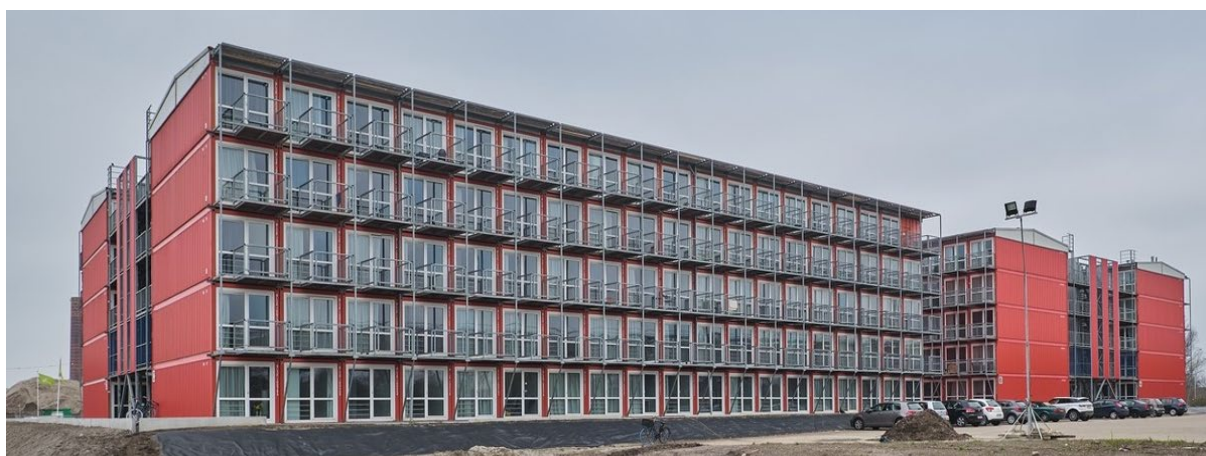


Taxatiewijzer en kengetallen

DEEL 3

WOONWAGENS & TIJDELIJKE WONINGEN

Waardepeildatum 1 januari 2024



Colofon

Taxatiewijzer Woonwagens & Tijdelijke woningen waardepeildatum 1 januari 2024

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

© Copyright Vereniging van Nederlandse Gemeenten 2024

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 & Tijdelijke woningen naar waardepeildatum 1 januari 2024. 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, Riemeijer Vastgoed Consultancy B.V., Arcadis Nederland B.V. (Arcadis), Belasting samenwerking gemeenten en hoogheemraadschap Utrecht (BghU), Gemeentelijk Belastingkantoor Twente (GBTwente) en de taxatiebedrijven xxlInc Belastingen, Invast Hotels, Van Ameyde Waarderingen, RS Real Estate Solutions, Thorbecke en Wiberg Taxaties.

Wijzigingen ten opzichte van Taxatiewijzer 2024

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de inhoudelijke (niet-redactionele) verschillen in de hoofdstukken ten opzichte van de Taxatiewijzer Woonwagens & Tijdelijke woningen, waardepeildatum januari 2024, versie 1.0.

Hoofdstuk	Onderwerp	Wijziging
1	Inleiding	Geen wijzigingen
2	Strekking taxatiewijzer	Geen wijzigingen
3	Archetypen	Geen wijzigingen
4	Marktontwikkelingen	Geen wijzigingen
5	Werkwijze vaststellen vervangingswaarde	Geen wijzigingen
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	Verklarende woordenlijst	Geen wijzigingen
12	Bronnen	Geen wijzigingen
Bijlage A	Kengetallen & Onderbouwingen	Restwaarde van archetype W9200923 - Chalet begane grond 85 m2 of groter, aangepast van 20 tot 35% naar 10 tot 25%
Bijlage B	Nadere toelichting op kengetallen	Geen wijzigingen

Tabel 1: Wijzigingen ten opzichte van Taxatiewijzer 2024

Wijzigingen ten opzichte van Taxatiewijzer 2023

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de inhoudelijke (niet-redactionele) verschillen in de hoofdstukken ten opzichte van de Taxatiewijzer Woonwagens & Tijdelijke woningen, waardepeildatum januari 2023, versie 1.0.

Hoofdstuk	Onderwerp	Wijziging
1	Inleiding	Geen wijzigingen
2	Strekking taxatiewijzer	Hoofdstuk 2.3 verwijderd (niet specifiek)
3	Archetypen	Nieuwe archetypen toegevoegd waarbij de standaardgrootte is aangepast van BVO naar GO
4	Marktontwikkelingen	Bijgewerkt op basis van huidige marktontwikkelingen
5	Werkwijze vaststellen vervangingswaarde	5.8 is verplaatst naar H11 (nieuw), 5.7 ingekort en verwijzing naar Taxatiewijzer 0 - Algemeen
6	Correcties op de vervangingswaarde	Ingekort, verwijzing naar Taxatiewijzer 0 - Algemeen
7	Technische veroudering en functionele correctie	Ingekort, verwijzing naar Taxatiewijzer 0 - Algemeen
8	Grond	Aanvulling met omschrijving voor woonunits
9	Taxatieverslag	Geen wijzigingen
10	Rekenschema	Geen wijzigingen
11	Verklarende woordenlijst	Toegevoegd hoofdstuk, voorheen 5.8
12	Bronnen	Geen wijzigingen
Bijlage A	Kengetallen & Onderbouwingen	Geactualiseerde export vanuit WOZ-datacenter.
Bijlage B	Nadere toelichting op kengetallen	Geactualiseerde prijsopgaven van woonwagens met een gemiddelde van elk archetype. Toelichtingen op de kengetallen met de eventuele aanpassingen.

Tabel 2: Wijzigingen ten opzichte van Taxatiewijzer 2023

Inhoudsopgave

VOORWOORD	2
WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN TAXATIEWIJZER 2024.....	3
WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN TAXATIEWIJZER 2023.....	4
INHOUDSOPGAVE	5
1. INLEIDING	6
2. STREKKING TAXATIEWIJZER.....	7
2.1. GEBRUIK TAXATIEWIJZER	7
2.2. BEREIK TAXATIEWIJZER WOONWAGENS & TIJDELIJKE WONINGEN	7
3. ARCHETYPEN	9
4. MARKTONTWIKKELINGEN	11
5. WERKWIJZE VASTSTELLEN VERVANGINGSWAARDE.....	12
5.1. ONDERBOUWENDE GEGEVENS	12
5.2. PRIJSOPGAVEN	12
5.3. BENCHMARK GEGEVENS WOZ-DATACENTER	13
5.4. BDB INDEXERING.....	16
5.5. BANDBREEDTE VERVANGINGSWAARDE.....	19
5.6. WERKTUIGENUITZONDERING	19
6. CORRECTIES OP DE VERVANGINGSWAARDE	20
6.1 FUNDERING	20
6.2 BEREIKBAARHEID	20
7. TECHNISCHE VEROUDERING EN FUNCTIONELE CORRECTIE.....	21
7.1. TECHNISCHE VEROUDERING	21
7.2. LEVENSDUUR EN RESTWAARDE	22
8. GROND	24
9. TAXATIEVERSLAG	25
10. REKENSHEMA	26
11. VERKLARENDE WOORDENLIJST	27
12. BRONNEN.....	28
BIJLAGE A – KENGETALLEN & ONDERBOUWINGEN	1
BIJLAGE B - NADERE TOELICHTING OP KENGETALLEN	17

1. Inleiding

In deze taxatiewijzer wordt ingegaan op het waarderen van Woonwagens & Tijdelijke woningen op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde ten behoeve van het vaststellen van de WOZ-waarde voor het belastingjaar 2025.

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 de archetypen, die onder de reikwijdte van deze taxatiewijzer vallen omschreven en aangegeven hoe deze zich van elkaar onderscheiden.

De marktontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de objecten binnen de sector worden in hoofdstuk 4 behandeld. 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.

Voor de correcties op de vervangingswaarde voor de fundering, objectgrootte en bereikbaarheid wordt in hoofdstuk 6 verwezen naar de Taxatiewijzer 0 – Algemeen. Mogelijke correcties die specifiek van toepassing zijn op archetypen binnen deze taxatiewijzer worden wel benoemd.

Hoofdstuk 7 beschrijft de technische en functionele veroudering die van invloed zijn op de vervangingswaarde en verwijst naar de Taxatiewijzer 0 - Algemeen, ook voor de levensduur en de restwaarde van objecten. Mogelijke aandachtspunten die specifiek van toepassing zijn op archetypen binnen deze taxatiewijzer worden wel benoemd.

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 ook voor deze stappen verwezen naar Taxatiewijzer 0 – Algemeen.

Taxatiewijzer 0 – Algemeen.

Hoofdstuk 11 is een verklarende woordenlijst.

Hoofdstuk 12 bevat een overzicht van bronnen van deze taxatiewijzer.

In bijlage A zijn per archetype de resultaten van het bepalen van de kengetallen voor de bandbreedte, standaardgrootte en vervangingswaarde te zien.

Bijlage B laat grafieken zien waarin archetypen met elkaar vergeleken worden. Daarnaast worden eventuele wijzigingen toegelicht.

2. Strekking Taxatiewijzer

2.1. Gebruik Taxatiewijzer

Voor een juiste toepassing van deze taxatiewijzer dient tevens de Taxatiewijzer 0 - Algemeen gebruikt te worden. Hier wordt diverse malen naar verwezen aangezien deze meer uitleg geeft 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. Onder deze objecten vallen in dat geval ook deelobjecten.

Deze taxatiewijzer geldt voor het belastingjaar 2025 met als waardepeildatum 1 januari 2024 en dient als handvat voor de waardering van de categorie objecten die onder "Woonwagens of tijdelijke woningen" 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 van de gecorrigeerde vervangingswaarde, aangezien elk object uniek is en ook zo benaderd moet worden.

Omdat woonwagens en tijdelijke woningen 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, voor de archetypen betreffende woonwagens, 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 de in deze wijzer vermelde bedragen voor woonwagens inclusief btw tenzij anders is vermeld. Door de uniformiteit van de taxatiewijzers, worden de kosten exclusief btw benoemd in de kengetallen van deze taxatiewijzer.

Voor het archetype woonunits W9200001 geldt dat de kengetallen zijn gebaseerd op de vervangingskosten zoals die gemaakt zouden moeten worden bij vervanging van een object op 1 januari 2024. Deze kosten zijn exclusief btw.

