

Onderwerp:

Taxatie tuin 39

Datum:

26 maart 2023

Geacht Bestuur,

Hierbij ontvangt u op uw verzoek de taxatie van tuin 39, uitgevoerd door de Bouw- en Taxatiecommissie conform het Taxatiereglement. De Taxatie is uitgevoerd op 26 maart 2023 door Daan van Velthoven, Ingrid Berger en ondergetekende.

De commissie heeft de prijs voor overname vastgesteld op **€ 247,00**

Voor specificatie verwijst ik naar de bijlages van deze brief.

Met betrekking tot het tuinhuisje hebben we de volgende toelichting:

- a. Bij de blokhut die dateert van 2014 treffen we met name aan de onderkant van de wand(en) linksachter houtrot aan. Dit betekent in het algemeen dat voor de constructie het einde van de levensduur in zicht is.
- b. Het ontbreken van dakgoten zorgt voor extra water, op de naar buiten stekende houten vloer en fundering en daar dus extra kans op houtrot.
- c. Bij de laatste taxatie in 2018 zijn de toen genoemde actiepunten m.b.t. tot het conserveren van de buitenwanden niet ter harte genomen. De huidige staat is slecht.
- d. De dak-afdichting is over het algemeen goed hoewel linksvoor aan de binnenzijde lekwater is geconstateerd. Het nieuwe tuinlid moet dit nader onderzoeken en op korte termijn verhelpen.
- e. Er is een keukenblok geplaatst met kraan en wasbak, maar deze zijn niet aangesloten. Er is geen toilet aanwezig.
- f. Centraal in de tuin moet zich onder het maaiveld een wateraansluiting en rioolaansluiting bevinden. Het alsnog aansluiten van water en riool op het huisje vereist het nodige werk en kosten. Dit is niet apart begroot bij taxatie maar ingebracht als verminderingsfactor bij 'Huidige toestand' van het tuinhuisje.
- g. Een losse watermeter ligt in de kast binnen.

Met betrekking tot de tuin hebben we de volgende toelichting:

- a. De tuin is in zeer slechte staat van onderhoud.
- b. De maximaal toegestane boomhoogte van 3,5m (zie Tuinreglement) wordt door ten minste 2 bomen sterk overschreden. Een breed vertakte berk. De boom naast tuin 37. Het nieuwe tuinlid moet deze twee bomen terugbrengen tot aanvaardbare hoogte (of verwijderen).
- c. Voor de tekortkomingen onder a. en b. is bij taxatie een verminderingsfactor toegepast bij 'Beplanting'.
- d. De oppervlakte van de tuin bestaat uit 2 delen: Het deel binnen de heg (met tuinhek) en de strook buiten de heg, de achterste helft van het openbare toegangspad. Het nieuwe tuinlid mag deze heg verwijderen en het tuinhek naar voren verplaatsten zodat de tuin dan uit één aaneengesloten oppervlakte bestaat. (detaillering bij uitvoering, na overleg met de BoTax-commissie).

Hans Kruit (49)

namens de Bouw- en Taxatiecommissie

Bijgevoegd:

Diverse bijlagen

39

Tuin nummer

Tuinhuisje

Bijlage pagina

1

Lengte ...3,90...
 Breedte ...3,00...
 Opp. m² ...11,7...
 Opp. dak

Geheel van vurenhout
 Vurenhout met hardhouten kozijnen



(a) Jaar van renovatie Aantal jaren na renovatie
 Indien gerenoveerd én getaxeerd na renovatie: Berekening indexering en afschrijving vanaf dit jaar

Wanden worden hart-op-hart gemeten

(b) Jaar van plaatsing 2014. Aantal jaren na plaatsing 9.....

Indexering

Jaar CBS-CPI Index %

2023	-	-
→ 2022	10,0	117,2
2021	2,7	106,5
2020	1,3	103,7
2019	2,6	102,4
2018	1,7	99,8
2017	1,4	98,1
2016	0,3	96,8
2015	0,6	96,5
→ 2014	1,0	95,9
2013	2,5	95,0
2012	2,5	92,7
2011	2,3	90,4
2010	1,3	88,4
2009	1,2	87,2
2008	2,5	86,2
2007	1,6	84,1
2006	1,1	82,8
2005	1,7	81,9
2004	1,2	80,5
2003	2,1	79,5
2002	3,4	77,9
2001	4,5	75,3
2000	2,6	72,1
1999	2,2	70,3
1998	2,0	68,8
1997	2,2	67,3
1996	2,1	65,8
1995	2,0	64,5
1994	2,7	63,2
1993	2,1	61,6
1992	3,7	57,3
1991	3,9	55,2
1990	2,5	53,2
1989	1,1	51,9
1988	0,7	51,3
1987	-0,5	51,0
1986	0,2	51,2
1985	2,3	51,1
1984	3,3	50,0
1983	2,8	48,4
1982	6,0	47,0
1981	6,7	44,4
1980	6,5	41,6
1979	4,2	39,1
1978	4,1	37,5
1977	6,7	36,0
1976	8,8	33,7
1975	10,2	31,0

zie Artikel 8
Taxatiereglement

Startprijs

Incl. kosten fundering

€ 1755

Hoogste Index

117,2

Index Jaar (a) of (b)

95,9

Basisprijs

€ 2145

Fundering apart gespecificeerd in

voor het bedrag van

Afschrijving

Afschrijving vanaf jaar (a) of (b)

