

Taxatiewijzer en kengetallen

DEEL 3

WOONWAGENS

Waardepeildatum 1 januari 2022



Colofon

Taxatiewijzer Woonwagens waardepeildatum 1 januari 2022

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

© Copyright Vereniging van Nederlandse Gemeenten 2022

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd 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 2022. 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, ACL Vastgoed, Arcadis, Belasting samenwerking gemeenten en hoogheemraadschap Utrecht (BghU), Gemeentelijk Belastingkantoor Twente (GBTwente) en de taxatiebedrijven Exxellence Belastingen, Invast Hotels, Ortec Finance, Van Ameyde Waarderingen, RS Real Estate Solutions, Thorbecke en Wiberg Taxaties.

Wijzigingen ten opzichte van Taxatiewijzer 2021

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de inhoudelijke (niet-redactionele) verschillen in de hoofdstukken ten opzichte van de Taxatiewijzer Woonwagens, waardepeildatum januari 2021, versie 1.0.

Hoofdstuk	Onderwerp	Wijziging
1	Inleiding	Er is een nieuwe indeling, opbouw van het rapport en bijlagen zijn gewijzigd.
2	Strekking taxatiewijzer	Geen wijzigingen
3	Archetypen	Geen wijzigingen
4	Marktonwikkelingen	Aangevuld met marktonwikkelingen
5	Werkwijze vaststellen vervangingswaarde	Indexcijfers geactualiseerd volgens BDB-index. Voorheen hoofdstuk 6 resultaten kengetallen en uitleg grafieken toegevoegd aan dit hoofdstuk
	Resultaten kengetallen	Paragraaf § 5.1, § 5.3 en § 5.4 uit taxatiewijzer 2021 staan nu in bijlage A en B met resultaten en uitleg. § 5.2 is verplaatst naar § 5.7. Uitleg kengetallen toegevoegd aan huidig hoofdstuk 5 als paragraaf § 5.5, met uitleg op de grafieken en tabellen gebaseerd op Bijlage A, B en C. De begrippen van de grafieken zijn toegevoegd aan hoofdstuk 5 als paragraaf § 5.6.
6	Correcties op de vervangingswaarde	Geen wijzigingen
7	Technische veroudering en functionele correctie	Geen wijzigingen
8	Grond	Geen wijzigingen
9	Taxatieverslag	Geen wijzigingen
10	Rekenschema	Geen wijzigingen
11	Bronnen	Geen wijzigingen
Bijlage A	Kengetallen per archetype met onderbouwingen en grafieken	Hier staan de kengetallen van de archetypen. Verder worden grafieken weergegeven van de onderbouwingen gebaseerd op de stichtingskosten en BVO in m ² . Tot slot is detailinformatie beschikbaar van de gekoppelde objecten.
Bijlage B	Nadere toelichting op kengetallen	Toelichtingen op de kengetallen met de eventuele aanpassingen. Verder staan hier grafieken met een combinatie van archetypen waardoor de verschillen duidelijk worden. Tot slot worden de correcties werktuigenuitzondering toegelicht.
Bijlage C	Bandbreedtes	Hier worden de kengetallen vergeleken met BDB-objecten. Dit is nu zichtbaar in een tabel.

Inhoudsopgave

VOORWOORD	17
WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN TAXATIEWIJZER 2021	18
INHOUDSOPGAVE.....	19
1. INLEIDING	20
2. STREKKING TAXATIEWIJZER.....	21
2.1. Gebruik taxatiewijzer	21
2.2. Bereik Taxatiewijzer Woonwagens.....	21
2.3. Verklarende woordenlijst	22
3. ARCHETYPEN.....	23
4. MARKTONTWIKKELINGEN	26
5. WERKWIJZE VASTSTELLEN VERVANGINGSWAARDE	27
5.1. Prijsopgaven.....	27
5.2. BDB Benchmark.....	28
5.3. BDB Indexering	29
5.4. Bandbreedten vervangingswaarde	33
5.5. Werktuigenuitzondering	33
5.6. Begrippen tabellen & grafieken	33
6. CORRECTIES OP DE VERVANGINGSWAARDE	36
6.1. Objectgrootte.....	36
6.2. Bereikbaarheid	36
7. DEGRESSIEVE AFSCHRIJVING	37
7.1. Degressieve afschrijving.....	37
7.2. Levensduur en restwaarde	38
8. GROND	39
9. TAXATIEVERSLAG	40
10. REKENSHEMA	41
11. BRONNEN	42
BIJLAGE A - KENGETALLEN & ONDERBOUWINGEN	
BIJLAGE B - NADERE TOELICHTING OP KENGETALLEN	
BIJLAGE C – BANDBREEDTES.....	

1. Inleiding

In deze taxatiewijzer wordt ingegaan op het waarderen van woonwagens op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde ten behoeve van het vaststellen van de WOZ-waarde voor het belastingjaar 2023.

Hoofdstuk 1 beschrijft het gebruik van deze taxatiewijzer door middel van een inleiding. Hoofdstuk 2 gaat in op de strekking van de wijzer. In hoofdstuk 3 worden vervolgens de archetypen omschreven, die onder de reikwijdte van deze taxatiewijzer vallen.

Daarna worden in hoofdstuk 4 de marktontwikkelingen in de sector behandeld, die van invloed kunnen zijn op de objecten. Marktontwikkelingen kunnen ervoor zorgen dat de eisen en/of behoeften aan gebouwen veranderen, wat van invloed kan zijn op de vervangingswaarde.

In hoofdstuk 5 wordt de werkwijze voor het vaststellen van de vervangingswaarde uitgelegd, met hierin een uitleg over de onderbouwende gegevens, de samenstelling van de benchmark, de indexering en de werktuigenuitzondering. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk de werkwijze voor het vaststellen van de kengetallen beschreven. De kengetallen per archetype en de onderbouwing van de vervangingswaarde zijn opgenomen in bijlage A. De kengetallen zijn bepaald en afgeleid van analyses van bouwprojecten in het WOZ-datacenter en waar nodig zijn deze aangepast ten opzichte van de kengetallen van het voorgaande jaar. In dit hoofdstuk wordt ook verwezen naar het rekenschema in Taxatiewijzer 0 – Algemeen.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de correcties op de vervangingswaarde met betrekking tot de fundering, objectgrootte en bereikbaarheid.

In hoofdstuk 7 wordt beknopt ingegaan op de berekeningssystematiek van de verschillende factoren voor technische en functionele veroudering die van invloed zijn op de vervangingswaarde. Hier wordt ook aandacht besteed aan de levensduur en de restwaarde van objecten.

In de hoofdstukken 8, 9 en 10 worden de laatste stappen van de taxatie genoemd. Het gaat daarbij om de waardering van de grond, het schrijven van het taxatieverslag en een uitleg van hoe men de gecorrigeerde vervangingswaarde dient te bepalen aan de hand van een rekenschema. Omdat deze stappen voor elke taxatiewijzer hetzelfde zijn wordt voor deze stappen verwezen naar Taxatiewijzer 0 – Algemeen.

Hoofdstuk 11 bevat een overzicht van de bronnen van deze taxatiewijzer.

2. Strekking taxatiewijzer

2.1. Gebruik taxatiewijzer

Voor het juiste gebruik van deze taxatiewijzer dient ook Taxatiewijzer 0 - Algemeen te worden gebruikt. Hier wordt diverse malen naar verwezen, deze geeft meer uitleg over verschillende onderwerpen. Verder kan het zijn dat de objecten waarover gesproken wordt in deze taxatiewijzer onderdeel zijn van een groter geheel. Voortaan als er wordt gesproken over objecten dan vallen deelobjecten hier ook onder.

Deze taxatiewijzer geldt voor het belastingjaar 2023 met als waardepeildatum 1 januari 2022 en dient als handvat voor de waardering van de categorie objecten die onder “woonwagens” vallen. Om de vervangingswaarde van een object vast te stellen moet worden bepaald bij welk archetype het object hoort. Een beschrijving van de archetypen is te vinden in hoofdstuk 3. Deze taxatiewijzer bevat kengetallen voor het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde van een object. Daarbij is het belangrijk dat de gebruiker van de taxatiewijzer altijd kritisch is bij het gebruik hiervan, aangezien elk object uniek is en dus ook zo benaderd moet worden.

Omdat woonwagens behoren tot de categorie woningen heeft het de voorkeur om de waarde vast te stellen op basis van de waarde in het economisch verkeer. In overeenstemming met artikel 17, lid 3 van de Wet waardering onroerende zaken moet gekeken worden of de uiteindelijke waarde zoals die getaxeerd is na correctie niet onder de waarde uitkomt die vastgesteld wordt voor soortgelijke objecten. De hoogste van deze waarden moet worden aangehouden, er mee rekening houdende dat de waarde in het economische verkeer doorgaans exclusief de grond is. Als er echter onvoldoende marktgegevens beschikbaar zijn, wordt de gecorrigeerde vervangingswaarde gebruikt. Meer hierover is te lezen in Taxatiewijzer 0 - Algemeen.

Omdat er verder, voor projecten uit de categorie woningen, uit wordt gegaan van de verkoop in het economisch verkeer, welke niet onderworpen is aan de heffing van btw, is het uiteindelijke bedrag van de waardebepaling inclusief btw. Daardoor zijn alle in deze wijzer vermelde bedragen inclusief btw tenzij anders is vermeld. Door de uniformiteit van de taxatiewijzers, worden ook de kosten exclusief btw benoemd in de kengetallen van deze taxatiewijzer. Alle vervangingswaarden gelden op prijspeildatum 1 januari 2022.

De kengetallen in deze taxatiewijzer zijn gebaseerd op de vervangingskosten zoals die gemaakt zouden moeten worden bij vervanging van een object op 1 januari 2022.

2.2. Bereik Taxatiewijzer Woonwagens

Deze taxatiewijzer richt zich op objecten met betrekking tot woonwagens die expliciet gemaakt zijn voor permanent gebruik en niet voor recreatief gebruik. Onder een woonwagen wordt een tot woning ingerichte wagen verstaan. Aangezien de taxatiewijzers gericht zijn op onroerende zaken, is het goed om uit te leggen dat woonwagens als onroerende zaken beschouwd kunnen worden. Dit wordt door jurisprudentie bevestigd, waarin wordt aangegeven dat een object een onroerende zaak is als deze naar aard en inrichting bestemd is duurzaam ter plaatse te blijven. Dit hangt mede af van de kenbare bedoeling van de bouwer of diegene die het laat bouwen. De duurzame vereniging met de grond kan

verder bijvoorbeeld worden beoordeeld door te kijken of de verbinding tussen de grond en de woonwag en kan worden verbroken zonder de woonwag en of de aanbouw te beschadigen. Of doordat aan de onderzijde van de woonwag en een constructie is aangebracht die tot aan de grond reikt, zodat de woonwag en visueel één geheel met de grond vormt. Of doordat de woonwag en op een perceel staat die gedeeltelijk ommuurd is en is voorzien van een toegangspoort. Voorbeelden van jurisprudentie hierover zijn: Hoge Raad 5 januari 2000, nr. 34974 (LJN: AA4061), Hof Arnhem 20 juli 2000, nr. 98/02502 en Hof Arnhem 13 februari 2002, nr. 99/439. Conform deze uitspraken is door het Hof Amsterdam 4-8-2003, nr. 02/01827, LJN-nummer AI1326 geconcludeerd tot onroerendheid van een woonwag en. Deze maakt dan deel uit van de onroerende zaak, namelijk de grond.

In deze taxatiewijzer worden zowel woonwag ens als chalets behandeld. Woonwag ens zijn onderverdeeld in traditionele woonwag ens en luxe uitgevoerde woonwag ens. Chalets zijn onderverdeeld in het deel "begane grond" en het deel "eerste verdieping". Omdat op veel woonwag enplaatsen een aparte (stenen) berging aanwezig is, is een afzonderlijk archetype voor dergelijke bergingen opgevoerd. Hier wordt verder op in gegaan in hoofdstuk 3.

Vaak zijn er veranderingen aangebracht aan de woonwag ens, zoals bijvoorbeeld een uitbouw. Bij de berekening van de kengetallen in deze wijzer wordt uitgegaan van een woonwag en of chalet voorzien van een keuken, badkamer, toilet en centrale verwarming; de berekening is exclusief transport- en plaatsingskosten. Verdere aanvullende voorzieningen, die mogelijk zijn aangebracht in een uitbouw, zijn dus niet opgenomen in de kengetallen.

2.3. Verklarende woordenlijst

Voor een verklarende woordenlijst wordt verwezen naar het algemene deel van deze set Taxatiewijzers. Specifiek voor deze wijzer geldende termen worden waar nodig verklaard en/of beschreven.

3. Archetypen

Binnen de Taxatiewijzer Woonwagens zijn de volgende archetypen onderscheiden.

De eerste verdeling van de gebouwen naar archetype is op basis van het soort woonwagen. De verschillende soorten woonwagens hebben hun eigen specifieke eisen en kenmerken. In algemene zin worden de verschillende hoofdgroepen van de archetypen binnen de taxatiewijzer woonwagens hieronder omschreven. Daarbij wordt ook aangegeven op basis waarvan binnen deze groep onderscheid is gemaakt voor de verdere verdeling naar archetype.

- Bergingen;
- Woonwagens;
- Chalets;

Bergingen

Veel woonwagenplaatsen hebben een aparte stenen berging. Deze bergingen zijn vaak voorzien van een meterkast en aansluitingen en afvoeren voor verschillende voorzieningen, zoals een wasmachine en een droger. De bergingen hebben veelal een afmeting van 12m² tot 25m².