2.2. Bereik Taxatiewijzer Woonwagens & Tijdelijke woningen

Woonwagens

Deze taxatiewijzer richt zich op objecten met betrekking tot woonwagens die expliciet gemaakt zijn voor permanent gebruik, 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 woonwagen kan worden verbroken zonder de woonwagen of de aanbouw te beschadigen. Of doordat aan de onderzijde van de woonwagen een constructie is aangebracht die tot aan de grond reikt, zodat de woonwagen visueel één geheel met de grond vormt. Of doordat de woonwagen 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 woonwagen. Deze maakt dan deel uit van de onroerende zaak, namelijk de grond.

In deze taxatiewijzer worden verder zowel woonwagens als chalets behandeld. Woonwagens zijn onderverdeeld in traditionele woonwagens en luxe uitgevoerde woonwagens. Chalets zijn onderverdeeld in het deel "begane grond" en het deel "eerste verdieping". Omdat op veel woonwagenplaatsen 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 woonwagens, zoals bijvoorbeeld een uitbouw. 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; de berekening is exclusief transport- en plaatsingskosten. Verdere aanvullende voorzieningen, die mogelijk zijn aangebracht in een uitbouw, zijn dus niet opgenomen in de kengetallen.

Tijdelijke woningen

Onder tijdelijke woningen worden woningen geplaatst voor tijdelijk gebruik, veelal maximaal 10 tot 15 jaar. Tijdelijke woningen kunnen verschillende bouwlagen (hoogtes) en afwerkingen hebben. Sommige tijdelijke woningen bestaan uit gekoppelde containers waarbij de containers duidelijk zichtbaar zijn, andere tijdelijke woningen hebben een uitgebreidere gevelafwerking waardoor de gekoppelde containers/units minder of niet zichtbaar zijn. Tijdelijke woningen worden geplaatst op een vaste grond met fundering. Uiteindelijk zijn tijdelijke woningen bedoeld om het woningtekort te overbruggen.

Onderstaande objecten worden niet als tijdelijke woning gezien:

- Vergunningsvrije woningbouw. Dit heeft te maken met de gekozen methode van monitoren;
- Objecten op wielen (woonwagens) of objecten in het water zoals woonboten. Dit soort objecten voldoen niet aan de definitie van een pand in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), omdat deze objecten niet gefundeerd of verankerd zijn met de grond;
- Tijdelijke woonunits die bij nieuw te bouwen of te verbouwen woningen worden geplaatst. Deze objecten zijn bedoeld voor het tijdelijk onderkomen van de eigenaar van het nieuw te bouwen of te verbouwen woning.

3. Archetypen

Binnen de Taxatiewijzer Woonwagens & Tijdelijke woningen worden verschillende archetypen onderscheiden. De eerste verdeling is op basis van Tijdelijke woningen of woonwagens. Tijdelijke woningen hebben betrekking op woonunits die voor een tijdelijke periode zijn. Voor woonwagens is een tweede verdeling 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. In bijlage A is een opsomming van de Archetypen en bouwjaren opgenomen.

Tijdelijke woningen

- Woonunits;

Woonwagens

- Bergingen;
- Traditionele woonwagens;
- Luxe uitgevoerde woonwagens;
- Chalets;

Tijdelijke woningen

Een woonunit bestaat uit één of meerdere componenten waarbij de afwerkingen, grootte en hoeveelheden kunnen verschillen. Hieronder vallen vaak tijdelijke woningen die uit één of meerdere lagen bestaan. In de afwerkingen zijn verschillende mogelijkheden. Waar bij sommige woonunits duidelijk zichtbaar is dat het uit units of containers bestaat, kan het bij een andere woonunit niet zichtbaar zijn door de gevel- en dakafwerkingen. Als de woonunit bestaat uit containers of units met beperkte en sobere aanvullende afwerking, dan zal deze waarschijnlijk laag in de bandbreedte uitkomen. Als er voor de woonunit meer aandacht is besteed aan bijvoorbeeld een gevelafwerking om de woonunit tot een geheel te maken of het gebruik van meer luxe afwerking, dan zal deze hoger in de bandbreedte uitkomen. Het is aan de gebruiker van de taxatiewijzer om hier naar eigen kennis en kunde kritisch op te zijn.

Een andere term voor een woonunit is een containerwoning of flexwoningen. Tijdelijke woningen zijn bedoeld voor maximaal 15 jaar en bestaan uit verschillende containers of units/modules die los of aan elkaar gekoppeld gebruikt worden. Units/modules worden in de fabriek gemaakt en de ruwbouw bestaat voornamelijk uit hout en/of staal. Woonunits kunnen na 15 jaar nog (her)gebruikt worden op een andere locatie met beperkte kosten voor de ruwbouw. De fundering, afbouw en installaties moeten vaak nog aangepast of vernieuwd worden. Tot slot zijn er nog transportkosten bij het verplaatsen van woonunits.

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 10m² 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 of kunststof gevelbekleding. De afmetingen variëren van ongeveer tot 25m² tot ongeveer 70m²; op basis van de afmetingen worden de objecten verder onderverdeeld naar archetypen.

De **luxe uitgevoerde woonwagen** is een luxe éénlaagse woonwagen. Ze bestaan voornamelijk uit een houtskeletbouw en de gevelbekleding varieert. Daarnaast heeft een luxe woonwagen vaak meer/grotere gevelopeningen en zijn de binnen afwerkingen van hogere/luxere kwaliteit. De afmetingen variëren van ongeveer 25m² 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 150m².

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

Een overzicht van de archetypen is te vinden in bijlage A.

4. Marktontwikkelingen

Binnen de categorie Woonwagens & Tijdelijke woningen zijn een paar ontwikkelingen gaande ten opzichte van voorgaande jaren. Een ontwikkeling die 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. Tot slot vindt er een ontwikkeling plaats rondom Tijdelijke woningen. In Nederland krijgen we steeds meer te maken met Tijdelijke woningen voor studenten, vluchtelingen, starters, etc. Meestal zijn deze Tijdelijke woningen bedoeld om de woningtekorten te overbruggen met een gebruiksperiode van ca 10 jaar.

Tijdelijke woningen

In Nederland worden tijdelijke woningen steeds meer gebruikt als extra middel voor de oplossing van het woningtekort. De Tweede Kamer heeft een rapport met de kansen en risico's gemaakt en woningcorporaties maken meer gebruik van flexwoningen. Containerwoningen en flexwoningen zijn een andere benaming van tijdelijke woningen (woonunits). Tot slot zijn er steeds meer varianten en uitstralingen van tijdelijke woningen waardoor de diversiteit aan tijdelijke woningen toeneemt.

Tekort aan woonwagenstandplaatsen

Er is een tekort aan woonwagenstandplaatsen, maar hoe groot het tekort is, is onduidelijk. Woonwagenbelangen Nederland schat het tekort op ruim 8500 standplaatsen. In de afgelopen jaren zijn er slechts tientallen standplaatsen bijgekomen. Gemeenten geven aan dat er een gebrek aan locaties voor standplaatsen is en dat de exploitatie van woonwagenstandplaatsen niet rendabel genoeg is. Veel gemeenten hebben wel de ambitie om het aantal woonwagenplekken uit te breiden. Het zou hierbij gaan om 1028 standplaatsen tot het jaar 2030.

5. Werkwijze vaststellen vervangingswaarde

5.1. Onderbouwende gegevens

De kengetallen per archetype zijn het geïnterpreteerde gemiddelde van de (naar prijspeildatum 2024) geïndexeerde stichtingskosten exclusief de grondkosten van verschillende concrete referenties door middel van de BDB-indexering. Indien in het vervolg van deze taxatiewijzer gesproken wordt over stichtingskosten wordt bedoeld de stichtingskosten exclusief grondkosten. De informatie van de referenties komt vanuit het WOZ-datacenter en wordt opgevraagd bij de aanvrager van de omgevingsvergunning middels een stichtingskostenformulier. Deze informatie is opgesteld volgens een door VNG gedefinieerde standaard. Het betreft gegevens met betrekking tot de locatie, de kosten, de objectgrootte, een beknopte omschrijving en een afbeelding ter informatie.

De bouwkosten voor tijdelijke woningen worden niet naar de onderdelen ruwbouw, afbouw en installaties onderverdeeld. Dit komt doordat de units vaak op locatie geplaatst worden en vanuit een fabriek gemaakt worden, hierdoor zitten in de (aanschaf)kosten van de units verschillende onderdelen van ruwbouw, afbouw en installaties.

De opslagen (algemene uitvoeringskosten, algemene kosten en winst en risico) zijn in de stichtingskosten opgenomen. Onderdelen die onder de werktuigenuitzondering vallen maar toch in de stichtingskosten zijn opgenomen, worden gecorrigeerd door middel van een percentage, als dit nodig is. In hoofdstuk 8 van Taxatiewijzer 0 – Algemeen wordt, waar nodig, per archetype aangegeven met welk percentage er, gelet op de werktuigenuitzondering, wordt gecorrigeerd.

Gegevensvalidatie

De onderbouwende gegevens voor de stichtingskosten zijn geanalyseerd conform de standaardmethodiek voor data voor het WOZ-datacenter. Deze standaardmethodiek bestaat uit het analyseren van de projecten op omvang, kosten en archetype. Voor Woonwagens & Tijdelijke woningen is de omvang gebaseerd op GO in plaats van BVO. Voordat de gegevens worden gebruikt voor het bepalen van de gemiddelde stichtingskosten, worden deze gevalideerd op geschiktheid, correctheid en het archetype waarop het is ingedeeld. Indien nodig wordt het aan het project gekoppelde archetype gewijzigd naar een meer geschikt archetype.

Met de vele ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid wordt er ook gekeken of hierover informatie uit de onderbouwende gegevens kan worden gehaald. Naast enkele vermeldingen in de beschrijvingen en enkele projecten waarbij een energielabel is vermeld, is de informatie hierover echter beperkt. Deze vermeldingen bieden wel houvast in het analyseren van de stichtingskosten. Het aandeel duurzaamheid in de stichtingskosten blijft echter lastig om te duiden, omdat het niet altijd duidelijk is wat als duurzaamheidsmaatregel kan worden gerekend en hoe uitgebreid deze is toegepast. Daarnaast komen duurzaamheidsmaatregelen in plaats van reguliere maatregelen en wordt er gebruik gemaakt van andere systemen. Wat dan precies de kosten voor het aandeel duurzaamheid zijn, is lastig te achterhalen. De duurzaamheidsmaatregelen zijn te zien in de projectomschrijvingen en vastgoedgegevens.

