

**Onderwerp:**

Taxatie tuin 7

**Datum:**

9 juni 2023

Geacht Bestuur,

Hierbij ontvangt u op uw verzoek de taxatie van tuin 7, uitgevoerd door de Bouw- en Taxatiecommissie conform het Taxatiereglement. De Taxatie is uitgevoerd op 27 mei 2023 door Daan van Velthoven, Ingrid Berger en ondergetekende.

De commissie heeft de prijs voor overname vastgesteld op **€ 5.085,00**

Voor specificatie verwijs ik naar de bijlages van deze brief.

Met betrekking tot de taxatie maken wij de volgende aantekeningen:

- a. Inventaris is niet mee getaxeerd.
- b. In het tuindossier zijn geen nota's aangetroffen met betrekking tot renovatie.

Met betrekking tot het tuinhuisje hebben we de volgende toelichting:

- a. Bij de blokhut, Schäffer tuinhuisen model Goudvink S110, die dateert van 2011 is in zeer goede staat. Aan de zuid- en westzijde moet het schilderwerk op dit moment weer worden bijgehouden.
- b. Op het dak zijn aan beide zijden reparatieplekken met nieuwe shingles zichtbaar. Dit betrof een reparatie direct nadat door een storm een aantal shingles waren losgewaaid. Er is geen waterschade geweest.
- c. Het toilet functioneert niet en is deels gedemonteerd, de waterleiding is ter plaatse afgesloten. Om die reden zijn voor het toilet geen overnamekosten opgenomen.
- d. De deur naar het toilet sluit moeilijk.

Met betrekking tot de tuin hebben we de volgende toelichting:

- a. De tuin is in zeer goede staat van onderhoud.
- b. Er is een speel/kinderhuisje geplaatst met een sedum-dakbeplanting.
- c. Er is een kleine vijver(bak) aanwezig in de tuin.
- d. Er is een 'insectenhotel-kast' aanwezig in de tuin.

Als extra bijlage is op de laatste drie pagina's van dit rapport een toelichting van het tuinlid opgenomen, getiteld 'Beschrijving tuin 7 - voorjaar 2023'.

Hans Kruit (49)

namens de Bouw- en Taxatiecommissie

**Bijgevoegd:**

Diverse bijlagen

Lengte ..3,50...  
 Breedte ..4,00...  
 Opp. m<sup>2</sup> ..14 m<sup>2</sup>...  
 Opp. dak ..22 m<sup>2</sup>...

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 ..2011... Aantal jaren na plaatsing ..12.....

**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

€ 6090

Hoogste Index

117,2

delen door

Index Jaar (a) of (b)

90,4

Basisprijs

€ 7895

Fundering apart gespecificeerd in

/

voor het bedrag van

/

**Afschrijving**

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	68,5	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

Afschrijving vanaf jaar (a) of (b)

Percentage X 0,01

0,580 X

€ 4579

Basisprijs na afschrijving

**Huidige toestand**

1. Kwaliteit constructie (in %)

2. Staat van onderhoud

- 96% Dakbeschot
- 96% Gordingen
- 96% Dakbedekking
- 96% Buitenwanden
- 90% Houtwerk, deuren, glas
- 96% Vloer

95 Totaal  
 delen door 6

95% x 95% = 0,90%

1. percentage Kwaliteit constructie  
 2. gemiddeld percentage Staat van onderhoud  
 Gemiddeld percentage Huidige toestand

Factor huidige toestand  
 0,900 X

€ 4121

**Waarde**

zie Artikel 10, 11 Taxatiereglement

7

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 ..... 82 m<sup>3</sup>.....

### Riolering

Restant financiering 2001 ..... 7,-

Sanitair en keuken	Referentie	Eenheid	Taxatie
Toiletruimte, deur en wand	€ 100,00	..... 1 .....	..... 100 .....
Tussenwand, lengte 2,5 m	€ 40,00 /m	..... 2,5 .....	..... 100 .....
Duobloc compleet	€ 60,00	..... 1 .....	..... / .....
Keukenblok, lengte 2,10 m		..... 1 .....	..... 100 .....
Bovenkastjes		..... 1 .....	..... 10 .....
Wandtegels		.....	.....
Vloertegels		.....	.....

\* functioneert niet

### Wandbekleding (op de buitenwand)

Gipsplaten	€ 2,25 /m <sup>2</sup>	.....	.....
Schroten kunststof	€ 7,00 /m <sup>2</sup>	.....	.....
Grenen wanddelen	€ 5,00 /m <sup>2</sup>	.....	.....
Isolatieplaat	€ 5,00 /m <sup>2</sup>	.....	.....
Andere afwerking kastplanken		.....	..... 20 .....

### Vloerbekleding (op de ondervloer)

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

### Plafondbekleding (onder het dak)

Gipsplaat	€ 5,00 /m <sup>2</sup>	.....	.....
Schroten	€ 5,00 /m <sup>2</sup>	.....	.....
Isolatieplaat	€ 5,00 /m <sup>2</sup>	.....	.....
Andere afwerking		.....	..... +

Totaal

€ ... 402 ..

