

Taxatiewijzer en kengetallen

DEEL 3

Woonwagens

Waardepeildatum 1 januari 2017



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten



Colofon

Taxatiewijzer Woonwagens, waardepeildatum 1 januari 2017

Deze taxatiewijzer is een uitgave van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

© Copyright Vereniging van Nederlandse Gemeenten 2017

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeleenvoudigd en / of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of worden opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Dit verbod betreft tevens de gehele of gedeeltelijke bewerking.

Uitgevers en samenstellers verklaren dat deze uitgave op zorgvuldige wijze en naar beste weten is samengesteld, evenwel kunnen uitgever en samenstellers op geen enkele wijze instaan voor de juistheid of volledigheid van de informatie. Uitgever en samenstellers aanvaarden dan ook geen enkele aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die het gevolg is van handelingen en / of beslissingen die gebaseerd zijn op de in deze uitgave opgenomen informatie. Gebruikers van de in deze uitgave opgenomen informatie wordt met nadruk aangeraden deze informatie niet geïsoleerd te gebruiken, maar tevens af te gaan op hun professionele kennis en ervaring en de te gebruiken informatie te allen tijde te controleren.



VOORWOORD

Voor u ligt de landelijke taxatiewijzer Woonwagens naar waardepeildatum 1 januari 2017.

Deze taxatiewijzer is in opdracht van de VNG tot stand gekomen in de Taxatietechnische Kerngroep. Daarin hebben deelgenomen de VNG, de Waarderingskamer, de gemeenten Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Belastingssamenwerking gemeenten & Hoogheemraadschap Utrecht (Bghu) en de taxatiebedrijven Antea Group, GeoTax, KONDAR WOZ diensten, Invast Hotels, Ortec Finance, RE/MAX Vastgoedgroep Arnhem, Thorbecke, TOG Nederland, en Wiberg Taxaties.

Verschillen ten opzichte van de vorige Taxatiewijzer Woonwagens, prijspeil 1 januari 2016 versie 1.0

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de inhoudelijke (niet-redactionele) verschillen in de hoofdstukken ten opzichte van de Taxatiewijzer Woonwagens, prijspeil 1 januari 2016, versie 1.0.

Hoofdstuk	Onderwerp	Wijziging
1	Strekking van deze taxatiewijzer	Geen wijzigingen
2	Beschrijving van de archetypen	Tekstuele aanpassingen ter verduidelijking verschil traditionele en meer moderne woonwagens
3	Functionele veroudering bij Woonwagens	Geactualiseerd
4	Beschrijving van de marktgegevens	Geactualiseerd en uitgebreid met recente nieuwbouwprijzen
5	Beschrijving hoe om te gaan met bandbreedtes	Geen wijzigingen
6	Grond	Geen wijzigingen
7	Taxatieverslag	Taxatieverslag aangepast
Bijlage 1	Bronnen	Geactualiseerd
Bijlage 2	Verklarende woordenlijst	Geen wijzigingen
Bijlage 2A	Rapportage Kengetallen per archetype	Kengetallen aangepast
Bijlage 2B	Toelichting afschrijving	Voorbeelden aangepast
Bijlage 2C	Toelichting bergingen	Ongewijzigd
Bijlage 3	Kengetallen per archetype	Geen wijzigingen
Bijlage 4	Onderbouwende marktgegevens	Geactualiseerd. Zie ook prijslijsten hoofdstuk 4.

INHOUDSOPGAVE

1	STREKKING VAN DEZE TAXATIEWIJZER	6
1.1	Algemeen	6
1.2	Specifieke aandachtspunten taxatiewijzer Woonwagens.....	9
2	BESCHRIJVING VAN DE ARCHETYPEN.....	11
2.1	Inhoudsopgave archetypen	11
2.2	Toelichting op de archetypen	12
3	TOELICHTING: GEEN FUNCTIONELE VEROUDERING BIJ WOONWAGENS	13
3.1	Functionele veroudering	13
3.2	De taxatiemethode	13
3.3	Levensduur en restwaarde.....	14
3.4	BTW	14
4	BESCHRIJVING VAN DE MARKTGEGEVENS	15
4.1	Toelichting op de marktgegevens	15
4.2	Van marktgegevens naar kengetal	16
4.3	Prijslijsten	17
5	BESCHRIJVING HOE OM TE GAAN MET BANDBREEDTES	29
5.1	Vervangingswaarde	29
6	GROND.....	29
7	TAXATIEVERSLAG WOONWAGEN.....	30
	BIJLAGE 1 - BRONNEN	31
	BIJLAGE 2 - VERKLARENDE WOORDENLIJST	32
	BIJLAGE 2A - RAPPORTAGE KENGETALLEN.....	33
	BIJLAGE 2B - TOELICHTING AFSCHRIJVING, VOORBEELD EN GRAFIEK	34
	BIJLAGE 2C - TOELICHTING EN VOORBEELD BERGINGEN	36
	BIJLAGE 3 - RAPPORTAGE KENGETALLEN PER ARCHETYPE.....	37
	BIJLAGE 4 - RAPPORTAGE ONDERBOUWENDE MARKTGEGEVENS.....	50



1 Strekking van deze taxatiewijzer

1.1 Algemeen

Voor u ligt de landelijke taxatiewijzer Woonwagens die gezamenlijk is opgesteld door de grote gemeenten, de branche, de VNG en de Waarderingskamer. De taxatiewijzer is geldig voor taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2017. De taxatiewijzer is afgestemd op het gebruik door een gecertificeerde WOZ-taxateur.

De doelstellingen van de taxatiewijzer 2017 zijn het nastreven van:

- Doelmatigheid: gebruiken van dezelfde taxatiewijzer door alle gemeenten;
- Uniformiteit: interpreteren en toepassen van dezelfde kengetallen en/of uitgangspunten door alle gemeenten.
- Kwaliteit: voldoende onderbouwing van taxatiewijzer.
- Transparantie: ook de belanghebbenden krijgen de mogelijkheid om te zien op basis van welke gegevens, van welke kengetallen en van welke uitgangspunten een waarde van een woonwagen is bepaald.

In deze taxatiewijzer is beschreven wat de strekking van de taxatiewijzer is. Verder zijn kengetallen en onderbouwende marktgegevens opgenomen.

Voor het bepalen van de kengetallen is geen gebruik meer gemaakt van marktinformatie van alle gemeenten in Nederland. De redenen hiervoor zijn o.m. dat de aangeleverde bouwsommen niet aansluiten bij de werkelijke kosten voor een complete woonwagen of chalet. Bij het tot stand komen van de kengetallen is uitsluitend nog gebruik gemaakt van de informatie van meerdere toonaangevende producenten van woonwagens (zie bronnen). De aldus gevonden kengetallen zijn in bandbreedtes in deze taxatiewijzer vermeld.

Attentie:

Met ingang van prijspeil 1 januari 2009 was in deze wijzer gekozen om bij het bepalen van de waarden lineair af te schrijven. Als gevolg van een gerechtelijke uitspraak(zie hiervoor het hoofdstuk 1.2 "jurisprudentie") is besloten om vanaf prijspeil 2012 de methode van lineair afschrijven te veranderen in een degressieve afschrijvingsmethode. Hierdoor wordt een meer reële waarde berekend waarbij op een correcte wijze rekening wordt gehouden met de ouderdom van de woonwagens en het feit dat de grootste afschrijving in het eerste jaar plaats vindt en geleidelijk minder wordt. De mogelijkheid om een vaste waarde per unit te hanteren is sinds 2009 vervallen.

Mede door de berekeningswijze om degressief af te schrijven, wordt aansluiting gevonden bij de andere taxatiewijzers en sluit de informatie van de wijzer aan bij het gebruik ter zake binnen de rekenmodule in TIOX. In verband met het vorenvermelde is het noodzakelijk om een bouwjaar te achterhalen van iedere te waarderen woonwagen. Vanaf 1992 is het in ieder geval verplicht om voor elke nieuw te plaatsen of te verplaatsen woonwagen een omgevingsvergunning aan te vragen. In deze vergunning kan men voor de betreffende woonwagens het bouwjaar achterhalen. Tevens is het bouwjaar te achterhalen vanuit het stichtingsjaar van de locatie.

Berging:

Omdat op veel woonwagenplaatsen een aparte (stenen) berging aanwezig is, is met ingang van het prijspeil 1 januari 2009 een afzonderlijk archetype voor dergelijke bergingen opgevoerd. Uiteraard zal in principe bij de waardering, op basis van het aanwezige voorzieningenniveau en de gebruikte materialen, een keuze binnen de bandbreedte moeten worden gemaakt. In bijzondere gevallen kan gemotiveerd een keuze buiten de bandbreedte gemaakt worden(zie 5.1.).

Het is van groot belang dat elke gemeente aan de hand van de uitgangspunten in deze taxatiewijzer de waarden van de WOZ-objecten bepaalt, zodat de doelstellingen gehaald kunnen worden.

Attentie:

Omdat woonwagens behoren tot de categorie Woningen is het uiteindelijke bedrag van de waardebepaling inclusief BTW (zie toelichting 3.4). Ook zijn alle in deze wijzer vermelde kengetallen inclusief BTW tenzij anders is vermeld.

In tegenstelling tot hetgeen hiervoor is vermeld wordt op het WOZ-datacenter echter verzocht de bedragen van de bouwsommen en/of bouwkosten op te voeren exclusief BTW.

De meeste op het WOZ-datacenter opgevoerde bouwkosten en/of bouwsommen hebben betrekking op een casco uitvoering van de woonwagens, terwijl alle woonwagens wel geleverd worden met keuken en badkamer en andere voorzieningen. De plaatsingskosten worden hier ook buiten gehouden. De aangeboden prijzen van de producenten zijn echter vaak wel inclusief plaatsing. Deze transport- en plaatsingskosten zijn ook onderdeel van de stichtingskosten van woonwagens. De plaatsingskosten van een woonwagen varieert van € 5.000 tot € 20.000 per woonwagen. Deze kosten zijn afhankelijk van de grootte en het gewicht van de woonwagen, de bereikbaarheid van de woonwagenlocatie en de demontage op de oude locatie en montage op de nieuwe locatie.

Vaak zijn er veranderingen aangebracht aan de woonwagen zoals bijvoorbeeld een uitbouw. Ook bij verhuurde woonwagens is dit vaak mogelijk d.m.v. de ZAV-regeling (ZAV = Zelf Aangebrachte Veranderingen). Bij de berekening van de kengetallen in deze wijzer wordt uitgegaan van een woonwagen/chalet (incl. transport- en plaatsingskosten) voorzien van een keuken, badkamer, toilet en centrale verwarming. Aanvullende voorzieningen zijn niet opgenomen in de kengetallen.

Gemetselde woonwagens worden niet opgenomen in de taxatiewijzer woonwagens omdat deze beschouwd worden als woningen.

Afbakening

Bij de afbakening komen de volgende situaties voor:

a. De eigenaar en gebruiker zijn verschillend en er is geen zakelijk recht gevestigd voor de woonwagen

Door natrekking is de grondeigenaar tevens eigenaar van de woonwagen. De grond inclusief de woonwagen wordt aangemerkt als één WOZ-object en de waarde wordt bepaald op de som van de waarde van de grond, de waarde van de woonwagen en de waarde van de eventueel aanwezige berging. De eigenaar van de grond wordt aangemerkt als eigenaar van de woonwagen en de gebruiker van de grond en van de woonwagen wordt aangemerkt als gebruiker.

In de praktijk komen hierbij nog twee verschillende situaties voor. De meest voorkomende situatie is dat de gebruiker alleen de standplaats huurt en dat hij zelf de woonwagen heeft gekocht en geplaatst. Daarnaast is het ook mogelijk dat de gebruiker standplaats en woonwagen huurt van bijvoorbeeld een woningcorporatie. Voor de waardering en de objectafbakening in het kader van de Wet WOZ maakt dit geen verschil.

b. De eigenaar en gebruiker zijn verschillend en er is een zakelijk recht in de vorm van een recht van opstal of een recht van erfpacht gevestigd

De grond inclusief de woonwagen wordt aangemerkt als één WOZ-object en de waarde wordt bepaald op de som van de waarde van de grond, de waarde van de woonwagen en de waarde van de eventueel aanwezige berging. De eigenaar van de woonwagen (volgens de kadastrale gegevens de erfpachter of de houder van het opstalrecht) wordt aangemerkt als eigenaar en gebruiker.

c. De eigenaar van de grond en de eigenaar van de woonwagen zijn verschillend en er is door de eigenaar van de grond een huurafhankelijk recht van opstal (HARVO) gevestigd ten gunste van de eigenaar van de woonwagen

De grond wordt als een apart WOZ-object afgebakend en de woonwagen wordt als een apart WOZ-object afgebakend. Er ontstaan dus twee WOZ-objecten. De eigenaar van de grond wordt aangemerkt als eigenaar van het WOZ-object 'grond', de eigenaar van de woonwagen wordt aangemerkt als gebruiker van het WOZ-object 'grond', de eigenaar van de woonwagen wordt aangemerkt als eigenaar en gebruiker van het WOZ-object 'woonwagen'.