5.2. Prijsopgaven

In tegenstelling tot andere taxatiewijzers worden de kengetallen voor bijna alle archetypen in de Taxatiewijzer Woonwagens & Tijdelijke woningen niet onderbouwd op basis van opgevoerde stichtingskosten in het WOZ-datacenter, met uitzondering van archetypen W9200001 Woonunits. Dit komt doordat voor Woonwagens weinig objecten beschikbaar zijn en omdat de stichtingskosten vaak alleen de schil betreffen zonder leidingen, sanitair, keukens 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.

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.

5.3. Benchmark gegevens WOZ-datacenter

Een benchmark omvat waarden die een kader aangeven waarmee je gegevens kunt toetsen aan deze onafhankelijke waarde. De betrouwbaarheid van deze benchmark is afhankelijk van de hoeveelheid data die hierin is opgenomen. Wanneer veel data zijn opgenomen neemt de betrouwbaarheid toe. De consistentie in de opbouw van de data is bepalend. Alleen data die dezelfde opbouw hebben, zijn vergelijkbaar en kunnen gebruikt worden voor een benchmark. Bij het gebruik van verschillende soorten gegevens is de afwijking (mogelijk) erg groot en heeft de benchmark een beperkte tot geen waarde.

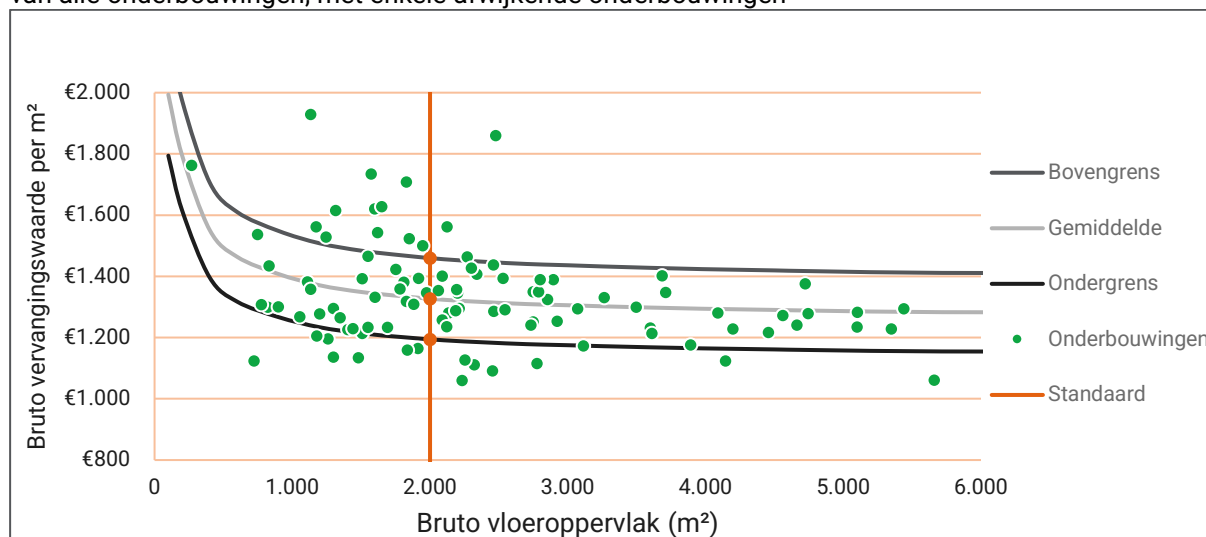
De hoeveelheid data is verschillend per archetype. Dit is te verklaren doordat niet van alle objecttypen evenveel gebouwd wordt. Om toch zo veel mogelijk relevante informatie te kunnen gebruiken, worden de stichtingskosten van objecten die in het recente verleden zijn gerealiseerd meegenomen in het bepalen van het gemiddelde. Deze moeten dan wel worden geïndexeerd, om vergelijkbaar te zijn met de overige marktgegevens. Voor woonwagens zijn geen grafieken beschikbaar in verband met weinig onderbouwingen, de kengetallen worden vergeleken door middel van prijsopgaven (zie § 5.2).

De indexering van de historische marktgegevens vindt plaats door middel van het gebruik van indexcijfers van BDB. Deze indexcijfers zijn afgestemd op de kostenontwikkelingen in de bouwwereld. Per taxatiewijzer wordt er een sectorspecifieke index samengesteld, waarmee de stichtingskosten worden geïndexeerd (zie § 5.4). Op basis van alle verzamelde marktgegevens (gevalideerd, geïndexeerd) kunnen de gemiddelde stichtingskosten worden bepaald, waarvan het kengetal voor de vervangingswaarde kan worden afgeleid.

Grafieken WOZ-datacenter

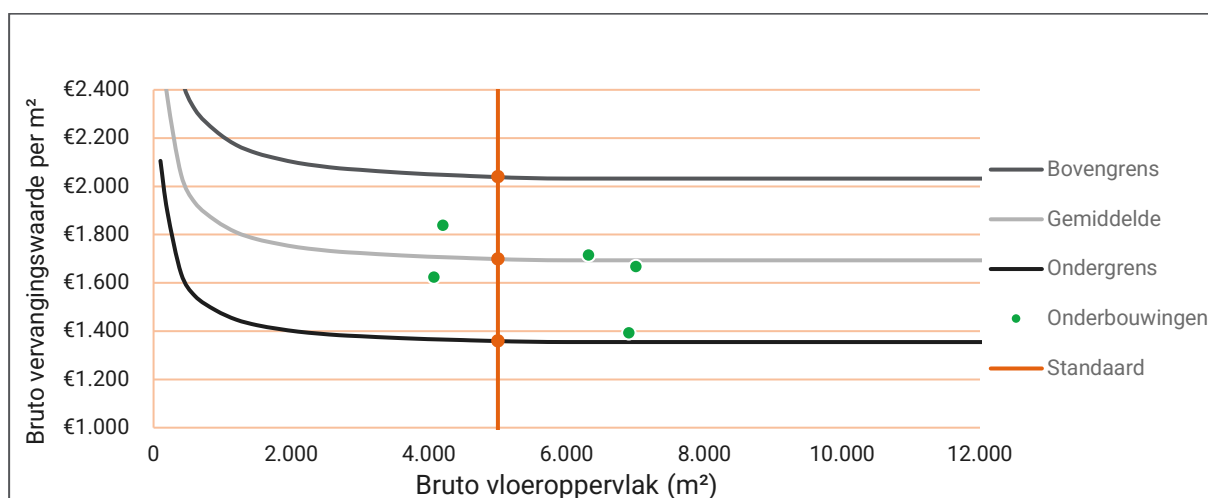
Hierna zijn drie voorbeelden opgenomen met daarin de benchmark op basis van gegevens uit het WOZ-datacenter.

In voorbeeld 1 zijn veel beschikbare objecten vanuit het WOZ-datacenter. Dit resulteert in een grafiek met veel punten die een duidelijk beeld geven van de spreiding met het zwaartepunt rond 2.000m² bvo (voor de Taxatiewijzer Woonwagens & Tijdelijke woningen is dit GO) en waarbij de kosten grotendeels tussen de boven- en ondergrens vallen. Dit geeft aan dat de meeste onderbouwingen vanuit het WOZ-datacenter binnen de bandbreedte vallen en dat de standaardgrootte aansluit op de gemiddelde grootte van alle onderbouwingen, met enkele afwijkende onderbouwingen



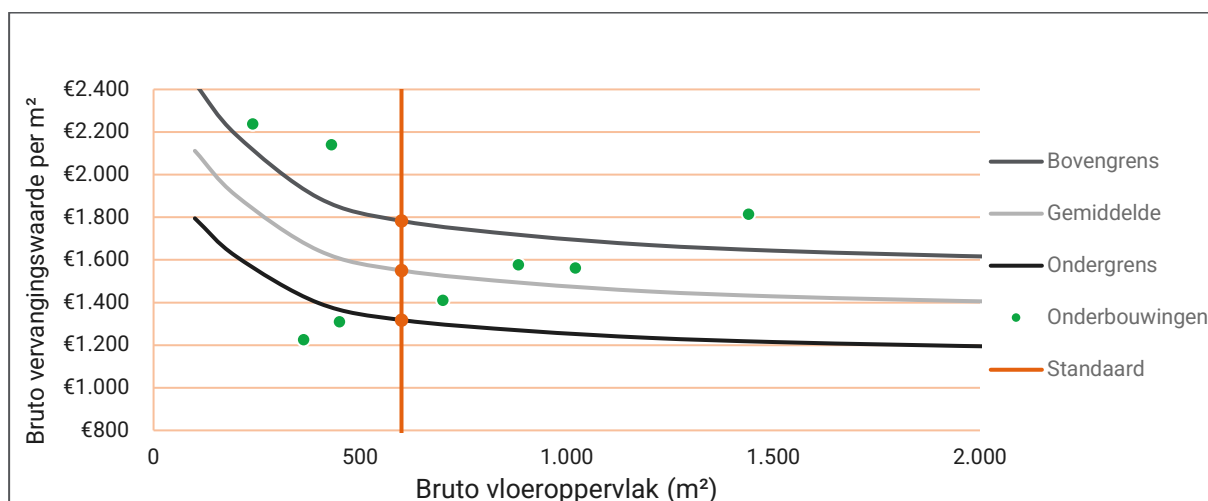
Voorbeeld 1: veel onderbouwingen, benchmark WOZ-datacenter.

In voorbeeld 2 zijn een beperkt aantal onderbouwingen vanuit het WOZ-datacenter. Dit resulteert in een grafiek met weinig punten die een redelijk consistent beeld geven van de spreiding, maar doordat het aantal onderbouwingen beperkt is, is de betrouwbaarheid van de benchmark onzekerder. Wanneer meer informatie van objecten wordt verzameld, neemt de betrouwbaarheid toe en zal (op basis van de huidige onderbouwde gegevens) naar verwachting dit beeld bevestigd worden. Het blijft van belang dat de gebruiker kritisch omgaat met de kengetallen die hieruit volgen.



Voorbeeld 2: beperkt aantal onderbouwingen, benchmark WOZ-datacenter.

Ook in voorbeeld 3 is er een beperkt aantal beschikbare onderbouwingen vanuit het WOZ-datacenter. Dit resulteert in een grafiek met weinig punten die een gespreid beeld geven. Hier is het van belang dat de gebruiker kritisch omgaat met de kengetallen die hieruit volgen.



Voorbeeld 3: beperkt aantal onderbouwingen met een grote spreiding, benchmark WOZ-datacenter.

