

Taxatiewijzer en kengetallen DEEL 3

Woonwagens

Waardepeildatum 1 januari 2008



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

Colofon

Taxatiewijzer Woonwagens, waardepeildatum 1 januari 2008

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

© Copyright Vereniging van Nederlandse Gemeenten 2008

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 2008. 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, Utrecht en de taxatiebedrijven Oranjewoud, Taxon, TOG Nederland en SenS Vastgoed.

Verschillen ten opzichte van de vorige Taxatiewijzer Woonwagens, prijspeil 01-01-2007 versie 1.1

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de inhoudelijke (niet-redactionele) verschillen in de hoofdstukken ten opzichte van de Taxatiewijzer Woonwagens, prijspeil 01-01-2007, versie 1.1.

Hoofdstuk	Onderwerp	Wijziging
1	Strekking van deze taxatiewijzer	Paragraaf 1.1.1 Afbakening toegevoegd
2	Beschrijving van de archetypen	Archetypen + toelichting aangepast
3	Aandachtspunten inzake functionele veroudering	Tekst herschreven
4	Onderbouwende marktgegevens	Geen wijzigingen
5	Beschrijving hoe om te gaan met bandbreedtes	Geen wijzigingen
6	Grond	Onderwerp afbakening naar paragraaf 1.1.1
7	Taxatieverslag	Taxatieverslag naar nieuwe waardepeildatum 1 januari 2008
8	Rekenschema	Geen wijzigingen
Bijlage 1	Bronnen	Geen wijzigingen
Bijlage 2	Verklarende woordenlijst	Geen wijzigingen
Bijlage 3	Marktanalyse	Nieuwe onderbouwende marktgegevens
Bijlage 4	Kengetallen per archetype	Prijzen per m ² aangepast naar nieuwe waardepeildatum 1 januari 2008

Verschillen ten opzichte van de vorige Taxatiewijzer Woonwagens, prijspeil 01-01-2008 versie 1.0

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de inhoudelijke (niet-redactionele) verschillen in de hoofdstukken ten opzichte van de Taxatiewijzer Woonwagens, prijspeil 01-01-2008, versie 1.0.

Hoofdstuk	Onderwerp	Wijziging
2.1	Beschrijving van de archetypen	Inhoudsopgave archetypen aangepast
2.2	Beschrijving van de archetypen	Toelichting op de archetypen aangepast

INHOUDSOPGAVE

1	Strekking van deze taxatiewijzer	6
1.1	Algemeen.....	6
1.2	Specifieke aandachtspunten taxatiewijzer Woonwagens	7
2	Beschrijving van de archetypen	9
2.1	Inhoudsopgave archetypen	9
2.2	Toelichting op de archetypen	10
3	Functionele veroudering bij woonwagens	11
4	Beschrijving van de marktgegevens.....	12
5	Beschrijving hoe om te gaan met bandbreedtes	13
6	Grond.....	14
7	Taxatieverslag	15
8	Rekenschema	15
	Bijlage 1 - Bronnen	17
	Bijlage 2 - Verklarende woordenlijst	18
	Bijlage 3 - Onderbouwende marktgegevens	19
	Bijlage 4 - Kengetallen per archetype	21

1 Strekking van deze taxatiewijzer

1.1 Algemeen

Voor u ligt de landelijke taxatiewijzer woonwagens die gezamenlijk is opgesteld door de grote gemeenten, de branche, de VNG en de Waarderingskamer. De taxatiewijzer is geldig voor taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2008. De taxatiewijzer is afgestemd op het gebruik door een gecertificeerde WOZ-taxateur.

De doelstelling van de taxatiewijzer 2008 is het nastreven van:

- doelmatigheid; gebruiken van dezelfde taxatiewijzer door alle gemeenten
- uniformiteit; interpreteren en toepassen van dezelfde kengetallen en/of uitgangspunten door alle gemeenten
- kwaliteit; voldoende onderbouwing van taxatiewijzer
- transparantie; ook de belanghebbenden krijgen de mogelijkheid om te zien op basis van welke gegevens, van welke kengetallen en van welke uitgangspunten een waarde van een woning is bepaald.

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

Voor het bepalen van de kengetallen is gebruik gemaakt van marktinformatie van alle gemeenten in Nederland voor zover deze beschikbaar was. De belangrijkste bronnen hierbij zijn het WOZ-datacenter en bouwdoSSIERS geweest, waarbij de stichtingskosten, inclusief de nacalculatie als uitgangspunt zijn genomen. De aldus gevonden kengetallen zijn in bandbreedtes in deze taxatiewijzer vermeld.