Waarde

# Voorzieningen tuin



Tuinmeubilair, gereedschappen en speeltoestellen in de tuin worden niet getaxeerd

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

Bestrating	Referentie	Eenheid	Taxatie	
Betontegel 30x30	€ 0,20	320	64	
Betontegel 40x40	€ 0,60			
Betontegel 40x60	€ 0,80			
Betontegel 50x50	€ 0,80			
Grindtegel 50x50	€ 1,20			
Grindtegel 60x40	€ 0,90			
Pastegel 20x20	€ 0,20			
Trommelstenen 10x10x6	€ 0,15			
Trommelstenen 15x15x6	€ 0,13			
Opsluitband 60 m	€ 0,60 /m	60	36	
Div. Steensoorten				
Houtsnippen	€ 0,50 /m <sup>2</sup>			Oppervlakte .....
<b>Voorzieningen</b>				
Toegangshek	€ 10,00		30	degeelyk ijzeren hek
Bergkast	€ 40,00			
Bergkist	€ 20,00			
Gaskist	€ 10,00			
Regenton	€ 10,00		30	vol automaat, kraantje, voet
Compostton of -bak	€ 15,00		25	2 houten bakken
Plantenbak: hout / alu+glas				Afmetingen .....
Brievenbus	€ 5,00			
Pergola	€ 80,00			
Tuinscherm hout 180x180	€ 25,00			
Tuinscherm hout 180x90	€ 20,00			
Windscherm overig				

Beoordeling van de huidige toestand van de tuin

delen door 5 (0 - 10)

zie Artikel 16 Taxatiereglement

€ ...185...

Basisprijs

Factor huidige toestand X

Factor huidige toestand X

€ ...185...

Waarde

# Beplanting



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

Bomen	Referentie	Eenheid	Taxatie
Fruitboom	€ 9,50	10	95
Andere boom	€ 8,50	5	43
<b>Stuiken</b>			
Klein fruit	€ 3,30	25	83
Conifeerstruik	€ 8,50		
Buxustruik	€ 3,00		
Bamboe pol	€ 15,00		
Andere struik	€ 6,00	5	30
<b>Planten</b>			
Roos	€ 3,00	4	12
Vaste plant	€ 1,50	60	90
Klimplant	€ 4,00	1	4
<b>Hagen (niet als tuingrens)</b>			
Conifeerhaag	€ 20,00 /m		
Buxushaag	€ 4,00 /m		
Beukenhaag	€ 4,00 /m		
Andere haag			
<b>Grasveld</b>			
Gazon (goede staat)	€ 1,10 /m <sup>2</sup>	20	20
Gazon (slechte staat)	€ 0,50 /m <sup>2</sup>		
Diverse			

redelijke staat

Beoordeling van de huidige toestand van de tuin

delen door 5 (0 - 10)

zie Artikel 16 Taxatiereglement

€ 377 Basisprijs

→  Factor huidige toestand X

---

€ 377

**Waarde**

## Beschrijving tuin 7 - voorjaar 2023

### Het idee achter de tuin!

In ca. 12 jaar heb ik de tuin omgevormd van een kale vlakte naar:

- ❖ een zo ecologisch mogelijke tuin...
- ❖ gericht op biodiversiteit en het aantrekken van zoveel mogelijk vogels en insecten;
- ❖ De aanwezigheid van water zorgt voor veel kikkers en padden. Je komt ze overal in de tuin tegen;
- ❖ In de tuin staan uitsluitend inheemse planten en struiken;
- ❖ Aan de borders wordt uitsluitend biologische grond, of zelfgemaakte compost toegevoegd;
- ❖ Om de bodem niet te laten uitdrogen probeer ik die altijd bedekt te laten;
- ❖ Er zijn mollen actief die ik alle ruimte geef om de aarde om te woelen en luchtig te houden;
- ❖ De bodem zit vol met regenwormen en ander bodemleven;
- ❖ Mijn uitgangspunt is altijd om met de natuur mee te werken in plaats van er tegenin. Er zijn nooit ziektes of plagen in de tuin, de natuur lost het kennelijk zelf op;
- ❖ Al met al denk ik dat de tuin behoorlijk in balans is, maar er zijn nog kansen in overvloed. Veel plezier daarbij!

### Het Tuinhuis

- ❖ Het tuinhuis is nieuwgeplaatst in 2012;
- ❖ Het oppervlak is 4 x 5 meter, inclusief veranda;
- ❖ Onder het tuinhuis en het terras ligt 4 kuub zand;
- ❖ Het tuinhuis rust op een fundering van betonbanden;
- ❖ Het leidingwerk is volledig nieuw aangelegd in 2012;
- ❖ Vanuit het oogpunt van duurzaamheid is gekozen voor zinken dakgoten;
- ❖ Er is 1 waterton, en ruimte voor een 2<sup>e</sup>;
- ❖ Het toilet is iets omhoog gekomen en moet opnieuw worden aangesloten;
- ❖ In 2021 in het tuinhuis opnieuw gebeitst (m.u.v. de kozijnen).