Hoe groter de hoeveelheid geanalyseerde data is, hoe betrouwbaarder de benchmark is. Wanneer veel informatie beschikbaar is en een grote afwijking wordt geconstateerd op de kengetallen, zal een verklaring moeten worden gezocht in de vergelijkbaarheid van de data. Bij weinig beschikbare data en een grote afwijking is het lastiger conclusies te trekken over de betrouwbaarheid en zal nader onderzoek moeten worden gedaan (toevoegen objecten) om goede conclusies te kunnen trekken. Voor de gebruiker van de taxatiewijzer betekent dit dat deze naar eigen kennis en kunde kritisch moet omgaan met de kengetallen.

5.4. 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 3.

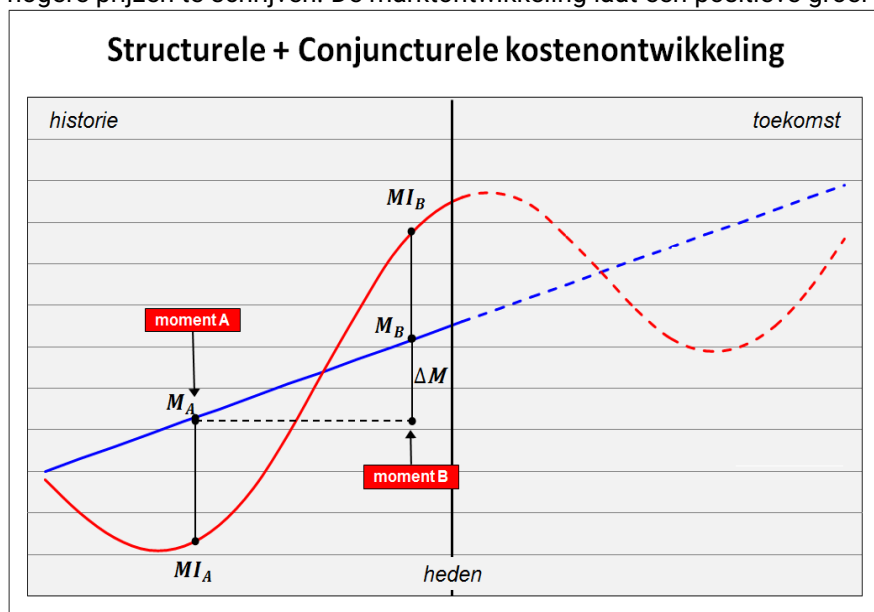
Met deze sectorspecifieke indexcijfers kunnen de eerder bepaalde standaardwaarden worden geïndexeerd, zodat deze de kostenontwikkelingen in de bouw volgen en zich op het juiste kostenniveau bevinden. Ook worden hiermee de stichtingskosten van de onderbouwingen van de kengetallen geïndexeerd, zodat deze 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 grafiek 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 marktontwikkeling laat een positieve groei zien.



Grafiek 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 3 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 3 worden de structurele kostenontwikkelingen weergegeven. Dit zijn indexcijfers, die specifiek voor deze taxatiewijzer zijn opgesteld. De gemiddelde ontwikkeling van deze indexcijfers is circa 3,3% per jaar in de periode 2015-2024. 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.

In 2023 zien we dat de hoge stijging van de structurele lijn is doorgezet. Dit komt mede door COVID-19, beperkte leveringen van materialen door het stikstofbeleid en de oorlog in Oekraïne. De conjuncturele ontwikkeling bleef daardoor ook langere tijd schommelen en was in 2023 nog net positief, wat betekende dat de structurele ontwikkeling weer als maximum was genomen.

In 2024 is de structurele ontwikkeling wat meer gestabiliseerd, maar nog steeds relatief hoog vanwege de relatief hoge CAO stijgingen. De conjuncturele ontwikkeling is verder afgenomen en is negatief, waardoor de structurele + conjuncturele ontwikkeling als maximum is genomen. Omdat de structurele ontwikkeling hoger is dan de negatieve conjuncturele ontwikkeling is de gecombineerde structurele + conjuncturele ontwikkeling alsnog positief.

Het verloop van de indexcijfers in de tabel is in grafiek 2 grafisch weergegeven.

Jaar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
BDB Projectindexering (structureel)	114,28	115,76	118,20	121,27	123,47	125,80	128,21	137,73	148,86	153,28
BDB Marktindicator (conjunctureel)	-10,2%	-6,6%	-2,6%	2,3%	7,0%	7,5%	7,0%	-0,1%	0,6%	-2,1%
BDB PI+MI (structureel+conjunctureel)	102,63	108,12	115,13	124,06	132,11	135,23	137,19	137,59	149,75	150,06
Taxatiewijzer	108,66	108,66	110,64	121,27	123,47	125,80	128,21	137,59	148,86	150,06
Ontwikkeling	0,0%	0,0%	1,8%	9,6%	1,8%	1,9%	1,9%	7,3%	8,2%	0,8%

Tabel 3: BDB Projectindexering Taxatiewijzer Woonwagens & Tijdelijke woningen

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.

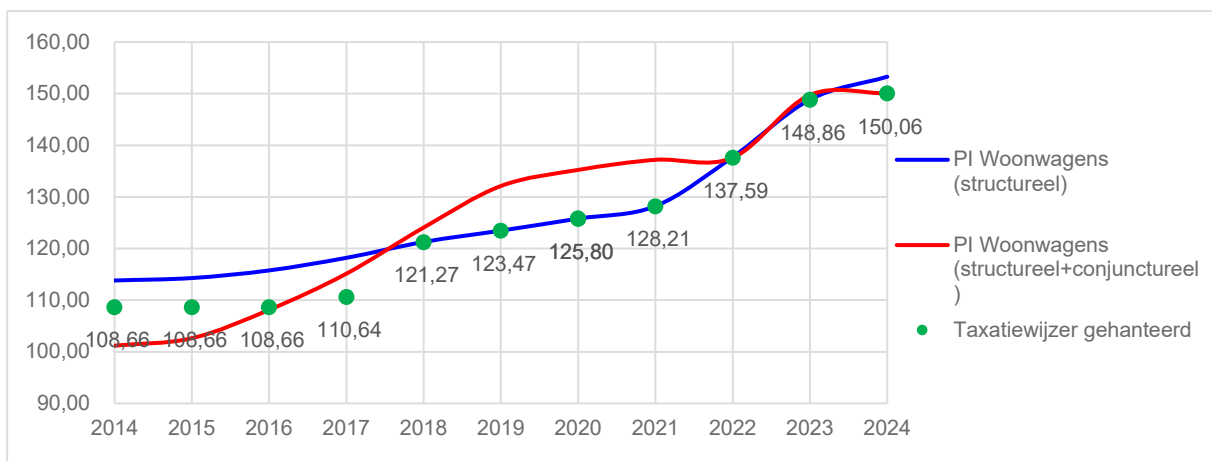
De groene punten geven de indexering aan die voor het indexeren van de stichtingskosten in TIOX en de standaardwaarden in de taxatiewijzer is gebruikt. Aan de punten is te zien dat deze indexcijfers afwijken van het sectorspecifieke structurele niveau. Dit komt doordat er van 2014 tot en met 2016 geen 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. Vanaf 2021 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 in 2021 voor een sterke stijging in de materiaalprijzen gezorgd. Tegelijkertijd was, na een relatief lange periode van hoogconjunctuur, zichtbaar dat de conjuncturele lijn een dalende trend heeft ingezet. De conjuncturele ontwikkeling was begin 2022 net negatief, wat ertoe heeft geleid dat toen de structurele + conjuncturele ontwikkeling als maximum is genomen.

In 2023 zien we dat de hoge stijging van de structurele lijn is doorgezet. Dit komt mede door COVID-19, beperkte leveringen van materialen door het stikstofbeleid en de oorlog in Oekraïne. De conjuncturele ontwikkeling bleef daardoor ook langere tijd schommelen en was in 2023 nog net positief, wat betekende dat de structurele ontwikkeling weer als maximum was genomen.

In 2024 is de structurele ontwikkeling wat meer gestabiliseerd. Deze is gestegen, maar in maten zoals dat in een reguliere ontwikkeling te verwachten is. De conjuncturele ontwikkeling is verder afgenomen en is negatief, waardoor de structurele + conjuncturele ontwikkeling als maximum is genomen.



Grafiek 2: Verloop BDB Projectindexering 2015-2024

5.5. Bandbreedte 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.

5.6. Werkuigenuitzondering

Meer informatie hierover is te vinden in hoofdstuk 8 van Taxatiewijzer 0 – Algemeen.

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. Boven op deze bandbreedten kan voor een aantal specifieke situaties extra worden gecorrigeerd. Het gaat om de correcties op de vervangingswaarde voor de fundering, objectgrootte en bereikbaarheid. Zie voor een toelichting hoofdstuk 6 van Taxatiewijzer 0 – Algemeen.

6.1 Fundering

De kengetallen voor archetype woonunits W9200001 zijn gebaseerd op een plaatfundering. Wanneer een object getaxeerd moet worden waarvan (een deel van) het object een zwaardere of lichtere fundering heeft, dan moeten de kengetallen worden gecorrigeerd. Wanneer een taxateur geen nadere informatie heeft over het type fundering, dan wordt uitgegaan van wat bij het archetype staat vermeld, dus uitgegaan van fundering van beton.

Zwaardere fundering

Palen, meer wapening en dikker beton: € 30 - € 50 per m² GO toeslag op de ruwbouw

Lichtere fundering

Fundering op (beton)tegels: -/- € 30 per m² GO op de ruwbouw

De hoogte van de exacte bijstelling voor het desbetreffende WOZ-object moet door de taxateur zelf gespecificeerd worden.

6.2 Bereikbaarheid

Woonwagens

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.

Woonunits

De bereikbaarheid, de omvang en de belendingen van een bouwplaats hebben invloed op de hoogte van de stichtingskosten. Voorbeelden die de bereikbaarheid van een bouwplaats moeilijker maken zijn de ligging in een bebouwde kern en krappe straatjes. Een kleine omvang van de bouwplaats brengt ook uitdagingen met zich mee. En als er bijvoorbeeld oude gebouwen rondom de bouwplaats staan, dan moet hier extra rekening mee worden gehouden.

Bij het verrichten van een taxatie van een object waarbij situaties van toepassing zijn die ingewikkeld kunnen zijn, moet een correctie (verhoging) op de normkengetallen plaatsvinden. Uit een plaatselijke (regionale) marktanalyse zouden hiervoor kengetallen moeten blijken. Als een correctie noodzakelijk is, bedraagt deze gewoonlijk tussen de +5 à +10%. De hoogte van de correctie kan in bepaalde uitzonderlijke situaties oplopen tot +15%.