Om de kwaliteit van de onderbouwing te waarborgen, is een inspanningsverplichting gesteld voor het verzamelen van marktgegevens. Afhankelijk van het soort object is gekozen voor een landelijke, regionale of gemeentelijke analyse van de marktgegevens.

Het is van groot belang dat elke gemeente met de uitgangspunten in de taxatiewijzer de waarde van de WOZ-objecten bepaalt, zodat de doelstellingen gehaald worden.

1.1.1 Afbakening

Bij de afbakening komen de hieronder volgende situaties voor:

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Specifieke aandachtspunten taxatiewijzer Woonwag en

1.2.1 Jurisprudentie

Woonwag en

Onder een woonwag en wordt verstaan een tot woning ingerichte (woon)wag en.

Roerend of onroerend?

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

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

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

In oudere jurisprudentie is met betrekking tot woonboten al eerder de onroerende status bevestigd. Indien een woonboot langdurig op de bodem ligt of is onderheid, is de woonboot een onroerende zaak (Hof 's-Gravenhage 31 juli 1996, nr. 93/2342, Belastingblad 1997, blz. 748 (woonboot op zanddam) en Hof Amsterdam 23 april 1999, nr. 98/0065, Belastingblad 2000, blz. 54 (onderheide woonboot)).

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

“-dat de eerdergenoemde aanbouw duurzaam met de grond verenigd en dusdanig met de woonwagen is verbonden dat deze verbinding niet kan worden verbroken zonder de woonwagen of de aanbouw te beschadigen;

-dat aan de onderzijde van de woonwagen een constructie is aangebracht die tot in de grond reikt, zodat de woonwagen visueel één geheel met de grond vormt; en

-dat het perceel waarop de woonwagen staat gedeeltelijk is ommuurd en is voorzien van een ijzeren toegangspoort, welke mede gebruikt kan worden om met een auto het perceel op te rijden.

De woonwagen is indertijd, afgaande op het feit dat deze reeds vele jaren op die locatie staat en belanghebbende – naar het Hof veronderstelt – niet voornemens is daarin verandering te brengen, kennelijk geplaatst met de bedoeling om daar duurzaam aanwezig te blijven. Gelet hierop en in aanmerking nemende de feiten – en dan met name de wijze waarop de – onroerende – aanbouw aan de woonwagen is bevestigd en de onder 3.2 beschreven aansluitingen – alsmede gelet op hetgeen belanghebbende omtrent het verplaatsen van de woonwagen heeft verklaard en op het onder 6.4 overwogene, is het Hof van oordeel dat de woonwagen naar aard en inrichting is bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven. De woonwagen is derhalve duurzaam met de grond verenigd en als een onroerende zaak te beschouwen.”

2 Beschrijving van de archetypen

(zie voor de kengetallen per archetype; bijlage 4)

