

# Toelichting ALV-voorstel herziene groentaxatie bij verkoop

Ronde Tafel : zondag 29 september 2024 - 10.30 uur verenigingsgebouw

Onderwerp : herziene groentaxatie bij verkoop van een tuin

---

In de najaars Algemene Ledenvergadering van zaterdag 9 november a.s. willen wij de herziene groentaxatie bij verkoop van tuin in stemming brengen.

Tijdens de ALV geven wij een korte toelichting. De Ronde Tafel is bedoeld om te komen met een gedragen (gewijzigd?) voorstel, dat de goedkeuring van de andere leden krijgt. Zodat wij per 1 januari 2025 tuinen kunnen gaan beoordelen op natuurlijk tuinieren en niet meer op de hoeveelheid versterking, wat nu nog een belangrijk onderdeel is van de taxatie van de tuin.

## **Praat mee om tot een goed voorstel voor groentaxatie bij verkoop te komen**

Als je wilt meepraten over de herziene groentaxatie, vragen hebt of alternatieve voorstellen, dan verzoeken wij je vriendelijk om aanwezig te zijn bij de Ronde Tafel bijeenkomst op zondag 29 september. Samen komen wij tot een goed voorstel naar de andere leden.

Hieronder vind je een toelichting op het voorstel dat tot stand gekomen is na overleg met de Groencommissie en de Taxatiecommissie.

---

## **Het voorstel**

### **1. Doelen van gewijzigde groentaxatie bij verkoop van een tuin**

- duidelijk systeem in vaststelling prijs van tuinen bij verkoop
- natuurlijk tuinieren en biodiversiteit op VTV Blijdorp bevorderen, middels informatievoorziening (website, nieuwsbrieven, workshops) en middels criteria in tuinkeuring en bij vaststelling prijs bij verkoop
- daardoor consistentie in beoordeling van tuinen tijdens taxatie via deze criteria, die ook voor leden duidelijk zijn en die zij kunnen hanteren bij het natuurlijk tuinieren
- aantrekkelijk park zijn voor leden, bezoekers en buurtbewoners door goed onderhouden tuinen, diversiteit aan tuinen en redelijke zichtbaarheid vanaf het pad, 'de tuinen zijn het decor van het park'.

### **2. Streefdatum ingang nieuwe groentaxatie**

1 januari 2025.

### **3. Bedragen, criteria & systeem waardebeoordeling groentaxatie**

**LET OP - DIT ONDERDEEL IS NOG NIET IN DEFINITIEVE STAAT, DIT IS EEN SUGGESTIE**

De groentaxatie bij de verkoop van een tuin bestaat uit twee onderdelen:

- A. Beoordeling algemeen onderhoud
- B. Beoordeling natuurvriendelijkheid

A. Allereerst wordt gekeken naar algemeen onderhoud volgens enkele criteria, zie het formulier hierna. Hiervoor kan maximaal 300 euro gescoord worden, 50 euro per onderdeel en geen dubbele hekken is 100 euro. Wat niet in orde is, wordt van de 300 euro

afgetrokken. Als A. algemeen onderhoud volledig in orde is, dus een score van 300 euro, kan extra gescoord worden op natuurvriendelijkheid in categorie B. Die wordt ook dan pas beoordeeld.

**Vraag: Is het reëel om op alle criteria 100% te scoren voordat er op natuurvriendelijkheid gescoord wordt? Of is een andere vorm handiger?**

B. Als het algemeen onderhoud volledig voldoende is, wordt beoordeeld op natuurvriendelijkheid en kan extra waardering gehaald worden. Voornamelijk houden wij 15 onderdelen van categorie B, de natuurvriendelijkheid aan.

De beoordeling van deze 15 criteria is 0, 1 of 2 punten, met een maximum van 30 punten, een maximumbedrag van 300 euro. De toekenning van de waarde van 50 euro gaat per 5 punten, zie hieronder:

0-5 punten: 50 euro

6-10 punten: 100 euro

11-15 punten: 150 euro

16-20 punten: 200 euro

21-25 punten: 250 euro

26-30 punten: 300 euro

Dus als je een goed onderhouden tuin hebt die ook goed scoort op natuurvriendelijkheid haal je het maximum van 600 euro.