1.2 Specifieke aandachtspunten taxatiewijzer Woonwagens

Jurisprudentie

Woonwagens

Onder een woonwagen wordt verstaan een tot woning ingerichte (woon)wagen.

Roerend of onroerend?

Volgens regelgeving en jurisprudentie dienen woonwagens te worden aangemerkt als onroerende zaken.

Op grond van artikel 3:3 van het BW wordt als onroerende zaak aangemerkt de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken. Door de Hoge Raad wordt echter een ruimere uitleg gegeven van het begrip onroerend. Het begrip “onroerend door bestemming” wordt onder meer uitgelegd in het “Portocabin-arrest”:

Op de vraag of zeecontainers onroerend zijn, concludeert de Hoge Raad in zijn arrest van 5 januari 2000, nr. 34974 (LJN: AA4061) dat niet voldoende is dat het Hof oordeelt dat containers naar hun aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven. De vraag moet worden beantwoord of het werk, op gronde van de omstandigheden, duurzaam is verenigd met de grond. Of sprake is van duurzame vereniging met de grond hangt af van de kenbare bedoeling van de bouwer of diegene die het laat bouwen (Hoge Raad 31 oktober 1997, nr. 16404, NJ 1998/97, Portocabin-arrest).

In jurisprudentie is met betrekking tot recreatiewoningen en stacaravans regelmatig de onroerende status bevestigd van deze objecten. Indien het object naar aard en inrichting bestemd is duurzaam ter plaatse te blijven is er sprake van een onroerende zaak (bijvoorbeeld Hof Arnhem 20 juli 2000, nr. 98/02502, Belastingblad 2001, blz. 994 en Hof Arnhem 13 februari 2002, nr. 99/439, Belastingblad 2002, blz. 612).

Conform deze uitspraken is door het Hof Amsterdam 4-8-2003, nr. 02/01827, LJN-nummer AI1326 geconcludeerd tot onroerendheid van een woonwagen. Deze maakt dan deel uit van de onroerende zaak, namelijk de grond. Het Hof overwoog onder meer:

*“dat de eerdergenoemde aanbouw duurzaam met de grond verenigd en dusdanig met de woonwagen is verbonden dat deze verbinding niet kan worden verbroken zonder de woonwagen of de aanbouw te beschadigen;
-dat aan de onderzijde van de woonwagen een constructie is aangebracht die tot in de grond reikt, zodat de woonwagen visueel één geheel met de grond vormt; en
-dat het perceel waarop de woonwagen staat gedeeltelijk is ommuurd en is voorzien van een ijzeren toegangspoort, welke mede gebruikt kan worden om met een auto het perceel op te rijden. De woonwagen is indertijd, afgaande op het feit dat deze reeds vele jaren op die locatie staat en belanghebbende – naar het Hof veronderstelt – niet voornemens is daarin verandering te brengen, kennelijk geplaatst met de bedoeling om daar duurzaam aanwezig te blijven. Gelet hierop en in aanmerking nemende de feiten – en dan met name de wijze waarop de – onroerende – aanbouw aan de woonwagen is bevestigd en de onder 3.2 beschreven aansluitingen – alsmede gelet op hetgeen belanghebbende omtrent het verplaatsen van de woonwagen heeft verklaard en op het onder 6.4 overwogene, is het Hof van oordeel dat de woonwagen naar aard en inrichting is bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven. De woonwagen is derhalve duurzaam met de grond verenigd en als een onroerende zaak te beschouwen.”*

Methodiek taxatiewijzer geaccepteerd

Hof 's-Hertogenbosch heeft in hoger beroep uitspraak gedaan over de methodiek van de taxatiewijzer Woonwagens (Hof 's-Hertogenbosch, 29 december 2011, nr. 11/00116, ECLI:NL:GHSHE:2011, inzake de gemeente Roosendaal) waarin het hof de methodiek van de taxatiewijzer Woonwagens volgt. Bij gebreke van relevante verkopen sluit het hof aan bij in de wijzer gevolgde systematiek van vervangingswaarde van de opstal die moet worden opgeteld bij de waarde van de grond van de onroerende zaak. Het hof heeft bevestigd dat de opstallen inclusief BTW getaxeerd moeten worden. Wat betreft de grondwaarde is het hof van mening dat de bestemming “woonwagengebied” waardedrukkend is en heeft de grondwaarde gesteld op 50% van de grondwaarde ter plaatse voor woningbouw.

Naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank in deze zaak (Rechtbank Breda 14 januari 2011, nummer AWB 09/5315, niet gepubliceerd,) is de levensduur van de woonwagens verlaagd van 25 jaar naar 20 jaar en wordt er degressief afgeschreven.

Hypotheekgarantie voor woonwagens

Tien jaar na de afschaffing van de woonwagenwet, in 1999, heeft Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), na goedkeuring van het VNG en het ministerie van WWI, besloten om in 2010 de kostengrens van hypotheekgarantie voor de aanschaf van een woonwagen te verhogen. Per 2013 is een kostengrens voor woonwagens op 136.570 euro vastgesteld. Voor de standplaats is de kostengrens vastgesteld op 50.000 euro.

Voor woonwagengebruikers betekent dit, dat zij bij toereikend inkomen hypotheekgarantie kunnen krijgen voor de aanschaf van een woonwagen met standplaats tot een bedrag van 186.570 euro. Weliswaar ligt dit nog aanzienlijk lager dan de maximale kostprijs van 350.000 euro voor een woning, maar dit opent volgens de WEW eindelijk de mogelijkheid om een goede en duurzame woonwagen aan te schaffen.(bron InFinance.nl)

2 Beschrijving van de archetypen

2.1 Inhoudsopgave archetypen

Nr.	Archetype	Omschrijving	Onderdeel WOZ-object	Kengetal 2016	Kengetal 2017
1	W9100012	Berging bij woonwagen	Berging / schuur	€ 253	€ 253
2	W9100121	Traditionele woonwagen 30 tot 40 m2	Woonwagen	€ 982	€ 982
3	W9100221	Traditionele woonwagen 40 tot 50 m2	Woonwagen	€ 961	€ 961
4	W9100321	Traditionele woonwagen 50 m2 of groter	Woonwagen	€ 941	€ 941
5	W9100422	Luxe uitgevoerde woonwagen 30 - 50 m2	Woonwagen	€ 1068	€ 1068
6	W9100522	Luxe uitgevoerde woonwagen 50 - 70 m2	Woonwagen	€ 1048	€ 1048
7	W9100622	Luxe uitgevoerde woonwagen 70 m2 of groter	Woonwagen	€ 1027	€ 1027
8	W9100723	Chalet begane grond 45 - 70 m2	Woonwagen	€ 1155	€ 1155
9	W9100823	Chalet begane grond 70 - 100 m2	Woonwagen	€ 1140	€ 1140
10	W9100923	Chalet begane grond 100 m2 of groter	Woonwagen	€ 1124	€ 1124
11	W9101023	Chalet etage 45 - 70 m2	Woonwagen	€ 524	€ 524
12	W9101123	Chalet etage 70 - 100 m2	Woonwagen	€ 513	€ 513
13	W9101223	Chalet etage 100 m2 of groter	Woonwagen	€ 498	€ 498

De kengetallen voor waardepeildatum 1 januari 2017 zijn gelijk aan prijspeil 2016.

2.2 Toelichting op de archetypen

Positie 1
Nummer
W

Positie 2 + 3
Nummer
91

Laatste 2 posities van de objectsoort code 1191 (Woonwagen)

Positie 4
Nummer
0
Ouderdom
Alle jaren

Positie 5 + 6
Nummer
00
Omschrijving
Berging
01
Traditionele woonwagen, 30 tot 40 m ²
Altijd in combinatie met "1" op positie 8
02
Traditionele woonwagen, 40 tot 50 m ²
Altijd in combinatie met "1" op positie 8
03
Traditionele woonwagen, 50 m ² of groter
Altijd in combinatie met "1" op positie 8
04
Luxe uitgevoerde woonwagen, 30 tot 50 m ²
Altijd in combinatie met "2" op positie 8
05
Luxe uitgevoerde woonwagen, 50 tot 70 m ²
Altijd in combinatie met "2" op positie 8
06
Luxe uitgevoerde woonwagen, 70 m ² of groter
Altijd in combinatie met "2" op positie 8
07
Chalet, begane grond, 45 tot 70 m ²
Altijd in combinatie met "3" op positie 8
08
Chalet, begane grond, 70 tot 100 m ²
Altijd in combinatie met "3" op positie 8
09
Chalet, begane grond, 100 m ² of groter
Altijd in combinatie met "3" op positie 8
10
Chalet, per etage, 45 tot 70 m ²
Altijd in combinatie met "3" op positie 8
11
Chalet, per etage, 70 tot 100 m ²
Altijd in combinatie met "3" op positie 8
12
Chalet, per etage, 100 of groter m ²
Altijd in combinatie met "3" op positie 8

Positie 7
Nummer
1
Materiaal
Steen
2
Hout / Kunststof

Positie 8
Nummer
1
Afwerkingsniveau
Eenvoudig
2
Gemiddeld
3
Luxe

3 Toelichting: geen functionele veroudering bij woonwagens

3.1 Functionele veroudering

Functionele veroudering komt in principe niet voor bij deze categorie objecten. In beginsel vallen woonwagens onder de categorie woningen en dient de waarde dus te worden vastgesteld op de waarde in het economisch verkeer. Het verdient dan ook absoluut de voorkeur om, wanneer daar de mogelijkheid toe bestaat, de waarde vast te stellen op de waarde in het economische verkeer. Echter is de praktijk vaak wat weerbarstiger en ontbreekt de waarde via vergelijking met verkoopgegevens, dan zijn nieuwe stichtingskosten ook bruikbare marktgegevens. Zoals uit de kengetallen duidelijk naar voren komt, wordt voor de waardering van de oudere "gedateerde" woonwagens gerekend met significant lagere kengetallen. In deze lagere kengetallen is invloed van verandering bouwwijze en beperking van gebruik reeds verwerkt. Een extra correctie voor functionele veroudering voor deze "gedateerde" woonwagens zou ertoe leiden dat de onderlinge verhouding ten opzichte van moderne woonwagens scheef zou komen te liggen.

3.2 De taxatiemethode

De taxatie geschiedt op basis van degressieve afschrijving van de kostprijs die vermeerderd wordt met de grondwaarde. Dit is niet hetzelfde als de gecorrigeerde vervangingswaarde van het waarderingsvoorschrift.

Wat betreft het begrip gecorrigeerde vervangingswaarde maken wij onderscheid tussen het formele waarderingsvoorschrift in artikel 17, derde lid, van de Wet WOZ en de taxatiemethodiek gebaseerd op vervangingskosten die in de taxatiepraktijk ook veelvuldig wordt toegepast voor het bepalen van een waarde in het economische verkeer.

Het waarderingsvoorschrift gecorrigeerde vervangingswaarde in artikel 17 leidt ertoe dat als WOZ-waarde een hogere gecorrigeerde vervangingswaarde kan worden vastgesteld dan de waarde in het economische verkeer. Deze hogere gecorrigeerde vervangingswaarde is dan de waarde die de onroerende zaak heeft specifiek voor de **huidige** eigenaar. De waarde in het economische verkeer is de waarde die de onroerende zaak heeft voor een **willekeurige potentiële koper**. Echter omdat deze koper zijn prijs zal laten afhangen van de prijs die hij moet betalen bij aanschaf van en het laten plaatsen van een nieuwe woonwagen of chalet, zal ook bij de bepaling van de waarde in het economische verkeer de prijzen voor aankoop en laten plaatsen van nieuwe woonwagens een belangrijke bron van marktgegevens zijn. Natuurlijk zal bij de waardebepaling van in gebruik zijnde woonwagens rekening gehouden moeten worden met het feit dat de woonwagens door gebruik in waarde dalen. Deze "afschrijving" is qua methodiek vergelijkbaar met de berekening van de technische veroudering bij de gecorrigeerde vervangingswaarde. Er wordt tegenwoordig degressief afgeschreven. D.w.z. dat het 1^e jaar de grootste afschrijving plaats vindt en dat daarna geleidelijk wordt afgeschreven. De afschrijving brengt tot uiting dat bij een eventuele verkoop van de gebruikte woonwagen de prijs lager zal worden, naarmate deze langer gebruikt is. Dit blijkt ook uit de verkoopprijzen voor gebruikte woonwagens. Een probleem bij het analyseren van verkoopprijzen van gebruikte woonwagens is echter, dat in de praktijk woonwagens als roerende zaken worden verkocht. Dat wil zeggen dat de koper een gebruikte woonwagen koopt om deze te verplaatsen naar een andere standplaats. De verkoper wil hiermee meestal ruimte maken voor het laten plaatsen van een nieuwe woonwagen of chalet. Zodra de verkochte woonwagen op een andere standplaats is geplaatst, wordt deze weer onroerend. Omdat sprake is van verkoop als roerende zaak, wordt deze verkoop en daarmee deze verkoopprijs niet geregistreerd in de openbare registers (het Kadaster). Deze verkoopprijzen zijn daarmee niet beschikbaar voor systematische analyse. Bij het opstellen van de Taxatiewijzer Woonwagens is echter wel gekeken naar het aanbod van gebruikte woonwagens, zoals dat bijvoorbeeld door makelaars via internet(FUNDA) worden gepubliceerd. De vraagprijzen zijn gebruikt om te bepalen in welke mate er afgeschreven moet worden ten opzichte van koopprijzen van nieuwe woonwagens.