2.1 Inhoudsopgave archetypen

Taxatiewijzer		Woonwagens
CODERING ARCHETYPE		
Nr.	Code	Omschrijving
1	W9110121	Salonwagen (30 tot 40m, 0 tot 5 jaar oud)
2	W9120121	Salonwagen (30 tot 40m, 5 tot 15 jaar oud)
3	W9130121	Salonwagen (30 tot 40m, 15 tot 25 jaar oud)
4	W9110221	Salonwagen (40 tot 50m, 0 tot 5 jaar oud)
5	W9120221	Salonwagen (40 tot 50m, 5 tot 15 jaar oud)
6	W9120221	Salonwagen (40 tot 50m, 15 tot 25 jaar oud)
7	W9110321	Salonwagen (50m of groter, 0 tot 5 jaar oud)
8	W9120321	Salonwagen (50m of groter, 5 tot 15 jaar oud)
9	W9130321	Salonwagen (50m of groter, 15 tot 25 jaar oud)
10	W9110422	Luxe salonwagen (30 tot 50 m, 0 tot 5 jaar oud)
11	W9120422	Luxe salonwagen (30 tot 50 m, 5 tot 15 jaar oud)
12	W9130422	Luxe salonwagen (30 tot 50 m, 15 tot 25 jaar oud)
13	W9110522	Luxe salonwagen (50 tot 70 m, 0 tot 5 jaar oud)
14	W9120522	Luxe salonwagen (50 tot 70 m, 5 tot 15 jaar oud)
15	W9130522	Luxe salonwagen (50 tot 70 m, 15 tot 25 jaar oud)
16	W9110622	Luxe salonwagen (70 m of groter, 0 tot 5 jaar oud)
17	W9120622	Luxe salonwagen (70 m of groter, 5 tot 15 jaar oud)
18	W9130622	Luxe salonwagen (70 m of groter, 15 tot 25 jaar oud)
19	W9110723	Chalet (45 tot 70 m, 0 tot 5 jaar oud, Begane grond)
20	W9120723	Chalet (45 tot 70 m, 5 tot 15 jaar oud, Begane grond)
21	W9130723	Chalet (45 tot 70 m, 15 tot 25 jaar oud, Begane grond)
22	W9110823	Chalet (70 tot 100 m, 0 tot 5 jaar oud, Begane grond)
23	W9120823	Chalet (70 tot 100 m, 5 tot 15 jaar oud, Begane grond)
24	W9130823	Chalet (70 tot 100 m, 15 tot 25 jaar oud, Begane grond)
25	W9110923	Chalet (100 m of groter, 0 tot 5 jaar oud, Begane grond)
26	W9120923	Chalet (100 m of groter, 5 tot 15 jaar oud, Begane grond)
27	W9130923	Chalet (100 m of groter, 15 tot 25 jaar oud, Begane grond)
28	W9111023	Chalet (45 tot 70 m, 0 tot 5 jaar oud, per etage)
29	W9121023	Chalet (45 tot 70 m, 5 tot 15 jaar oud, per etage)
30	W9131023	Chalet (45 tot 70 m, 15 tot 25 jaar oud, per etage)
31	W9111123	Chalet (70 tot 100 m, 0 tot 5 jaar oud, per etage)
32	W9121123	Chalet (70 tot 100 m, 5 tot 15 jaar oud, per etage)
33	W9131123	Chalet (70 tot 100 m, 15 tot 25 jaar oud, per etage)
34	W9111223	Chalet (100 m of groter, 0 tot 5 jaar oud, per etage)
35	W9121223	Chalet (100 m of groter, 5 tot 15 jaar oud, per etage)
36	W9131223	Chalet (100 m of groter, 15 tot 25 jaar oud, per etage)

2.2 Toelichting op de archetypen

Positie 1
Nummer
W

Positie 2 + 3
Nummer
91

LAATSTE 2 POSITIES VAN DE OBJECTSOORTCODE 1191 (WOONWAGEN)

Positie 4	Nummer	Ouderdom
	1	0 tot 5 jaar oud
	2	5 tot 15 jaar oud
	3	15 jaar en ouder

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

Positie 7	Nummer	Materiaal
	2	Hout

Positie 8	Nummer	Afwerkingniveau
	1	Eenvoudig
	2	Gemiddeld
	3	Luxe

3 Functionele veroudering bij woonwagens

Komt eigenlijk niet voor bij deze categorie objecten. In beginsel vallen woonwagens onder het begrip woning en dient de waarde dus te worden vastgesteld op de waarde in het economisch verkeer. Het verdient dan ook absoluut de voorkeur om, wanneer daar de mogelijkheid toe bestaat, de waarde via vergelijking met marktgegevens vast te stellen. Echter is de praktijk vaak wat weerbarstiger en ontbreekt het vaak aan bruikbare marktgegevens.

De markt wordt voor een aanzienlijk deel bepaald door de nieuwbouw van woonwagens. Als reden hiervoor geldt vaak dat de standplaats wordt gehuurd van de gemeente en de woonwagen door de huurder zelf wordt neergezet.

Een ander specifiek punt betreffende de woonwagenmarkt is dat het vaak een beperkte en afgesloten en daardoor heel specifieke markt betreft, waarin familie- en/of gemeenschapsbanden een belangrijke rol spelen. Dit zorgt er mede voor dat het aantal woonwagens met standplaats of alleen de standplaatsen die voor vrije verkoop in aanmerking komen, beperkt is. In dit verband wordt verwezen naar het artikel '*Overnemen standplaats: ... geen kwestie van onderling even regelen!*', Het Wiel, 20 september 2004. Dit artikel is terug te vinden in het Nieuwsarchief van de site Woonwagen.nl.

