermenigvuldigd met de restwaarde om de taxatieprijs van het heden te verkrijgen, exclusief fundering.
 - e. de prijs van de fundering vaststellen volgens BDB indexcijfers. De prijs en afschrijving van de fundering hangt af van de gebruikte materialen, afschrijving gemiddeld 2% per jaar.
 - f. eventuele kweektafel en andere aangebrachte accessoires naar redelijkheid taxeren.

(TUIN)

9. Waarde vaststellen van:
 - a. sierbomen en/of struiken, fruitbomen, bessenstruiken, vaste planten, gazon, enz. mits deze overeenkomstig het Huishoudelijk Reglement geplant zijn.
 - b. platglasbak, regentonnen, compostvaten, beton- en siertegels, kantplanken, waterleiding, elektriciteitsleiding.
 - c. men dient voor het taxeren van de tuin, voor zover dat mogelijk is gebruik te maken van de door de vereniging vastgestelde eenheidsprijzen.

ARTIKEL 18 (RUILING VAN TUINEN ONDERLING OF OP EEN ANDER COMPLEX)

1. Ruiling van tuinen op het complex is alleen toegestaan met toestemming van het bestuur en
2. men voldoet aan het gestelde in artikel 37 en 38 van het Huishoudelijk Reglement.
3. Ruiling van tuin met een tuin op een ander complex is alleen toegestaan met toestemming van beide besturen en men voldoet aan het gestelde in artikel 37 en 38 van het Huishoudelijk Reglement.
4. Het waardeverschil tussen de opstallen wordt in beide gevallen bepaald door de VTC van de betrokken tuinen.
5. Alle kosten, o.a. administratiekosten, entreegelden, taxatiekosten, enz. worden in rekening gebracht overeenkomstig de reglementen van beide amateurtuindersverenigingen.



ARTIKEL 19 (TAXATIE NA OVERLIJDEN)

1. Als een lid overleden is wordt te allen tijde de tuin met opstallen getaxeerd, zodat vaststaat wat de waarde van de tuin met opstallen was op het moment van overlijden, ter voorkoming van eventuele erfkwesties.
2. Van het getaxeerde bedrag moeten nog wel de kosten voor het opschonen afgetrokken worden.
3. Indien de tuin overgaat conform artikel 34 van het Huishoudelijk Reglement kan op verzoek van de erfgenamen dit met gesloten beurzen plaatsvinden.
4. De administratiekosten, entreegelden en/of taxatiekosten worden in rekening gebracht overeenkomstig artikel 13 en 14 van dit reglement.

ARTIKEL 20 (ONVOORZIEN)

1. In gevallen waarin dit reglement niet voorziet beslist het bestuur na overleg met de VTC.
2. Indien nodig kan de HBvA als adviseur en/of beroepsinstantie optreden.