Woonwagens

Onder een woonwagen wordt een tot woning ingerichte wagen verstaan. Dit houdt in dat de woning in feite de mogelijkheid heeft om te worden verplaatst, aangezien er wielen onder zitten. Maar woonwagens worden voornamelijk geplaatst met de intentie om daar voor langere tijd te blijven staan, hierdoor wordt het gezien als een onroerende zaak. Deze intentie wordt vaak onderbouwd doordat aan de onderzijde een constructie is aangebracht of dat er een gedeelte is aangebouwd, waardoor een directe verbinding met de grond ontstaat. Bij de waardering moet daardoor ook de grond meegenomen worden. Verder wordt er bij de kengetallen van uitgegaan dat de woonwagens zijn voorzien van een keuken, badkamer, toilet en centrale verwarming.

Woonwagens worden verder uitgesplitst naar traditionele woonwagens en luxe uitgevoerde woonwagens. De **traditionele woonwagens** zijn eenvoudige, éénlaagse woonwagens. Ze bestaan voornamelijk uit een houtskeletbouw met houten gevelbekleding. De afmetingen variëren van ongeveer 30m² tot ongeveer 70m²; op basis van de afmetingen worden de objecten verder onderverdeeld naar archetypen.

De **luxe uitgevoerde woonwagen** is een luxe éénlaagse (dubbele) woonwagen. Ze bestaan voornamelijk uit een houtskeletbouw met kunststof gevelbekleding. Dubbele woonwagens zijn twee woonwagens die aan elkaar zijn gekoppeld om zo samen één woning te vormen. De woonwagens worden hierbij naast elkaar geplaatst of in een L-vorm. De afmetingen variëren van ongeveer 30m² tot ongeveer 100m², op basis van de afmetingen worden de objecten verder onderverdeeld naar archetypen.

Chalets

Een chalet is een prefab systeemwoning die in zijn geheel of in grote delen wordt geplaatst. Ze komen voor in één of twee lagen. Het verschil met woonwagens is dat er onder chalets geen wielen zitten en ze dus verplaatst moeten worden door middel van een kraan en een aanhanger. Verder zijn ze over het

algemeen degelijker, ruimer en beter geïsoleerd dan woonwagens. Ze bestaan voornamelijk uit een houtskeletbouw met kunststof gevelbekleding. De afmetingen variëren van ongeveer 45m² tot ongeveer 180m².

Chalets zijn verdeeld naar **chalet begane grond** en **chalet etage**. Chalet begane grond richt zich op de begane grond van een chalet met meestal daarin de woonkamer, keuken, badkamer en toilet. **Chalet etage** richt zich op de eerste verdieping van chalets met daarin voornamelijk slaapkamers. Deze typen zijn weer verder onderverdeeld naar archetypen op basis van de afmetingen.

Overzicht van toepassing zijnde archetypen

Op basis van onderstaande verdeling en omschrijving van de objecten zijn de volgende archetypes met de bijbehorende kenmerken gedefinieerd.

Archetype	Soort	Type	Omschrijving
W9100012	Berging bij woonwagen		Stenen bergingen bij woonwagenplaatsen
W9100121	Traditionele woonwagen	30 tot 40 m ²	Eenvoudige éénlaags woonwagen van houtskeletbouw met houten gevelbekleding
W9100221	Traditionele woonwagen	40 tot 50 m ²	Eenvoudige éénlaags woonwagen van houtskeletbouw met houten gevelbekleding
W9100321	Traditionele woonwagen	50 m ² of groter	Eenvoudige éénlaags woonwagen van houtskeletbouw met houten gevelbekleding
W9100422	Luxe uitgevoerde woonwagen	30 tot 50 m ²	Luxe éénlaags (dubbele) woonwagen van houtskeletbouw met kunststof gevelbekleding
W9100522	Luxe uitgevoerde woonwagen	50 tot 70 m ²	Luxe éénlaags (dubbele) woonwagen van houtskeletbouw met kunststof gevelbekleding
W9100622	Luxe uitgevoerde woonwagen	70 m ² of groter	Luxe éénlaags (dubbele) woonwagen van houtskeletbouw met kunststof gevelbekleding
W9100723	Chalet begane grond	45 tot 70 m ²	De begane grond van een prefab systeemwoning van houtskeletbouw met kunststof gevelbekleding
W9100823	Chalet begane grond	70 tot 100 m ²	De begane grond van een prefab systeemwoning van houtskeletbouw met kunststof gevelbekleding

Archetype	Soort	Type	Omschrijving
W9100923	Chalet begane grond	100 m ² of groter	De begane grond van een prefab systeemwoning van houtskeletbouw met kunststof gevelbekleding
W9101023	Chalet etage	45 tot 70 m ²	De eerste etage van een prefab systeemwoning van houtskeletbouw met kunststof gevelbekleding
W9101123	Chalet etage	70 tot 100 m ²	De eerste etage van een prefab systeemwoning van houtskeletbouw met kunststof gevelbekleding
W9101223	Chalet etage	100 m ² of groter	De eerste etage van een prefab systeemwoning van houtskeletbouw met kunststof gevelbekleding

Tabel 1: Archetypen binnen Taxatiewijzer Woonwagens

4. Marktentwikkelingen

Binnen de categorie woonwagens zijn er niet veel ontwikkelingen gaande ten opzichte van voorgaande jaren. Een ontwikkeling die wel interessant is om te vermelden is een verandering van de bouwwijze voor nieuwe woonwagens ten opzichte van traditionele woonwagens. Voor de huidige bouwwijze wordt veelal houtskeletbouw toegepast met duurzame materialen, wat leidt tot een betere kwaliteit en een hogere levensduur. Hierdoor naderen ze de kwaliteit van houtskeletbouwwoningen. De gevolgen hiervan op de levensduur en de restwaarde worden beschreven in § 7.2.

Prijsontwikkelingen

Het afgelopen jaar is er veel gebeurd qua prijsontwikkeling in de markt. Zo zijn veel grondstofprijzen gestegen waardoor materialen duurder zijn geworden. Verder speelt schaarste, lange levertijden en een hoge vraag een rol. Meer informatie hierover valt te lezen in paragraaf § 5.2 BDB Indexering. Voor woonwagens specifiek geldt dit sterker dan binnen de overige taxatiewijzers. Vooral voor containerwoningen ligt de prijs hoog. Dit komt door de hoge transportkosten, het beperkte aanbod enerzijds en de steeds hoger wordende vraag anderzijds. Nu in de afgelopen jaren het minder aantrekkelijk of mogelijk was vakantie te vieren in het buitenland, is de interesse in een vakantiehuis in het eigen land aanzienlijk toegenomen.

COVID-19

In 2020 is de wereld getroffen door een COVID-19 pandemie. In Nederland heeft de overheid ter bestrijding van de verspreiding van het coronavirus diverse maatregelen getroffen. Deze maatregelen hadden onder andere een effect op de gebruiksmogelijkheden van onroerende zaken. Deze beperkende maatregelen kunnen invloed hebben op de WOZ-waarde. Hoe hiermee rekening gehouden moet worden, is te lezen in paragraaf § 1.3 van Taxatiewijzer 0 - Algemeen.

5. Werkwijze vaststellen vervangingswaarde

5.1. Prijsopgaven

In tegenstelling tot andere taxatiewijzers worden de kengetallen voor de archetypen in de Taxatiewijzer Woonwagens niet onderbouwd op basis van opgevoerde stichtingskosten in het WOZ-datacenter. Dit omdat er weinig objecten beschikbaar zijn en omdat de stichtingskosten vaak alleen de schil betreffen zonder leidingen, sanitair, keuken en afwerking. In plaats daarvan worden de kengetallen onderbouwd door prijsopgaven van toonaangevende fabrikanten en prijsontwikkelingen op de nieuwbouwmarkt. Enkele voorbeelden van prijsopgaven zijn te vinden in bijlage B. Dit zijn vanaf prijzen waarbij de daadwerkelijke stichtingskosten afhankelijk zijn van het wensenpakket van de opdrachtgever.

Deze methode is goedgekeurd door het Hof in 's-Hertogenbosch (29 december 2011, nr. 11/00116, ECLI:NL:GHSHE:2011). In deze uitspraak wordt gezegd dat bij gebreke van relevante verkopen de methode van de taxatiewijzer moet worden gevolgd, waarin de vervangingswaarde van de opstal moet worden opgeteld bij de waarde van de grond van de onroerende zaak. Dit houdt dus in dat er eerst gekeken moet worden of er marktgegevens bekend zijn, maar dat bij gebrek aan gegevens de vervangingswaarde leidend is. Daarnaast heeft het Hof de uitspraak gedaan dat de bestemming "woonwagengebied" waardedrukkend is en dat de grondwaarde gesteld is op 50% van de grondwaarde ter plaatse voor woningbouw. Hier wordt verder op ingegaan in hoofdstuk 8.

Bij de berekening van de kengetallen in deze wijzer wordt uitgegaan van een woonwagen of chalet voorzien van een keuken, badkamer, toilet en centrale verwarming en exclusief transport- en plaatsingskosten. De plaatsingskosten van een woonwagen variëren 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.

Doordat er in de prijsopgaven geen overzicht is van waar de totale kosten in zitten, is het niet mogelijk om deze kosten onder te verdelen naar ruwbouw, afbouw en installaties. Voor bijlage A is ervoor gekozen om alle kosten daarom bij ruwbouw te vermelden en geen verdere onderverdeling te maken.

De prijsopgaven van de fabrikanten richten zich zowel op permanent gebruik als recreatief gebruik. Ondanks dat de kengetallen zijn bedoeld voor woonwagens en chalets voor permanent gebruik worden ook de prijzen van recreatieve objecten meegenomen om de kengetallen te bepalen. Doordat woonwagens en chalets voor permanent gebruik meestal een hoger eisenpakket hebben, liggen de aanschafkosten ongeveer 10% tot 15% hoger. Dit hogere eisenpakket zit hem bijvoorbeeld in een hogere isolatiewaarde en het hogere niveau van de installaties en afwerking.

De kosten voor verschillende typen woonwagens en chalets lopen uiteen door verschillende niveaus van afwerking. Hier moet door de gebruiker van deze taxatiewijzer dus rekening mee worden gehouden bij het beoordelen waar de vervangingswaarde van een object past binnen de bandbreedte. Daarnaast kunnen er nog vele aanpassingen worden gedaan en accessoires worden toegevoegd aan de standaard typen wat zorgt voor een verandering in de prijs. Om een idee te krijgen van de kosten

van zulke toevoegingen kan er worden gekeken op de websites van de fabrikanten; in bijlage B is hier een voorbeeld van toegevoegd.

5.2. BDB Benchmark

Als aanvulling op de gegevens uit het WOZ-datacenter zijn in de tabellen van bijlage C de BDB Benchmark opgenomen en vergeleken met het WOZ-datacenter. In deze paragraaf wordt uitgelegd wat de BDB benchmark is, hoe je deze kan gebruiken en wat deze toevoegt ten opzichte van de aanwezige gegevens uit het WOZ-datacenter.

BDB Benchmark Vormfactoren en Kostenkengetallen

De BDB Vormfactoren en Kostenkengetallen zijn vormfactoren en kostenkengetallen van objecten en gebouwtypen en zijn gerubriceerd op basis van objectclassificatie NLSfB Tabel 0. De vormfactoren en de kostenkengetallen geven inzicht in de verhoudingen van kenmerkende onderdelen van een bouwwerk en de bouwkosten per bouwwerk en per elementcluster. De door BDB gepubliceerde cijfers zijn gebaseerd op door derden aangeleverde en werkelijk gerealiseerde en geanalyseerde projecten. Deze projecten worden gemeten conform NEN2580 en de kosten worden geanalyseerd, gerubriceerd conform NEN2699 en geanonimiseerd opgenomen in een SQL-database.

Vormfactoren

Vormfactoren zijn de verhoudingsgetallen van de kenmerkende onderdelen van een gebouw en zeggen iets over de gebouwworm. De vormfactoren die worden bepaald zijn onder meer de verdiepingshoogte, het oppervlak per functionele eenheid, de hoeveelheid gevel ten opzichte van de bvo en het percentage open gevel. Met behulp van de benchmark van de vormfactoren van een bepaalde gebouwclassificatie kan een gebouw worden beoordeeld op de vorm: heeft het gebouw een efficiënte gebouwworm? Valt het hoog of laag binnen de bandbreedte en wat is hiervan de oorzaak? Op basis van vergelijking met de benchmark is het mogelijk om de gebouwworm te optimaliseren.

Kostenkengetallen

De kostenkengetallen geven aan wat de kosten per eenheid zijn van een bepaald gebouw of gebouwonderdeel. Hiervoor zijn de totale bouwkosten geanalyseerd en toegedeeld naar elementclusters, bijvoorbeeld gevel, dak en binnenwandopeningen. Vervolgens worden deze totale kosten per elementcluster teruggerekend per m² van het desbetreffende elementcluster en de totale kosten teruggerekend per m² bruto vloeroppervlak. Een voorbeeld hiervan is dat alle kosten die toebehoren aan de gevel worden teruggerekend per m² bruto geveloppervlak. Zodoende worden de kosten per m² werkelijk geveloppervlak bepaald. Het kengetal is nu onafhankelijk van de verhouding van het geveloppervlak ten opzichte van de bvo en dus vergelijkbaar met kengetallen van andere gebouwtypen waarbij de verhoudingsgetallen tussen de gevel en de bvo anders zijn.