Vandaar dat is gekozen om in deze wijzer de nadruk te leggen op de waardebepaling via de methodiek van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Voor het bepalen van de grondprijzen wordt gemakshalve verwezen naar hoofdstuk 6. Voorop staat echter dat de waarde in het economisch verkeer de voorkeur geniet.

4 Beschrijving van de marktgegevens (zie voor de gebruikte marktgegevens; bijlage 3)

5 Beschrijving hoe om te gaan met bandbreedtes

Niet van toepassing.

6 Grond

De grondwaarde wordt vastgesteld op basis van de werkelijke bestemming van de grond. In de meeste gevallen gaat het dan om een woonbestemming. Voor de waardebeoordeling kan aangesloten worden bij een waarde die overeenkomt met 75 procent van de grondwaarde met een woonbestemming voor reguliere woningbouw. Elke gemeente zal aan de hand van lokale omstandigheden zelf de gronduitgifteprijs (inclusief BTW) bepalen.

7 Taxatieverslag

Taxatieverslag woonwagen			
Aanduiding object			
WOZ-nummer	: 059900696588		
Gemeente	: Rotterdam		
Adres	:		
Postcode	:		
Buurt	: Beverwaard		
Wijk	: IJsselmonde		
Overige bij het object behorende adressen			
Niet van toepassing			
Alle bij het object behorende kadastrale aanduidingen			
Kadastrale gemeente:	Sectie:	Perceel:	Letter: Indexnr.: Oppervlakte:
IJsselmonde	F	2872	G 291 ca
Kenmerken object			
Soort object	: Woonwagen		
Archetype	:		
Kwaliteitstype	: Goed		
Uitstralingstype	: Eigentijds		
Bouwjaar	:		
Omschrijving	:		
	Oppervlakte:	Waarde:	
Grond	291m2	€	41.000
Woonwagen	160m2	€	89.000
Berging	16m2	€	-
	Totaal:	€	130.000
Bijzonderheden	:		
Waardegegevens			
Ingangsdatum	: 1 januari 2009		
Waardepeildatum	: 1 januari 2008		
Vastgestelde waarde	: € 130.000		
Onderbouwing			
Adres	:		
Postcode	:		
Buurt	: Ommoord	Beverwaard	Oud Charlois
Wijk	: Prins Alexander	IJsselmonde	Charlois
Gemeente	: Rotterdam	Rotterdam	Rotterdam
Soort object	: Woonwagen	Woonwagen	Woonwagen
Archetype	: Chalet	Chalet	Chalet
Bouwjaar	:		
Oppervlakte grond	: 700m2	260m2	243m2
Oppervlakte woonwagen	: 175m2	185m2	185m2
Oppervlakte berging	: 50m2	16m2	0m2
Transportdatum	:		
Verkoopprijs	:		
Vastgestelde waarde	: 280.000	120.000	110.000

8 Rekenschema

Niet van toepassing.

Bijlage 1

Bijlage 1 Bronnen

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

- Taxatiewijzer Woonwagens prijspeil 01-01-2007 WOZ-datacenter
- WOZ-datacenter
- Folderwerk en prijslijsten diverse woonwagenfabrikanten en chaletbouwers

Bijlage 2

Bijlage 2 Verklarende woordenlijst

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

Salonwagen

Eenvoudige éénlaagse woonwagen, variërend in afmeting van circa 30 vierkante meter tot circa 70 vierkante meter.

Luxe salonwagen

Luxe éénlaagse (dubbele) woonwagen, variërend in afmeting van circa 48 vierkante meter tot circa 90 vierkante meter.

Chalet

Prefab systeemwoning, variërend in afmeting van circa 48 vierkante meter tot circa 180 vierkante meter.

Eigentijds

Modern(e) of nieuw(e) woonwagen/chalet, of een ouder(e) woonwagen/chalet voorzien van een nieuwe buitenafwerking, bijvoorbeeld een steenstrips gevelafwerking.

Gemiddeld

Enigszins gedateerd(e) woonwagen/chalet.

Gedateerd

Verouderd(e) woonwagen/chalet.