De markt wordt voor een zeer aanzienlijk deel bepaald door de nieuwbouw van woonwagens. Als reden hiervoor geldt vaak dat de standplaats met berging wordt gehuurd van de gemeente of een

corporatie en de woonwagens door de huurder in voorkomende gevallen zelf wordt neergezet. Hoewel tegenwoordig wagens ook door corporaties of door stichtingen waar corporaties in deelnemen, worden verhuurd. Op deze wagens wordt door de eigenaren **ook** op de waarde afgeschreven. (zie bronnen voor enkele stichtingen).

Een ander specifiek punt betreffende de woonwagenmarkt is dat het vaak een beperkte en afgesloten en daardoor heel specifieke markt betreft, waarin familie- en/of gemeenschapsbanden een belangrijke rol spelen. Dit zorgt er mede voor dat het aantal woonwagens met standplaats of alleen de standplaatsen die voor vrije verkoop in aanmerking komen, beperkt is. De recreatieve markt is meer open en is natuurlijk ook een marktgegeven. Hoge verplaatsingskosten spelen een belangrijke rol en zijn voor echt oude wagens een belemmering voor de verkoop.

3.3 Levensduur en restwaarde

In het verleden werden voor woonwagens geen duurzame materialen, maar licht plaatwerk gebruikt waardoor een levensduur van 20 jaar en een restwaarde van 10% te rechtvaardigen was. Deze benadering is van toepassing op een deel van het (oude gemeentelijke) woonwagenbestand, wat bestaat uit voormalige VROM-huurwagens en oudere c.q. traditionele types chaletbouw, die gebouwd zijn op basis van de minimumeisen van het Bouwbesluit voor woonwagens.

Er worden steeds meer moderne woonwagens gebouwd in houtskeletbouw, die nauwelijks in kwaliteit, duurzaamheid en levensduur verschillen van HSB (houtskeletbouw)-woningen, waardoor een veel langere afschrijving en een hogere restwaarde gerechtvaardigd is. Van de moderne archetypes zijn de levensduur en restwaarde in een bandbreedte aangegeven, t.w. levensduur 20-35 jaar en restwaarde 10-25%. De taxateur bepaalt zelf overeenkomstig de kwaliteit van de wagen de levensduur en restwaarde.

3.4 BTW

Het uitgangspunt bij het bepalen van de waarde in het economische verkeer is de prijs die betaald wordt bij een verkoop van een onroerende zaak. Deze verkoop is in beginsel niet onderworpen aan de heffing van BTW. De waarde wordt daarbij dus niet bepaald "exclusief BTW" (dus de prijs die met BTW wordt verhoogd), maar uitgaande van een transactie waarbij geen BTW in rekening wordt gebracht. Bij de vervaardiging van een onroerende zaak, zal echter wel BTW in rekening worden gebracht. Dit geldt ook bij de aankoop van en het laten plaatsen van een woonwagen. De omzetbelasting maakt onderdeel uit van de prijs die een koper bereid is voor de woonwagen te betalen. Met betrekking tot de vraag of er inclusief BTW of exclusief BTW gewaardeerd moet worden is dit niet afhankelijk van de BTW-positie van de eigenaar, zoals het geval is bij de vaststelling van de gecorrigeerde vervangingswaarde (*Hoge Raad 8 augustus 2003, nr.38.085*).

Bij de bepaling van de waarde in het economische verkeer van woningen wordt, wanneer de taxatie niet afgeleid kan worden van verkoopprijzen die niet aan de heffing van omzetbelasting onderworpen zijn, altijd inclusief omzetbelasting getaxeerd (gelijk binnen de genoemde tweejaarstermijn) ervan uitgegaan dat de betaalde BTW onderdeel uitmaakt van de prijs die de koper moet betalen (*Hoge Raad 17 april 1991, nr. 25 867, BNB 1991/178*). Om die reden zijn ook de onderhavige standplaatsen met woonwagens en bergingen gewaardeerd inclusief omzetbelasting.

Op 1 oktober 2012 is de BTW verhoogd van 19% naar 21%. De verhoging van het algemene BTW tarief volgt uit de Wet uitwerking fiscale maatregelen begrotingsakkoord 2013. Daarin wordt artikel 9 en 20 van de Wet OB 1968 gewijzigd.

4 Beschrijving van de marktgegevens

4.1 Toelichting op de marktgegevens

Alle kengetallen zijn gemiddeld 0.0% hoger dan prijspeil 2016 en volgen hiermee niet de onderstaande BDB index. De prijzen van nieuwe woonwagens zijn in belastingjaar 2016 niet noemenswaardig gestegen.

Voor het bepalen van de kengetallen wordt geen gebruik meer gemaakt van opgevoerde bouwkosten in het WOZ-datacenter. De opgevoerde bouwkosten in het WOZ-datacenter zijn niet voldoende bruikbaar om hier de kengetallen op te baseren. Uit onderzoek is gebleken dat de bouwkosten vaak alleen de schil betreffen zonder leidingen, sanitair, keuken en afwerking(zie ook 1.1). Met deze gegevens zijn de kengetallen dus niet te onderbouwen. Bijlage 4 is daarbij vervallen.

Bijlage 3: Rapportage Kengetallen per archetype wordt uitsluitend gevuld en onderbouwd door prijsopgaven van toonaangevende fabrikanten en de prijsontwikkelingen op de nieuwbouwmakrt.

Voor het indexeren van bouwgegevens naar de desbetreffende waardepeildatum wordt gebruik gemaakt van het BDB-indexcijfer. Het BDB (Bureau Documentatie Bouwwezen) publiceert jaarlijks de indexcijfers voor diverse onroerende zaken.

Het BDB geeft al jaren inzicht in de kostenontwikkeling. Deze ontwikkelingen zijn voornamelijk gebaseerd op zgn. 'input'-cijfers, zoals de CAO's, materiaalkosten, materieelafschrijvingen en de project gerelateerde opslagen voor de algemene kosten, de winst en het risico. In onderstaande tabel en grafiek staan de indexcijfers volgens opgave van BDB.

Indexeringstabel BDB Utiliteitsbouw (2008 = 100)										
jaar	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Index	100	104,08	102,71	105,98	108,66	111,97	113,8	114,7	115,6	116,8

bron: BDB Bureau Documentatie Bouwwezen

In de periode van medio 2015 tot aan de waardepeildatum 1-1-2017 blijken de bouwkosten licht te zijn gestegen. De bouwsector maakt een groei door nadat in voorgaande jaren de bouwsector inkromp. Voor de woonwagens geldt een stabilisatie van de kosten, gezien het aanbod.

4.2 Van marktgegevens naar kengetal

De markt voor woonwagens bestaat uit twee categorieën, een categorie die bestaat uit wagens of chalets voor permanent gebruik en een categorie voor recreatief gebruik.

Deze taxatiewijzer is expliciet gemaakt voor de permanente bewoningmarkt. Dit neemt niet weg dat veel aanbieders/bouwers zich op beide markten begeven. Bij het analyseren om de kengetallen te bepalen worden beide soorten aanbiedingen van nieuwe en bestaande woonwagens betrokken. Bij nieuwe mobiel woonvormen voor permanente bewoning liggen de totale aanschafkosten ca 10%-15% hoger, dit komt m.n. door het meestal hogere eisenpakket. Uit de prijslijsten op de volgende pagina's zien wij de nieuwbouwprijs uiteenlopen voor de verschillende afwerking niveaus. Ook worden de verschillen tussen casco en gemiddelde uitrusting in beeld gebracht. De site van bijvoorbeeld Arcabo B.V. laat zeer gedetailleerd met bijbehorende prijzen zien hoe woonwagens samengesteld kunnen worden en wat de prijsverschillen kunnen zijn.

De archetypes kennen een bandbreedte om de taxateur zelf te laten bepalen in welke prijsklasse per m² de te taxeren woonwagens vallen. Vaak is het afwerkingsniveau niet bekend en mag uit gegaan worden van het aanvaardbare gemiddelde dat voldoende onderbouwd wordt. Een woning zal immers voorzien zijn van een keuken, badruimte en toilet. C.V-installatie is echter nog geen algemeen goed.

De tweedehands markt is wat moeilijk te doorgronden, zie onderaan 3.2. De diverse internetsites laten wel voldoende aanbiedingen zien. De aanbiedingen zijn van wagens of chalets met en zonder kavel. Opgemerkt moet worden dat dit vaak aanbiedingen zijn van zogenaamde recreatieve wagens en chalets.

Hoe hoog de verplaatsingskosten zijn, is sterk afhankelijk van de situatie en worden niet genoemd. Ook ontbreekt vaak het bouwjaar en zien wij dat er een soort bodemprijs ontstaat die niet meer leeftijd gebonden is. Het feit dat wij met een restwaarde werken van 10% wordt door de aanbiedingen ruimschoots onderbouwd.

De prijslijsten van de producenten zijn vrijwel ongewijzigd gebleven t.o.v. vorig prijspeil.

4.3 Prijslijsten

Onderstaande prijslijsten zijn in overleg met Donkervoort en Lacet samengesteld.

Type traditionele woonwagen

Model Moonlight	BVO	Prijzen incl. BTW		Prijzen excl. BTW
Eenvoudig				
9.00 x 3.70 mtr	33,3 m ²	vanaf € 39.548	circa € 1.168 per m ²	circa € 982 per m ²
10.00 x 3.70 mtr	37,0 m ²	vanaf € 41.225	circa € 1.096 per m ²	circa € 921 per m ²
11.00 x 3.70 mtr	40,7 m ²	vanaf € 44.280	circa € 1.070 per m ²	circa € 899 per m ²
12.00 x 3.70 mtr	44,4 m ²	vanaf € 46.488	circa € 1.030 per m ²	circa € 865 per m ²

Model Jupiter	BVO	Prijzen incl. BTW		Prijzen excl. BTW
Inclusief CV-installatie				
10.00 x 3.85 mtr	38,5 m ²	vanaf € 51.378	circa € 1.312 per m ²	circa € 1.103 per m ²
11.65 x 3.85 mtr	44,8 m ²	vanaf € 57.342	circa € 1.259 per m ²	circa € 1.058 per m ²
11.65 x 3.85 mtr	44,8 m ²	vanaf € 58.799	circa € 1.291 per m ²	circa € 1.085 per m ²

Type Luxe uitgevoerde woonwagen

Model Jupiter	BVO	Prijzen incl. BTW		Prijzen excl. BTW
Inclusief CV-installatie				
8.35 x 6.70 mtr	55,9 m ²	vanaf € 69.145	circa € 1.216 per m ²	circa € 1.022 per m ²

Model Sunshine	BVO	Prijzen incl. BTW		Prijzen excl. BTW
Casco prijzen				
10.00 x 3.70 mtr + 3.00 x 3.70 mtr	48,1 m ²	vanaf € 51.573	circa € 1.054 per m ²	circa € 886 per m ²
11.65 x 3.70 mtr + 4.00 x 3.70 mtr	57,9 m ²	vanaf € 55.521	circa € 943 per m ²	circa € 792 per m ²
11.65 x 3.70 mtr + 5.00 x 3.70 mtr	61,6 m ²	vanaf € 59.586	circa € 951 per m ²	circa € 799 per m ²

Model Salland	BVO	Prijzen incl. BTW		Prijzen excl. BTW
Casco prijzen				
10.00 x 4.00 mtr	40,0 m ²	vanaf € 49.142	circa € 1.208 per m ²	circa € 1.015 per m ²
11.65 x 6.50 mtr	75,7 m ²	vanaf € 79.817	circa € 1.037 per m ²	circa € 871 per m ²

Type Chalet

Model Goldstar	BVO	Prijzen incl. BTW			Prijzen excl. BTW		
Dubbel Chalet met bovenverdieping in geheel onderhoudsarme uitvoering							
(Etage is circa 45 procent van kengetal begane grond)							
10.00 x 7.00 mtr + 40.00 mtr	110.0m ²	vanaf €	134.027	circa €	1.218 per m ²	circa €	1.007 per m ²

Model Goldstar	BVO	Prijzen incl. BTW		Prijzen excl. BTW
Casco prijzen				
Dubbel chalet zonder bovenverdieping in een nader overeen te komen uitvoering				
10.00 x 6.00 mtr	60,0 m ²	vanaf € 54.325	circa € 905 per m ²	circa € 748 per m ²
11.00 x 6.00 mtr	66,0 m ²	vanaf € 57.749	circa € 875 per m ²	circa € 723 per m ²
10.00 x 7.00 mtr	70,0 m ²	vanaf € 60.441	circa € 863 per m ²	circa € 714 per m ²
11.00 x 7.00 mtr	77,0 m ²	vanaf € 57.253	circa € 744 per m ²	circa € 615 per m ²



Model Moonlight (Traditioneel)



Model Jupiter (Traditioneel)



Model Sunshine (Luxe uitvoering)