Alle kostendata van de geanalyseerde projecten wordt iedere maand geactualiseerd met behulp van de BDB Maandcijfers op structureel niveau naar het prijspeil van heden. De invloeden van marktwerking zijn daarbij uitgesloten. Alle resultaten van beschikbare projectanalyses worden samengevat en resulteren in een bandbreedte. De bandbreedtes worden gekenmerkt door de laagste, de top (gemiddelde) en hoogst gemeten waarden in de database per objectclassificatie. Deze vormfactoren en kostenkengetallen leveren de benodigde ingrediënten ter onderbouwing van business cases, scenarioanalyses, benchmarking, probabilistische analyses en investeringsbeslissingen in de

eerste fasen van een bouwproces.

BDB Benchmark voor archetypen

In bijlage C is voor ieder archetype van deze Taxatiewijzer de BDB Benchmark toegevoegd. Dit zijn de kosten per m² bruto vloeroppervlak van een BDB objectclassificatie. Deze benchmark is te vergelijken met de kosten van de objecten zoals opgenomen in het WOZ-datacenter, die in de grafieken en tabellen van bijlage A & B zijn weergegeven.

Per archetype zijn in de tabellen de laagste waarde en de hoogste waarde van de BDB Benchmark opgenomen. Dit betreffen de objecten met het kleinste en grootste bvo en de daarbij behorende stichtingskosten per m² bvo. Deze twee objecten geven de bandbreedte van de kosten van het betreffende archetype weer.

Voor enkele zeer specifieke archetypen zijn geen kant- en klare benchmarkgegevens beschikbaar binnen de BDB database. Voor deze archetypen is de benchmark specifiek samengesteld. Hierbij is gebruik gemaakt van een gebouwvorm die overeenkomt met de in de huidige markt gangbare gebouwen van dit archetype. Voor het opstellen van de benchmark is gebruik gemaakt van vorm- en kostendata van gebouwtypen waarvan de gebouwvorm, constructietype en materialisatie vergelijkbaar is met het desbetreffende archetype.

Meerwaarde van de BDB Benchmark

De gegevens uit het WOZ-datacenter vormen een benchmark voor de stichtingskosten per archetype. Op basis van alle beschikbare gegevens kan worden afgelezen wat de spreiding is in gebouwomvang en in kosten per m² bvo en waar het zwaartepunt van de geanalyseerde projecten ligt. De BDB benchmark is een, volledig onafhankelijk van de gegevens uit het WOZ-datacenter, opgestelde benchmark die zijn eigen spreiding heeft. Door deze twee onafhankelijk van elkaar vastgestelde benchmarken naast elkaar weer te geven, is het mogelijk om vast te stellen of deze twee elkaar bevestigen, of dat er afwijkende resultaten zichtbaar zijn. Resultaten van deze vergelijking zijn te zien in bijlage C. Voor uitleg en toelichting op de bijlagen zie § 5.6.

5.3. BDB Indexering

De indexering van de in de taxatiewijzer opgenomen projecten gebeurt op basis van BDB (Bouwkostendata) Indexcijfers. In het verleden zijn hiervoor generieke indexcijfers van BDB gehanteerd. Sinds 2018 worden sectorspecifieke indexcijfers opgesteld. Deze sectorspecifieke indexcijfers worden per taxatiewijzer bepaald zodat ze representatief zijn voor de betreffende archetypen in de taxatiewijzer. Ze zijn te vinden in tabel 2.

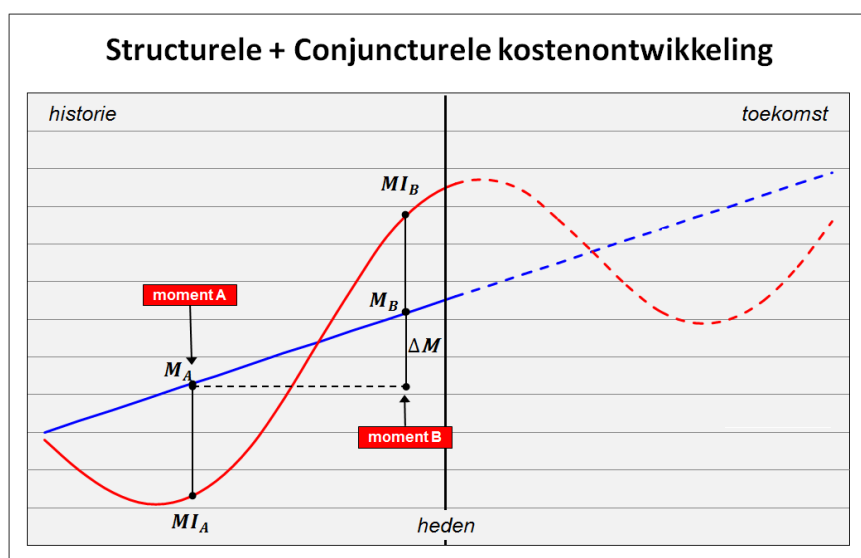
Met deze sectorspecifieke indexcijfers kunnen de eerder bepaalde standaardwaarden worden geïndexeerd, zodat deze de kostenontwikkelingen in de bouw volgen en zich op het juiste kostenniveau bevinden. Ook worden hiermee de stichtingskosten van de onderbouwingen van de kengetallen geïndexeerd, zodat deze representatief zijn voor de kengetallen van de huidige taxatiewijzer. Deze worden geïndexeerd op basis van het bouwjaar, wat betekent dat ongeacht de maand van oplevering, de onderbouwingen van dat jaar met hetzelfde getal worden geïndexeerd. Hier wordt rekening mee gehouden bij het bepalen van de kengetallen.

De sectorspecifieke indexcijfers bestaan uit een component voor de structurele kostenontwikkelingen en een component voor de conjuncturele kostenontwikkelingen. Hieronder wordt toegelicht wat deze componenten inhouden en hoe deze zich ten opzichte van elkaar verhouden.

De **structurele kostenontwikkelingen** omvatten de prijsontwikkelingen van de productiekosten bij een onveranderde vraag. Met andere woorden, dit is de kostprijsontwikkeling. De structurele kostenontwikkelingen voor de sectorspecifieke indexcijfers wordt samengesteld op basis van actuele ontwikkelingen in zowel loon- als materiaalkosten. Hierbij wordt rekening gehouden met de specifieke kenmerken van de objecten in deze taxatiewijzer, zoals het materiaalgebruik, de verhouding tussen loon- en materiaalkosten, de bouwmethodiek en de verhoudingen van de verschillende aanwezige componenten binnen de objecten.

De **conjuncturele kostenontwikkelingen** omvatten de prijsontwikkelingen die ontstaan door vraag en aanbod op de aanbestedingsmarkt. Dit geeft de marktwerking weer. Deze conjuncturele ontwikkelingen worden vastgesteld door het analyseren van aannemersbegrotingen op de gehanteerde loonkosten, materiaalkosten, opslagen et cetera. Deze worden vergeleken met het structurele kostenniveau (kostprijs) en het verschil tussen het structurele kostenniveau en het begrotingsniveau geeft aan wat voor deze begroting de marktwerking is. Door een groot aantal aannemersbegrotingen te analyseren ontstaat er een betrouwbaar gemiddeld conjunctureel indexcijfer.

In figuur 1 is te zien hoe de structurele en conjuncturele kostenontwikkeling zich tot elkaar verhouden. De conjuncturele ontwikkelingen (marktwerking, rode lijn) bewegen zich om de structurele ontwikkeling (kostprijsontwikkeling, blauwe lijn). Moment A valt in een periode van laagconjunctuur. Door de relatie tussen vraag en aanbod van bouwcapaciteit, is de marktwerking negatief. Veelal wordt er door bouwbedrijven scherp en zelfs onder kostprijs aangeboden. Moment B valt in een periode van hoogconjunctuur. De vraag naar bouwcapaciteit is groot waardoor de bouwbedrijven ruimte zien om hogere prijzen te schrijven. De marktwerking is positief.



Figuur 1: Theoretisch verloop structurele en conjuncturele kostenontwikkeling

Jurisprudentie

Naar aanleiding van Hof Amsterdam 26 november 2015, nr. 14/00421 (ECLI:NL:GHAMS:2015:5017) wordt bij het indexeren ook de marktwerking betrokken. Er is besloten om de BDB Marktindicator te volgen, zolang deze zich onder het structurele kostenniveau bevindt. Hiermee wordt er tegemoet gekomen aan de jurisprudentie en door de conjuncturele ontwikkelingen maximaal tot het niveau van de BDB-index te volgen, worden grote prijsstijgingen voorkomen en wordt er dus aan de voorzichtige kant geïndexeerd.

Sectorspecifieke indexcijfers

Bij het vaststellen van de indexcijfers wordt altijd de structurele component van de indexering meegerekend (=kostprijs). In tijden van laagconjunctuur wordt er ook rekening gehouden met de conjuncturele component (=marktprijs).

In tabel 2 zijn de sectorspecifieke indexcijfers voor deze taxatiewijzer weergegeven. Deze cijfers zijn bepaald voor 1 januari van het jaar dat wordt vermeld. In de eerste rij van tabel 2 worden de structurele kostenontwikkelingen weergegeven. Dit zijn indexcijfers, die specifiek voor deze taxatiewijzer zijn opgesteld. De gemiddelde ontwikkeling van deze indexcijfers is circa 2,4% per jaar in de periode 2013-2022. In de tweede rij worden de conjuncturele kostenontwikkelingen weergegeven. Dit is een landelijk gemiddelde van de marktwerking. In de derde rij, zijn de structurele en conjuncturele kostenontwikkeling gecombineerd tot een indexgetal, op basis waarvan de kostenontwikkeling bepaald kan worden.

De eerder gehanteerde indexcijfers voor de taxatiewijzer zijn zichtbaar in de vierde rij. Deze waren eerder gebaseerd op generieke indexcijfers. Voor de indexatie naar 2018 zijn de sectorspecifieke indexcijfers gebruikt, wat ook is doorgezet voor deze taxatiewijzer. In de vijfde rij is de bijbehorende procentuele ontwikkeling zichtbaar, wat laat zien met hoeveel procent de stichtingskosten zijn toegenomen ten opzichte van 1 januari in het voorgaande jaar.

Het verloop van de indexcijfers in de tabel is in figuur 1 grafisch weergegeven.

Jaar	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
BDB Project indexering (structureel)	112,28	113,82	114,28	115,76	118,20	121,27	123,47	125,80	128,21	137,73
BDB Marktindicator (conjunctureel)	-10,3%	-11,1%	-10,2%	-6,6%	-2,6%	2,3%	7,0%	7,5%	7,0%	-0,1%
BDB PI+MI (structureel+ conjunctureel)	100,77	101,18	102,63	108,12	115,13	124,06	132,11	135,23	137,19	137,59
Taxatiewijzer	108,66	108,66	108,66	108,66	110,64	121,27	123,47	125,80	128,21	137,59

Jaar	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ontwikkeling	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,8%	9,6%	1,8%	1,9%	1,9%	7,3%

Tabel 2: BDB Projectindexering Taxatiewijzer Woonwagens

Toelichting grafiek

De blauwe lijn betreft de sectorspecifieke structurele kostenontwikkeling. Dit is de ontwikkeling van de kostprijs. De rode lijn geeft de ontwikkeling van de structurele en conjuncturele kosten weer. De BDB Marktindicator is een correctie op de structurele kostenontwikkelingen. Dit kan zowel positief (hoogconjunctuur) als negatief (laagconjunctuur) zijn.

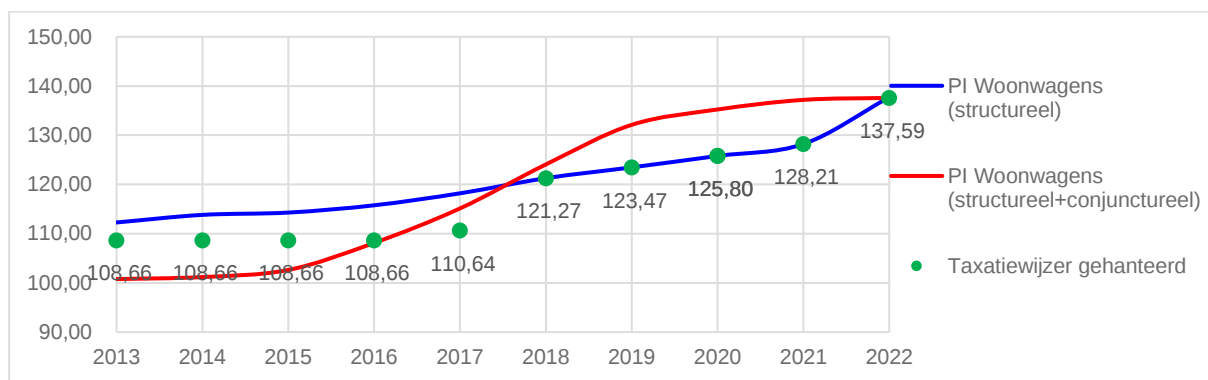
De groene punten geven de indexering aan die voor het indexeren van de stichtingskosten in TIOX en de standaardwaarden in de taxatiewijzer is gebruikt. Aan de punten is te zien dat deze indexcijfers afwijken van het sectorspecifieke structurele niveau. Dit komt doordat er van 2012 tot en met 2016 geen kostenontwikkelingen zijn doorgevoerd.