Bijlage 3

Bijlage 3 Onderbouwende marktgegevens

Type Salonwagen

Model Moonlight

9.00 x 3.70 mtr	vanaf:	€35.910
10.00 x 3.70 mtr	vanaf:	€37.427
11.00 x 3.70 mtr	vanaf:	€40.215
12.00 x 3.70 mtr	vanaf:	€42.223

Model Jupiter

Inclusief CV-installatie

10.00 x 3.85 mtr	vanaf:	€46.668
11.65 x 3.85 mtr	vanaf:	€52.078
11.65 x 3.85 mtr	vanaf:	€53.093

Type Luxe salonwagens

Model Jupiter

Inclusief CV-installatie

8.35 x 6.70 mtr	vanaf:	€62.819
-----------------	--------	---------

Model Sunshine

10.00 x 3.70 mtr + 3.00 x 3.70 mtr	vanaf:	€46.853
11.65 x 3.70 mtr + 4.00 x 3.70 mtr	vanaf:	€50.423
11.65 x 3.70 mtr + 5.00 x 3.70 mtr	vanaf:	€54.104

Model Salland

10.00 x 4.00 mtr	vanaf:	€44.622
11.65 x 6.50 mtr	vanaf:	€72.511

Type Chalet

Model Goldstar

Dubbel Chalet

met bovenverdieping in geheel onderhoudsarme uitvoering

10.00 x 7.00 mtr	vanaf:	€122.512
------------------	--------	----------


Model Goldstar

Dubbel chalet

zonder bovenverdieping in een nader overeen te komen uitvoering

10.00 x 6.00 mtr	vanaf:	€49.348
11.00 x 6.00 mtr	vanaf:	€52.426
10.00 x 7.00 mtr	vanaf:	€54.867
11.00 x 7.00 mtr	vanaf:	€60.332

Bijlage 3

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer														
Objectcategorie	Woningen													
Objectsoort	Woonwagen													
Locatie object														
Gemeente	Utrecht													
Provincie	Utrecht													
Woonplaats	Utrecht													
Adres														
Postcode														
Vestigingsplaats														
Type woonwagen	Chalet	<table border="1"> <tr> <td>Koopsom</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Transportdatum</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Bouwjaarklasse</td> <td>-</td> </tr> </table>	Koopsom	-	Transportdatum	-	Bouwjaarklasse	-						
Koopsom	-													
Transportdatum	-													
Bouwjaarklasse	-													
Uitvoering	Normaal													
Omschrijving object	Woonwagen 2-laags	<table border="1"> <tr> <td>Bouwkosten (incl. BTW)</td> <td>€ 80.000</td> </tr> <tr> <td>Bouwjaar</td> <td>2006</td> </tr> <tr> <td>Bruto vloeroppervlak</td> <td>165 m²</td> </tr> <tr> <td>Etage J/N</td> <td>J</td> </tr> <tr> <td>Kavel oppervlak</td> <td>- m²</td> </tr> <tr> <td>Kadastrale gegevens</td> <td>-</td> </tr> </table>	Bouwkosten (incl. BTW)	€ 80.000	Bouwjaar	2006	Bruto vloeroppervlak	165 m ²	Etage J/N	J	Kavel oppervlak	- m ²	Kadastrale gegevens	-
	Bouwkosten (incl. BTW)	€ 80.000												
	Bouwjaar	2006												
Bruto vloeroppervlak	165 m ²													
Etage J/N	J													
Kavel oppervlak	- m ²													
Kadastrale gegevens	-													
Geanalyseerd door:	Gemeente Utrecht													
Datum	2006													

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer																				
Objectcategorie	Woningen																			
Objectsoort	Woonwagen																			
Locatie object																				
Gemeente	Den Haag																			
Provincie	Zuid-Holland																			
Woonplaats	Den Haag																			
Adres																				
Postcode																				
Vestigingsplaats	Den Haag																			
Type Woonwagen	Salonwagen	<table border="1"> <tr> <td>Koopsom</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Transportdatum</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Bouwjaarklasse</td> <td>-</td> </tr> </table>	Koopsom	-	Transportdatum	-	Bouwjaarklasse	-												
Koopsom	-																			
Transportdatum	-																			
Bouwjaarklasse	-																			
Uitvoering	Gemiddeld																			
Omschrijving object	Woonwagen met zadeldak	<table border="1"> <tr> <td>Bouwkosten</td> <td>Incl. Btw</td> <td>€ 43.000,00</td> </tr> <tr> <td>Bouwjaar</td> <td></td> <td>2005</td> </tr> <tr> <td>Bruto vloeroppervlak</td> <td></td> <td>47 m²</td> </tr> <tr> <td>Etage</td> <td>J/N</td> <td>Nee</td> </tr> <tr> <td>Kavel oppervlak</td> <td></td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Kadastraal gegevens</td> <td></td> <td>-</td> </tr> </table>	Bouwkosten	Incl. Btw	€ 43.000,00	Bouwjaar		2005	Bruto vloeroppervlak		47 m ²	Etage	J/N	Nee	Kavel oppervlak		m ²	Kadastraal gegevens		-
	Bouwkosten	Incl. Btw	€ 43.000,00																	
	Bouwjaar		2005																	
Bruto vloeroppervlak		47 m ²																		
Etage	J/N	Nee																		
Kavel oppervlak		m ²																		
Kadastraal gegevens		-																		
	Steenstrips op de muren																			
Geanalyseerd door	Gemeente Den Haag																			
Datum	2006																			