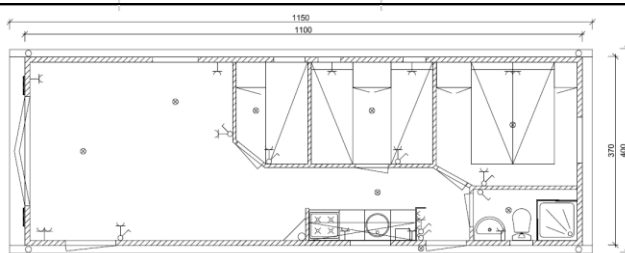


Model Salland (Luxe uitvoering)

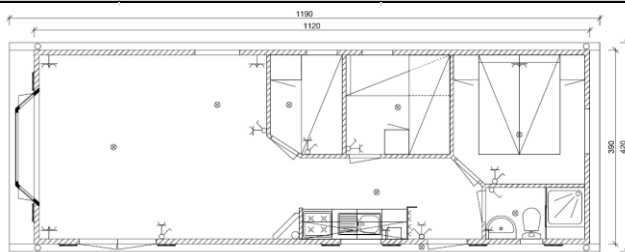


Model Goldstar (Chalet)

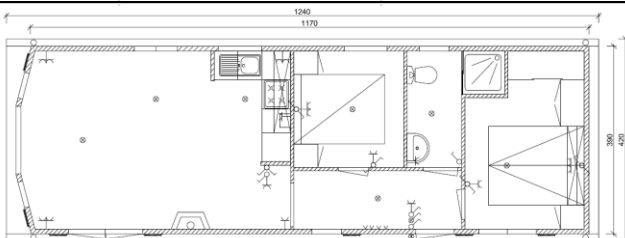
Type (Luxe) traditionele woonwagen



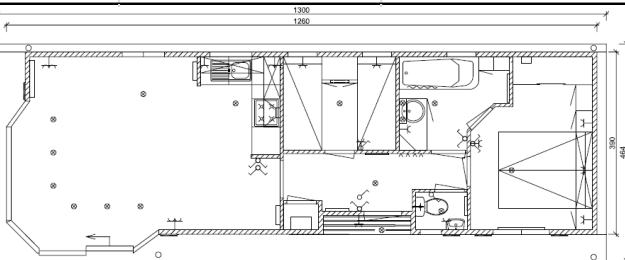
Type	Family l x b	BVO (m2)	Vanaf prijs incl. BTW	Prijs per m2 incl. BTW	Prijs per m2 excl. BTW
8	x 3,7	29,6	€ 30.800	€ 1.041	€ 860
9	x 3,7	33,3	€ 33.907	€ 1.018	€ 842
10	x 3,7	37	€ 37.525	€ 1.014	€ 838
11	x 3,7	40,7	€ 41.307	€ 1.015	€ 839



Type	Nordica l x b	BVO (m2)	Vanaf prijs incl. BTW	Prijs per m2 incl. BTW	Prijs per m2 excl. BTW
9,2	x 3,9	35,88	€ 36.672	€ 1.022	€ 845
9,7	x 3,9	37,83	€ 39.231	€ 1.037	€ 857
11,2	x 3,9	43,68	€ 42.680	€ 977	€ 808



Type	Nobel l x b	BVO (m2)	Vanaf prijs incl. BTW	Prijs per m2 incl. BTW	Prijs per m2 excl. BTW
10,2	x 3,9	39,78	€ 47.597	€ 1.197	€ 989
10,7	x 3,9	41,73	€ 49.824	€ 1.194	€ 987
11,7	x 3,9	45,63	€ 55.110	€ 1.208	€ 998



Type	Solitaire l x b	BVO (m2)	Vanaf prijs incl. BTW	Prijs per m2 incl. BTW	Prijs per m2 excl. BTW
9,6	x 4,3	41,28	€ 53.664,00	€ 1.300,00	€ 1.074,38
11,1	x 4,3	47,73	€ 60.600,00	€ 1.269,64	€ 1.049,29
12,6	x 4,3	54,18	€ 73.398,00	€ 1.354,71	€ 1.119,59

Voorbeeld van een type Solitaire met aanbouw en andere toevoegingen



Prijs	€ 69.500
Merk	Lacet
Model	Solitaire
Type	L
Slaapkamers	2
Buitenbekleding	Canexel (100% houtproduct)
Totale lengte	960
Totale breedte	720
Kenmerken	Keuken, Afzuigkap, grill, inbouwspots, kasten, kookgelegenheid, oven, luxe keuken, glasgordijnen, luxe kooktoestel, geïntegreerde koel- vriescombinatie
Slaapkamers	Enkele bedden in kinderkamer, kasten, kinderslaapkamer, ouderslaapkamer, glasgordijnen
Badkamer	Badkamer met doucheruimte, kasten, toilet in badkamer, wastafel, wasmachine
Woonkamer	Centrale verwarming, inbouwspots, kachel, kasten, tv-aansluiting, zithoek, losse meubelen, glasgordijnen, overgordijnen, spits plafond
Exterieur	Aanbouw, buitenlamp/-aansluiting, dubbel glas, erker, pannendak, tuindeur, openslaande ramen, schuifdeuren, puntdak, sierluiken, terrasdeuren
Overige	Inclusief berging

**Ocala****Orlando****Carlington****Florida****Orlando L-vorm****Charleston L-vorm**

Type		Afmeting l x b	BVO (m2)	Vanaf prijs	Prijs per m2 incl. BTW	Prijs per m2 excl. BTW
Ocala	A	800 x 370	27,4	€ 32.150	€ 1.173	€ 970
Ocala	B	900 x 370	31,8	€ 35.350	€ 1.112	€ 919
Ocala	B	1000 x 370	36,2	€ 37.900	€ 1.047	€ 865
Ocala	B	1100 x 370	40,7	€ 41.600	€ 1.022	€ 845
Ocala	C	1100 x 370	40,7	€ 43.000	€ 1.057	€ 873
Type		Afmeting l x b	BVO (m2)	Vanaf prijs	Prijs per m2 incl. BTW	Prijs per m2 excl. BTW
Orlando	A	800 x 400	29,6	€ 41.650	€ 1.407	€ 1.163
Orlando	B	900 x 400	34,4	€ 44.800	€ 1.302	€ 1.076
Orlando	B	1000 x 400	39,2	€ 46.700	€ 1.191	€ 985
Orlando	B	1100 x 400	44	€ 48.700	€ 1.107	€ 915
Orlando	B	1200 x 400	48	€ 49.900	€ 1.040	€ 859
Orlando	B	1300 x 400	52	€ 51.900	€ 998	€ 825
Orlando	B	1400 x 400	56	€ 53.800	€ 961	€ 794
Type		Afmeting l x b	BVO (m2)	Vanaf prijs	Prijs per m2 incl. BTW	Prijs per m2 excl. BTW
Orlando L-vorm	A	900 x 400 x 430	53,2	€ 64.100	€ 1.205	€ 996
Orlando L-vorm	A	1000 x 400 x 490	59,6	€ 66.350	€ 1.113	€ 920
Orlando L-vorm	A	1100 x 400 x 550	66	€ 68.100	€ 1.032	€ 853
Orlando L-vorm	A	1200 x 400 x 580	71,2	€ 70.250	€ 987	€ 815
Type		Afmeting l x b	BVO (m2)	Vanaf prijs	Prijs per m2 incl. BTW	Prijs per m2 excl. BTW
Charleston L-vorm	A	900 x 400 x 430	54	€ 69.850	€ 1.294	€ 1.069
Charleston L-vorm	A	1000 x 400 x 490	60	€ 75.350	€ 1.256	€ 1.038
Charleston L-vorm	A	1100 x 400 x 550	66	€ 81.300	€ 1.232	€ 1.018
Charleston L-vorm	A	1200 x 400 x 580	72	€ 88.500	€ 1.229	€ 1.016
Charleston L-vorm	B	900 x 430 x 430	58,1	€ 71.450	€ 1.230	€ 1.016
Charleston L-vorm	B	1000 x 430 x 490	64,5	€ 77.200	€ 1.197	€ 989
Charleston L-vorm	B	1100 x 430 x 550	71	€ 83.050	€ 1.170	€ 967
Charleston L-vorm	B	1200 x 430 x 580	77,4	€ 90.550	€ 1.170	€ 967

Type		Afmeting l x b	BVO (m2)	Vanaf prijs	Prijs per m2 incl. BTW	Prijs per m2 excl. BTW
Charleston	A	900 x 400	36	€ 49.800	€ 1.383	€ 1.143
Charleston	A	1000 x 400	40	€ 51.500	€ 1.288	€ 1.064
Charleston	A	1100 x 400	44	€ 54.200	€ 1.232	€ 1.018
Charleston	A	1200 x 400	48	€ 56.750	€ 1.182	€ 977
Charleston	A	1300 x 400	52	€ 58.750	€ 1.130	€ 934
Charleston	A	1400 x 400	56	€ 61.150	€ 1.092	€ 902
Charleston	B	900 x 430	38,7	€ 51.650	€ 1.335	€ 1.103
Charleston	B	1000 x 430	43	€ 53.650	€ 1.248	€ 1.031
Charleston	B	1100 x 430	47,3	€ 55.850	€ 1.181	€ 976
Charleston	B	1200 x 430	51,6	€ 58.050	€ 1.125	€ 930
Charleston	B	1300 x 430	55,9	€ 59.600	€ 1.066	€ 881
Charleston	B	1400 x 430	60,2	€ 62.000	€ 1.030	€ 851
Charleston	C	900 x 460	41,4	€ 53.200	€ 1.285	€ 1.062
Charleston	C	1000 x 460	46	€ 55.650	€ 1.210	€ 1.000
Charleston	C	1100 x 460	50,6	€ 58.150	€ 1.149	€ 950
Charleston	C	1200 x 460	55,2	€ 60.900	€ 1.103	€ 912
Charleston	C	1300 x 460	59,8	€ 63.250	€ 1.058	€ 874
Charleston	C	1400 x 460	64,4	€ 66.050	€ 1.026	€ 848
Charleston	D	900 x 490	44,1	€ 54.800	€ 1.243	€ 1.027
Charleston	D	1000 x 490	49	€ 57.650	€ 1.177	€ 972
Charleston	D	1100 x 490	53,9	€ 60.500	€ 1.122	€ 928
Charleston	D	1200 x 490	58,8	€ 63.750	€ 1.084	€ 896
Charleston	D	1300 x 490	63,7	€ 66.900	€ 1.050	€ 868
Charleston	D	1400 x 490	68,6	€ 70.100	€ 1.022	€ 845

Type		Afmeting l x b	BVO (m2)	Vanaf prijs	Prijs per m2 incl. BTW	Prijs per m2 excl. BTW
Charleston Deluxe	A	900 x 400	36	€ 57.500	€ 1.597	€ 1.320
Charleston Deluxe	A	1000 x 400	40	€ 59.250	€ 1.481	€ 1.224
Charleston Deluxe	A	1100 x 400	44	€ 62.100	€ 1.411	€ 1.166
Charleston Deluxe	A	1200 x 400	48	€ 64.750	€ 1.349	€ 1.115
Charleston Deluxe	A	1300 x 400	52	€ 66.850	€ 1.286	€ 1.062
Charleston Deluxe	A	1400 x 400	56	€ 69.350	€ 1.238	€ 1.023
Charleston Deluxe	B	900 x 430	38,7	€ 59.400	€ 1.535	€ 1.268
Charleston Deluxe	B	1000 x 430	43	€ 61.500	€ 1.430	€ 1.182
Charleston Deluxe	B	1100 x 430	47,3	€ 63.850	€ 1.350	€ 1.116
Charleston Deluxe	B	1200 x 430	51,6	€ 66.150	€ 1.282	€ 1.059
Charleston Deluxe	B	1300 x 430	55,9	€ 67.800	€ 1.213	€ 1.002
Charleston Deluxe	B	1400 x 430	60,2	€ 70.300	€ 1.168	€ 965
Charleston Deluxe	C	900 x 460	41,4	€ 61.050	€ 1.475	€ 1.219
Charleston Deluxe	C	1000 x 460	46	€ 63.550	€ 1.382	€ 1.142
Charleston Deluxe	C	1100 x 460	50,6	€ 66.200	€ 1.308	€ 1.081
Charleston Deluxe	C	1200 x 460	55,2	€ 69.050	€ 1.251	€ 1.034
Charleston Deluxe	C	1300 x 460	59,8	€ 71.500	€ 1.196	€ 988
Charleston Deluxe	C	1400 x 460	64,4	€ 74.400	€ 1.155	€ 955
Charleston Deluxe	D	900 x 490	44,1	€ 62.700	€ 1.422	€ 1.175
Charleston Deluxe	D	1000 x 490	49	€ 65.600	€ 1.339	€ 1.106
Charleston Deluxe	D	1100 x 490	53,9	€ 68.600	€ 1.273	€ 1.052
Charleston Deluxe	D	1200 x 490	58,8	€ 71.950	€ 1.224	€ 1.011
Charleston Deluxe	D	1300 x 490	63,7	€ 75.200	€ 1.181	€ 976
Charleston Deluxe	D	1400 x 490	68,6	€ 78.500	€ 1.144	€ 946