Vanaf 2017 zijn zowel de structurele als de conjuncturele ontwikkelingen doorgevoerd. De afwijking in 2017 is ontstaan doordat in 2017 niet de volledige marktwerking is meegenomen in de indexatie.

In 2018 zijn de conjuncturele kosten boven het structurele kostenniveau gestegen. Dit betekent dat de conjuncturele component hier niet meer wordt meegerekend (conform jurisprudentie) en dat de gehanteerde ontwikkeling voor de kosten in de taxatiewijzer gelijk is aan de structurele ontwikkeling.

Het afgelopen jaar heeft de kostprijs een sterke stijging doorgemaakt, dit zit met name in de materiaalcomponent. In 2020 hebben veel fabrikanten hun productiecapaciteit afgeschaald, terwijl de vraag naar bouwmaterialen niet is gedaald. Dit heeft het afgelopen jaar voor een sterke stijging in de materiaalprijzen gezorgd. Tegelijkertijd zien we na een relatief lange periode van hoogconjunctuur dat de conjuncturele lijn een dalende trend heeft ingezet. Momenteel verwacht de BDB dat de conjuncturele lijn in 2022 net iets onder de structurele lijn zal zitten, voor het eerst sinds een aantal jaar. Dit tezamen genomen maakt dat de combinatie van structureel en conjunctureel nu onder de structurele lijn zit.

Voor de taxatiewijzers houdt dit in dat de jurisprudentie van Hof Amsterdam 26 november 2015, nr. 14/00421 (ECLI:NL:GHAMS:2015:5017) gevolgd moet worden. Hierin is de uitspraak gedaan dat, in een periode van laagconjunctuur, de conjuncturele ontwikkeling als maximum wordt aangehouden, waardoor grote prijsstijgingen worden voorkomen. Dit is een wijziging ten opzichte van het voorgaande jaar waar nog een periode van hoogconjunctuur van toepassing was.



Figuur 2: Verloop BDB Projectindexering 2013-2022

5.4. Bandbreedten vervangingswaarde

Met de bandbreedte van de vervangingswaarde wordt een minimum en een maximum bepaald voor objecten binnen een archetype. Hiermee worden de onder- en bovengrens bepaald waarbinnen de gangbare vervangingswaarde wordt aangegeven van het betreffende archetype. Specifieke situaties kunnen er echter toe leiden dat ook buiten de gestelde bandbreedten een keuze gemaakt dient te worden.

De keuze of de vervangingswaarde van een object boven of onder in de bandbreedte valt, is afhankelijk van bijvoorbeeld de toegepaste materialen die lagere kosten met zich meebrengen of een hoogwaardig afwerkingsniveau die hogere kosten met zich meebrengt ten opzichte van het gemiddelde van het archetype.

In bijlage A is een overzicht te zien van de bandbreedten per archetypen met mogelijke veranderingen ten opzichte van het voorgaande jaar. In bijlage C worden de bandbreedten vergeleken met het minimum en maximum object van BDB.

5.5. Werktuigenuitzondering

De werktuigenuitzondering houdt in dat de waarde van werktuigen die gericht zijn op het (productie)proces, bij de WOZ-waardebepaling buiten aanmerking moeten blijven. In de kengetallen zijn slechts de kosten van installaties begrepen die voor meer dan 30% dienstbaar zijn aan het gebouw ten opzichte van het proces, dan wel niet zonder beschadiging van betekenis kunnen worden verwijderd. Installaties die roerend zijn of na de oplevering in een gebouw worden aangebracht of ingeplugd zijn ook niet in de kengetallen opgenomen. Meer informatie hierover is te vinden in hoofdstuk 8 van Taxatiewijzer 0 - Algemeen, voor waardepeildatum 1 januari 2022.

5.6. Begrippen tabellen & grafieken

In de bijlagen zijn de kengetallen, onderbouwingen en grafieken per archetype te vinden. Hier volgt een toelichting welke informatie in de grafieken zichtbaar zijn en wat deze informatie zegt.

Marktgegevens

Onderbouwingen

Dit betreft de gevalideerde data van de geanalyseerde onderbouwende gegevens (waar nodig geïndexeerd). Daarbij is de

vervangingswaarde (€/m² bvo) uitgezet tegen de objectgrootte (m² bvo).

Standaard

Standaard grootte De standaard objectgrootte is historisch bepaald op basis van destijds bekende marktinformatie en huidige onderbouwende gegevens.

Vervangingswaarde Dit betreft de vastgestelde gemiddelde stichtingskosten op basis van de onderbouwende gegevens van het betreffende archetype (€/m² bvo).

Standaard Dit betreft de vastgestelde vervangingswaarde van het betreffende archetype (€/m² bvo), uitgezet tegen de standaard objectgrootte (m² bvo). De verticale lijn geeft daarbij de waarden aan op de boven- en ondergrens.

Bandbreedte

Gemiddelde De gemiddelde lijn geeft het theoretische verloop aan van de vervangingswaarde per m² bvo ten opzichte van de objectgrootte. Het verloop van deze lijn is conform het standaard verloop van de vervangingswaarde per m² uitgezet tegen de objectgrootte. De onderbouwing hiervan is uitgelegd in Taxatiewijzer 0: Algemeen.

Ondergrens en bovengrens Dit geeft de bandbreedte aan van welke waarden voor het betreffende archetype gangbaar zijn. Bij het taxeren van specifieke objecten kan hiervan worden afgeweken. De hoogte van de lijnen van de boven- en ondergrens is gebaseerd op de historische waarden van de vervangingswaarde en de bandbreedte. Op basis van de geanalyseerde marktgegevens kunnen de standaardwaarden en de boven- en ondergrens worden getoetst.

Verloop grenzen Het verloop van de boven- en ondergrens is conform het standaard verloop. De onderbouwing hiervan is uitgelegd in Taxatiewijzer 0: Algemeen.

BDB Objecten

Minimum & Maximum Dit betreffen de objecten met het kleinste (minimum) en grootste (maximum) bvo en de daarbij behorende stichtingskosten per m² bvo. Deze twee objecten geven de bandbreedte van de kosten van het betreffende archetype weer. De onderbouwingen die onderdeel zijn van elke benchmark zijn door BDB vanuit de markt opgehaald en specifiek voor de taxatiewijzers gekoppeld aan de verschillende archetypen. Enkele belangrijke informatiebronnen voor de benchmark zijn: Centraal Planbureau (CPB), Economisch Instituut Bouwnijverheid (EIB), Centraal Bureau voor Statistiek (CBS), brancheverenigingen, vakbonden, uitvoerende partijen, onderaannemers en leveranciers. De data worden iedere maand en kwartaal geactualiseerd.

Vervangingswaarde /m²

Oorspronkelijk

Dit is de vervangingswaarde per m² (excl. of incl.) van het archetype in de eigen bouwperiode.

Huidig

Dit is de vervangingswaarde per m² (excl. of incl.) van het archetype, dat gelijk is aan het oorspronkelijke archetype wat betreft typering, maar dan in de huidige bouwperiode.

6. Correcties op de vervangingswaarde

De bandbreedten die in deze taxatiewijzer staan, zijn bedoeld om de verschillen in kwaliteit tussen objecten tot uitdrukking te brengen. Bovenop deze bandbreedten kan voor een aantal specifieke situaties extra worden gecorrigeerd. In de volgende paragrafen worden deze correcties kort toegelicht. Een uitgebreidere toelichting is beschikbaar in hoofdstuk 6 van Taxatiewijzer 0 - Algemeen.

6.1. Objectgrootte

Voor deze taxatiewijzer is de correctie van de grootte al verrekend in de verschillende archetypen. Verder staat er per archetype een standaardgrootte vermeld. Indien een gebouw dat onderdeel uitmaakt van een WOZ-object hier substantieel van afwijkt (kleiner of groter) dan zullen de werkelijke stichtingskosten mogelijk ook hoger of lager zijn. Bij de taxatie zal hiervoor moeten worden gecorrigeerd. Meer informatie over het corrigeren voor een afwijkende objectgrootte is te vinden in het algemene deel van de Taxatiewijzer Algemeen.

6.2. Bereikbaarheid

Aangezien de transport- en plaatsingskosten niet zijn meegenomen in de kengetallen van deze taxatiewijzer, is er geen correctie nodig voor de kengetallen bij bijvoorbeeld een moeilijk bereikbare standplaats. Wel is aan te bevelen om er rekening mee te houden dat een moeilijke bereikbaarheid meer kosten met zich mee kunnen brengen, zoals wanneer er beplanting of muurtjes in de weg staan waarbij er een kraan nodig is om de woonwagen of chalet te plaatsen. Verder zijn de plaatsingskosten afhankelijk van de grootte en het gewicht van de woonwagen of chalet en de demontage op de oude locatie en montage op de nieuwe. De plaatsingskosten variëren van €5.000,- tot €20.000,- per object.

7. Degressieve afschrijving

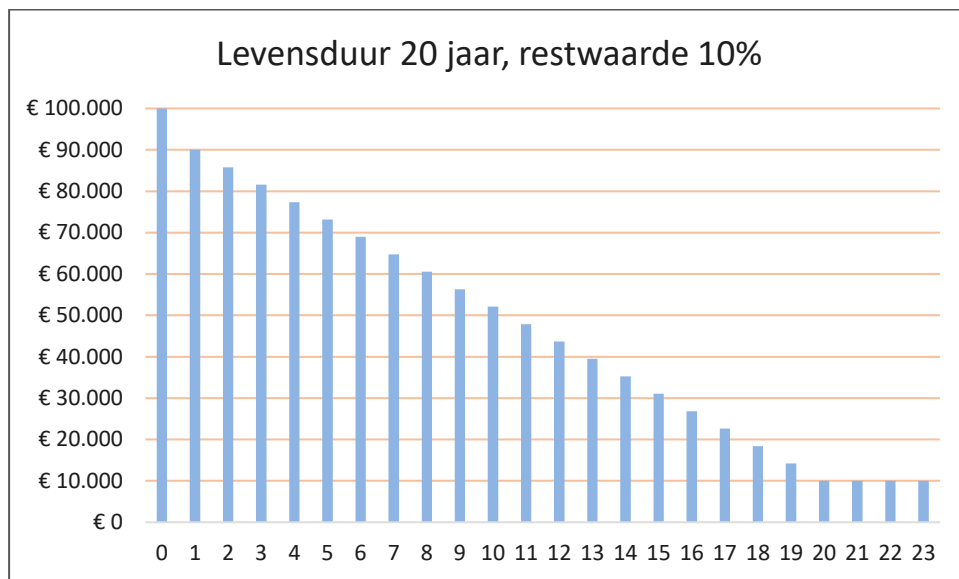
Door de andere opzet van deze taxatiewijzer ten opzichte van andere taxatiewijzers zijn de technische veroudering en de functionele correctie voor deze taxatiewijzer zijn niet altijd van toepassing. Dit komt onder andere door het baseren van de kengetallen op de prijsopgaven van toonaangevende fabrikanten. Een andere reden is de aanwezigheid van een archetype voor traditionele woonwagens, die verandering in bouwwijze en beperking van gebruik ondervangt. Daarnaast heeft de manier van taxeren gebaseerd op degressieve afschrijving hier invloed op.

7.1. Degressieve afschrijving

Bij de waardebepaling van in gebruik zijnde woonwagens dient rekening te worden gehouden met de waardedaling door gebruik. Dit wordt gedaan op basis van degressieve afschrijving van de kostprijs die vermeerderd wordt met de grondwaarde. Het besluit voor deze manier van afschrijven komt voort uit een gemeentelijke uitspraak van de rechtbank (Rechtbank Breda 14 januari 2011, nr. AWB 09/5315) en geldt sinds prijspeil 2012. Deze afschrijving houdt in dat het 1^e jaar van gebruik de grootste afschrijving plaats vindt en dat daarna geleidelijk wordt afgeschreven. Hierdoor wordt een meer reële waarde berekend waarbij op een correcte wijze rekening wordt gehouden met de ouderdom van een object. De waarde van de woonwagen of chalet wordt dus lager naarmate deze langer wordt gebruikt.

Dat de waarde lager wordt bij langer gebruik blijkt ook uit de verkoopprijzen van gebruikte woonwagens. Het is echter moeilijk om met de verkoopprijzen van gebruikte woonwagens te werken, aangezien deze als roerend worden verkocht. De intentie van de verkoop is om de woonwagen te verplaatsen naar een andere locatie waar deze dan weer als onroerend wordt beschouwd. De verkoopprijzen van gebruikte woonwagens worden ten opzichte van koopprijzen van nieuwe woonwagens gebruikt om te bepalen in welke mate er afgeschreven moet worden.

Bij de degressieve afschrijving wordt het 1^e jaar 10% afgeschreven van de aanschafwaarde minus de restwaarde. Daarna wordt vanaf het 2^e jaar tot de verwachte levensduur lineair afgeschreven tot de hoogte van de restwaarde. Figuur 2 laat dit schematisch zien voor een woonwagen met een verwachte levensduur van 20 jaar en een restwaarde van 10%. Ondanks dat woonwagens in feite na de levensduur niet meer verkocht worden, omdat de verplaatsingskosten vaak hoger zijn dan de waarde, betekent niet dat de restwaarde dan nihil is.



Figuur 3: Degressieve afschrijving

7.2. Levensduur en restwaarde

Aangezien er voor de archetypen in deze taxatiewijzer geen verdeling wordt gedaan naar ruwbouw, afbouw en installaties, gelden de waarden voor de verwachte levensduur en de restwaarde voor het gehele object.

