

Agendapunt 7.1 BEDRAGEN WAARDEBEPALING BOUWELS 2024 - vast te stellen in de bondsvergadering 9-12-2023

<p>Voorstel 7.1 Het bondsbestuur verzoekt de bondsvergadering om in te stemmen met onderstaande bedragen (in rood) voor de Waardebepaling Bouwsels 2024. EENS - ONEENS - BLANCO</p>				
<p>Toelichting op voorstel De bedragen 2024 zijn, ten opzichte van 2023, met 2,5% verhoogd. Dit met uitzondering van bestrating (B15); het bedrag daarvoor is gelijk gebleven. Verder is een maximum bedrag opgenomen voor het waarderen van een betonplaat tuinhuisje (B21). Het formulier Waardebepaling Bouwsels is ter informatie bijgevoegd bij de stukken van de Bondsvergadering.</p>				
TOELICHTING OP DE RUBRIEKEN FORMULIER EN BEDRAGEN			2023	2024 voorstel
A1. tm A8. Tuinhuis dubbelwandig	maximaal per m ² bij max. 28 m ²	€ 412	€ 423	
	Het betreft hier dubbelwandige huisjes met binnenbetimmering én huisjes met massieve muren van minstens 5,5 cm.			
A1. tm A8. Tuinhuis enkelwandig	maximaal per m ² bij max. 28 m ²	€ 268	€ 275	
	Voor alle tuinhuisjes geldt een maximum van 28 m ² met uitzondering voor de tuinhuisjes op Zonnehoeck en Klein Dantzig. Hier geldt een maximum van 16 m ² . Op nutstuinen zijn geen tuinhuisjes toegestaan - opstallen op nutstuinen worden gewaardeerd als 'schuur' of 'kweekkas'.			
A1. Balklaag	In het geval van betonplaat (zonder balklaag en vloerdelen) kan er op twee manieren worden gewaardeerd. Een tuinpark moet hier wel een keuze in maken voor alle op het tuinpark voorkomende gevallen. Manier 1: A1 en A2 waarderen op bepaald % - bedrag bij B21 niet invullen Manier 2: A1 en A2 op 0% zetten / wel delen door 8 - bedrag invullen bij B21 Wanneer er op een bestaande betonplaat een balklaag en vloerdelen worden gemaakt, is manier 1 van toepassing. De betonplaat wordt niet meer apart gewaardeerd.			
A2. Vloer	Zie A1 voor betonplaat. Hier worden uitsluitend de vloerdelen gewaardeerd. Vloerbedekking zoals laminaat en tegels kunnen gespecificeerd worden meegenomen bij B22 voorzover hier afspraken over zijn op het tuinpark OF als inboedel buiten deze waardebeepaling worden gehouden.			
A4. Dak	In het geval van dakpannen, gras of sedum dient de constructie aantoonbaar geschikt daarvoor te zijn (bbvs artikel 4.8)			
Ventilatie vervallen	Deze rubriek is per 2024 als aparte rubriek vervallen. In plaats daarvan komt ventilatie als onderdeel terug bij twee verschillende rubrieken (A1 en A4). Verder zal een goede ventilatie doorgaans ook indirect terugkomen in de hoogte van de waarderingspercentages.			
A09. Keukenblok	maximaal per tuin	€ 886	€ 909	
A10. Toilet - douche	maximaal per tuin	€ 886	€ 909	
A11. Schuur	maximaal per m ² bij max. 6 m ²	€ 191	€ 196	
A12. Kweekkas	maximaal per m ² bij max. 12 m ²	€ 191	€ 196	
A13. Aftrek wegens	Er wordt geen aftrek gedaan voor zaken die al in de waardebeepaling tot uitdrukking zijn gebracht middels het vastgestelde percentage. Er wordt zo nauwkeurig mogelijk omschreven om welke zaken het gaat (b.v. kosten afbreken illegale aanbouw). Het bedrag van deze aftrek staat in verhouding met het geconstateerde gebrek.			
B14 tm B22 Algemeen	De rubrieken B14 tm B22 zijn tuinparkgebonden. Dit betekent dat het aan het tuinpark is om te besluiten OF en zo ja, WELKE rubrieken in de waardebeepaling worden meegenomen. Wanneer ze daartoe besluiten gelden de genoemde maximale bedragen zoals vastgesteld door de bondsvergadering. <i>Besturen van tuinparken wordt verzocht om, in overleg met de bouwcommissie, uiterlijk 31 januari 2024 aan de bondsbouwcommissie bbc@bondvanvolkstuinders.nl te melden wat hun beleid is m.b.t. B14 tm B22. Hiervoor ontvangen de besturen ook nog een apart verzoek via de Besturenbrief.</i>			

B14. Beschoeiing	maximaal per strekkende meter	€ 36	€ 37
B15. Bestrating, vlonders	maximaal per m2 bij goede kwaliteit	€ 15	geen verhoging
	Losse tegels e.d én te veel aan verharding (d.w.z. indien meer dan 30% van de oppervlakte van de tuin verhard is) worden <i>niet</i> meegenomen in de waardebeoordeling.		
B16. Gaskisten	maximaal per tuin	€ 50	€ 52
B17. Pergola	maximaal per tuin	€ 50	€ 52
B18. Septictank etc.	Vergoeding septictank maximaal	€ 288	€ 296
	Vergoeding stapelput maximaal	€ 55	€ 57
B19. Elektra	Conform de afspraken op tuinpark		
B20. Watermeter(put)	Conform de afspraken op tuinpark		
B21. Betonplaat tuinhuisje NB. Het betreft hier bestaande betonplaten. Er mag geen betonplaat meer nieuw worden aangebracht.	<p>Betonplaat fundament kan op twee manieren worden gewaardeerd (zie ook A1): Manier 1: A1 en A2 waarden op bepaald % - bedrag bij B21 niet invullen Manier 2: A1 en A2 op 0% zetten / wel delen door 8 - bedrag invullen bij B21 Het maximum bedrag is in dat geval max. € 37 per m2 bij max. 28 m2 indien de betonplaat in perfecte staat is en niet verzakt is.</p> <p>Wanneer er op een bestaande betonplaat een balklaag en vloerdelen worden gemaakt, is altijd manier 1 van toepassing. De betonplaat wordt niet meer apart gewaardeerd.</p>	In 2023 niet	Max. € 37 x max. 28 m2 tuinhuis Indien in perfecte staat en niet verzakt.
B22. Anders namelijk	<p>Hierbij wordt <i>gespecificeerd</i> omschreven om welke zaken het gaat, zoals dit is afgesproken binnen het tuinpark. Er kan niet volstaan worden met uitsluitend het invullen van een bedrag. Het bedrag staat in verhouding met de zaak waarom het gaat. Het totale bedrag onder B22 is gemaximeerd tot 10% van de optelling van A1 t/m A12. NB. Het tuinpark kan ook beslissen om geen gebruik te maken van deze beleidsruimte of het max. percentage te verlagen.</p> <p>Schuttingen, hekwerken etc. tussen tuinpercelen zijn uitgesloten van deze rubriek. Dit omdat een schutting deel uitmaakt van twee tuinen.</p>	max. 10%	max. 10% van optelling A1 tm A12