Type		Afmeting l x b	BVO (m2)	Vanaf prijs	Prijs per m2 incl. BTW	Prijs per m2 excl. BTW
Charleston Deluxe L-vorm	A	900 x 400 x 430	54	€ 78.800	€ 1.459	€ 1.206
Charleston Deluxe L-vorm	A	1000 x 400 x 490	60	€ 84.550	€ 1.409	€ 1.165
Charleston Deluxe L-vorm	A	1100 x 400 x 550	66	€ 90.700	€ 1.374	€ 1.136
Charleston Deluxe L-vorm	A	1200 x 400 x 580	72	€ 98.050	€ 1.362	€ 1.125
Charleston Deluxe L-vorm	B	900 x 430 x 430	58,1	€ 80.550	€ 1.386	€ 1.146
Charleston Deluxe L-vorm	B	1000 x 430 x 490	64,5	€ 86.600	€ 1.343	€ 1.110
Charleston Deluxe L-vorm	B	1100 x 430 x 550	71	€ 92.650	€ 1.305	€ 1.078
Charleston Deluxe L-vorm	B	1200 x 430 x 580	77,4	€ 100.400	€ 1.297	€ 1.072
Type		Afmeting l x b	BVO (m2)	Vanaf prijs	Prijs per m2 incl. BTW	Prijs per m2 excl. BTW
Florida	A	1100 x 460	50,6	€ 84.600	€ 1.672	€ 1.382
Florida	A	1200 x 460	55,2	€ 87.350	€ 1.582	€ 1.308
Florida	B	1300 x 460	59,8	€ 93.900	€ 1.570	€ 1.298
Florida	C	1100 x 490	53,9	€ 88.900	€ 1.649	€ 1.363
Florida	C	1200 x 490	58,8	€ 92.800	€ 1.578	€ 1.304
Florida	D	1300 x 490	63,7	€ 98.300	€ 1.543	€ 1.275
Type		Afmeting l x b	BVO (m2)	Vanaf prijs	Prijs per m2 incl. BTW	Prijs per m2 excl. BTW
Carlington Deluxe	A	800 x 610	48,8	€ 67.850	€ 1.390	€ 1.149
Carlington Deluxe	A	900 x 610	54,9	€ 73.750	€ 1.343	€ 1.110
Carlington Deluxe	A	1000 x 610	61	€ 80.200	€ 1.315	€ 1.087
Carlington Deluxe	A	1100 x 610	67,1	€ 87.700	€ 1.307	€ 1.080
Carlington Deluxe	A	1200 x 610	73,2	€ 94.800	€ 1.295	€ 1.070
Carlington Deluxe	B	800 x 730	58,4	€ 75.950	€ 1.301	€ 1.075
Carlington Deluxe	B	900 x 730	65,7	€ 82.750	€ 1.260	€ 1.041
Carlington Deluxe	B	1000 x 730	73	€ 88.400	€ 1.211	€ 1.001
Carlington Deluxe	B	1100 x 730	80,3	€ 96.650	€ 1.204	€ 995
Carlington Deluxe	B	1200 x 730	87,6	€ 102.250	€ 1.167	€ 965



Dit zijn de prijzen van een chalet met een standaarduitrusting (incl. CV).

Type	Afmeting l x b	BVO (m2)	Vanaf prijs	Prijs per m2 incl. BTW	Prijs per m2 excl. BTW
Enkel chalet	10 x 3.66m	36,6	€ 37.450	€ 1.023	€ 846

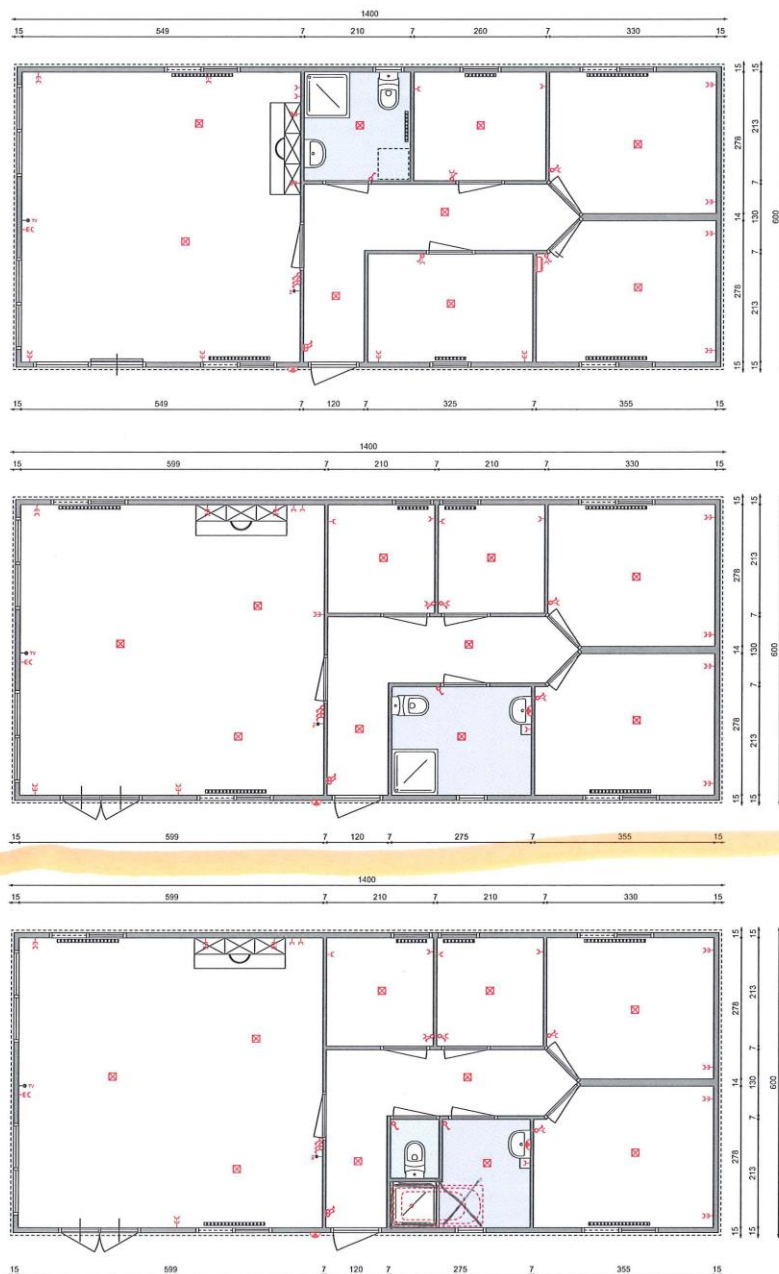
* Elke meter extra				€ 2.420	€ 2.000
--------------------	--	--	--	---------	---------

Type	Afmeting l x b	BVO (m2)	Vanaf prijs	Prijs per m2 incl. BTW	Prijs per m2 excl. BTW
Duo Chalet	7.00 x 6.50m	45,5	€ 56.700	€ 1.246	€ 1.030
Duo Chalet	7.00 x 7.20m	50,4	€ 59.950	€ 1.189	€ 983
Duo Chalet	8.00 x 7.20m	57,6	€ 63.350	€ 1.100	€ 909
Duo Chalet	9.00 x 7.20m	64,8	€ 67.000	€ 1.034	€ 855
Duo Chalet	10.00 x 7.20m	72,0	€ 71.700	€ 996	€ 823
Duo Chalet	11.00 x 7.20m	79,2	€ 75.000	€ 947	€ 783

Type	Afmeting l x b	BVO (m2)	Vanaf prijs incl. BTW	Prijs per m2 incl. BTW	Prijs per m2 excl. BTW
L-chalet	9 x 3.60 + 4.40 x 3,60m	48,2	€ 59.600	€ 1.235	€ 1.021
L-chalet	10 x 3.60 + 4.40 x 3,60m	51,8	€ 60.800	€ 1.173	€ 969
L-chalet	11 x 3.60 + 4.40 x 3,60m	55,4	€ 63.100	€ 1.138	€ 941
L-chalet	12 x 3.60 + 4.40 x 3,60m	59,0	€ 65.000	€ 1.101	€ 910

Nieuwprijzen van een 14 x 6 meter en 15 x 6 meter woonwagen

WS Cothen	01-12-14
Nijbod Consultancy	
T.a.v. dhr. G. van Loosdrecht	
Postbus 7904	
5605 SH EINDHOVEN	
<u>Kostenoverzicht huurwoonwagen afmeting 14,00 x 6,00 meter.</u>	
Standplaats: Ossewaard	
Uitvoering conform KOMO-attest-met-productcertificaat en voorzien van garantiecertificaat.	
Wagen voldoet aan het Bouwbesluit d.d. 01-04-2012, epc-norm max. 1,3.	
Basisuitvoering:	
Dakvorm type zadeldak.	
Basisuitvoering voorzien van ééndelige spant 90 cm. hoog.	
Plafondhoogte 2,30 meter.	
KOMO-keurmerk kunststof kozijnen (Gealan) met HR++ beglazing en politiekeurmerk veilig wonen.	
Gevelbekleding basisuitvoering in kunststof hollewand schroot.	
Basisuitvoering voorzien van bitumineuze dakbedekking.	
<u>KOSTEN PER WOONWAGEN:</u>	
Kosten basisuitvoering afmeting 14,00 x 6,00 meter incl. kunststof kozijnen:	53.850,00
Gevelbekleding uitgevoerd middels Zierer steenstrips:	3.400,00
Dakbedekking uitgevoerd middels stalen FP-dakpanbeplating in de kleur anthraciet:	2.184,00
Plafondhoogte 2,50 i.p.v. 2,30 meter:	1.400,00
CV-installatie inclusief combiketel in servicekast:	3.050,00
Leveren en plaatsen vrijhangende, geventileerde onderafzetting met serviceluijk:	2.600,00
Meerprijs thermisch verzinkt bordes t.p.v. toegangsdeur ipv bangkirai:	375,00
Douchewand Huppe Alpha:	565,00
	67.424,00
<u>Omgevingsvergunning:</u>	
Verzorgen aanvraag omgevingsvergunning:	200,00
	200,00 200,00
<u>Transport en plaatsing:</u>	
Transportkosten incl. begeleiding, ontheffing, vergunningen en bielzen:	1.950,00
Nastellen + controle hang- en sluitwerk tussen 3e en 4e maand na plaatsing:	300,00
	2.250,00 2.250,00
<u>Aansluiten:</u>	
Aansluiten nutsvoorzieningen op aansluitput onder wagen:	575,00
Aankoppelen hemelwaterafvoeren op aansluitput:	350,00
Thermalint vorstbeveiliging op de waterleidingen:	320,00
	1.245,00 1.245,00
	71.119,00
<u>Inrichting:</u>	
Extra 4e slaapvertrek:	525,00
Toilet in gescheiden ruimte, betegeld:	700,00
	1.225,00 1.225,00
Totaalkosten woonwagen 14,00 x 6,00 meter	72.344,00
Exclusief evt. benodigde kraanhulp en WBDBo/Epc berekening.	
Noteringen per stuk, exclusief 21% B.T.W. geldig tot 31/12/2014	
Kraaikamp Wagenbouw B.V. Loofklapper 20 8256 SL Biddinghuizen 0321-331472 info@kraaikampwagenbouw.nl	
Kraaikamp Wagenbouw B.V.	



Kraaikamp Wagenbouw B.V.
 Loofklapper 20
 8256 SL BIDDINGHUIZEN
 Tel.: 0321 331472 Fax: 0321 331104
 Email: info@kraaikampwagenbouw.nl

Woonwagen type **14000 x 6000**
 4 slaapkamers

WS Cothen		01-12-14
Nijbod Consultancy		
T.a.v. dhr. G. van Loosdrecht		
Postbus 7904		
5605 SH EINDHOVEN		
Kostenoverzicht huurwoonwagen afmeting 15,00 x 6,00 meter.		
Standplaats: Ossewaard		
Uitvoering conform KOMO-attest-met-productcertificaat en voorzien van garantiecertificaat.		
Wagen voldoet aan het Bouwbesluit d.d. 01-04-2012, epc-norm max. 1,3.		
Basisuitvoering:		
Dakvorm type zadeldak.		
Basisuitvoering voorzien van éénzijdige spant 90 cm. hoog.		
Plafondhoogte 2,30 meter.		
KOMO-keurmerk kunststof kozijnen (Gealan) met HR++ beglazing en politiekeurmerk veilig wonen.		
Gevelbekleding basisuitvoering in kunststof hollewand schroot.		
Basisuitvoering voorzien van bitumineuze dakbedekking.		
KOSTEN PER WOONWAGEN:		
Kosten basisuitvoering afmeting 15,00 x 6,00 meter incl. kunststof kozijnen:		57.150,00
Gevelbekleding uitgevoerd middels Zierer steenstrips:		3.570,00
Dakbedekking uitgevoerd middels stalen FP-dakpanbeplating in de kleur anthraciet:		2.340,00
Plafondhoogte 2,50 i.p.v. 2,30 meter:		1.400,00
CV-installatie inclusief combiketel in servicekast:		3.050,00
Leveren en plaatsen vrijhangende, geventileerde onderafzetting met serviceluis:		2.730,00
Meerprijs thermisch verzinkt bordes t.p.v. toegangsdeur ipv bangkirai:		375,00
Douchewand Huppe Alpha:		565,00
		71.180,00
Omgevingsvergunning:		
Verzorgen aanvraag omgevingsvergunning:	200,00	
	200,00	200,00
Transport en plaatsing:		
Transportkosten incl. begeleiding, ontheffing, vergunningen en bielzen:	1.950,00	
Nastellen + controle hang- en sluitwerk tussen 3e en 4e maand na plaatsing:	300,00	
	2.250,00	2.250,00
Aansluiten:		
Aansluiten nutsvoorzieningen op aansluitput onder wagen:	575,00	
Aankoppelen hemelwaterafvoeren op aansluitput:	350,00	
Thermalint vorstbeveiliging op de waterleidingen:	320,00	
	1.245,00	1.245,00
		74.875,00
Inrichting:		
Extra 4e slaapvertrek:	525,00	
Toilet in gescheiden ruimte:	700,00	
	1.225,00	1.225,00
Totaalkosten woonwagen 15,00 x 6,00 meter		76.100,00
Exclusief evt. benodigde kraanhulp en WDBO/Epc berekening.		
Noteringen per stuk, exclusief 21% B.T.W., geldig tot 31/12/2014		
Kraaikamp Wagenbouw B.V. Loofklapper 20 8256 SL Biddinghuizen 0321-331472 info@kraaikampwagenbouw.nl		
Kraaikamp Wagenbouw B.V.		