Voor de stenen bergingen bij woonwagens geldt een verwachte levensduur van 25 jaar en een restwaarde van 10%. Hier wordt geen bandbreedte voor gegeven. Dat er geen bandbreedte is geldt ook voor de archetypen voor traditionele woonwagens. 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. Bij de archetypen voor traditionele woonwagens zijn deze waarden nog steeds van toepassing.

Er worden steeds meer moderne woonwagens en chalets gebouwd in houtskeletbouw, die nauwelijks in kwaliteit, duurzaamheid en levensduur verschillen van houtskeletbouw-woningen. Hierdoor is de verwachte levensduur, de afschrijvingstermijn en de restwaarde verhoogd. Er wordt ook meer gevarieerd in het gebruik van materialen, wat heeft geleid tot het toepassen van een bandbreedte. Voor de overige archetypen binnen deze taxatiewijzer geldt daarom een verwachte levensduur met een bandbreedte van 20 tot 35 jaar en een restwaarde met een bandbreedte van 10 tot 25%. De taxateur bepaalt aan de hand van de kwaliteit van de woonwagen of chalet de levensduur en restwaarde van het object.

De restwaarde van een onderdeel is het percentage van de volledige vervangingswaarde dat overblijft als de verwachte levensduur is verstreken. In de praktijk blijkt dat objecten en zijn onderdelen vaak langer kunnen worden gebruikt dan bepaald is in de verwachte levensduur. Daarom is het van belang om bij elke herwaardering van het object te kijken naar wat daadwerkelijk de resterende levensduur is en de bijbehorende restwaarde. Zie voor een nadere instructie hoofdstuk 4 van de Taxatiewijzer 0 – Algemeen.

Wat betreft woonwagens en chalets hangt de resterende levensduur en restwaarde voor een groot deel af van de tevredenheid en de intentie van de gebruiker.

8. Grond

Voor het bepalen van de vervangingswaarde wordt de grond inclusief de woonwagen aangemerkt als één WOZ-object. De waarde wordt bepaald aan de hand van de som van de waarde van de grond, de woonwagen en de eventueel aanwezige berging. Een uitzondering hierop is als de eigenaar van de grond en de eigenaar van de woonwagen verschillende zijn en er door de eigenaar van de grond een huurafhankelijk recht van opstal is gevestigd ten gunste van de eigenaar van de woonwagen. In dat geval zijn de woonwagen en de grond aparte WOZ-objecten, waarbij de eigenaar van de grond de eigenaar is van de grond en de eigenaar van de woonwagen de eigenaar van de woonwagen en de gebruiker van zowel de woonwagen en grond is. Verder zijn er verschillende afbakeningen wat betreft wie de eigenaar en gebruiker zijn van de grond inclusief de woonwagen waar rekening mee moet worden gehouden.

De grondwaarde wordt vastgesteld op basis van de werkelijke bestemming van de grond. Voor de objecten binnen deze taxatiewijzer gaat het dan in de meeste gevallen om een woonbestemming. Voor de waardebepaling 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.

Het Hof in 's-Hertogenbosch (29 december 2011, nr. 11/00116, ECLI:NL:GHSHE:2011) heeft bepaald dat de bestemming als woonwagengebied een waardedrukkend effect heeft op de grond. De grondwaarde in een woonwagengebied heeft de rechter 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.

9. Taxatieverslag

Voor een beschrijving van het taxatieverslag wordt verwezen naar het algemene deel van deze set Taxatiewijzers.

10. Rekenschema

Voor een beschrijving van het rekenschema wordt verwezen naar het algemene deel van deze set Taxatiewijzers.

11. Bronnen

- WOZ-datacenter (www.wozdatacenter.nl)
- BDB (www.bdb.nl)
- Nationale overheid (www.overheid.nl)
- Landelijke set taxatiewijzers 2021 en 2022
- De Grevelingen (www.degrevelingen.nl)
- De Wielewaal caravans (www.dewielewaalcaravans.nl)
- Kuiper caravans (www.kuipercaravans.nl)
- Ducocar (www.duocar.nl)
- Arabo (www.arcabo.com)
- Chalettotaal (www.chalettotaal.nl)
- Stekelbos (www.stekelbos.nl)



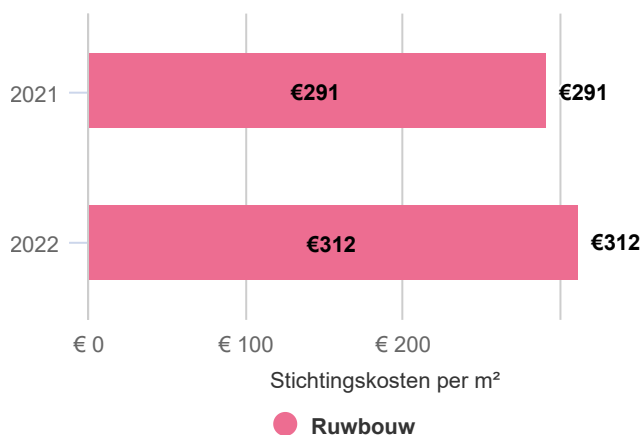
Bijlage A – Kengetallen & Onderbouwingen

Overzicht Archetypen

Archetype	Omschrijving	Vervangingswaarde		Verskil		Bandbreedte	
		2021	2022	in €	in %	2021	2022
W9100012	Berging bij woonwagen	€ 291	€ 312	+ € 21	+ 7,2%	30%	30%
W9100121	Traditionele woonwagen 30 tot 40 m2	€ 1.136	€ 1.218	+ € 82	+ 7,2%	30%	30%
W9100221	Traditionele woonwagen 40 tot 50 m2	€ 1.111	€ 1.192	+ € 81	+ 7,3%	30%	30%
W9100321	Traditionele woonwagen 50 m2 of groter	€ 1.088	€ 1.167	+ € 79	+ 7,3%	30%	30%
W9100422	Luxe uitgevoerde woonwagen 30 - 50 m2	€ 1.236	€ 1.326	+ € 90	+ 7,3%	30%	30%
W9100522	Luxe uitgevoerde woonwagen 50 - 70 m2	€ 1.212	€ 1.300	+ € 88	+ 7,3%	30%	30%
W9100622	Luxe uitgevoerde woonwagen 70 m2 of groter	€ 1.188	€ 1.274	+ € 86	+ 7,2%	30%	30%
W9100723	Chalet begane grond 45 - 70 m2	€ 1.335	€ 1.432	+ € 97	+ 7,3%	30%	30%
W9100823	Chalet begane grond 70 - 100 m2	€ 1.319	€ 1.415	+ € 96	+ 7,3%	30%	30%
W9100923	Chalet begane grond 100 m2 of groter	€ 1.300	€ 1.394	+ € 94	+ 7,2%	30%	30%
W9101023	Chalet etage 45 - 70 m2	€ 606	€ 650	+ € 44	+ 7,3%	30%	30%
W9101123	Chalet etage 70 - 100 m2	€ 593	€ 636	+ € 43	+ 7,3%	30%	30%
W9101223	Chalet etage 100 m2 of groter	€ 574	€ 615	+ € 41	+ 7,1%	30%	30%

W9100012 - Berging bij woonwagen

Kengetallen - vergelijking met vorig jaar



Impressie



Detailinformatie Archetype

Objectsoort	1191 - Woonwagens	Bouwperiode	Alle jaren
Onderdeel WOZ-object	1600 - Berging / schuur niet verfijnen	Bouwwijze	Steen / gemetseld

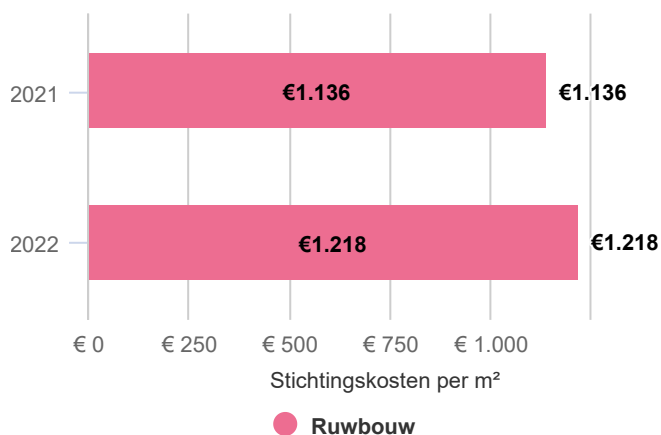
Nadere verfijning archetype	Plat, mastiek
Opmerkingen	Vrijstaand met nutsaansluitingen (natte cel)

Bandbreedte	30%	Bouwwijze	Oorspronkelijk	Huidig
Standaardgrootte (BVO)		Vervangingswaarde /m² (excl. 21% btw)	€ 312	€ 312
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2.5 m	Vervangingswaarde /m² (incl. 21% btw)	€ 378	€ 378

Onderverdeling	Oorspronkelijke bouwwijze								Huidige bouwwijze	
	Verdeling	Vervangingswaarde /m²			Levensduur		Restwaarde		Vervangings- waarde /m²	Verandering bouwwijze
		Min	Gem	Max	Min	Max	Min	Max		
Ruwbouw	100%	€ 265	€ 312	€ 359	25	25	10%	10%	€ 312	1,000
Afbouw	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Installaties	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN	100%	€ 265	€ 312	€ 359	€ 312					

W9100121 - Traditionele woonwagen 30 tot 40 m2

Kengetallen - vergelijking met vorig jaar



Impressie



Detailinformatie Archetype

Objectsoort	1191 - Woonwagens	Bouwperiode	Alle jaren
Onderdeel WOZ-object	1160 - Woonwagen	Bouwwijze	Houtskeletbouw met houten gevelbekleding

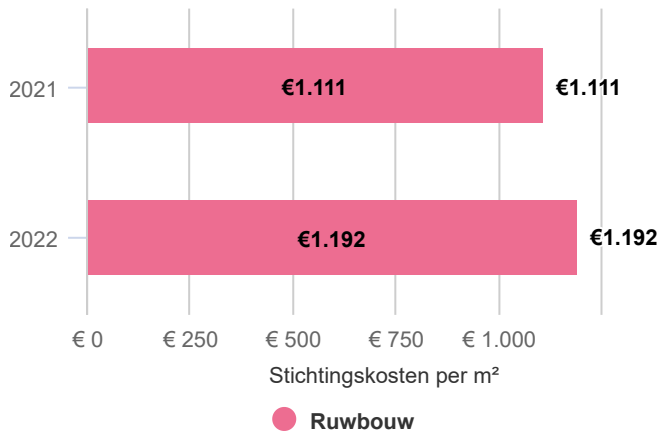
Nadere verfijning archetype	Diverse vormen en materialen
Opmerkingen	Eenvoudig en éénlaags

Bandbreedte	30%	Bouwwijze	Oorspronkelijk	Huidig
Standaardgrootte (BVO)		Vervangingswaarde /m² (excl. 21% btw)	€ 1.218	€ 1.218
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2.8 m	Vervangingswaarde /m² (incl. 21% btw)	€ 1.474	€ 1.474

Onderverdeling	Oorspronkelijke bouwwijze								Huidige bouwwijze	
	Verdeling	Vervangingswaarde /m²			Levensduur		Restwaarde		Vervangings- waarde /m²	Verandering bouwwijze
		Min	Gem	Max	Min	Max	Min	Max		
Ruwbouw	100%	€ 1.035	€ 1.218	€ 1.401	20	20	10%	10%	€ 1.218	1,000
Afbouw	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Installaties	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN	100%	€ 1.035	€ 1.218	€ 1.401	€ 1.218					

W9100221 - Traditionele woonwagen 40 tot 50 m2

Kengetallen - vergelijking met vorig jaar



Impressie



Detailinformatie Archetype

Objectsoort	1191 - Woonwagens	Bouwperiode	Alle jaren
Onderdeel WOZ-object	1160 - Woonwagen	Bouwwijze	Houtskeletbouw met houten gevelbekleding

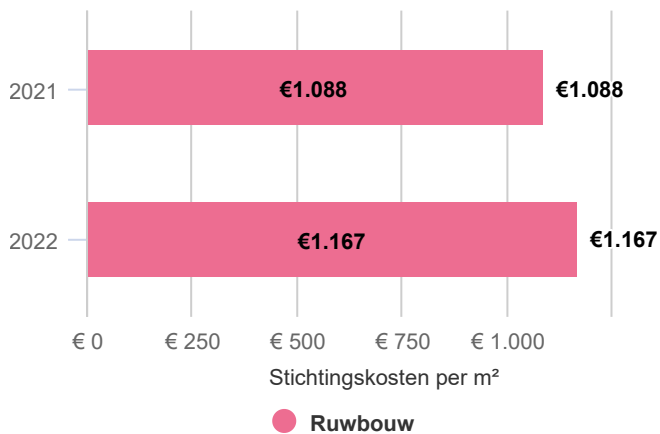
Nadere verfijning archetype	Diverse vormen en materialen
Opmerkingen	Eenvoudig en éénlaags

Bandbreedte	30%	Bouwwijze	Oorspronkelijk	Huidig
Standaardgrootte (BVO)		Vervangingswaarde /m² (excl. 21% btw)	€ 1.192	€ 1.192
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2.8 m	Vervangingswaarde /m² (incl. 21% btw)	€ 1.442	€ 1.442