## Bepanting, wat staat er onder andere in?

### Voorjaarsbloemen

Verspreid door de tuin - maar vooral rond de entree - staan veel:

- ✓ Krokussen
- ✓ Narcissen
- ✓ Blauwe druifjes
- ✓ Hyacinten
- ✓ Tulpen

### Vak rechts van de entree (langs 't Trefpunt)

- ✓ Speelhuisje met sedumdak
- ✓ Morellenboom (de hoge boom naast het speelhuisje)
- ✓ 2 Pruimenbomen (een oude en een jonge)
- ✓ 2 Appelbomen (een oude en een jonge)
- ✓ Jonge perenboom (achter het speelhuisje)
- ✓ Hulst
- ✓ Korenbloemen

- ✓ Vijver met variabele hoogtes (géén vissen om het evenwicht niet te verstoren)
- ✓ Diverse zuurstofplanten, 2 roze waterlelies, watermunt
- ✓ Tussen de vijver en het speelhuisje ligt een grote partij keien en breukstenen
- ✓ Diverse Schoenlappersplanten
- ✓ Varens
- ✓ 'Wilde' hyacinten (wit en blauw)
- ✓ Duindoorn
- ✓ 6 bessenstruiken (waaronder witte, zwarte, kruisbes)
- ✓ Japanse wijnbes
- ✓ Vergeet-me-nietjes
- ✓ Veel frambozen
- ✓ Pioenrozen 4x
- ✓ Lavendel 5x
- ✓ Lelietjes-van-dalen (Bed van 1 vierkante meter)
- ✓ Astilbe (rood)
- ✓ Vlier (nog klein)
- ✓ Aardbeien (langs het paadje)
- ✓ Paarse Vinca minor bodembedekker
- ✓ Enz.

#### Vak links van de entree

Dit vak op de hoek van de tuin is ingericht voor bloemen en kruiden:

- ✓ Bed met tientallen gele rudbeckia's
- ✓ Bed met tientallen vuurrode Crocosmia 'Lucifer'
- ✓ Kersenboompje
- ✓ 2 Witte rozen
- ✓ Grote rode papaver
- ✓ Rode zonnehoed
- ✓ Veel 'wilde' hyacinten (wit en blauw)
- ✓ De kruidenspiraal is gebouwd op en rond een egelhuis (niet zichtbaar)
- ✓ Kleine vijverbak
- ✓ Diverse kruiden: grote rozemarijn (2x), meerdere dragon, bieslook, tijm, majoraan, citroenmelisse, Marokkaanse munt, knoflook, zuring, enz.
- ✓ Sleutelbloempjes (5 x)
- ✓ 5 stenen bloembakken met o.a. bieslook, rudbeckia's
- ✓ Enz.

#### Vak langs de coniferenhaag

- ✓ Compostbak
- ✓ 1 Braam
- ✓ 1 Aalbes
- ✓ 1 Japanse wijnbes
- ✓ Aardperen
- ✓ Venkel
- ✓ ca. 10 korenbloemen
- ✓ Grote paarse salie
- ✓ Paarse Sering
- ✓ Rode brem
- ✓ Vlinderstruik
- ✓ Hulst
- ✓ Enz.

#### Vak helemaal achterin (grenzend aan tuin 9)

- ✓ 5 Bessenstruiken, waaronder aalbes, kruisbes, zwarte bes
- ✓ Kersenboom
- ✓ Rabarber
- ✓ Diverse Crocosmia 'Lucifer'
- ✓ Stamroos
- ✓ Paarse Vinca minor bodembedekker

#### Verhoogde middenvak (oplopend tegen bakstenen muur)

- ✓ Lage Appelboom (Cox, met elk jaar enorme oogst)
- ✓ 2 Blauwe bessen (grote oogst)
- ✓ Aardbeien
- ✓ Grote witte Druif + Kleine blauwe Druif
- ✓ Kiwi
- ✓ Grote kamperfoelie (groeide voorheen over een pergola die een storm niet heeft overleefd)
- ✓ Stamroos
- ✓ Rozemarijn, Tijn, Bieslook
- ✓ Salie (paars)
- ✓ Lavendel
- ✓ Japanse wijnbes
- ✓ Frambozen
- ✓ Wilde geranium
- ✓ Diverse andere bodembedekkers
- ✓ Enz.

#### Achter en naast het tuinhuis

- ✓ Grote vlinderstruik
- ✓ Schoenlappersplant
- ✓ Lavas
- ✓ Frambozen
- ✓ Lavendel
- ✓ Tijn
- ✓ Astilbe, wit
- ✓ Breed bed met gele wederik
- ✓ Vrouwenmantel (5 x)
- ✓ Varens (11 x)