Bijlage 4

Bijlage 4 - Kengetallen per archetype

Onderbouwing Kengetallen

Bij de opbouw van de waarde van woonwagens is uitgegaan van de nieuwbouwwaarde van de diverse woonwagens. Er is onderzoek gedaan naar transacties van woonwagens en chalets. Uit dit onderzoek is gebleken dat het aantal transacties te beperkt is om de koopsommen te gebruiken als onderbouwing. Daarom is ook gebruik gemaakt van nieuwbouwprijzen die gecorrigeerd zijn naar de waardepeildatum.

Bij de correctie op bouwjaar is uitgegaan van een afschrijvingsperiode van 25 jaar en een restwaarde van 20 procent. Deze restwaarde is niet opgenomen in de tabellen.

Er is een tweedeling gemaakt in vierkante meterprijzen en gemiddelde totaalprijzen. Indien een gemeente beschikt over juiste oppervlaktegegevens kan de vierkante meterprijs gehanteerd worden. Om de taxatie te vergemakkelijken is naast de vierkante meterprijs een gemiddelde totaalprijs (exclusief grond) berekend.

Deze methodiek is ook gehanteerd voor de bepaling van de ouderdom van de woonwagens. Indien een gemeente beschikt over bouwjaren biedt de bouwjaarrange uitkomst. Als dit niet het geval is kan men voor de bepaling terugvallen op de terminologie die is gehanteerd bij de verschillende soorten woonwagens (voor een omschrijving van de termen, zie gegevenswoordenboek). Ter indicatie zijn bij de verschillende termen ook de indicatieve bouwjaren vermeld.

Bij de berekening van de kengetallen is uitgegaan van een woonwagen/ chalet voorzien van een keuken, badkamer, toilet en centrale verwarming.

Alle prijzen zijn inclusief 19 procent B.T.W

Bijlage 4

KENGETALLEN

Woonwagens

Type Salonwagen

Leeftijd 0 tot 5 jaar



Leeftijd 5 tot 15 jaar



Leeftijd 15 tot 25 jaar



KENGETALLEN PER WAARDEPEILDATUM 1-1-2008

OPSTALLEN

PRIJS PER M2

Bouwjaarklasse		Oppervlakte 30m2 tot 40m2		Oppervlakte 40m2 tot 50m2		Oppervlakte 50m2 of groter	
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
(0 tot 5 jaar)*	Eigentijds	€ 1.094	€ 1.515	€ 976	€ 1.339	€ 859	€ 1.174
(5 tot 15 jaar)*	Gemiddeld	€ 667	€ 1.094	€ 592	€ 976	€ 517	€ 859
(15 tot 25 jaar)*	Gedateerd	€ 224	€ 667	€ 197	€ 592	€ 165	€ 517

* indicatie van de bouwjaarrange binnen de bouwjaarklasse

GEMIDDELDE TOTAALPRIJS

Bouwjaarklasse		Klein (30-40m2)		Middel (40-50m2)		Groot (50m2->)	
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
(0 tot 5 jaar)*	Eigentijds	€ 40.119	€ 52.390	€ 43.534	€ 58.045	> € 46.841	
(5 tot 15 jaar)*	Gemiddeld	€ 24.541	€ 40.119	€ 26.782	€ 45.534	> € 27.849	
(15 tot 25 jaar)*	Gedateerd	€ 7.809	€ 24.541	€ 8.963	€ 26.782	> € 10.030	