Onderverdeling	Oorspronkelijke bouwwijze								Huidige bouwwijze		
	Verdeling	Vervangingswaarde /m²			Levensduur		Restwaarde		Vervangings- waarde /m²	Verandering bouwwijze	
		Min	Gem	Max	Min	Max	Min	Max			
Ruwbouw	100%	€ 1.013	€ 1.192	€ 1.371	20	20	10%	10%	€ 1.192	1,000	
Afbouw	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000	
Installaties	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000	
Overige kosten	inclusief										
TOTALEN	100%	€ 1.013	€ 1.192	€ 1.371						€ 1.192	

W9100321 - Traditionele woonwagen 50 m2 of groter

Kengetallen - vergelijking met vorig jaar



Impressie



Detailinformatie Archetype

Objectsoort	1191 - Woonwagens	Bouwperiode	Alle jaren
Onderdeel WOZ-object	1160 - Woonwagen	Bouwwijze	Houtskeletbouw met houten gevelbekleding

Nadere verfijning archetype	Diverse vormen en materialen
Opmerkingen	Eenvoudig en éénlaags

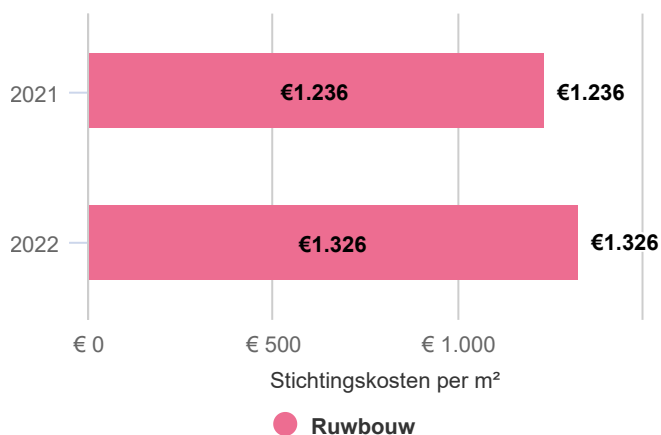
Bandbreedte	30%	Bouwwijze	Oorspronkelijk	Huidig
Standaardgrootte (BVO)		Vervangingswaarde /m² (excl. 21% btw)	€ 1.167	€ 1.167
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2.8 m	Vervangingswaarde /m² (incl. 21% btw)	€ 1.412	€ 1.412

Onderverdeling	Oorspronkelijke bouwwijze								Huidige bouwwijze	
	Verdeling	Vervangingswaarde /m²			Levensduur		Restwaarde		Vervangings- waarde /m²	Verandering bouwwijze
		Min	Gem	Max	Min	Max	Min	Max		
Ruwbouw	100%	€ 992	€ 1.167	€ 1.342	20	20	10%	10%	€ 1.167	1,000
Afbouw	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Installaties	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN	100%	€ 992	€ 1.167	€ 1.342	€ 1.167					



W9100422 - Luxe uitgevoerde woonwagen 30 - 50 m2

Kengetallen - vergelijking met vorig jaar



Impressie



Detailinformatie Archetype

Objectsoort	1191 - Woonwagens	Bouwperiode	Alle jaren
Onderdeel WOZ-object	1160 - Woonwagen	Bouwwijze	Houtskeletbouw met kunstof gevelbekleding

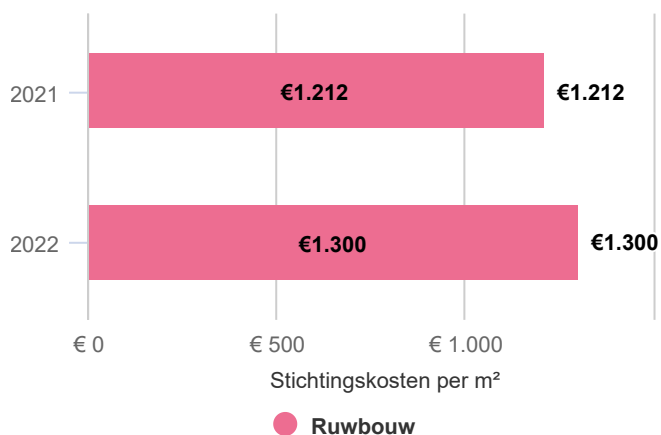
Nadere verfijning archetype	Diverse vormen en materialen
Opmerkingen	Luxe éénlaags (dubbele) woonwagen

Bandbreedte	30%	Bouwwijze	Oorspronkelijk	Huidig
Standaardgrootte (BVO)		Vervangingswaarde /m² (excl. 21% btw)	€ 1.326	€ 1.326
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2.8 m	Vervangingswaarde /m² (incl. 21% btw)	€ 1.604	€ 1.604

Onderverdeling	Verdeling	Oorspronkelijke bouwwijze							Huidige bouwwijze	
		Vervangingswaarde /m²			Levensduur		Restwaarde		Vervangingswaarde /m²	Verandering bouwwijze
		Min	Gem	Max	Min	Max	Min	Max		
Ruwbouw	100%	€ 1.127	€ 1.326	€ 1.525	20	35	10%	25%	€ 1.326	1,000
Afbouw	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Installaties	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN	100%	€ 1.127	€ 1.326	€ 1.525					€ 1.326	

W9100522 - Luxe uitgevoerde woonwagen 50 - 70 m²

Kengetallen - vergelijking met vorig jaar



Impressie



Detailinformatie Archetype

Objectsoort	1191 - Woonwagens	Bouwperiode	Alle jaren
Onderdeel WOZ-object	1160 - Woonwagen	Bouwwijze	Houtskeletbouw met kunstof gevelbekleding

Nadere verfijning archetype	Diverse vormen en materialen
Opmerkingen	Luxe éénlaags (dubbele) woonwagen

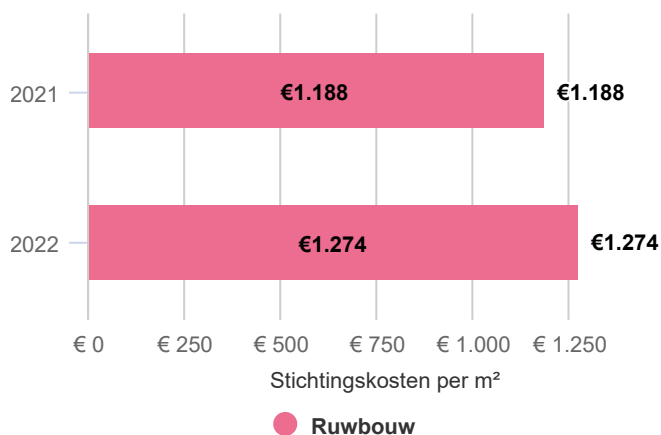
Bandbreedte	30%	Bouwwijze	Oorspronkelijk	Huidig
Standaardgrootte (BVO)		Vervangingswaarde /m ² (excl. 21% btw)	€ 1.300	€ 1.300
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2.8 m	Vervangingswaarde /m ² (incl. 21% btw)	€ 1.573	€ 1.573

Onderverdeling	Oorspronkelijke bouwwijze								Huidige bouwwijze	
	Verdeling	Vervangingswaarde /m²			Levensduur		Restwaarde		Vervangings- waarde /m²	Verandering bouwwijze
		Min	Gem	Max	Min	Max	Min	Max		
Ruwbouw	100%	€ 1.105	€ 1.300	€ 1.495	20	35	10%	25%	€ 1.300	1,000
Afbouw	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Installaties	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN	100%	€ 1.105	€ 1.300	€ 1.495	€ 1.300					



W9100622 - Luxe uitgevoerde woonwagen 70 m2 of groter

Kengetallen - vergelijking met vorig jaar



Impressie



Detailinformatie Archetype

Objectsoort	1191 - Woonwagens	Bouwperiode	Alle jaren
Onderdeel WOZ-object	1160 - Woonwagen	Bouwwijze	Houtskeletbouw met kunstof gevelbekleding

Nadere verfijning archetype	Diverse vormen en materialen
Opmerkingen	Luxe éénlaags (dubbele) woonwagen

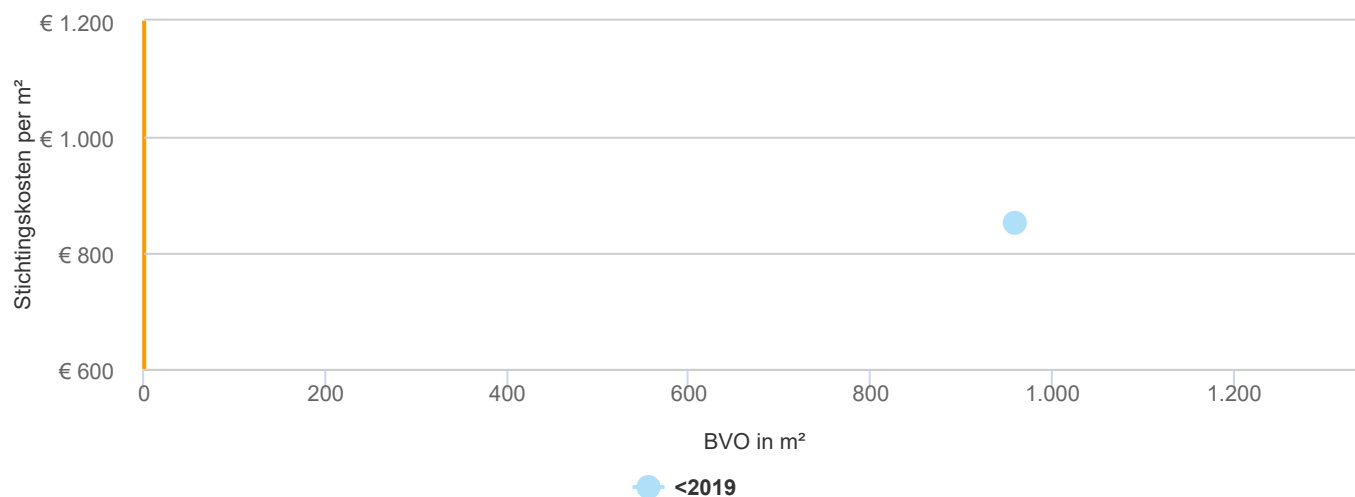
Bandbreedte	30%	Bouwwijze	Oorspronkelijk	Huidig
Standaardgrootte (BVO)		Vervangingswaarde /m² (excl. 21% btw)	€ 1.274	€ 1.274
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2.8 m	Vervangingswaarde /m² (incl. 21% btw)	€ 1.542	€ 1.542

Onderverdeling	Oorspronkelijke bouwwijze								Huidige bouwwijze	
	Verdeling	Vervangingswaarde /m²			Levensduur		Restwaarde		Vervangings- waarde /m²	Verandering bouwwijze
		Min	Gem	Max	Min	Max	Min	Max		
Ruwbouw	100%	€ 1.083	€ 1.274	€ 1.465	20	35	10%	25%	€ 1.274	1,000
Afbouw	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Installaties	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN	100%	€ 1.083	€ 1.274	€ 1.465	€ 1.274					



W9100622 - Luxe uitgevoerde woonwagen 70 m2 of groter

Onderbouwingen ten opzicht van de bandbreedte

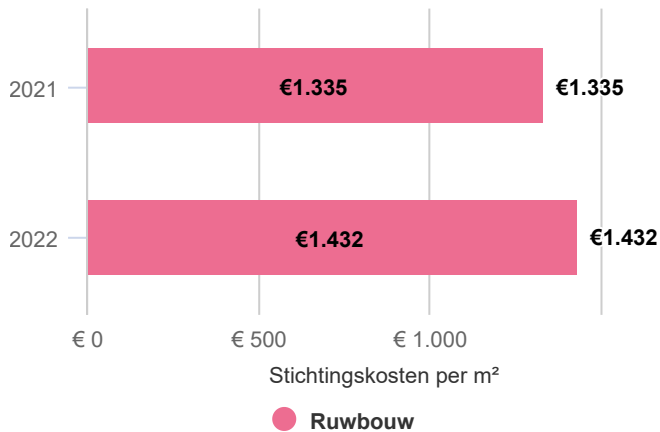


Overzicht onderbouwingen voor Archetype

Bouwjaar	BVO (m ²)	Ruwbouw / Afbouw / Installaties	Stichtingskosten	Geïndexeerde stichtingskosten / m ²
2013	960	-	€ 646.104	€ 852

W9100723 - Chalet begane grond 45 - 70 m²

Kengetallen - vergelijking met vorig jaar



Impressie



Detailinformatie Archetype

Objectsoort	1191 - Woonwagens	Bouwperiode	Alle jaren
Onderdeel WOZ-object	1160 - Woonwagen	Bouwwijze	Houtskeletbouw met kunstof gevelbekleding

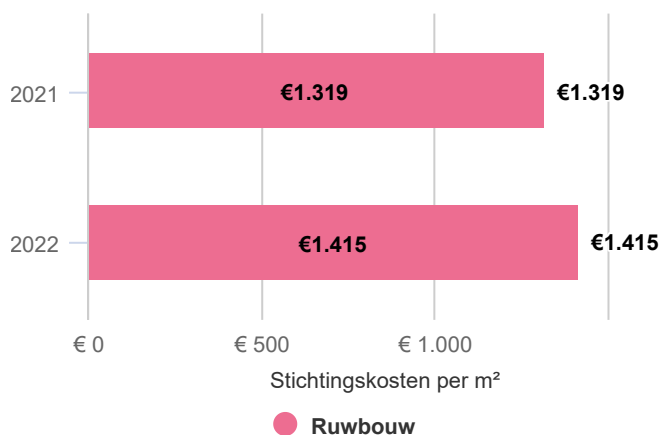
Nadere verfijning archetype	Diverse vormen en materialen
Opmerkingen	Prefab systeemwoning