**Opmerking: De criteria zijn uitgebreid en in één tuin kun je nooit alles verwerken. Dus haal je niet de volledige score terwijl je wellicht wel heel natuurvriendelijk tuiniert. Tijdens de bijeenkomst bespreken wij alternatieven en horen graag ook andere voorstellen.**

In de eerste periode na invoering zal er soms nog wel afgeweken moeten worden van deze nieuwe groentaxatie bij 'zwarte aarde' tuinen, mensen die jarenlang hard gewerkt hebben volgens de normen die vroeger golden. Dat kan het bestuur dan beslissen. De maximum periode die wij hieraan koppelen is vijf jaar (tot 1-1-2030), zodat iedereen binnen een bepaalde tijd focus heeft op natuurvriendelijk tuinieren.

Verder moeten wij ons realiseren dat de tuinen 'het decor van het park' zijn. Dus onderhoud en structuur zijn belangrijk. Natuurvriendelijk interpreteren door helemaal niets te doen en de natuur zijn gang te laten gaan, past niet bij een volkstuinpark.

#### **4. Koppeling criteria met tuinkeuring**

Er ligt het verzoek om de criteria te laten vertalen in de tuinkeuring. Dat kan niet voor 15 criteria, dat is teveel werk voor de tuinkeuringscommissie. Dus daarvoor moeten wij nog een oplossing vinden. **Wij vragen leden of zij daarvoor een suggestie hebben.**

#### **5. Data Ronde Tafel ter overleg groentaxatie**

Ronde Tafel 29 september 10.30 uur groentaxatie

Voor de lijst met criteria voor groentaxatie bij verkoop, zie volgende pagina.

**LET OP: dit kan dus nog gewijzigd worden.**

<b>Tuin nr.:</b>	<b>Gewaardeerd op:</b>
<b>Van:</b>	<b>door:</b>

### Lijst met aandachtspunten voor financiële waardering tuin bij verkoop:

- A. **Algemeen onderhoud**, 5 punten: 4 van €50,-- en 1 van €100,-- (de evt. dubbele heg), tot een max. van €300,- bij goed onderhoud, anders €0,--, criteria hieronder.
- B. **Natuurvriendelijke tuin**, 15 criteria, per criterium 0, 1 of 2 punten, max. dus 30 punten.
- 0-5 punten: 50 euro  
6-10 punten: 100 euro  
11-15 punten: 150 euro  
16-20 punten: 200 euro  
21-25 punten: 250 euro  
26-30 punten: 300 euro

**Het bedrag kan dus maximaal €600,-- zijn. Bij zeer slecht onderhoud kan het bedrag €0,-- zijn; eventueel natuurvriendelijke maatregelen worden dan niet meer bekeken.**

#### Algemene uitgangspunten natuurvriendelijke tuin:

VTV Blijdorp streeft naar natuurvriendelijk tuinieren en bevordering van biodiversiteit.

Daarom worden bomen en bijzondere struiken zoveel mogelijk behouden.

Van de leden wordt verwacht dat ze hun tuin op natuurvriendelijke wijze onderhouden.

Informatie over natuurvriendelijk tuinieren is te vinden op onze site, de groencommissie geeft regelmatig workshops en voor vragen kunnen de leden bij de groencommissie terecht.

<b>A</b>	<b>Algemeen onderhoud tuin</b>		
	<b>Criteria</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Waardering</b>
1.	Tuin conform de algemene keuringspunten, m.b.t. overhangende takken, begroeiing slootkant, planten in de sloot, onderhoud heg, sterk woekerende onkruiden. (€ 50)		€ .....
2.	Het onderhoud van bomen en struiken is in orde; ze staan elkaar niet in de weg en worden regelmatig gesnoeid. (€ 50)		€ .....
3.	De beplanting ziet er goed uit. (€ 50)		€ .....
4.	Er is een zichtbare structurering aanwezig in de tuin. (€ 50)		€ .....
5.	Geen dubbele heg, of indien wel, minimaal een derde van de ligusterheg lengte heeft vrij zicht op de tuin, zodat het voor bezoekers aantrekkelijk is (€ 100)		€ .....
	<b>Waardering euro's Algemeen onderhoud</b>		<b>€ .....</b>

