

**Onderwerp:**

Taxatie tuin 45

**Datum:**

11 oktober 2023

Geacht Bestuur,

Hierbij ontvangt u op uw verzoek de taxatie van tuin 45, uitgevoerd door de Bouw- en Taxatiecommissie conform het Taxatiereglement. De Taxatie is uitgevoerd op 7 oktober 2023 door Daan van Velthoven (6), Ingrid Berger (65) en ondergetekende.

De commissie heeft de prijs voor overname vastgesteld op **€ 1.105,00**

Voor specificatie verwijst ik naar de bijlages van deze brief.

Met betrekking tot de taxatie maken wij de volgende aantekeningen:

- a. Opgeslagen steenachtige materialen zijn niet mee getaxeerd.
- b. Het tuindossier van deze tuin bevat een herberekening van de startprijs uit 2021 vanwege de aanbouw van een schuur aan de achterkant van het tuinhuisje. Dit is de startprijs van de huidige taxatie.

Met betrekking tot het tuinhuisje hebben we de volgende toelichting:

- a. Het huisje dateert van 1994 is rond 2016 voorzien van een fundering op betonpoeren. Er is in het verleden onderhoud uitgevoerd aan de wanden door planken te vervangen. Het dakbeschot is vervangen door multiplex. Er is het nodige vertimmerd, ook aan de gordingen. In de achterwand zit een schoorsteen-gat. De wanden vertonen hier en daar vlekken van waterdoorslag.
- b. De vloer lijkt technisch in orde, is door de fundering goed droog en belucht, maar is afgedekt door zeil en daardoor niet goed te inspecteren. Wel is er een zwakke plek (gat) voelbaar voor het keukenblok.
- c. De staat van de dakbedekking is niet meer optimaal. Op een aantal plaatsen lijkt de bedekking door te zakken en 'golft' daar. In de hoek boven het toilet is in het beschot waterdoorslag zichtbaar. Mogelijk mede veroorzaakt door de takken aan de buitenzijde op het dak. Deze verwijderen.
- d. Het is een oud huisje dat technisch wel is bijgehouden, maar voortdurend om aandacht en technisch onderhoud blijft vragen. De staat van de voorgevel en voordeur(en) is zwak. Het oude voordeurslot heeft een essentiële gebruiksaanwijzing, dat indien niet juist opgevolgd, niet meer open te krijgen is.
- e. De nieuwe schuuraanbouw is degelijk uitgevoerd met een zware deur en voorzien van een goed slot.

Met betrekking tot de kweekkas hebben we de volgende toelichting:

- a. Zes ruiten gebroken.

Met betrekking tot de tuin hebben we de volgende toelichting:

- a. Er is een zandbak aanwezig en een flink gat in de grond (ong. 3m<sup>3</sup>) van een voormalige trampoline.
- b. Er zijn achter het huisje en in de kas de nodige (wellicht bruikbare?) materialen achtergelaten.
- c. Op de tuingrens met tuin 41 staat een vlierboom, onder gezamenlijke verantwoordelijkheid voor onderhoud en/of verwijderen. (zie Tuinreglement Artikel 8, lid 3 en lid 2)
- d. Het vorige tuinlid heeft aangegeven om vóór overdracht de volgende beplanting nog mee te nemen: een rabarberstruik, twee oude druivenplanten, de helft van het aardbeienbed.

Hans Kruit (49)

namens de Bouw- en Taxatiecommissie

**Bijgevoegd:**

Diverse bijlagen

**45** Tuin nummer

# Tuinhuysje

Bijlage pagina **1**

Lengte **5**  
 Breedte **3**  
 Opp. m<sup>2</sup> **15 + 3 = 18**  
 Opp. dak **258 m<sup>2</sup>**

Geheel van vurenhout  
 Vurenhout met hardhouten kozijnen

(a) Jaar van renovatie **2021** Aantal jaren na renovatie **2**  
 (b) Jaar van plaatsing **1994** Aantal jaren na plaatsing .....



Wanden worden hart-op-hart gemeten

Indien gerenoveerd én getaxeerd na renovatie: Berekening indexering en afschrijving vanaf dit jaar

## 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

## Startprijs

Incl. kosten fundering

€ **854**

Hoogste Index

**117,2**

delen door

Index Jaar (a) of (b)

**106,5**

Basisprijs

€ **940**

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	<b>93,0</b>	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

Afschrijving vanaf jaar (a) of (b)

Percentage X 0,01

**0,93**

€ **874**

Basisprijs na afschrijving

## Huidige toestand

1. Kwaliteit constructie (in %)

2. Staat van onderhoud

- 80** % Dakbeschoot
- 80** % Gordingen
- 60** % Dakbedekking
- 70** % Buitenwanden
- 70** % Houtwerk, deuren, glas
- 70** % Vloer

**430** Totaal  
delen door **6**

**70** % x **72** % = **50** %

Factor huidige toestand

**0,50**

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

€ **437**

**Waarde**

zie Artikel 8 Taxatiereglement

zie Artikel 10, 11 Taxatiereglement

zie Artikel 9 Taxatiereglement

45 Tuin nummer

# Kweekkas

Bijlage pagina 2

Lengte 2,40...  
 Breedte 1,80...  
 Opp. m<sup>2</sup> 4,3 m<sup>2</sup>

Jaar van plaatsing 2011 Aantal jaren na plaatsing 12



### Indexering

### Startprijs

Hoogste Index

Index bouwjaar

Basisprijs

Jaar CBS-CPI Index %

Incl. kosten fundering

€ 700...