Bandbreedte	30%	Bouwwijze	Oorspronkelijk	Huidig
Standaardgrootte (BVO)		Vervangingswaarde /m ² (excl. 21% btw)	€ 1.432	€ 1.432
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2.8 m	Vervangingswaarde /m ² (incl. 21% btw)	€ 1.733	€ 1.733

Onderverdeling	Oorspronkelijke bouwwijze								Huidige bouwwijze	
	Verdeling	Vervangingswaarde /m²			Levensduur		Restwaarde		Vervangings- waarde /m²	Verandering bouwwijze
		Min	Gem	Max	Min	Max	Min	Max		
Ruwbouw	100%	€ 1.217	€ 1.432	€ 1.647	20	35	10%	25%	€ 1.432	1,000
Afbouw	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Installaties	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN	100%	€ 1.217	€ 1.432	€ 1.647	€ 1.432					

W9100823 - Chalet begane grond 70 - 100 m²

Kengetallen - vergelijking met vorig jaar



Impressie



Detailinformatie Archetype

Objectsoort	1191 - Woonwagens	Bouwperiode	Alle jaren
Onderdeel WOZ-object	1160 - Woonwagen	Bouwwijze	Houtskeletbouw met kunstof gevelbekleding

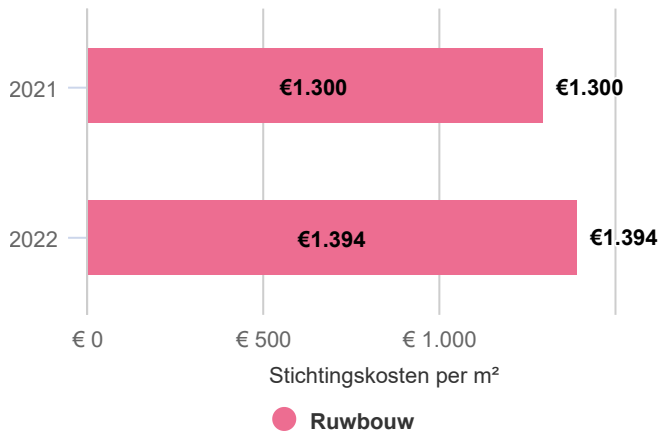
Nadere verfijning archetype	Diverse vormen en materialen
Opmerkingen	Prefab systeemwoning

Bandbreedte	30%	Bouwwijze	Oorspronkelijk	Huidig
Standaardgrootte (BVO)		Vervangingswaarde /m ² (excl. 21% btw)	€ 1.415	€ 1.415
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2.8 m	Vervangingswaarde /m ² (incl. 21% btw)	€ 1.712	€ 1.712

Onderverdeling	Oorspronkelijke bouwwijze								Huidige bouwwijze	
	Verdeling	Vervangingswaarde /m²			Levensduur		Restwaarde		Vervangings- waarde /m²	Verandering bouwwijze
		Min	Gem	Max	Min	Max	Min	Max		
Ruwbouw	100%	€ 1.203	€ 1.415	€ 1.627	20	35	10%	25%	€ 1.415	1,000
Afbouw	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Installaties	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN	100%	€ 1.203	€ 1.415	€ 1.627	€ 1.415					

W9100923 - Chalet begane grond 100 m2 of groter

Kengetallen - vergelijking met vorig jaar



Impressie



Detailinformatie Archetype

Objectsoort	1191 - Woonwagens	Bouwperiode	Alle jaren
Onderdeel WOZ-object	1160 - Woonwagen	Bouwwijze	Houtskeletbouw met kunstof gevelbekleding

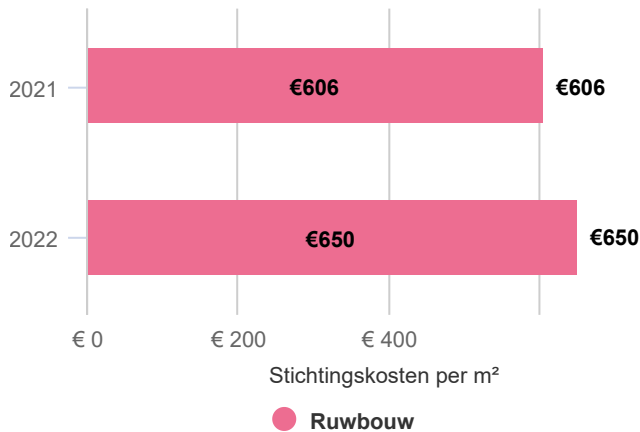
Nadere verfijning archetype	Diverse vormen en materialen
Opmerkingen	Prefab systeemwoning

Bandbreedte	30%	Bouwwijze	Oorspronkelijk	Huidig
Standaardgrootte (BVO)		Vervangingswaarde /m² (excl. 21% btw)	€ 1.394	€ 1.394
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2.8 m	Vervangingswaarde /m² (incl. 21% btw)	€ 1.687	€ 1.687

Onderverdeling	Oorspronkelijke bouwwijze								Huidige bouwwijze	
	Verdeling	Vervangingswaarde /m²			Levensduur		Restwaarde		Vervangings- waarde /m²	Verandering bouwwijze
		Min	Gem	Max	Min	Max	Min	Max		
Ruwbouw	100%	€ 1.185	€ 1.394	€ 1.603	20	35	10%	25%	€ 1.394	1,000
Afbouw	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Installaties	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN	100%	€ 1.185	€ 1.394	€ 1.603				€ 1.394		

W9101023 - Chalet etage 45 - 70 m2

Kengetallen - vergelijking met vorig jaar



Impressie



Detailinformatie Archetype

Objectsoort	1191 - Woonwagens	Bouwperiode	Alle jaren
Onderdeel WOZ-object	1160 - Woonwagen	Bouwwijze	Houtskeletbouw met kunstof gevelbekleding

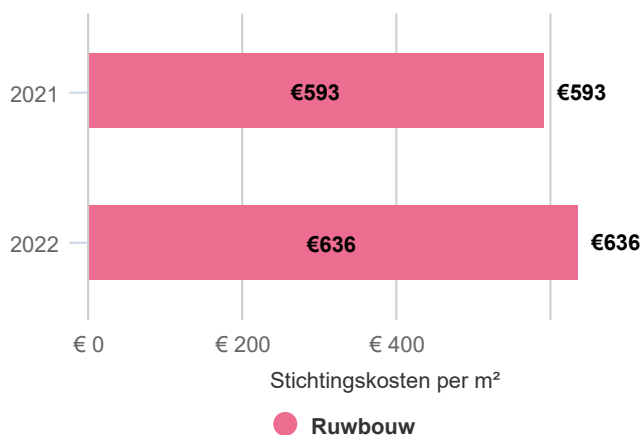
Nadere verfijning archetype	Diverse vormen en materialen
Opmerkingen	Prefab systeemwoning

Bandbreedte	30%	Bouwwijze	Oorspronkelijk	Huidig
Standaardgrootte (BVO)		Vervangingswaarde /m² (excl. 21% btw)	€ 650	€ 650
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2.8 m	Vervangingswaarde /m² (incl. 21% btw)	€ 786	€ 786

Onderverdeling	Oorspronkelijke bouwwijze								Huidige bouwwijze	
	Verdeling	Vervangingswaarde /m²			Levensduur		Restwaarde		Vervangings- waarde /m²	Verandering bouwwijze
		Min	Gem	Max	Min	Max	Min	Max		
Ruwbouw	100%	€ 553	€ 650	€ 748	20	35	10%	25%	€ 650	1,000
Afbouw	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Installaties	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN	100%	€ 553	€ 650	€ 748	€ 650					

W9101123 - Chalet etage 70 - 100 m2

Kengetallen - vergelijking met vorig jaar



Impressie



Detailinformatie Archetype

Objectsoort	1191 - Woonwagens	Bouwperiode	Alle jaren
Onderdeel WOZ-object	1160 - Woonwagen	Bouwwijze	Houtskeletbouw met kunstof gevelbekleding

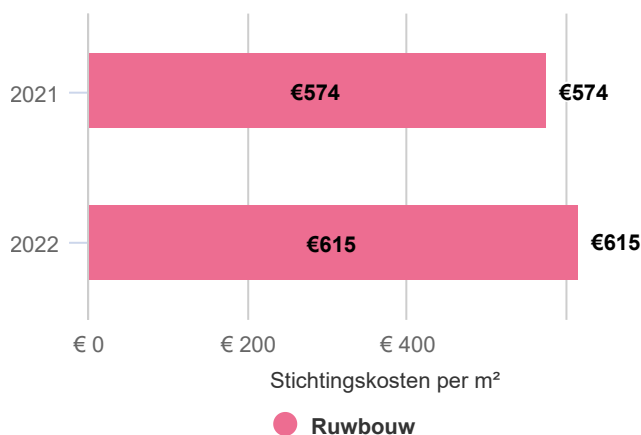
Nadere verfijning archetype	Diverse vormen en materialen
Opmerkingen	Prefab systeemwoning

Bandbreedte	30%	Bouwwijze	Oorspronkelijk	Huidig
Standaardgrootte (BVO)		Vervangingswaarde /m² (excl. 21% btw)	€ 636	€ 636
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2.8 m	Vervangingswaarde /m² (incl. 21% btw)	€ 770	€ 770

Onderverdeling	Oorspronkelijke bouwwijze								Huidige bouwwijze	
	Verdeling	Vervangingswaarde /m²			Levensduur		Restwaarde		Vervangings- waarde /m²	Verandering bouwwijze
		Min	Gem	Max	Min	Max	Min	Max		
Ruwbouw	100%	€ 541	€ 636	€ 731	20	35	10%	25%	€ 636	1,000
Afbouw	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Installaties	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN	100%	€ 541	€ 636	€ 731	€ 636					

W9101223 - Chalet etage 100 m2 of groter

Kengetallen - vergelijking met vorig jaar



Impressie



Detailinformatie Archetype

Objectsoort	1191 - Woonwagens	Bouwperiode	Alle jaren
Onderdeel WOZ-object	1160 - Woonwagen	Bouwwijze	Houtskeletbouw met kunstof gevelbekleding

Nadere verfijning archetype	Diverse vormen en materialen
Opmerkingen	Prefab systeemwoning

Bandbreedte	30%	Bouwwijze	Oorspronkelijk	Huidig
Standaardgrootte (BVO)		Vervangingswaarde /m² (excl. 21% btw)	€ 615	€ 615
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2.8 m	Vervangingswaarde /m² (incl. 21% btw)	€ 744	€ 744

Onderverdeling	Oorspronkelijke bouwwijze								Huidige bouwwijze	
	Verdeling	Vervangingswaarde /m²			Levensduur		Restwaarde		Vervangings- waarde /m²	Verandering bouwwijze
		Min	Gem	Max	Min	Max	Min	Max		
Ruwbouw	100%	€ 523	€ 615	€ 707	20	35	10%	25%	€ 615	1,000
Afbouw	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Installaties	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN	100%	€ 523	€ 615	€ 707	€ 615					

Bijlage B - Nadere toelichting op kengetallen

Bij het analyseren van de kosten van woonwagens en chalets in de prijsopgaven ten opzichte van voorgaande jaren is geconstateerd dat de prijzen zijn gestegen. De markt is nog steeds goed voor woonwagens en dit is ook te zien in de prijsopgaven. Elke prijsopgave beschrijft een andere stijging en gemiddeld genomen is er een stijging van ongeveer 15% zichtbaar. Dit is hoger dan de conjuncturele stijging die is geconstateerd door de BDB, welke in de paragraaf § 5.2 wordt beschreven. Op basis van de hogere stijging ten opzichte van de BDB indexering is het niet zeker of de hogere stijging staande blijft of later daalt. Dit heeft te maken met verschillende marktontwikkelingen die besproken zijn in hoofdstuk 4. De belangrijkste oorzaken zijn COVID-19 en de transportkosten. Op dit moment is het niet duidelijk of de prijsontwikkelingen gebaseerd op de prijslijsten standhoudt. De indexering van BDB is gebaseerd op meerdere referenties waaruit een voorspelling is gemaakt, daarom is ervoor gekozen om de indexeringen van BDB te gebruiken voor de kengetallen.