<b>B</b>	<b>Natuurvriendelijke tuin - te beoordelen bij maximale score in categorie A, nl. € 300,-</b>		
	<b>Criteria</b>	<b>Wat is ervan aanwezig</b>	<b>pt</b>
1.	Er staan <b>enkele bomen</b> , liefst groenblijvende en/of loofverliezende, variatie in soorten (i.v.m. bloei en vruchten), bieden voedsel- en nestelgelegenheid voor vogels, vleermuizen, insecten (vnl. de bestuivende).		
2.	Er staan <b>diverse struiken en enkele klimplanten</b> , zowel groenblijvende als loofverliezende, met en zonder stekels/doorns, bieden voedsel-, schuil- en nestelgelegenheid voor vogels, vleermuizen, insecten (vnl. de bestuivende).		
3.	<b>Kruidachtige planten</b> , zowel bodembedekkend als polvormend; er zijn bijna jaarrond soorten in		

	bloei/vrucht of zaad; voor (bestuivende) insecten, vogels.		
4.	Een <b>grasveldje</b> : liefst niet als een gazon overal kort gemaaid en met diverse bloeiende planten (liefst inheemse) erin, t.b.v. wormen, insecten, vogels, kleine knaagdiertjes en amfibieën.		
5.	Een <b>moestuin(tje)</b> of moestuinbakken met diverse gewassen, liefst in meer seizoenen. Dit ook met het oog op de mens (onderdeel van de natuur): gezondheid, seizoensgroente, beperking transportkosten, etc.		
6.	Enkele <b>fruitbomen of -struiken</b> . Voor mens en dier.		
7.	Een natuurlijke <b>vijver</b> (dus geen vissen, die vreten alle kleine waterbeestjes op) en niet overal steile oevers, voldoende, maar niet te veel begroeiing, variatie in begroeiing, voldoende diepte.		
8.	Nestelplekken voor <b>bestuivende insecten</b> , zoals een insectenhotel, lemen bouwsel, zandig of kleiig kaal blijvend stuk(je) grond, liefst in de zon.		
9.	T.b.v. <b>vogels en egels</b> : enkele nestkasten of boomholtes en een vogelbad of waterbak op de grond (ook goed voor egels); egeltrapje in de sloot (ook geschikt voor kikkers en eendjes).		
10.	<b>Hoogteverschillen</b> , zowel met grond als d.m.v. muurtjes, stronken, groen dak, verticale begroeide elementen, etc. Levert weer meer variatie in begroeiing en vestigingsplaats diertjes op.		
11.	<b>Dood hout</b> , zowel staand, liggend als versnipperd; o.a. takkenril of houtstapel (kringloop blijft gesloten, o.a. nestel- en schuilplek kleine diertjes, vogels).		
12.	<b>Composthoop, -bakken en/of vaten</b> , goed functionerend en liefst zichtbaar in gebruik.		
13.	De tuin is <b>niet "winterklaar"</b> gemaakt vóór februari/maart, dus ook in herfst en winter blijven er een aantal dode plantendelen staan (o.a. voedsel en schuilplekjes kleine diertjes); er zijn <b>"rommelhoekjes"</b> ; er wordt niet te strak opgeruimd.		
14.	Behalve kale zandige plekjes is er <b>weinig kale zwarte grond</b> . Als er tijdelijk onbegroeide plekken zijn, dan bedekt met mulch (compost, snippers, stro, etc.)		
15.	Opvang en gebruik <b>regenwater</b> : o.a. enkele regentonnen en dakgoot/regenpijpen zijn afgekoppeld, er is een wadi of een poel.		
	<b>Totaal aantal punten Natuurlijk tuinieren</b>		
	<b>Waardering in euro's</b>		€ .....

<b>Totaal waardering:</b>	<b>Algemeen onderhoud</b>	€ .....	
	<b>Natuurvriendelijke maatregelen</b>	€ .....	€ .....