7. Technische veroudering en functionele correctie

Door de andere opzet van deze taxatiewijzer ten opzichte van andere taxatiewijzers is de technische veroudering en de functionele correctie voor deze taxatiewijzer 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. Voor correcties van de vervangingswaarde kan gebruikt gemaakt worden van op degressieve afschrijving. Deze afschrijving heeft betrekking op alle woonwagens en tijdelijke woningen waarbij een functionele correctie toegepast kan worden.

7.1. Technische veroudering

Bij de waardebepaling van in gebruik zijnde woonwagens en tijdelijke woningen 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 (correctie) 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 woonwagens of tijdelijke woningen wordt dus lager naarmate deze langer worden gebruikt.

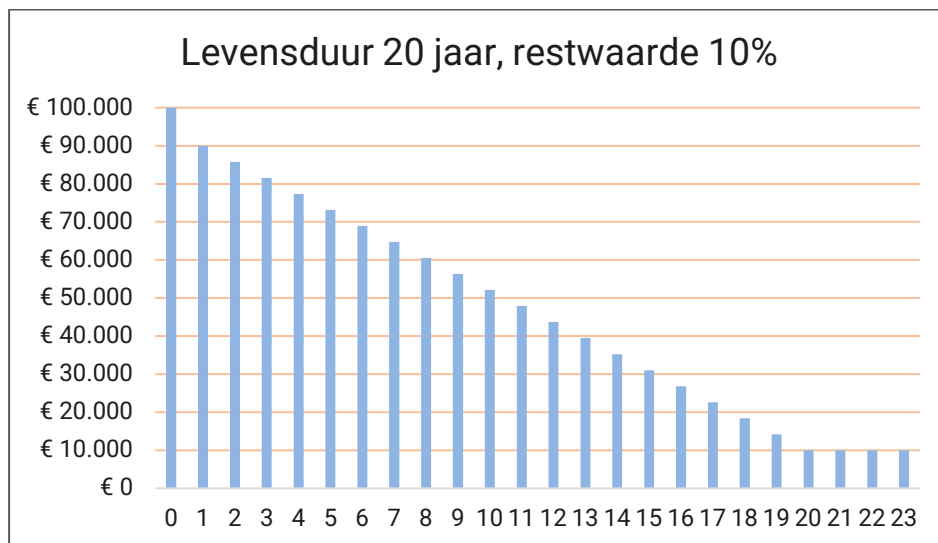
Bij woonwagens blijkt dit uit de verkoopprijzen van gebruikte woonwagens. Het is echter moeilijk om met de verkoopprijzen van gebruikte woonwagens te werken, aangezien deze als roerend worden verkocht. De intentie van de verkoop is om de woonwagen te verplaatsen naar een andere locatie waar deze dan 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.

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.

Voor tijdelijke woningen komt dit doordat het gebruik op een locatie voor maximaal 10 of 15 jaar is, daarna zullen de woonunits verplaatst worden. Hierdoor hebben alleen de units zelf nog een waarde maar worden dezelfde kosten gemaakt als er nieuwe units geplaatst worden. Dit gaat met name over de fundering-, transport-, afwerkings- en plaatsingskosten.

De verkoopprijzen van gebruikte woonwagens en tijdelijk woningen kunnen ten opzichte van de koopprijzen van nieuwe woonwagens en tijdelijke woningen gebruikt worden 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. Grafiek 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.



Grafiek 2: Degressieve afschrijving

7.2. Levensduur en restwaarde

Voor woonwagens en tijdelijke woningen wordt geen verdeling gedaan naar ruwbouw, afbouw en installaties. Daardoor 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.

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.

Voor tijdelijke woningen geldt dat deze niet veel onderdoen ten opzichte van reguliere woningen wat betreft kwaliteit, duurzaamheid en levensduur. Ook is er veel variatie in gebruik van materialen, van woningen op basis van zeecontainers en houtskeletbouw-units met diverse afwerkingen. Om deze redenen is ook voor de tijdelijke woningen een verwachte levensduur met een bandbreedte van 20 tot 35 jaar en een restwaarde met een bandbreedte van 10 tot 25% aangehouden. De verwachte levensduur is langer dan de periode wat de intentie is dat deze tijdelijke woningen zullen blijven staan. Dit omdat de praktijk vaak anders blijkt te zijn dan de intentie en omdat er de mogelijkheid is dat deze woningen op een andere locatie de functie kunnen voortzetten.

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.

8. Grond

Voor zowel woonwagens als tijdelijke woningen geldt dat 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.

Voor een verdere beschrijving van de waardering van de grond wordt verwezen naar hoofdstuk 10 in Taxatiewijzer 0 - Algemeen.

Woonwagens

Bij de archetypen binnen deze taxatiewijzer, gericht op woonwagens, geldt dat voor het bepalen van de vervangingswaarde de grond inclusief de woonwagen wordt 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 personen 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.

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 bijlage 2 in Taxatiewijzer 0 – Algemeen.

10. Rekenschema

Voor een beschrijving van het rekenschema wordt verwezen naar bijlage 1 in Taxatiewijzer 0 - Algemeen.

11. Verklarende woordenlijst

In de bijlagen A, B en C zijn de kengetallen, onderbouwingen en grafieken per archetype te vinden. Hieronder volgt een toelichting welke informatie in de grafieken zichtbaar is en wat deze informatie zegt. Voor een verklarende woordenlijst wordt verwezen naar het algemene deel van deze set Taxatiewijzers 0 - Algemeen. Specifiek voor deze wijzer geldende termen worden waar nodig verklaard en/of beschreven.

Marktgegevens

Onderbouwingen Dit betreft de gevalideerde data van de geanalyseerde onderbouwende gegevens (waar nodig geïndexeerd). Daarbij is de vervangingswaarde (€/m² go) uitgezet tegen de objectgrootte (m² go).

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 go).

Standaard Dit betreft de vastgestelde vervangingswaarde van het betreffende archetype (€/m² go), uitgezet tegen de standaard objectgrootte (m² go). 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 go 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.

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.

12. Bronnen

- WOZ-datacenter (www.wozdatacenter.nl)
- BDB (www.bdb.nl)
- Nationale overheid (www.overheid.nl)
- Landelijke set taxatiewijzers 2021, 2022 en 2023
- De Grevelingen (www.degrevelingen.nl)
- De Wielewaal caravans (www.dewielewaalcaravans.nl)
- Kuiper caravans (www.kuipercaravans.nl)
- Duocar (www.duocar.nl)
- Arcabo (www.arcabo.com)
- Chalettotaal (www.chalettotaal.nl)
- Stekelbos (www.stekelbos.nl)
- De Bergjes (www.bergjes.nl)

Bijlage A – Kengetallen & Onderbouwingen

Kengetallen Woonwagens / Tijdelijke woningen

Archetype	Omschrijving	Vervangingswaarde			
		2023	2024	Vershil €	Vershil %
W9100001	Woonunits (vervallen)	€ 1.549	-	-	-
W9100121	Traditionele woonwagen 30 tot 40 m2 (vervallen)	€ 1.318	-	-	-
W9100221	Traditionele woonwagen 40 tot 50 m2 (vervallen)	€ 1.290	-	-	-
W9100321	Traditionele woonwagen 50 m2 of groter (vervallen)	€ 1.263	-	-	-
W9100422	Luxe uitgevoerde woonwagen 30 - 50 m2 (vervallen)	€ 1.435	-	-	-
W9100522	Luxe uitgevoerde woonwagen 50 - 70 m2 (vervallen)	€ 1.407	-	-	-
W9100622	Luxe uitgevoerde woonwagen 70 m2 of groter (vervallen)	€ 1.378	-	-	-
W9100723	Chalet begane grond 45 - 70 m2 (vervallen)	€ 1.549	-	-	-
W9100823	Chalet begane grond 70 - 100 m2 (vervallen)	€ 1.531	-	-	-
W9100923	Chalet begane grond 100 m2 of groter (vervallen)	€ 1.508	-	-	-
W9101023	Chalet etage 45 - 70 m2 (vervallen)	€ 703	-	-	-
W9101123	Chalet etage 70 - 100 m2 (vervallen)	€ 688	-	-	-
W9101223	Chalet etage 100 m2 of groter (vervallen)	€ 665	-	-	-
W9200001	Woonunits (nieuw)	-	€ 1.836	-	-
W9200121	Traditionele woonwagen 25 tot 35 m2 (nieuw)	-	€ 1.563	-	-
W9200221	Traditionele woonwagen 35 tot 45 m2 (nieuw)	-	€ 1.530	-	-
W9200321	Traditionele woonwagen 45 m2 of groter (nieuw)	-	€ 1.497	-	-
W9200422	Luxe uitgevoerde woonwagen 25 - 45 m2 (nieuw)	-	€ 1.701	-	-
W9200522	Luxe uitgevoerde woonwagen 45 - 60 m2 (nieuw)	-	€ 1.668	-	-
W9200622	Luxe uitgevoerde woonwagen 60 m2 of groter (nieuw)	-	€ 1.633	-	-
W9200723	Chalet begane grond 40 - 60 m2 (nieuw)	-	€ 1.836	-	-
W9200823	Chalet begane grond 60 - 85 m2 (nieuw)	-	€ 1.815	-	-
W9200923	Chalet begane grond 85 m2 of groter (nieuw)	-	€ 1.788	-	-
W9201023	Chalet etage 40 - 60 m2 (nieuw)	-	€ 833	-	-
W9201123	Chalet etage 60 - 85 m2 (nieuw)	-	€ 815	-	-
W9201223	Chalet etage 85 m2 of groter (nieuw)	-	€ 788	-	-

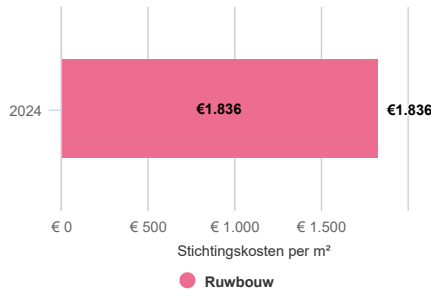
Kengetallen Berging bij Woonwagens

Archetype	Omschrijving	Vervangingswaarde			
		2023	2024	Vershil €	Vershil %
W9100012	Berging bij woonwagen (vervallen)	€ 338	-	-	-
W9200012	Berging bij woonwagen (nieuw)	-	€ 401	-	-