Evolution

Type (eenvoudig)	Afmetingen l x b (m)	Grootte (m ²)	Vanaf prijs	Prijs per m ² incl. btw	Prijs per m ² excl. btw	Permanent gebruik +15%
Castello	11,5 x 4	46	€ 49.950	€ 1.086	€ 897	€ 1.249
Equator 860 CL/2	8,6 x 3,85	33	€ 39.750	€ 1.201	€ 992	€ 1.381
Long Island 1150/2 Loft	11,5 x 4	46	€ 49.950	€ 1.086	€ 897	€ 1.249
Ultimate Type 1050/3 Super	10,5 x 3,85	40	€ 46.865	€ 1.159	€ 958	€ 1.333

Tabel 1: Prijslijst Evolution gebaseerd op januari 2022

De Wielewaal Caravans

Type (eenvoudig)	Afmetingen l x b (m)	Grootte (m ²)	Vanaf prijs	Prijs per m ² incl. btw	Prijs per m ² excl. btw	Permanent gebruik +15%
Europa Bergline super	9 x 3,7	33	€ 37.432	€ 1.124	€ 929	€ 1.293
Europa Jupiter Special 900	9 x 3,7	33	€ 36.871	€ 1.107	€ 915	€ 1.273
Europa Sierra 1000/2	10 x 3,5	35	€ 40.810	€ 1.166	€ 964	€ 1.341
Europa Bergline Lodge	10 x 3,7	37	€ 43.495	€ 1.176	€ 972	€ 1.352

Type (eenvoudig)	Afmetingen l x b (m)	Grootte (m²)	Vanaf prijs	Prijs per m² incl. btw	Prijs per m² excl. btw	Permanent gebruik +15%
Europa Maple	10 x 3,7	37	€ 47.013	€ 1.271	€ 1.050	€ 1.461
Europa Rimo Neo	11,5 x 3,7	43	€ 57.149	€ 1.343	€ 1.110	€ 1.545
Europa Scala Super Plus 1100/2	11 x 3,7	41	€ 55.950	€ 1.375	€ 1.136	€ 1.581
Europa Siesta 1100/2 Super	11 x 3,7	41	€ 42.950	€ 1.055	€ 872	€ 1.214
Tropicana	9 x 3,7	33	€ 39.765	€ 1.194	€ 987	€ 1.373
Riviera	9 x 4,1	37	€ 48.550	€ 1.316	€ 1.087	€ 1.513
Prestige Logic	11 x 4	44	€ 46.950	€ 1.067	€ 882	€ 1.227
PK chalets	11 x 4	44	€ 71.950	€ 1.635	€ 1.351	€ 1.881
Wielewaal Duynzicht	10 x 3,7	37	€ 44.000	€ 1.189	€ 983	€ 1.368

Tabel 2: Prijslijst De Wielewaal Caravans gebaseerd op januari 2022

Kuiper Caravans

Type (eenvoudig)	Afmetingen l x b (m)	Grootte (m²)	Vanaf prijs	Prijs per m² incl. btw	Prijs per m² excl. btw	Permanent gebruik +15%
Lodge Chalet	10 x 3,3	33	€ 45.950	€ 1.392	€ 1.151	€ 1.601
Phoenix 950 super	9 x 3,7	33	€ 36.950	€ 1.110	€ 917	€ 1.276
Nordwind 980 super	9 x 3,7	33	€ 36.459	€ 1.095	€ 905	€ 1.259
Nordic Landhuis de Luxe	10,2 x 3,8	39	€ 38.950	€ 1.005	€ 830	€ 1.156
Chalet Maeve	11 x 4	44	€ 47.950	€ 1.090	€ 901	€ 1.253
Chalet Vienna	11,5 x 3,7	37	€ 44.950	€ 1.215	€ 1.004	€ 1.397
Chalet Vienna	11 x 4	44	€ 51.950	€ 1.181	€ 976	€ 1.358

Type (eenvoudig)	Afmetingen l x b (m)	Grootte (m ²)	Vanaf prijs	Prijs per m ² incl. btw	Prijs per m ² excl. btw	Permanent gebruik +15%
Kuiper Lodge	10 x 3,75	38	€ 41.450	€ 1.105	€ 913	€ 1.271
Kuiper Lodge	11 x 4	44	€ 47.450	€ 1.078	€ 891	€ 1.240
Unique de Luxe	11 x 4	44	€ 54.325	€ 1.235	€ 1.020	€ 1.420
Chalet Unique Lessenaar	10,2 x 4	41	€ 58.950	€ 1.445	€ 1.194	€ 1.662
Chalet Unique modern	11 x 4	44	€ 58.750	€ 1.335	€ 1.103	€ 1.536
Chalet Unique de Luxe	11 x 4	44	€ 58.750	€ 1.335	€ 1.103	€ 1.536
Chalet Unique	11,5 x 4	46	€ 54.325	€ 1.181	€ 976	€ 1.358

Tabel 3: Prijslijst Kuiper Caravans gebaseerd op januari 2022

Duocar

Type (eenvoudig)	Afmetingen l x b (m)	Grootte (m ²)	Vanaf prijs	Prijs per m ² incl. btw	Prijs per m ² excl. btw	Permanent gebruik +15%
Enkel chalet	10 x 3,75	38	€ 48.895	€ 1.304	€ 1.078	€ 1.499
L-chalets	9 x 8	50	€ 78.915	€ 1.588	€ 1.313	€ 1.826
	10 x 8	53	€ 81.280	€ 1.521	€ 1.257	€ 1.749
	11 x 8	57	€ 82.960	€ 1.451	€ 1.199	€ 1.668
	12 x 8	61	€ 85.145	€ 1.397	€ 1.155	€ 1.607
Duo chalets	7 x 6,5	46	€ 75.730	€ 1.664	€ 1.376	€ 1.914
	7 x 7,2	50	€ 79.300	€ 1.573	€ 1.300	€ 1.809
	8 x 7,2	58	€ 83.240	€ 1.445	€ 1.194	€ 1.662
	9 x 7,2	65	€ 87.465	€ 1.350	€ 1.116	€ 1.552
	10 x 7,2	72	€ 92.915	€ 1.290	€ 1.067	€ 1.484
	11 x 7,2	79	€ 96.760	€ 1.222	€ 1.010	€ 1.405

Tabel 4: Prijslijst Duocar gebaseerd op januari 2022

Europa

Type (eenvoudig)	Afmetingen l x b (m)	Grootte (m ²)	Vanaf prijs	Prijs per m ² incl. btw	Prijs per m ² excl. btw	Permanent gebruik +15%
De Luxe	9 x 3,1	28	€ 31.250	€ 1.120	€ 926	€ 1.288
Azure	9 x 3,5	32	€ 33.750	€ 1.071	€ 885	€ 1.232
Andes	9 x 3,7	37	€ 34.950	€ 945	€ 781	€ 1.086
Maple	10 x 3,7	37	€ 45.450	€ 1.228	€ 1.015	€ 1.413
Mulberry	10 x 3,7	43	€ 46.250	€ 1.087	€ 898	€ 1.250
Willow	11,5 x 3,7	43	€ 44.450	€ 1.045	€ 863	€ 1.201

Tabel 5: Prijslijst Europa gebaseerd op januari 2022

Stebo

Type (eenvoudig)	Afmetingen l x b (m)	Grootte (m ²)	Vanaf prijs	Prijs per m ² incl. btw	Prijs per m ² excl. btw	Permanent gebruik +15%
Chalet	8 x 3,7	30	€ 37.950	€ 1.282	€ 1.060	€ 1.474
	10 x 3,7	37	€ 41.950	€ 1.134	€ 937	€ 1.304
	11 x 3,7	41	€ 43.450	€ 1.068	€ 882	€ 1.228
	12 x 4	48	€ 55.435	€ 1.155	€ 954	€ 1.328
Excellent	12 x 4	48	€ 55.950	€ 1.166	€ 963	€ 1.340
	11 x 4	44	€ 52.950	€ 1.203	€ 995	€ 1.384
Special	10 x 3,7	37	€ 40.950	€ 1.107	€ 915	€ 1.273
Special FEB	11 x 3,7	41	€ 42.950	€ 1.055	€ 872	€ 1.214
Elegance	11 x 4	44	€ 52.950	€ 1.203	€ 995	€ 1.384

Tabel 6: Prijslijst Stebo gebaseerd op januari 2022

AMS

Type (eenvoudig)	Afmetingen l x b (m)	Grootte (m ²)	Vanaf prijs	Prijs per m ² incl. btw	Prijs per m ² excl. btw	Permanent gebruik +15%
Twin	8,5 x 6,5	55	€ 86.450	€ 1.565	€ 1.293	€ 1.799
AMS op maat gemaakt	11 x 4	44	€ 66.950	€ 1.522	€ 1.258	€ 1.750
	10 x 6,8	68	€ 84.350	€ 1.240	€ 1.025	€ 1.427

Tabel 7: Prijslijst AMS gebaseerd op januari 2022

Rianto

Type (eenvoudig)	Afmetingen l x b (m)	Grootte (m ²)	Vanaf prijs	Prijs per m ² incl. btw	Prijs per m ² excl. btw	Permanent gebruik +15%
Classic	10 x 3,7	37	€ 40.250	€ 1.088	€ 899	€ 1.251
Chalet	9 x 3,7	33	€ 37.950	€ 1.140	€ 942	€ 1.311
	10 x 3,7	37	€ 39.250	€ 1.061	€ 877	€ 1.220
	11 x 3,7	41	€ 40.950	€ 1.006	€ 832	€ 1.157

Tabel 8: Prijslijst Rianto gebaseerd op januari 2022

Moby & Eurohome

Type	Afmetingen l x b (m)	Grootte (m ²)	Vanaf prijs	Prijs per m ² incl. btw	Prijs per m ² excl. btw	Permanent gebruik +15%
Moby De Luxe	9 x 3,7	33	€ 33.950	€ 1.020	€ 843	€ 1.172
Moby De Luxe	11 x 3,7	41	€ 36.950	€ 908	€ 750	€ 1.044
Eurohome Model 2021	11 x 3,7	41	€ 46.450	€ 1.141	€ 943	€ 1.312

Tabel 9: Prijslijst Moby & Eurohome gebaseerd op januari 2022

Bijlage C – Bandbreedtes

Bergingen

Archetype	Omschrijving	Standaard-grootte	Kengetal WPD 2022	Bandbreedte minimum	Bandbreedte maximum	BDB object minimum		BDB object maximum	
		(m ² bvo)	(€/m ² bvo)	(€/m ² bvo)	(€/m ² bvo)	(€/m ² bvo)	(m ² bvo)	(€/m ² bvo)	(m ² bvo)
W9100012	Berging bij woonwagen	15	€ 312	€ 265	€ 359	€ 1.272	2.022	€ 1.052	5.180

Tabel 1: Bandbreedtes Bergingen gebaseerd op kengetal en BDB objecten.

Traditionele woonwagens

Archetype	Omschrijving	Standaard-grootte	Kengetal WPD 2022	Bandbreedte minimum	Bandbreedte maximum	BDB object minimum		BDB object maximum	
		(m ² bvo)	(€/m ² bvo)	(€/m ² bvo)	(€/m ² bvo)	(€/m ² bvo)	(m ² bvo)	(€/m ² bvo)	(m ² bvo)
W9100121	Traditionele woonwagen 30 tot 40 m ²	40	€ 1.218	€ 1.035	€ 1.401	€ 1.490	581	€ 1.001	9.450
W9100221	Traditionele woonwagen 40 tot 50 m ²	45	€ 1.192	€ 1.013	€ 1.371	€ 2.089	4.456	€ 1.923	13.890
W9100321	Traditionele woonwagen 50 m ² of groter	60	€ 1.167	€ 992	€ 1.342	€ 3.545	513	€ 2.481	11.643

Tabel 2: Bandbreedtes Traditionele woonwagens gebaseerd op kengetal en BDB objecten.

Luxe uitgevoerde woonwagens

Archetype	Omschrijving	Standaard-grootte	Kengetal WPD 2022	Bandbreedte minimum	Bandbreedte maximum	BDB object minimum		BDB object maximum	
		(m ² bvo)	(€/m ² bvo)	(€/m ² bvo)	(€/m ² bvo)	(€/m ² bvo)	(m ² bvo)	(€/m ² bvo)	(m ² bvo)
W9100422	Luxe uitgevoerde woonwagen 30 - 50 m ²	40	€ 1.326	€ 1.127	€ 1.525	€ 1.401	176	€ 982	953
W9100522	Luxe uitgevoerde woonwagen 50 - 70 m ²	60	€ 1.300	€ 1.105	€ 1.495	€ 1.894	244	€ 1.473	586
W9100622	Luxe uitgevoerde woonwagen 70 m ² of groter	85	€ 1.274	€ 1.083	€ 1.465	€ 2.912	94	€ 1.937	842

Tabel 3: Bandbreedtes Luxe uitgevoerde woonwagens gebaseerd op kengetal en BDB objecten.

Chalet begane grond

Archetype	Omschrijving	Standaard-grootte	Kengetal WPD 2022	Bandbreedte minimum	Bandbreedte maximum	BDB object minimum		BDB object maximum	
		(m ² bvo)	(€/m ² bvo)	(€/m ² bvo)	(€/m ² bvo)	(€/m ² bvo)	(m ² bvo)	(€/m ² bvo)	(m ² bvo)
W9100723	Chalet begane grond 45 - 70 m ²	65	€ 1.432	€ 1.217	€ 1.647	€ 2.912	94	€ 1.937	842
W9100823	Chalet begane grond 70 - 100 m ²	85	€ 1.415	€ 1.203	€ 1.627	€ 2.912	94	€ 1.937	842
W9100923	Chalet begane grond 100 m ² of groter	120	€ 1.394	€ 1.185	€ 1.603	€ 2.912	94	€ 1.937	842

Tabel 4: Bandbreedtes Chalet begane grond gebaseerd op kengetal en BDB objecten.

Chalet etage

Archetype	Omschrijving	Standaard- grootte	Kengetal WPD 2022	Bandbreedte minimum	Bandbreedte maximum	BDB object minimum		BDB object maximum	
		(m ² bvo)	(€/m ² bvo)	(€/m ² bvo)	(€/m ² bvo)	(€/m ² bvo)	(m ² bvo)	(€/m ² bvo)	(m ² bvo)
W9101023	Chalet etage 45 - 70 m ²	65	€ 650	€ 553	€ 748	€ 2.912	94	€ 1.937	842
W9101123	Chalet etage 70 - 100 m ²	85	€ 636	€ 541	€ 731	€ 2.912	94	€ 1.937	842
W9101223	Chalet etage 100 m ² of groter	120	€ 615	€ 523	€ 707	€ 2.912	94	€ 1.937	842

Tabel 5: Bandbreedtes Chalet etage gebaseerd op kengetal en BDB objecten.