

Het protocol van het Taxeren

Af en toe is men niet tevreden over de taxatie van een volkstuin bij de Tuinvereniging Levenslust.

Of de verkopende partij is ontevreden of de kopende partij voelt zich bekocht. Frustratie en boosheid is het gevolg. Daarom wederom weer eens uitleg hoe er getaxeerd wordt en hoe de prijs tot stand komt.

De waarde van de opstallen (huisje, kas en berging) van een tuin worden aan de hand van een taxatieformulier met gangbare standaardprijzen (die elk jaar worden geïndexeerd) berekend.

Bepalend voor de waarde van de opstallen zijn:

- Afmetingen
- Type huisje (blokhut of tuinhuis)
- Bouwtechnische methode gebruikt
- Gebruikte materialen
- Staat van onderhoud

De aangeboden te verkopen tuin wordt door 3 taxateurs bezocht die gezamenlijk de opstallen opmeten en de nieuwwaarde berekenen. Indien de afmetingen van de huisjes, kas en berging groter zijn dan de afgesproken norm, worden de afmetingen aangehouden volgens de uitgangspunten welke in de statuten zijn bepaald.

Na de prijsvorming van de nieuwwaarde wordt door de 3 taxateurs afzonderlijk zonder elkaar te beïnvloeden de restwaarde vastgesteld van diverse onderdelen. Dat gaat dan als volgt:

De 3 taxateurs geven elk onderdeel een waarderingcijfer van 1 t/m 10.

Elk onderdeel krijgt dus 3 cijfers van de taxateurs die gemiddeld worden tot 1 cijfer.

De restwaarde van dat onderdeel kan dan eenvoudig berekend worden.

Een gemiddelde van een 3 is dus 30% van de nieuwwaarde.

Deze methode geeft het meest eerlijke beeld van de restwaarde van een tuinhuisje, omdat het door 3 mensen afzonderlijk, los van elkaar bepaald wordt.

De tuin zelf kan een waarde krijgen van maximaal 750 euro. In dit bedrag zit dus verharding op de tuin en planten. Planten taxeren is een lastige zaak omdat de situatie van de tuin per taxatiemoment er anders uit ziet.

Er is in het taxatie protocol afgesproken dat er alleen geprikt mag worden in hout als er houtrot wordt vermoed, maar er mag niets weggebroken worden. Dit omdat anders de mogelijkheid wordt geschapen dat de taxateurs worden aangesproken op het aanbrengen van beschadigingen aan het huisje door de eigenaar.

Op de tuinuitgifte avond, 4 keer per jaar, wordt door de voorzitter aangegeven dat men als aspirant-koper zelf goed moet kijken wat men koopt. Men is zelf verantwoordelijk

voor wat men aanschaft en accepteert dus de staat van het huisje. Kijk niet alleen met een roze bril!

Let bij kopen van tuin op volgende zaken:

- Geen goten aan het dak geeft verhoogde kans op vochtproblemen: regenwater spat op en geeft versnelde kans op houtrot van onderste planken en vocht onder de vloer.
- Geen ventilatie van houtenvloer geeft sneller kans op houtrot vooral met boven genoemd probleem.

De waardering van een huisje vanaf een 1 tot 6 geeft zeker aan dat er houtrot en achterstallig onderhoud geconstateerd is.

Hoe meer houtrot en achterstallig onderhoud wordt geconstateerd hoe lager de waardering. Soms komt men op een 1 of een 0 en dat betekent dus slopen van het huisje.

Op de manier zoals wij nu al jaren taxerenen zijn wij ervan overtuigd dat we eerlijk en oprecht bezig zijn, maar wij kunnen frustraties van koper of verkoper helaas niet voorkomen.

Ik hoop dat deze uitleg duidelijkheid verschaft heeft over het gevolgde protocol.

Heeft U echter suggesties betreffende de taxaties bespreekt u die dan met het bestuur of hoofdbestuur van uw tuincomplex.

Cock van Meurs
Taxateur