X

117,2

delen door

90,4

→

€ 908...

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

### Afschrijving

Jaar na plaatsing

Procent

Bouw	100%
1	97,3
2	94,6
3	91,9
4	89,2
5	86,5
6	83,8
7	81,1
8	78,4
9	75,7
10	73,0
11	70,3
→ 12	67,6
13	64,9
14	62,2
15	59,5
16	56,8
17	54,1
18	51,4
19	48,7
20	46,0
21	43,3
22	40,6
23	37,9
24	35,2
25	32,5
26	29,8
27	27,1
28	25,0
29	25,0
30	25,0
31	25,0
32	25,0
33	25,0
34	25,0
35	25,0
36	25,0
37	25,0
38	25,0
39	25,0
40	25,0
41	25,0
42	25,0
43	25,0
44	25,0
45	25,0

zie Artikel 9 Taxatiereglement

Afschrijvingspercentage X 0,01

0,676... X

€ 608...

Basisprijs na afschrijving

### Huidige toestand

1. Kwaliteit constructie (in %)



2. Staat van onderhoud



80% x 50% = 40%

Gemiddeld percentage Huidige toestand

Factor huidige toestand

0,4... X

€ 243...

Taxatie kweekkas

zie Artikel 10, 11 Taxatiereglement

### Inventaris in huidige toestand

€ ..... Kweektafels

€ ..... Verwarming

€ ..... Besproeiing +

€ ..... Totaal

Inventaris

€ ..... +

zie Artikel 11, 12 Taxatiereglement

€ 243

Waarde

45

Tuin  
nummerBijlage  
pagina

3

# 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 00044.....

### Riolering

Restant financiering 2001 ..... 7.....

Sanitair en keuken	Referentie	Eenheid	Taxatie
Toiletruimte, deur en wand	€ 100,00	.....	.....
Tussenwand, lengte .....	€ 40,00 /m	.....	.....
Duobloc compleet	€ 60,00	.....	60.....
Keukenblok, lengte ...1.70m		.....	40.....
Bovenkastjes		.....	.....
Wandtegels		.....	.....
Vloertegels		.....	.....
<b>Wandbekleding (op de buitenwand)</b>			
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		.....	.....
<b>Vloerbekleding (op de ondervloer)</b>			
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/vinyl	.....	/.....
<b>Plafondbekleding (onder het dak)</b>			
Gipsplaat	€ 5,00 /m <sup>2</sup>	.....	.....
Schroten	€ 5,00 /m <sup>2</sup>	.....	.....
Isolatieplaat	€ 5,00 /m <sup>2</sup>	.....	.....
Andere afwerking		.....	.....
			+
<b>Totaal</b>			€ ...172.....
			<b>Waarde</b>

# 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	100	20	
Betontegel 40x40	€ 0,60			
Betontegel 40x60	€ 0,80	5	4	
Betontegel 50x50	€ 0,80			
Grindtegel 50x50	€ 1,20			
Grindtegel 60x40	€ 0,90	84	76	
Pastegel 20x20	€ 0,20			
Trommelstenen 10x10x6	€ 0,15			
Trommelstenen 15x15x6	€ 0,13			
Opsluitband	€ 0,60 /m	14	7	
Div. Steensoorten				
Houtsnippers	€ 0,50 /m <sup>2</sup>			Oppervlakte .....
<b>Voorzieningen</b>				
Toegangshek	€ 10,00	1	/	afgeschreven
Bergkast	€ 40,00			
Bergkist	€ 20,00			
Gaskist	€ 10,00			
Regenton	€ 10,00			
Compostton of -bak	€ 15,00	1	15	
Plantenbak: hout / alu+glas				Afmetingen .....
Brievbus	€ 5,00			
Pergola	€ 80,00	1	/	afgeschreven
Tuinscherm hout 180x180	€ 25,00			
Tuinscherm hout 180x90	€ 20,00			
Windscherm overig				+

Beoordeling van de huidige  
toestand van de tuin

(0 - 10)

delen  
door 5



€ 122

Basisprijs

Factor  
huidige toestand X

€ 122

Waarde

zie Artikel 16 Taxatiereglement

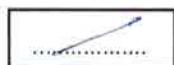
# Bepanting



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

Bomen	Referentie	Eenheid	Taxatie
Fruitboom	€ 9,50	4	38
Andere boom	€ 8,50	4	34
<b>Stuiken</b>			
Klein fruit	€ 3,30	4	13
Conifeerstruik	€ 8,50		
Buxusstruik	€ 3,00		
Bamboe pol	€ 15,00		
Andere struik	€ 6,00	5	30
<b>Planten</b>			
Roos	€ 3,00		
Vaste plant	€ 1,50		
Klimplant	€ 4,00		
<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>		
Gazon (slechte staat)	€ 0,50 /m <sup>2</sup>	25	16
Diverse			

Beoordeling van de huidige  
toestand van de tuin



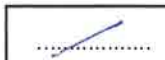
(0 - 10)

delen  
door 5



€ 131

Basisprijs



Factor  
huidige toestand X

€ 131

Waarde

zie Artikel 16 Taxatiereglement