Kengetallen Woonwagens / Tijdelijke woningen

W9200001 - Woonunits

Kengetallen - vergelijking met vorig jaar



Impressie



Detailinformatie Archetype

Objectsoort	1196 - Tijdelijke woning	Bouwperiode
Onderdeel WOZ-object	1100 - Woning	Bouwwijze

Nadere verfijning archetype

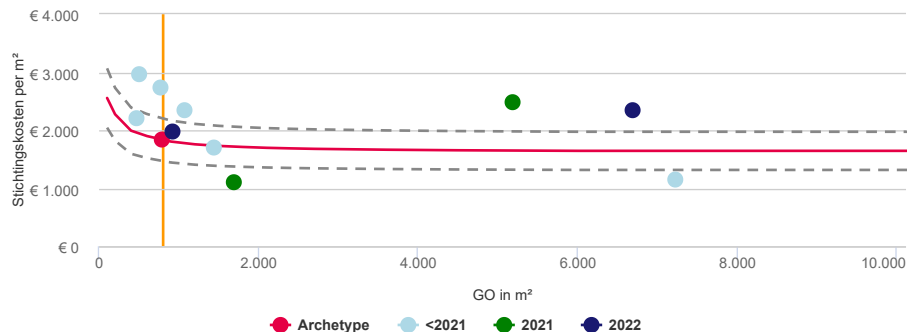
Opmerkingen

Bandbreedte	40%	Actuele stichtingskosten	Oorspronkelijke bouwwijze	Huidige bouwwijze
Standaardgrootte (GO)	800 m²	Vervangingswaarde /m² (excl. 21% btw)	€ 1.836	€ 1.836
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2,6 m	Vervangingswaarde /m² (incl. 21% btw)	€ 2.222	€ 2.222

Onderverdeling	Oorspronkelijke bouwwijze								Huidige bouwwijze		
	Verdeling	Vervangingswaarde /m²			Levensduur		Restwaarde		Vervangings-waarde /m²	Verandering bouwwijze	
		Min	Gem	Max	Min	Max	Min	Max			
Ruwbouw	100%	€ 1.469	€ 1.836	€ 2.203	20	35	15%	20%	€ 1.836	1,000	
Afbouw	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000	
Installaties	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000	
Overige kosten	inclusief										
TOTALEN	100%	€ 1.469	€ 1.836	€ 2.203					€ 1.836		

W9200001 - Woonunits

Onderbouwingen ten opzicht van de bandbreedte

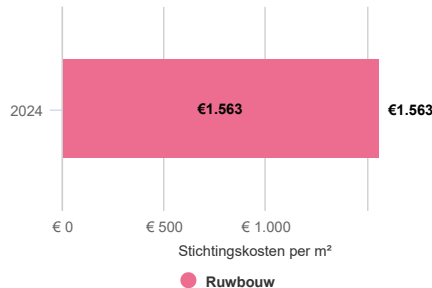


Overzicht onderbouwingen voor Archetype

Bouwjaar	GO (m²)	Ruwbouw / Afbouw / Installaties	Stichtingskosten	Geïndexeerde stichtingskosten / m²
2022	6.696	-	€ 14.411.953	€ 2.347
2022	929	47% / 22% / 31%	€ 1.680.000	€ 1.972
2021	5.189	-	€ 11.056.110	€ 2.493
2021	1.695	-	€ 1.600.000	€ 1.105
2020	484	-	€ 895.800	€ 2.207
2020	510	-	€ 1.266.000	€ 2.960
2019	1.086	-	€ 2.099.100	€ 2.349
2018	1.440	100% / 0% / 0%	€ 1.987.376	€ 1.707
2018	780	47% / 29% / 24%	€ 1.724.000	€ 2.734
2018	7.221	48% / 24% / 28%	€ 6.750.000	€ 1.156

W9200121 - Traditionele woonwagen 25 tot 35 m2

Kengetallen - vergelijking met vorig jaar



Impressie



Detailinformatie Archetype

Objectsoort	1191 - Woonwagens	Bouwperiode
Onderdeel WOZ-object	1160 - Woonwagen	Bouwwijze

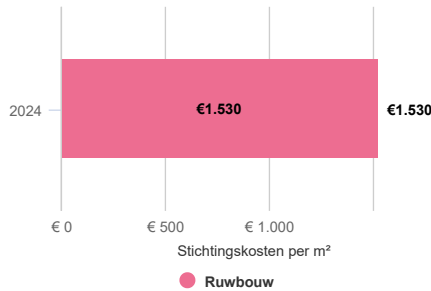
Nadere verfijning archetype

Opmerkingen					
Bandbreedte	30%	Actuele stichtingskosten		Oorspronkelijke bouwwijze	Huidige bouwwijze
Standaardgrootte (GO)		Vervangingswaarde /m² (excl. 21% btw)		€ 1.563	€ 1.563
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2,8 m	Vervangingswaarde /m² (incl. 21% btw)		€ 1.891	€ 1.891

Onderverdeling	Oorspronkelijke bouwwijze								Huidige bouwwijze	
	Verdeling	Vervangingswaarde /m²			Levensduur		Restwaarde		Vervangings-waarde /m²	Verandering bouwwijze
		Min	Gem	Max	Min	Max	Min	Max		
Ruwbouw	100%	€ 1.329	€ 1.563	€ 1.797	20	20	10%	10%	€ 1.563	1,000
Afbouw	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Installaties	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN	100%	€ 1.329	€ 1.563	€ 1.797	€ 1.563					

W9200221 - Traditionele woonwagen 35 tot 45 m2

Kengetallen - vergelijking met vorig jaar



Impressie



Detailinformatie Archetype

Objectsoort	1191 - Woonwagens	Bouwperiode
Onderdeel WOZ-object	1160 - Woonwagen	Bouwwijze

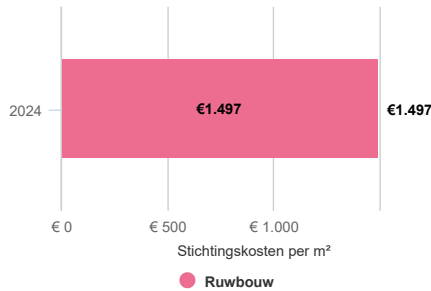
Nadere verfijning archetype
Opmerkingen

Bandbreedte	30%	Actuele stichtingskosten	Oorspronkelijke bouwwijze	Huidige bouwwijze
Standaardgrootte (GO)		Vervangingswaarde /m² (excl. 21% btw)	€ 1.530	€ 1.530
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2,8 m	Vervangingswaarde /m² (incl. 21% btw)	€ 1.851	€ 1.851

Onderverdeling	Verdeling	Oorspronkelijke bouwwijze						Huidige bouwwijze	
		Vervangingswaarde /m²			Levensduur		Restwaarde		Verandering bouwwijze
		Min	Gem	Max	Min	Max	Min	Max	
Ruwbouw	100%	€ 1.301	€ 1.530	€ 1.760	20	20	10%	10%	1,000
Afbouw	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	0,000
Installaties	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	0,000
Overige kosten	inclusief								
TOTALEN	100%	€ 1.301	€ 1.530	€ 1.760				€ 1.530	

W9200321 - Traditionele woonwagen 45 m2 of groter

Kengetallen - vergelijking met vorig jaar



Impressie



Detailinformatie Archetype

Objectsoort	1191 - Woonwagens	Bouwperiode
Onderdeel WOZ-object	1160 - Woonwagen	Bouwwijze

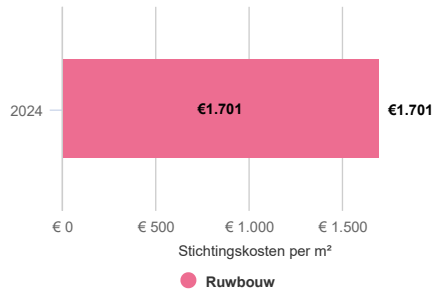
Nadere verfijning archetype

Opmerkingen					
Bandbreedte	30%	Actuele stichtingskosten		Oorspronkelijke bouwwijze	Huidige bouwwijze
Standaardgrootte (GO)		Vervangingswaarde /m² (excl. 21% btw)		€ 1.497	€ 1.497
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2,8 m	Vervangingswaarde /m² (incl. 21% btw)		€ 1.811	€ 1.811

Onderverdeling	Oorspronkelijke bouwwijze								Huidige bouwwijze	
	Verdeling	Vervangingswaarde /m²			Levensduur		Restwaarde		Vervangings-waarde /m²	Verandering bouwwijze
		Min	Gem	Max	Min	Max	Min	Max		
Ruwbouw	100%	€ 1.272	€ 1.497	€ 1.722	20	20	10%	10%	€ 1.497	1,000
Afbouw	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Installaties	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN	100%	€ 1.272	€ 1.497	€ 1.722	€ 1.497					

W9200422 - Luxe uitgevoerde woonwagen 25 - 45 m2

Kengetallen - vergelijking met vorig jaar



Impressie



Detailinformatie Archetype

Objectsoort	1191 - Woonwagens	Bouwperiode
Onderdeel WOZ-object	1160 - Woonwagen	Bouwwijze

Nadere verfijning archetype

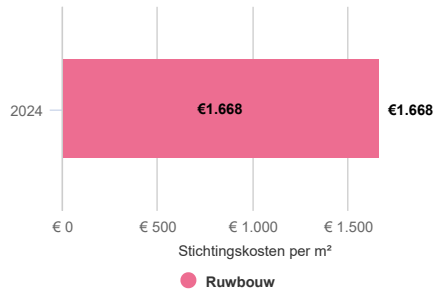
Opmerkingen

Bandbreedte	30%	Actuele stichtingskosten	Oorspronkelijke bouwwijze	Huidige bouwwijze
Standaardgrootte (GO)		Vervangingswaarde /m² (excl. 21% btw)	€ 1.701	€ 1.701
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2,8 m	Vervangingswaarde /m² (incl. 21% btw)	€ 2.058	€ 2.058

Onderverdeling	Oorspronkelijke bouwwijze								Huidige bouwwijze	
	Verdeling	Vervangingswaarde /m²			Levensduur		Restwaarde		Vervangings-waarde /m²	Verandering bouwwijze
		Min	Gem	Max	Min	Max	Min	Max		
Ruwbouw	100%	€ 1.446	€ 1.701	€ 1.956	20	35	10%	25%	€ 1.701	1,000
Afbouw	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Installaties	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN	100%	€ 1.446	€ 1.701	€ 1.956	€ 1.701					