5 Beschrijving hoe om te gaan met bandbreedtes

5.1 Vervangingswaarde

In beginsel dient binnen de gestelde bandbreedtes een keuze gemaakt te worden voor de diverse waarde bepalende elementen. Specifieke situaties kunnen er echter toe leiden dat ook buiten de gestelde bandbreedtes een keuze gemaakt dient te worden.

Voor de vervangingswaarde dient een keuze “onder in de bandbreedte” te worden gemaakt, indien de bouwwijze als gevolg van de toegepaste materialen lagere kosten met zich brengt. Voor de vervangingswaarde dient een keuze “boven in de bandbreedte” te worden gemaakt indien de bouwwijze als gevolg van de toegepaste materialen hogere kosten met zich brengt. In de meest voorkomende gevallen zal uitgegaan van het gemiddelde.

Nadat op basis van de kengetallen van de archetypen een keuze is gemaakt, kan de taxateur eventueel een correctie grootte bepalen.

Een correctie voor de grootte van de woonwagen is in principe al verrekend in het archetype, alleen bij extreme afwijkingen van de standaard grootte kan de taxateur handmatig het kengetal corrigeren. Op dit moment is er nog niet voor gekozen om in TIOX een automatische correctie i.v.m. de grootte in te bouwen omdat de verschillen daarvoor te laag zijn.

Voor het bepalen van de keuze voor de restwaarde en de levensduur is de duurzaamheid van de toegepaste materialen van doorslaggevende betekenis.

Bij woonwagens is dit een levensduur van 20-35 jaar en een restwaarde van 10-25 procent.

In tegenstelling tot de normale onderverdeling in de onderdelen ruwbouw, afbouw en installaties is bij de woonwagens alleen sprake van het onderdeel ruwbouw. Alle overige onderdelen zijn in deze component begrepen.

6 Grond

De grondwaarde wordt vastgesteld op basis van de werkelijke bestemming van de grond. In de meeste gevallen gaat het dan om een woonbestemming. Voor de waardebeoordeling kan aangesloten worden bij een waarde die overeenkomt met of een afgeleide is van de grondwaarde met een woonbestemming voor reguliere woningbouw. Elke gemeente of corporatie zal aan de hand van lokale omstandigheden zelf de gronduitgifteprijs (inclusief BTW) bepalen.

Een rechter heeft onlangs bepaald dat de grondwaarde met bestemming alleen woonwagengebied een waardedrukkend effect heeft. Hij heeft dit vastgesteld op 50% van de grondwaarde van reguliere woningbouw. Dit is niet onderbouwd maar in zogenaamde goede justitie vastgesteld.

Het staat gemeenten vrij hiervan af te wijken zeker als dit onderbouwd kan worden, of als in een grondnota of grondbrief door een gemeente een andere gronduitgifteprijs (inclusief BTW) genoemd wordt. Vaak zijn de grondwaarde voor specifieke doeleinden normbedragen en worden dus niet residueel bepaald.

7 Taxatieverslag Woonwagen

Aanduiding object:

WOZ-nummer : 0158-888888
 Straatnaam : Muzenstraat
 Huisnummer : 800
 Postcode : 2511 AA
 Woonplaats : Den Haag
 Locatieomschrijving :

Waardepeildatum: 1 januari 2017

Object is inclusief de volgende adressen:

Straatnaam : n.v.t.
 Huisnummer :
 Postcode :

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie:

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceelnummer	Letter	Indexnummer	Oppervlakte
's-Gravenhage	AK	1025	G		250 m ²

Objectgegevens:

Soort woning: Woonwagen (1191)
 Voorbeeldfoto archetype(n):



Archetype:

					Inclusief BTW
Chalet Begane grond:	W9100923	Bouwjaar:	2005	Nieuwbouwprijs	€ 1360 /m ²
Chalet Etage:	W9101023	Bouwjaar:	2005	Nieuwbouwprijs	€ 634 /m ²
Berging:	W9100012	Bouwjaar:	2001	Nieuwbouwprijs	€ 306 /m ²

Woonwagen Begane grond:	120 m ²	Afgeschreven:	51.7 %	Waarde	€ 78.826
Woonwagen Etage:	60 m ²	Afgeschreven:	51.7 %	Waarde	€ 18.373
Berging:	14 m ²	Afgeschreven:	50,0 %	Waarde	€ 2.142
Grondwaarde/standplaats:	250 m ²	€ 200 /m ²		Waarde	€ 50.000
					€ 149.741

Bijzonderheden:

Marktgegevens:

Transportdatum	Transactieprijs	Bijzondere omstandigheden
----------------	-----------------	---------------------------

Waardegegevens:

Vastgestelde waarde (incl. BTW): € 149.000



Bijlage 1

Bijlage 1 - Bronnen

Bij het maken van deze taxatiewijzer is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- Taxatiewijzer Woonwagens prijspeil 2016, versie 1.0
- WOZ-datacenter
- Stichtingen waarin corporaties deelnemen die als verhuurder optreden zijn o.m.:
 - Stichting Woonwagenbeheer Zuid-West Nederland, 13 corporaties.
 - Stichting Beheer Woonwagens en Standplaatsen Apeldoorn, 4 corporaties.
 - Stichting Woonwagenlocaties Den Haag, 3 corporaties.
- Prijsopgaven nieuwe en 2^e hands wagens van diverse woonwagenfabrikanten en chaletbouwers o.a. Veel producenten begeven zich voornamelijk op de recreatieve markt.
 - Kraaikamp Wagenbouw B.V.
 - De Grevelingen
 - Donkervoort Woonwagenbouw
 - Arcabo B.V.
 - Lacet
 - Bouwservice Rose
 - DuoCar
 - Chalet Totaal
 - Funda
- Hypotheekinformatie
 - Infinance.nl
- Index
 - Het BDB (Bureau Documentatie Bouwwezen)
- VROM

Bijlage 2

Bijlage 2 - Verklarende woordenlijst

Voor een verklarende woordenlijst wordt verwezen naar het algemene deel 1 van deze set taxatiewijzers. Specifiek voor deze wijzer geldende begrippen zijn hieronder opgenomen.

Bergingen

Veel woonwagenplaatsen hebben een aparte stenen berging. In deze bergingen zijn de aansluitingen met de nutsvoorzieningen geplaatst, daarnaast zijn deze bergingen ook vaak voorzien van sanitaire aansluitingen. De bergingen hebben standaardafmetingen van 12 m² tot 25 m².

Chalet

Prefab systeemwoning uitgevoerd in één of twee lagen, variërend in afmeting van circa 48 vierkante meter tot circa 180 vierkante meter. Houten skeletbouw met kunststof gevelbekleding.

Luxe uitgevoerde woonwagen

Luxe éénlaagse (dubbele) woonwagen, variërend in afmeting van circa 48 vierkante meter tot circa 90 vierkante meter. Houten skeletbouw met kunststof gevelbekleding.

Traditionele woonwagen

Eenvoudige éénlaagse woonwagen, variërend in afmeting van circa 30 vierkante meter tot circa 70 vierkante meter. Houten skeletbouw met houten gevelbekleding.



Bijlage 2

Bijlage 2A - Rapportage Kengetallen

Onderbouwing Kengetallen

Bij de opbouw van de waarde van woonwagens is uitgegaan van de nieuwbouwwaarde van de diverse woonwagens. Er is onderzoek gedaan naar transacties van woonwagens. Uit dit onderzoek is gebleken dat het aantal transacties te beperkt is of aan de huurders was om de koopsommen te gebruiken als onderbouwing. Daarom is voornamelijk gebruik gemaakt van nieuwbouwprijzen die gecorrigeerd zijn naar de waardepeildatum. Deze nieuwbouwgegevens zijn ruim voorhanden. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de bouwkosten sterk afhankelijk zijn van het wensenpakket van de opdrachtgever.

Bijlage 2

Bijlage 2B - Toelichting afschrijving, voorbeeld en grafiek

Afschrijving

In deze taxatiewijzer is er voor gekozen om de waarde van de woonwagens vanaf prijspeil 2011 degressief af te schrijven. Ook hiermee kunnen de woonwagens eenvoudig met TIOX getaxeerd worden. De methodiek van afschrijven wordt ook toegepast door gemeenten en woningcorporaties verhuurde woonwagens, ook wel de voormalige VROM-woonwagens genoemd. Zij schrijven echter lineair af, hetgeen wij in voorgaande jaren ook deden. Na uitspraak van een rechter is dus besloten degressief af te schrijven om een betere aansluiting bij de markt te krijgen. Wij spreken immers van de waarde in het economische verkeer en niet van een boekwaarde.

Bij het degressief afschrijven wordt het 1^e jaar 10% afgeschreven van de nieuwbouw c.q. aanschafwaarde minus de restwaarde, daarna wordt vanaf het 2^e tot en met het 19^e jaar, 4,74% per jaar lineair afgeschreven. De afschrijvingspercentages zijn ramingen aan de hand van tweedehands aanbod en door de taxateur zelf aan te passen indien noodzakelijk.

Er wordt dus 1 jaar degressief afgeschreven vanaf de aankoopdatum. Mocht een bouwjaar en of een oppervlakte niet precies bekend zijn dan wordt een fictief bouwjaar en/of oppervlakte gevuld.

Voor een eventuele levensduurverlenging is de werkelijke toestand van het object uiteraard bepalend, de levensduurverlenging zal door inschatting van de taxateur worden bepaald. In het TIOX rekenmodel wordt niet automatisch met een levensduurverlenging gewerkt. De reden hiervan is dat in de praktijk de restwaarde dan te hoog blijft t.o.v. de werkelijke marktwaarden

Er wordt tot maximaal 35 jaar afgeschreven. Als woonwagens, die ouder zijn dan 35 jaar, nog gebruikt worden blijven zij op de restwaarde staan.

NB: Bergingen blijven door de bouwaard op de bestaande, lineaire wijze afgeschreven worden.

De afschrijving gaat uit van één element met een levensduur van maximaal 35 jaar en een restwaarde van maximaal 25%. In de praktijk zijn oude wagens niet zonder problemen en hoge kosten te verplaatsen. Het feit dat in de praktijk oude traditionele woonwagens van 20 jaar en ouder weinig meer verkocht worden, wordt vooral veroorzaakt door het feit dat de verplaatsingskosten hoger zijn dan de waarde van de woonwagen. Dit betekent echter niet dat een woonwagen van deze leeftijd die nog gewoon in gebruik is, een waarde van nihil heeft, daarom wordt over maximaal 20 jaar afgeschreven tot de restwaarde van 10%. N.B. er zijn fabrikanten die 25 jaar garantie geven.

Vanaf 1992 is een omgevingsvergunning verplicht, zowel voor nieuwe aanvragen als voor verplaatsingen van bestaande wagens, in principe zijn de bouwjaar dus voor een groot deel te achterhalen. Spijtig is dat de opgegeven bouwsommen niet reëel zijn voor een complete wagen. Bij de berekening van de kengetallen is uitgegaan van een woonwagen of chalet voorzien van een keuken, badkamer, toilet en centrale verwarming.