Percentage X 0,01 →

0, 685 X

Jaar na plaatsing	Vuren	Vuren + H-hout
Bouw	100%	100%
1	96,5	97,3
2	93,0	94,6
3	89,5	91,9
4	86,0	89,2
5	82,5	86,5
6	79,0	83,8
7	75,5	81,1
8	72,0	78,4
→ 9	<u>68,5</u>	75,7
10	65,0	73,0
11	61,5	70,3
12	58,0	67,6
13	54,5	64,9
14	51,0	62,2
15	47,5	59,5
16	44,0	56,8
17	40,5	54,1
18	37,0	51,4
19	33,5	48,7
20	30,0	46,0
21	26,5	43,3
22	25,0	40,6
23	25,0	37,9
24	25,0	35,2
25	25,0	32,5
26	25,0	29,8
27	25,0	27,1
28	25,0	25,0
29	25,0	25,0
30	25,0	25,0
31	25,0	25,0
32	25,0	25,0
33	25,0	25,0
34	25,0	25,0
35	25,0	25,0
36	25,0	25,0
37	25,0	25,0
38	25,0	25,0
39	25,0	25,0
40	25,0	25,0
41	25,0	25,0
42	25,0	25,0
43	25,0	25,0
44	25,0	25,0
45	25,0	25,0

zie Artikel 9 Taxatiereglement

Huidige toestand

1. Kwaliteit constructie (in %)

2. Staat van onderhoud

- 90...% Dakbeschot
- 90...% Gordingen
- 80...% Dakbedekking
- 50...% Buitenwanden
- 50...% Houtwerk, deuren, glas
- 50...% Vloer

410 Totaal
delen door 6

Zie toelichtingsbrief - Tuinhuisje, punt f

50...% x 68...% = 10...%
 1. percentage Kwaliteit constructie 2. gemiddeld percentage Staat van onderhoud Gemiddeld percentage Huidige toestand

Factor huidige toestand

0, 10 X

€ 147

Waarde

zie Artikel 10, 11 Taxatiereglement

39

Tuin
nummerBijlage
pagina

2

Voorzieningen tuinhuisje



Dagwaarde van toegevoegde voorzieningen

voor zover geen onderdeel van de bouw-, verbouw-, of overnameprijs in het tuindossier aanwezig

De referentieprijzen dienen alleen als voorbeeld. Taxatie kan hoger of lager zijn.

Watermeter	€ 65,00	.....	65
Stand watermeter	.....	153	.....

Riolering

Restant financiering 2001
---------------------------	-------	-------	-------

Sanitair en keuken	Referentie	Eenheid	Taxatie
Toiletruimte, deur en wand	€ 100,00	.....	.....
Tussenwand, lengte	€ 40,00 /m	.....	.....
Duobloc compleet	€ 60,00	.....	.....
Keukenblok, lengte ...1,80 m	.....	1	25
Bovenkastjes	.....	1	10
Wandtegels	.....	.....	.....
Vloertegels	.....	.....	.....

Wandbekleding (op de buitenwand)

Gipsplaten	€ 2,25 /m ²	.....	.....
Schroten kunststof	€ 7,00 /m ²	.....	.....
Grenen wanddelen	€ 5,00 /m ²	.....	.....
Isolatieplaat	€ 5,00 /m ²	.....	.....
Andere afwerking	.....	.....	.....

Vloerbekleding (op de ondervloer)

Printplaat	€ 2,50 /m ²	.....	.....
Laminaat	€ 5,00 /m ²	.....	.....
Isolatieplaat	€ 5,00 /m ²	.....	.....
Vloerdelen	€ 10,00 /m ²	.....	.....
Andere afwerking	.....	.....	.....

Plafondbekleding (onder het dak)

Gipsplaat	€ 5,00 /m ²	.....	.....
Schroten	€ 5,00 /m ²	.....	.....
Isolatieplaat	€ 5,00 /m ²	.....	.....
Andere afwerking	.....	.....	.....

Totaal

€ ...100...

Waarde

Bepanting



De referentieprijzen dienen alleen als voorbeeld. Taxatie kan hoger of lager zijn.

Bomen	Referentie	Eenheid	Taxatie
Fruitboom	€ 9,50	.....	.....
Andere boom	€ 8,50	...5...	...43...
Stuiken			
Klein fruit	€ 3,30	.....	.....
Conifeerstruik	€ 8,50	...2...	.../...
Buxusstruik	€ 3,00	.....	.....
Bamboe pol	€ 15,00	.....	.....
Andere struik	€ 6,00	...10...	...60...
Planten			
Roos	€ 3,00	.....	.....
Vaste plant	€ 1,50	.....	.....
Klimplant	€ 4,00	.....	.....
Hagen (niet als tuingrens)			
Conifeerhaag	€ 20,00 /m	.....	.....
Buxushaag	€ 4,00 /m	.....	.....
Beukenhaag	€ 4,00 /m	.....	.....
Andere haag		.....	.....
Grasveld			
Gazon (goede staat)	€ 1,10 /m ²	.....	.....
Gazon (slechte staat)	€ 0,50 /m ²	.....	.....
Diverse		...5...	...25... +

(in deze staat geen waarde)

Beoordeling van de huidige toestand van de tuin

delen door 5
 (0 - 10)

zie Artikel 16 Taxatiereglement

€ 128

Basisprijs

Factor huidige toestand X

€ 0

Waarde

Zie toelichtingsbrief - Tuin, punt c