W9200522 - Luxe uitgevoerde woonwagen 45 - 60 m2

Kengetallen - vergelijking met vorig jaar



Impressie



Detailinformatie Archetype

Objectsoort	1191 - Woonwagens	Bouwperiode
Onderdeel WOZ-object	1160 - Woonwagen	Bouwwijze

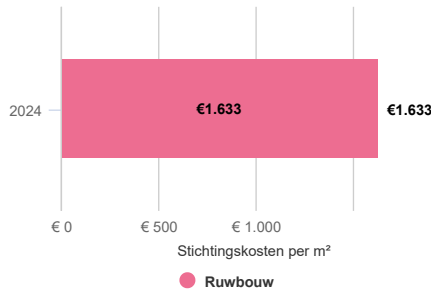
Nadere verfijning archetype

Opmerkingen					
Bandbreedte	30%	Actuele stichtingskosten		Oorspronkelijke bouwwijze	Huidige bouwwijze
Standaardgrootte (GO)		Vervangingswaarde /m² (excl. 21% btw)		€ 1.668	€ 1.668
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2,8 m	Vervangingswaarde /m² (incl. 21% btw)		€ 2.018	€ 2.018

Onderverdeling	Oorspronkelijke bouwwijze								Huidige bouwwijze	
	Verdeling	Vervangingswaarde /m²			Levensduur		Restwaarde		Vervangings-waarde /m²	Verandering bouwwijze
		Min	Gem	Max	Min	Max	Min	Max		
Ruwbouw	100%	€ 1.418	€ 1.668	€ 1.918	20	35	10%	25%	€ 1.668	1,000
Afbouw	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Installaties	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN	100%	€ 1.418	€ 1.668	€ 1.918						€ 1.668

W9200622 - Luxe uitgevoerde woonwagen 60 m2 of groter

Kengetallen - vergelijking met vorig jaar



Impressie



Detailinformatie Archetype

Objectsoort	1191 - Woonwagens	Bouwperiode
Onderdeel WOZ-object	1160 - Woonwagen	Bouwwijze

Nadere verfijning archetype

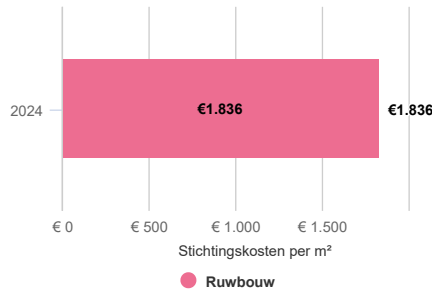
Opmerkingen

Bandbreedte	30%	Actuele stichtingskosten	Oorspronkelijke bouwwijze	Huidige bouwwijze
Standaardgrootte (GO)		Vervangingswaarde /m² (excl. 21% btw)	€ 1.633	€ 1.633
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2,8 m	Vervangingswaarde /m² (incl. 21% btw)	€ 1.976	€ 1.976

Onderverdeling	Verdeling	Oorspronkelijke bouwwijze				Huidige bouwwijze			
		Vervangingswaarde /m²			Levensduur		Restwaarde		Verandering bouwwijze
		Min	Gem	Max	Min	Max	Min	Max	
Ruwbouw	100%	€ 1.388	€ 1.633	€ 1.878	20	35	10%	25%	1,000
Afbouw	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	0,000
Installaties	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	0,000
Overige kosten	inclusief								
TOTALEN	100%	€ 1.388	€ 1.633	€ 1.878					€ 1.633

W9200723 - Chalet begane grond 40 - 60 m2

Kengetallen - vergelijking met vorig jaar



Impressie



Detailinformatie Archetype

Objectsoort	1191 - Woonwagens	Bouwperiode
Onderdeel WOZ-object	1160 - Woonwagen	Bouwwijze

Nadere verfijning archetype

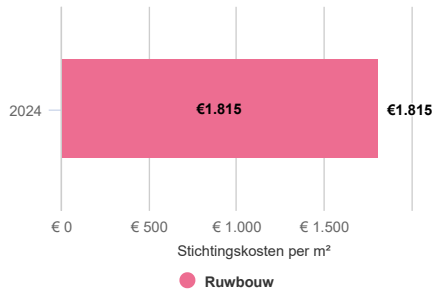
Opmerkingen

Bandbreedte	30%	Actuele stichtingskosten	Oorspronkelijke bouwwijze	Huidige bouwwijze
Standaardgrootte (GO)		Vervangingswaarde /m² (excl. 21% btw)	€ 1.836	€ 1.836
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2,8 m	Vervangingswaarde /m² (incl. 21% btw)	€ 2.222	€ 2.222

Onderverdeling	Verdeling	Oorspronkelijke bouwwijze				Huidige bouwwijze			
		Vervangingswaarde /m²			Levensduur		Restwaarde		Vervangings-waarde /m²
		Min	Gem	Max	Min	Max	Min	Max	
Ruwbouw	100%	€ 1.561	€ 1.836	€ 2.111	20	35	10%	25%	€ 1.836
Afbouw	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -
Installaties	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -
Overige kosten	inclusief								
TOTALEN	100%	€ 1.561	€ 1.836	€ 2.111					€ 1.836

W9200823 - Chalet begane grond 60 - 85 m2

Kengetallen - vergelijking met vorig jaar



Impressie



Detailinformatie Archetype

Objectsoort	1191 - Woonwagens	Bouwperiode
Onderdeel WOZ-object	1160 - Woonwagen	Bouwwijze

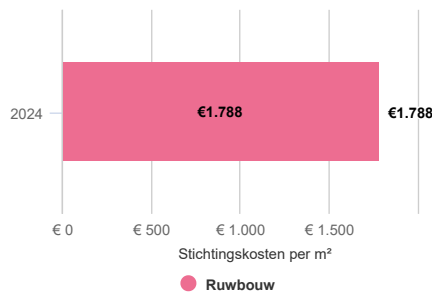
Nadere verfijning archetype

Opmerkingen				
Bandbreedte	30%	Actuele stichtingskosten	Oorspronkelijke bouwwijze	Huidige bouwwijze
Standaardgrootte (GO)		Vervangingswaarde /m² (excl. 21% btw)	€ 1.815	€ 1.815
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2,8 m	Vervangingswaarde /m² (incl. 21% btw)	€ 2.196	€ 2.196

Onderverdeling	Oorspronkelijke bouwwijze								Huidige bouwwijze	
	Verdeling	Vervangingswaarde /m²			Levensduur		Restwaarde		Vervangings-waarde /m²	Verandering bouwwijze
		Min	Gem	Max	Min	Max	Min	Max		
Ruwbouw	100%	€ 1.543	€ 1.815	€ 2.087	20	35	10%	25%	€ 1.815	1,000
Afbouw	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Installaties	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN	100%	€ 1.543	€ 1.815	€ 2.087	€ 1.815					

W9200923 - Chalet begane grond 85 m2 of groter

Kengetallen - vergelijking met vorig jaar



Impressie



Detailinformatie Archetype

Objectsoort	1191 - Woonwagens	Bouwperiode
Onderdeel WOZ-object	1160 - Woonwagen	Bouwwijze

Nadere verfijning archetype

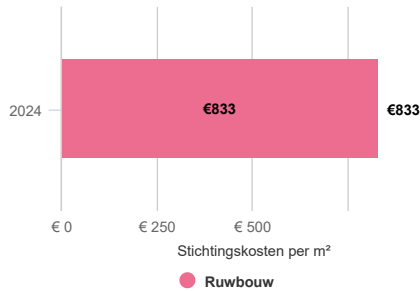
Opmerkingen

Bandbreedte	30%	Actuele stichtingskosten	Oorspronkelijke bouwwijze	Huidige bouwwijze
Standaardgrootte (GO)		Vervangingswaarde /m² (excl. 21% btw)	€ 1.788	€ 1.788
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2,8 m	Vervangingswaarde /m² (incl. 21% btw)	€ 2.163	€ 2.163

Onderverdeling	Oorspronkelijke bouwwijze								Huidige bouwwijze		
	Verdeling	Vervangingswaarde /m²			Levensduur		Restwaarde		Vervangings-waarde /m²	Verandering bouwwijze	
		Min	Gem	Max	Min	Max	Min	Max			
Ruwbouw	100%	€ 1.520	€ 1.788	€ 2.056	20	35	10%	25%	€ 1.788	1,000	
Afbouw	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000	
Installaties	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000	
Overige kosten	inclusief										
TOTALEN	100%	€ 1.520	€ 1.788	€ 2.056						€ 1.788	

W9201023 - Chalet etage 40 - 60 m2

Kengetallen - vergelijking met vorig jaar



Impressie



Detailinformatie Archetype

Objectsoort	1191 - Woonwagens	Bouwperiode
Onderdeel WOZ-object	1160 - Woonwagen	Bouwwijze

Nadere verfijning archetype

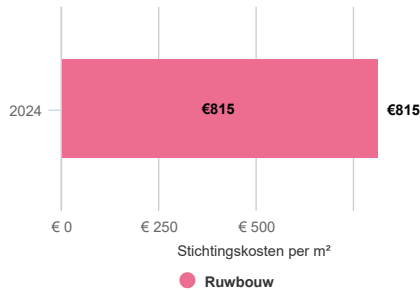
Opmerkingen

Bandbreedte	30%	Actuele stichtingskosten	Oorspronkelijke bouwwijze	Huidige bouwwijze
Standaardgrootte (GO)		Vervangingswaarde /m² (excl. 21% btw)	€ 833	€ 833
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2,8 m	Vervangingswaarde /m² (incl. 21% btw)	€ 1.008	€ 1.008

Onderverdeling	Oorspronkelijke bouwwijze								Huidige bouwwijze	
	Verdeling	Vervangingswaarde /m²			Levensduur		Restwaarde		Vervangings-waarde /m²	Verandering bouwwijze
		Min	Gem	Max	Min	Max	Min	Max		
Ruwbouw	100%	€ 708	€ 833	€ 958	20	35	10%	25%	€ 833	1,000
Afbouw	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Installaties	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN	100%	€ 708	€ 833	€ 958	€ 833					

W9201123 - Chalet etage 60 - 85 m2

Kengetallen - vergelijking met vorig jaar



Impressie



Detailinformatie Archetype

Objectsoort	1191 - Woonwagens	Bouwperiode
Onderdeel WOZ-object	1160 - Woonwagen	Bouwwijze