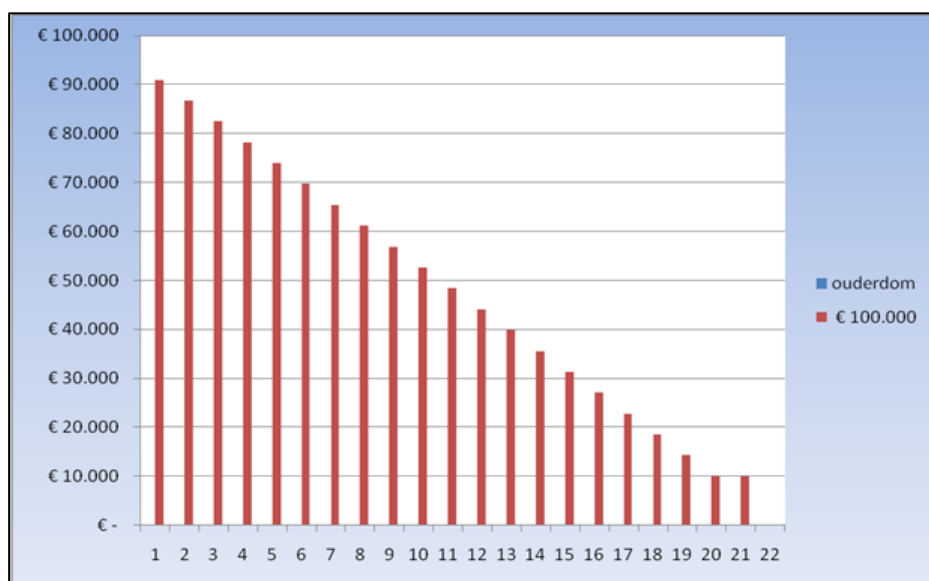
Bijlage 2

Voorbeeld degressief afschrijven (betreft oude traditionele woonwagen)

Afschrijvingspercentages van Aanschafwaarde/Nieuwbouwprijs			
archetype:	W9101023	Chalet begane grond	
Peildatum 1 januari:		2017	
Aankoopwaarde 1 januari:		2000	
Maximale leeftijd:		27 jaar	
Leeftijd (Max. 35 jaar):		17 jaar	
Onderdeel:	begane grond	100	m ²
Nieuwbouwprijs:		€ 1.000	p/m ²
Aanschafwaarde:		€ 100.000	
Restwaarde:	17%	€ 17.000	
		€ 83.000	
Afschrijving 1e jaar:	10%	€ 8.300	
2e jaar (en volgende jaren)	3,46% per jaar		
Restafschrijving	16 jaar		
Totaal restafschrijving	55,4%	€ 45.969	
Restwaarde woonwagen		€ 45.731	
BTW	19,0%	€ 54.420	
Afgerond		€ 54.400	
Restwaarde woonwagen	€ 457	per/m ²	
Afschrijving % gem. per jaar en totaal	3,19%	€ 54.269	54,3%

Het eerste jaar wordt 10% over de aankoopsom minus de restwaarde afgeschreven, de volgende jaren worden lineair afgeschreven over het restantbedrag na afschrijving in het eerste jaar.

Grafiek degressief afschrijven



Bijlage 2

Bijlage 2C - Toelichting en voorbeeld bergingen

Betreft: Bergingen

Afschrijvingsmethodiek: lineair met levensduurverlenging.

BVO: 12 tot 25m²

Archetypecode: W9100012

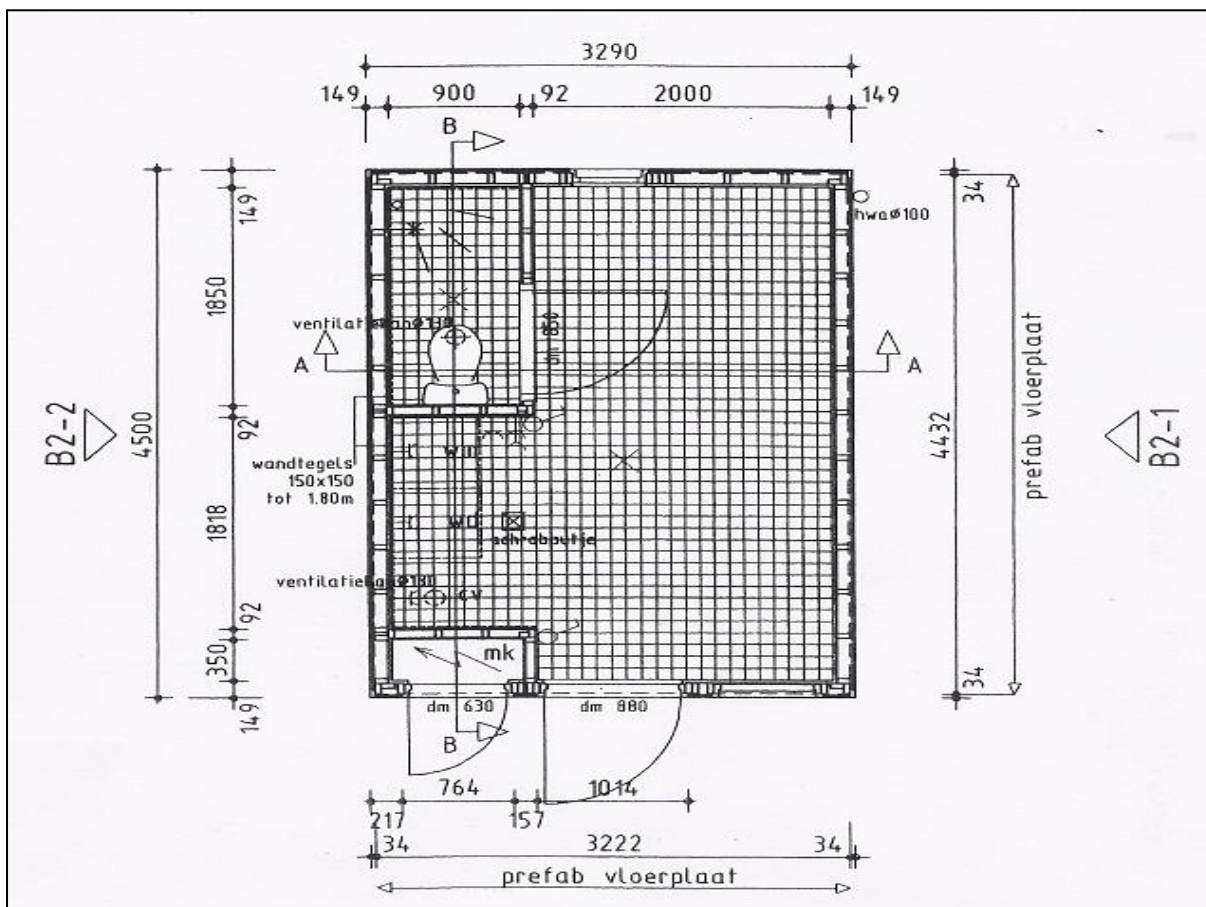
Prijs per m² ca.: € 252,-* excl. BTW, inclusief BTW ca. € 305 per m².

* Meterprijs afgeleid van de kengetallen van de Taxatiewijzer Agrarische Gebouwen.

Voorbeeld van voorkomende eisen aan een berging:

- Volledig geïsoleerd;
- Voorzien van sanitaire aansluitingen;
- Opstelplaats voor wasmachine en droger + aansluitingen en afvoer van water en hete lucht;
- Meterkast – vorstvrij;
- Opstelplaats voor Cv-installatie;
- Lichtpunten en stopcontacten;
- Deuren ook toegankelijk voor rolstoelgebruik; optioneel.
- Buitenlantaarn;
- Tappunt voor tuinslang.

Voorbeeld van een vrijstaande berging, er zijn uiteraard veel meer uitvoeringen:



Bijlage 3

Rapportage Kengetallen per archetype

KENGETALLEN		WOONWAGENS	
Soortobjectcode	1191	Omschrijving	Woonwagens
Nummer	1		
Archetype-codering	W9100012		
Archetype-omschrijving	Berging bij woonwagen		
Code onderdeel WOZ-object	1600	Omschrijving	Berging / schuur
			
			
Standaard grootte (BVO)	15 m2		
Bouwperiode	Alle jaren		
Nadere verfijning archetype	Plat, mastiek		
Materiaal	Steen / gemetseld		
Opmerkingen	Vrijstaand met nutsaansluitingen (natte cel)		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2016											
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur			Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 21% BTW									
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	-	max	min	-	max	
Ruwbouw	100%	€ 215	€ 253	€ 291	25	-	25	10%	-	10%	
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Overige kosten	inclusief										
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 215	€ 253	€ 291							€ 101

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2017										
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				30%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 21% BTW per m2		€ 253		vervangingswaarde per m2			excl. 21% BTW		€ 253	
							ruwbouw	afbouw	installatie	
incl. 21% BTW		€ 306					€ 253	€ 0,00	€ 0,00	
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		2.5		Factor verandering bouwwijze			1,000			
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 21% BTW								
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	100%	€ 215	€ 253	€ 291	25	25	10%	10%		
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Overige kosten		inclusief								
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)		100%	€ 215	€ 253	€ 291		€ 101			

Bijlage 3

KENGETALLEN		WOONWAGENS	
Soortobjectcode	1191	Omschrijving	Woonwagens
Nummer	2		
Archetype-codering	W9100121		
Archetype-omschrijving	Traditionele woonwagen 30 tot 40 m2		
Code onderdeel WOZ-object	1160	Omschrijving	Woonwagen
			
Standaard grootte (BVO)	40 m2		
Bouwperiode	Alle jaren		
Nadere verfijning archetype	Diverse vormen en materialen		
Materiaal	Houtskeletbouw met houten gevelbekleding		
Opmerkingen	Eenvoudig en éénlaags		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2016										
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 21% BTW								
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	100%	€ 835	€ 982	€ 1.129	20	- 20	10%	- 10%		
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	- 0	0%	- 0%		
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	- 0	0%	- 0%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 835	€ 982	€ 1.129					€ 351	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2017										
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				30%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 21% BTW per m2		€ 982		vervangingswaarde per m2		excl. 21% BTW		€ 982		
						ruwbouw		afbouw		
incl. 21% BTW		€ 1.188				€ 982		€ 0,00		
								installatie		
€ 0,00								€ 0,00		
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		2.8		Factor verandering bouwwijze		1,000				
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 21% BTW								
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	- max	min	- max		
Ruwbouw	100%	€ 835	€ 982	€ 1.129	20	- 20	10%	- 10%		
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	- 0	0%	- 0%		
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	- 0	0%	- 0%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 835	€ 982	€ 1.129						€ 351

Bijlage 3

KENGETALLEN		WOONWAGENS	
Soortobjectcode	1191	Omschrijving	Woonwagens
Nummer	3		
Archetype-codering	W9100221		
Archetype-omschrijving	Traditionele woonwagen 40 tot 50 m2		
Code onderdeel WOZ-object	1160	Omschrijving	Woonwagen
			
Standaard grootte (BVO)	45 m2		
Bouwperiode	Alle jaren		
Nadere verfijning archetype	Diverse vormen en materialen		
Materiaal	Houtskeletbouw met houten gevelbekleding		
Opmerkingen	Eenvoudig en éénlaags		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2016										
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 21% BTW								
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	100%	€ 817	€ 961	€ 1.105	20	- 20	10%	- 10%		
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	- 0	0%	- 0%		
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	- 0	0%	- 0%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 817	€ 961	€ 1.105					€ 343	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2017									
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				30%	
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze				
vervangingswaarde excl. 21% BTW per m2		€ 961		vervangingswaarde per m2		excl. 21% BTW		€ 961	
						ruwbouw		afbouw	
incl. 21% BTW		€ 1.163				€ 961		€ 0,00	
								installatie	
€ 0,00									
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		2.8		Factor verandering bouwwijze		1,000			

Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 21% BTW								
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	100%	€ 817	€ 961	€ 1.105	20	20	10%	10%		
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 817	€ 961	€ 1.105					€ 343	

Bijlage 3

KENGETALLEN		WOONWAGENS	
Soortobjectcode	1191	Omschrijving	Woonwagens
Nummer	4		
Archetype-codering	W9100321		
Archetype-omschrijving	Traditionele woonwagen 50 m2 of groter		
Code onderdeel WOZ-object	1160	Omschrijving	Woonwagen
			
Standaard grootte (BVO)	60 m2		
Bouwperiode	Alle jaren		
Nadere verfijning archetype	Diverse vormen en materialen		
Materiaal	Houtskeletbouw met houten gevelbekleding		
Opmerkingen	Eenvoudig en éénlaags		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2016										
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 21% BTW								
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	100%	€ 800	€ 941	€ 1.082	20	- 20	10%	- 10%		
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	- 0	0%	- 0%		
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	- 0	0%	- 0%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 800	€ 941	€ 1.082					€ 336	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2017									
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				30%	
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze				
vervangingswaarde excl. 21% BTW per m2		€ 941		vervangingswaarde per m2		excl. 21% BTW		€ 941	
						ruwbouw		afbouw	
incl. 21% BTW		€ 1.139				€ 941		€ 0,00	
								installatie	
€ 0,00									
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		2.8		Factor verandering bouwwijze		1,000			

Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 21% BTW								
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	100%	€ 800	€ 941	€ 1.082	20	20	10%	10%		
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 800	€ 941	€ 1.082						€ 336

Bijlage 3

KENGETALLEN		WOONWAGENS	
Soortobjectcode	1191	Omschrijving	Woonwagens
Nummer	5		
Archetype-codering	W9100422		
Archetype-omschrijving	Luxe uitgevoerde woonwagen 30 - 50 m2		
Code onderdeel WOZ-object	1160	Omschrijving	Woonwagen
			
Standaard grootte (BVO)	40 m2		
Bouwperiode	Alle jaren		
Nadere verfijning archetype	Diverse vormen en materialen		
Materiaal	Houtskeletbouw met kunststof gevelbekleding		
Opmerkingen	Luxe éénlaags (dubbele) woonwagen		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2016										
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 21% BTW								
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	100%	€ 908	€ 1.068	€ 1.228	20	-	35	10%	-	25%
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 908	€ 1.068	€ 1.228						€ 381