Nadere verfijning archetype

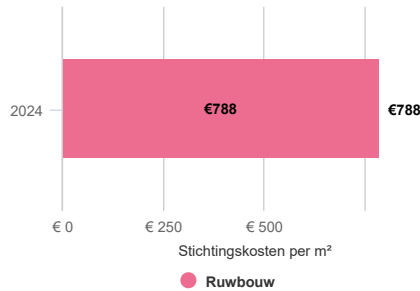
Opmerkingen

Bandbreedte	30%	Actuele stichtingskosten	Oorspronkelijke bouwwijze	Huidige bouwwijze
Standaardgrootte (GO)		Vervangingswaarde /m² (excl. 21% btw)	€ 815	€ 815
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2,8 m	Vervangingswaarde /m² (incl. 21% btw)	€ 986	€ 986

Onderverdeling	Oorspronkelijke bouwwijze								Huidige bouwwijze	
	Verdeling	Vervangingswaarde /m²			Levensduur		Restwaarde		Vervangings-waarde /m²	Verandering bouwwijze
		Min	Gem	Max	Min	Max	Min	Max		
Ruwbouw	100%	€ 693	€ 815	€ 937	20	35	10%	25%	€ 815	1,000
Afbouw	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Installaties	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN	100%	€ 693	€ 815	€ 937	€ 815					

W9201223 - Chalet etage 85 m2 of groter

Kengetallen - vergelijking met vorig jaar



Impressie



Detailinformatie Archetype

Objectsoort	1191 - Woonwagens	Bouwperiode
Onderdeel WOZ-object	1160 - Woonwagen	Bouwwijze

Nadere verfijning archetype

Opmerkingen

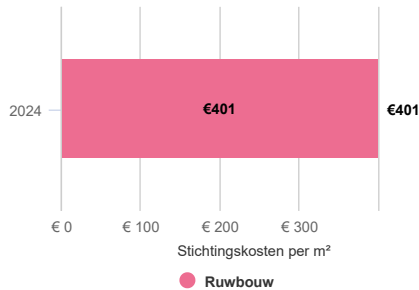
Bandbreedte	30%	Actuele stichtingskosten	Oorspronkelijke bouwwijze	Huidige bouwwijze
Standaardgrootte (GO)		Vervangingswaarde /m² (excl. 21% btw)	€ 788	€ 788
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2,8 m	Vervangingswaarde /m² (incl. 21% btw)	€ 953	€ 953

Onderverdeling	Oorspronkelijke bouwwijze								Huidige bouwwijze	
	Verdeling	Vervangingswaarde /m²			Levensduur		Restwaarde		Vervangings-waarde /m²	Verandering bouwwijze
		Min	Gem	Max	Min	Max	Min	Max		
Ruwbouw	100%	€ 670	€ 788	€ 906	20	35	10%	25%	€ 788	1,000
Afbouw	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Installaties	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN	100%	€ 670	€ 788	€ 906	€ 788					

Kengetallen Berging bij Woonwagens

W9200012 - Berging bij woonwagen

Kengetallen - vergelijking met vorig jaar



Impressie



Detailinformatie Archetype

Objectsoort	1191 - Woonwagens	Bouwperiode
Onderdeel WOZ-object	1600 - Berging / schuur niet verfijnen	Bouwwijze

Nadere verfijning archetype	
Opmerkingen	

Bandbreedte	30%	Actuele stichtingskosten	Oorspronkelijke bouwwijze	Huidige bouwwijze
Standaardgrootte (GO)		Vervangingswaarde /m² (excl. 21% btw)	€ 401	€ 401
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2,5 m	Vervangingswaarde /m² (incl. 21% btw)	€ 485	€ 485

Onderverdeling	Oorspronkelijke bouwwijze								Huidige bouwwijze	
	Verdeling	Vervangingswaarde /m²			Levensduur		Restwaarde		Vervangings-waarde /m²	Verandering bouwwijze
		Min	Gem	Max	Min	Max	Min	Max		
Ruwbouw	100%	€ 341	€ 401	€ 461	25	25	10%	10%	€ 401	1,000
Afbouw	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Installaties	0%	€ -	€ -	€ -	0	0	0%	0%	€ -	0,000
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN	100%	€ 341	€ 401	€ 461	€ 401					

Bijlage B - Nadere toelichting op kengetallen

In bijlage B is per woonwagensoort een tabel gemaakt waarbij prijsopgaven van verschillende woonwagens onderverdeeld zijn per archetype, zoals benoemd in hoofdstuk 3. Deze tabellen geven informatie over het type woonwagen, de afmetingen, grootte en prijzen. De vanaf prijs is de basisprijs van de woonwagen/chalet. De prijs per m2 geeft inzicht in de kosten per woonwagen. De gemiddelde prijs per m2 geeft inzicht in de kosten van het archetype en is vergelijkbaar met het kengetal van 2024.

Traditionele woonwagens

Archetype (Omschrijving)	Type	Afmetingen l x b (m)	Grootte (GO m²)	Vanaf Prijs	Prijs per m²	Gemiddelde prijs per m²
W9200121 (Traditionele woonwagen 25 tot 35 m²)	Bergline 800/2	9,30 x 3,7	28,90	€ 43.250	€ 1.496,31	€ 1.590,66
	Globus Futura	9,30 x 3,85	30,08	€ 48.750	€ 1.620,88	
	Prestige Moderna	10,00 x 4,00	33,60	€ 48.950	€ 1.456,85	
	Ultimate 1050/2	10,50 x 3,85	33,96	€ 56.950	€ 1.677,12	
	Ultimate 1050/3	10,50 x 3,85	33,96	€ 57.800	€ 1.702,15	
W9200221 (Traditionele woonwagen 35 tot 45 m²)	Ultimate Geo	10,50 x 4,00	35,28	€ 52.250	€ 1.481,01	€ 1.470,47
	Ultimate Mercator	11,50 x 4,00	38,64	€ 62.395	€ 1.614,78	
	Ultimate Horizon	11,50 x 4,00	38,64	€ 62.395	€ 1.614,78	
	Prestige Logic	11,00 x 4,00	36,96	€ 51.250	€ 1.386,63	
	Omega Lessenaar	11,50 x 4,00	38,64	€ 48.500	€ 1.255,18	
W9200321 (Traditionele woonwagen 45 m² of groter)	Willerby Lumic	13,50 x 4,00	45,36	€ 52.950	€ 1.167,33	€ 1.195,44
	Willerby Lumic Super	13,50 x 4,00	45,36	€ 55.500	€ 1.223,54	

De Ultimate modellen standaard met Luxury Pakket : Truma kachel, dubbel glas, luxe keuken met hoge koelkast/magnetron

Tegen meerprijs :

Ultrawarm pakket, dus c.v. ipv gaskachel/geiser € 1.450

Extra 1,5 tuindeur in bijv. 930 of 1050 ipv vast raam € 1.250

Tabel 1: Prijsopgaven Traditionele woonwagens

Luxe uitgevoerde woonwagen

Archetype (Omschrijving)	Type	Afmetingen l x b (m)	Grootte (GO m²)	Vanaf Prijs	Prijs per m²	Gemiddelde prijs per m²
W9200422 (Luxe uitgevoerde woonwagen 25 - 45 m²)	Rapidhome New Valley	11,00 x 4,20	38,81	€ 74.950	€ 1.931,30	€ 2.226,40
	Swift Moselle Lodge	12,00 x 4,00	40,32	€ 95.950	€ 2.379,71	
	Lacet Alphine	10,50 x 4,00	35,28	€ 83.550	€ 2.368,20	
W9200522 (Luxe uitgevoerde woonwagen 45 - 60 m²)	Bellagio MZ	13,00 x 4,20	45,86	€ 117.950	€ 2.571,73	€ 2.394,77
	Silvretta Special Ostsee	14,00 x 3,95	46,45	€ 110.442	€ 2.377,55	
	Rushmore	13,50 x 4,20	47,63	€ 106.450	€ 2.235,03	
W9200622 (Luxe uitgevoerde woonwagen 60 m² of groter)	PK Volente Special-L	17,50 x 4,20	61,74	€ 139.950	€ 2.266,76	€ 2.047,93
	PK Lodge MZ	12,00 x 7,00	70,56	€ 129.950	€ 1.841,70	
	ABI Kielder Residential	12,50 x 6,20	65,10	€ 132.500	€ 2.035,33	

De transportkosten bedragen € 2100,- per deel + € 470,- begeleiding

Aansluiten op nutsvoorzieningen € 1125,-

Casco chalet wind- en waterdicht € 2750,- per strekkende meter a 3,60 mtr. breed

Tabel 2: Prijsopgaven Luxe uitgevoerde woonwagen

Chalet begane grond

Archetype (Omschrijving)	Type	Afmetingen l x b (m)	Grootte (GO m²)	Vanaf Prijs	Prijs per m²	Gemiddelde prijs per m²
W9200723 (Chalet begane grond 40 - 60 m²)	Prestige 1100/2	11,00 x 4,50	42,08	€ 52.950	€ 1.258,47	€ 1.687,68
	Enkel-Chalet	12,00 x 4,00	40,32	€ 60.120	€ 1.491,07	
	Duo-Chalet	7,50 x 6,50	40,95	€ 79.325	€ 1.937,12	
	Duo-Chalet	7,00 x 7,20	42,34	€ 83.005	€ 1.960,62	
	Duo-Chalet	8,00 x 7,20	48,38	€ 87.065	€ 1.799,46	
	Duo-Chalet	9,00 x 7,20	54,43	€ 91.410	€ 1.679,34	
W9200823 (Chalet begane grond 60 - 85 m²)	L-Chalet	9,00 x 8,00	60,48	€ 86.285	€ 1.426,67	€ 1.374,77
	L-Chalet	10,00 x 8,00	67,20	€ 88.720	€ 1.320,24	
	L-Chalet	11,00 x 8,00	73,92	€ 90.450	€ 1.223,62	
	L-Chalet	12,00 x 8,00	80,64	€ 92.700	€ 1.149,55	
	Duo-Chalet	10,00 x 7,20	60,48	€ 97.410	€ 1.610,62	
	Duo-Chalet	11,00 x 7,20	66,53	€ 100.985	€ 1.517,93	
W9200923 (Chalet begane grond 85 m² of groter)	MZ Next Level	10,00 x 13,50	113,40	€ 199.950	€ 1.763,23	€ 2.196,05
	Capri Twin ECO	14,00 x 7,20	85,68	€ 183.450	€ 2.141,11	
	Capri Twin De Bergjes ECO	14,00 x 7,20	85,68	€ 229.950	€ 2.683,82	

Tabel 3: Prijsopgaven Chalet begane grond