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2017										
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				30%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 21% BTW per m2		€ 1.068		vervangingswaarde per m2		excl. 21% BTW		€ 1.068		
						ruwbouw		afbouw		
incl. 21% BTW		€ 1.292				€ 1.068		€ 0,00		
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		2.8		Factor verandering bouwwijze		1,000		installatie		
								€ 0,00		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 21% BTW								
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	100%	€ 908	€ 1.068	€ 1.228	20	35	10%	25%		
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 908	€ 1.068	€ 1.228						€ 381

Bijlage 3

KENGETALLEN		WOONWAGENS	
Soortobjectcode	1191	Omschrijving	Woonwagens
Nummer	6		
Archetype-codering	W9100522		
Archetype-omschrijving	Luxe uitgevoerde woonwagen 50 - 70 m2		
Code onderdeel WOZ-object	1160	Omschrijving	Woonwagen
			
Standaard grootte (BVO)	60 m2		
Bouwperiode	Alle jaren		
Nadere verfijning archetype	Diverse vormen en materialen		
Materiaal	Houtskeletbouw met kunststof gevelbekleding		
Opmerkingen	Luxe éénlaags (dubbele) woonwagen		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2016											
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur			Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 21% BTW									
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	-	max	min	-	max	
Ruwbouw	100%	€ 891	€ 1.048	€ 1.205	20	-	35	10%	-	25%	
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Overige kosten	inclusief										
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 891	€ 1.048	€ 1.205							€ 374

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2017										
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				30%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 21% BTW per m2		€ 1.048		vervangingswaarde per m2		excl. 21% BTW		€ 1.048		
						ruwbouw	afbouw	installatie		
incl. 21% BTW		€ 1.268				€ 1.048	€ 0,00	€ 0,00		
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		2.8		Factor verandering bouwwijze		1,000				
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 21% BTW								
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	100%	€ 891	€ 1.048	€ 1.205	20	35	10%	25%		
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 891	€ 1.048	€ 1.205						€ 374

Bijlage 3

KENGETALLEN		WOONWAGENS	
Soortobjectcode	1191	Omschrijving	Woonwagens
Nummer	7		
Archetype-codering	W9100622		
Archetype-omschrijving	Luxe uitgevoerde woonwagen 70 m2 of groter		
Code onderdeel WOZ-object	1160	Omschrijving	Woonwagen
			
Standaard grootte (BVO)	85 m2		
Bouwperiode	Alle jaren		
Nadere verfijning archetype	Diverse vormen en materialen		
Materiaal	Houtskeletbouw met kunststof gevelbekleding		
Opmerkingen	Luxe éénlaags (dubbele) woonwagen		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2016											
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur			Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 21% BTW									
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	-	max	min	-	max	
Ruwbouw	100%	€ 873	€ 1.027	€ 1.181	20	-	35	10%	-	25%	
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Overige kosten	inclusief										
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 873	€ 1.027	€ 1.181							€ 367

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2017										
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				30%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 21% BTW per m2		€ 1.027		vervangingswaarde per m2		excl. 21% BTW		€ 1.027		
						ruwbouw	afbouw	installatie		
incl. 21% BTW		€ 1.243				€ 1.027	€ 0,00	€ 0,00		
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		2.8		Factor verandering bouwwijze		1,000				
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 21% BTW								
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	100%	€ 873	€ 1.027	€ 1.181	20	35	10%	25%		
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 873	€ 1.027	€ 1.181						€ 367

Bijlage 3

KENGETALLEN		WOONWAGENS	
Soortobjectcode	1191	Omschrijving	Woonwagens
Nummer	8		
Archetype-codering	W9100723		
Archetype-omschrijving	Chalet begane grond 45 - 70 m2		
Code onderdeel WOZ-object	1160	Omschrijving	Woonwagen
			
Standaard grootte (BVO)	65 m2		
Bouwperiode	Alle jaren		
Nadere verfijning archetype	Diverse vormen en materialen		
Materiaal	Houtskeletbouw met kunststof gevelbekleding		
Opmerkingen	Prefab systeemwoning		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2016											
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur			Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 21% BTW									
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	-	max	min	-	max	
Ruwbouw	100%	€ 982	€ 1.155	€ 1.328	20	-	35	10%	-	25%	
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Overige kosten	inclusief										
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 982	€ 1.155	€ 1.328							€ 412

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2017											
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				30%			
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze						
vervangingswaarde excl. 21% BTW per m2		€ 1.155		vervangingswaarde per m2		excl. 21% BTW		€ 1.155			
						ruwbouw		afbouw			
incl. 21% BTW		€ 1.398				€ 1.155		€ 0,00			
€ 0,00								installatie			
€ 0,00											
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		2.8		Factor verandering bouwwijze		1,000					
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur			Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 21% BTW									
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	-	max	min	-	max	
Ruwbouw	100%	€ 982	€ 1.155	€ 1.328	20	-	35	10%	-	25%	
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Overige kosten	inclusief										
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 982	€ 1.155	€ 1.328							€ 412

Bijlage 3

KENGETALLEN		WOONWAGENS	
Soortobjectcode	1191	Omschrijving	Woonwagens
Nummer	9		
Archetype-codering	W9100823		
Archetype-omschrijving	Chalet begane grond 70 - 100 m2		
Code onderdeel WOZ-object	1160	Omschrijving	Woonwagen
			
Standaard grootte (BVO)	85 m2		
Bouwperiode	Alle jaren		
Nadere verfijning archetype	Diverse vormen en materialen		
Materiaal	Houtskeletbouw met kunststof gevelbekleding		
Opmerkingen	Prefab systeemwoning		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2016										
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 21% BTW								
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	100%	€ 969	€ 1.140	€ 1.311	20	-	35	10%	-	25%
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 969	€ 1.140	€ 1.311						€ 407

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2017									
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				30%	
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze				
vervangingswaarde excl. 21% BTW per m2		€ 1.140		vervangingswaarde per m2			excl. 21% BTW		€ 1.140
							ruwbouw	afbouw	installatie
incl. 21% BTW		€ 1.379					€ 1.140	€ 0,00	€ 0,00
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		2.8		Factor verandering bouwwijze			1,000		

Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 21% BTW								
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	100%	€ 969	€ 1.140	€ 1.311	20	35	10%	25%		
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 969	€ 1.140	€ 1.311						€ 407

Bijlage 3

KENGETALLEN		WOONWAGENS	
Soortobjectcode	1191	Omschrijving	Woonwagens
Nummer	10		
Archetype-codering	W9100923		
Archetype-omschrijving	Chalet begane grond 100 m2 of groter		
Code onderdeel WOZ-object	1160	Omschrijving	Woonwagen
			
Standaard grootte (BVO)	120 m2		
Bouwperiode	Alle jaren		
Nadere verfijning archetype	Diverse vormen en materialen		
Materiaal	Houtskeletbouw met kunststof gevelbekleding		
Opmerkingen	Prefab systeemwoning		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2016										
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 21% BTW								
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	100%	€ 955	€ 1.124	€ 1.293	20	-	35	10%	-	25%
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 955	€ 1.124	€ 1.293						€ 401

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2017										
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				30%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 21% BTW per m2		€ 1.124		vervangingswaarde per m2		excl. 21% BTW		€ 1.124		
						ruwbouw	afbouw	installatie		
incl. 21% BTW		€ 1.360				€ 1.124	€ 0,00	€ 0,00		
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		2.8		Factor verandering bouwwijze		1,000				
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 21% BTW								
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	- max	min	- max		
Ruwbouw	100%	€ 955	€ 1.124	€ 1.293	20	- 35	10%	- 25%		
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	- 0	0%	- 0%		
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	- 0	0%	- 0%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 955	€ 1.124	€ 1.293						€ 401

Bijlage 3

KENGETALLEN		WOONWAGENS	
Soortobjectcode	1191	Omschrijving	Woonwagens
Nummer	11		
Archetype-codering	W9101023		
Archetype-omschrijving	Chalet etage 45 - 70 m2		
Code onderdeel WOZ-object	1160	Omschrijving	Woonwagen
			
Standaard grootte (BVO)	65 m2		
Bouwperiode	Alle jaren		
Nadere verfijning archetype	Diverse vormen en materialen		
Materiaal	Houtskeletbouw met kunststof gevelbekleding		
Opmerkingen	Prefab systeemwoning		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2016										
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 21% BTW								
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	100%	€ 445	€ 524	€ 603	20	- 35	10%	- 25%		
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	- 0	0%	- 0%		
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	- 0	0%	- 0%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 445	€ 524	€ 603					€ 187	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2017										
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				30%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 21% BTW per m2		€ 524		vervangingswaarde per m2		excl. 21% BTW		€ 524		
						ruwbouw		afbouw	installatie	
incl. 21% BTW		€ 634				€ 524		€ 0,00	€ 0,00	
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		2.8		Factor verandering bouwwijze		1,000				
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 21% BTW								
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	100%	€ 445	€ 524	€ 603	20	35	10%	25%		
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Overige kosten		inclusief								
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)		100%	€ 445	€ 524	€ 603					€ 187

Bijlage 3

KENGETALLEN		WOONWAGENS	
Soortobjectcode	1191	Omschrijving	Woonwagens
Nummer	12		
Archetype-codering	W9101123		
Archetype-omschrijving	Chalet etage 70 - 100 m2		
Code onderdeel WOZ-object	1160	Omschrijving	Woonwagen
			
Standaard grootte (BVO)	85 m2		
Bouwperiode	Alle jaren		
Nadere verfijning archetype	Diverse vormen en materialen		
Materiaal	Houtskeletbouw met kunststof gevelbekleding		
Opmerkingen	Prefab systeemwoning		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2016										
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 21% BTW								
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	100%	€ 436	€ 513	€ 590	20	- 35	10%	- 25%		
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	- 0	0%	- 0%		
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	- 0	0%	- 0%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 436	€ 513	€ 590					€ 183	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2017									
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				30%	
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze				
vervangingswaarde excl. 21% BTW per m2		€ 513		vervangingswaarde per m2			excl. 21% BTW		€ 513
							ruwbouw	afbouw	installatie
incl. 21% BTW		€ 621					€ 513	€ 0,00	€ 0,00
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		2.8		Factor verandering bouwwijze			1,000		

Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 21% BTW								
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	100%	€ 436	€ 513	€ 590	20	35	10%	25%		
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 436	€ 513	€ 590					€ 183	

Bijlage 3

KENGETALLEN		WOONWAGENS	
Soortobjectcode	1191	Omschrijving	Woonwagens
Nummer	13		
Archetype-codering	W9101223		
Archetype-omschrijving	Chalet etage 100 m2 of groter		
Code onderdeel WOZ-object	1160	Omschrijving	Woonwagen
			
Standaard grootte (BVO)	120 m2		
Bouwperiode	Alle jaren		
Nadere verfijning archetype	Diverse vormen en materialen		
Materiaal	Houtskeletbouw met kunststof gevelbekleding		
Opmerkingen	Prefab systeemwoning		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2016											
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur			Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 21% BTW									
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	-	max	min	-	max	
Ruwbouw	100%	€ 423	€ 498	€ 573	20	-	35	10%	-	25%	
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Overige kosten	inclusief										
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 423	€ 498	€ 573							€ 178

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2017										
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				30%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze			Actuele bouwkosten huidige bouwwijze							
vervangingswaarde excl. 21% BTW per m2		€ 498		vervangingswaarde per m2		excl. 21% BTW		€ 498		
						ruwbouw	afbouw	installatie		
incl. 21% BTW		€ 603				€ 498	€ 0,00	€ 0,00		
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		2.8		Factor verandering bouwwijze		1,000				
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 21% BTW								
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	- max	min	- max		
Ruwbouw	100%	€ 423	€ 498	€ 573	20	- 35	10%	- 25%		
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	- 0	0%	- 0%		
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	- 0	0%	- 0%		
Overige kosten		inclusief								
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)		100%	€ 423	€ 498	€ 573					€ 178

Bijlage 4

Rapportage Onderbouwende marktgegevens

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer				WOONWAGENS	
Gemeente	(Geen openbaar gegeven)				
Woonplaats	(Geen openbaar gegeven)				
Bouwkosten	100%	€ 646.104			
Ruwbouw	0%				
Afbouw	0%				
Installaties	0%				
Jaar	2013	Index	1,82%		
Geïndexeerde bouwkosten	€ 657.863				
Grootte (BVO)	960	m2			
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 685	per m2			
Omschrijving	(Geen openbaar gegeven)				
Opmerking	(Geen openbaar gegeven)				
Soort-object-code	1191	Omschrijving	Woonwagens		
Code onderdeel WOZ-object	1160	Omschrijving	Woonwagen		
code	W9100622				
Archetype omschrijving	Luxe uitgevoerde woonwagen 70 m2 of groter				
Bouwperiode	Alle jaren				
Bouwwijze	Houtskeletbouw met kunstof gevelbekleding				
Nadere verfijning	Diverse vormen en materialen				
Opmerkingen	Luxe éénlaags (dubbele) woonwagen				