* indicatie van de bouwjaarrange binnen de bouwjaarklasse

Bijlage 4

KENGETALLEN

Woonwagens

Type Luxe Salonwagen

Leeftijd 0 tot 5 jaar



Leeftijd 5 tot 15 jaar



Leeftijd 15 tot 25 jaar



KENGETALLEN PER WAARDEPEILDATUM 1-1-2008

OPSTALLEN

PRIJS PER M2

Bouwjaarklasse		Oppervlakte 30m2 tot 50m2		Oppervlakte 50m2 tot 70m2		Oppervlakte 70m2 of groter	
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
(0 tot 5 jaar)*	Eigentijds	€ 995	€ 1.305	€ 855	€ 1.150	€ 815	€ 1.100
(5 tot 15 jaar)*	Gemiddeld	€ 605	€ 995	€ 525	€ 855	€ 495	€ 815
(15 tot 25 jaar)*	Gedateerd	€ 200	€ 605	€ 175	€ 525	€ 155	€ 495

* indicatie van de bouwjaarrange binnen de bouwjaarklasse

GEMIDDELDE TOTAALPRIJS

Bouwjaarklasse		Klein (30-50m2)		Middel (50-70m2)		Groot (70m2->)	
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
(0 tot 5 jaar)*	Eigentijds	€ 40.800	€ 57.500	€ 51.200	€ 75.300	> € 68000	
(5 tot 15 jaar)*	Gemiddeld	€ 24.000	€ 40.800	€ 31.400	€ 51.200	> € 41800	
(15 tot 25 jaar)*	Gedateerd	€ 8.400	€ 24.000	€ 10.500	€ 31.400	> € 13600	

* indicatie van de bouwjaarrange binnen de bouwjaarklasse

Bijlage 4

KENGETALLEN

Woonwagens

Type Chalet

Leeftijd 0 tot 5 jaar



Leeftijd 0 tot 5 jaar



Leeftijd 0 tot 5 jaar



KENGETALLEN PER WAARDEPEILDATUM 1-1-2008

OPSTALLEN

PRIJS PER M2 BEGANE GROND

Bouwjaarklasse		Oppervlakte 45m2 tot 70m2		Oppervlakte 70m2 tot 100m2		Oppervlakte 100m2 of groter	
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
(0 tot 5 jaar)*	Eigentijds	€ 970	€ 1.410	€ 905	€ 1.230	€ 825	€ 1.125
(5 tot 15 jaar)*	Gemiddeld	€ 590	€ 970	€ 555	€ 905	€ 500	€ 825
(15 tot 25 jaar)*	Gedateerd	€ 200	€ 590	€ 185	€ 555	€ 165	€ 500

* indicatie van de bouwjaarrange binnen de bouwjaarklasse

PRIJS PER M2 ETAGE

Bouwjaarklasse		Oppervlakte 45m2 tot 70m2		Oppervlakte 70m2 tot 100m2		Oppervlakte 100m2 of groter	
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
(0 tot 5 jaar)*	Eigentijds	€ 475	€ 625	€ 430	€ 575	€ 385	€ 525
(5 tot 15 jaar)*	Gemiddeld	€ 290	€ 475	€ 260	€ 430	€ 235	€ 385
(15 tot 25 jaar)*	Getaxeerd	€ 100	€ 290	€ 90	€ 260	€ 80	€ 235

* indicatie van de bouwjaarrange binnen de bouwjaarklasse

GEMIDDELDE TOTAALPRIJS BG

Bouwjaarklasse		Klein (45-70m2)		Middel (70-100m2)		Groot (100m2->)	
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
(0 tot 5 jaar)*	Eigentijds	€ 51.200	€ 76.300	€ 69.000	€ 99.300	> € 94100	
(5 tot 15 jaar)*	Gemiddeld	€ 30.300	€ 51.200	€ 41.800	€ 69.000	> € 57500	
(15 tot 25 jaar)*	Getaxeerd	€ 10.500	€ 30.300	€ 14.600	€ 41.800	> € 18800	

* indicatie van de bouwjaarrange binnen de bouwjaarklasse

GEMIDDELDE TOTAALPRIJS ETAGE

Bouwjaarklasse		Klein (45-70m2)		Middel (70-100m2)		Groot (100m2->)	
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
(0 tot 5 jaar)*	Eigentijds	€ 20.900	€ 36.600	€ 31.400	€ 47.000	> € 41800	
(5 tot 15 jaar)*	Gemiddeld	€ 12.500	€ 20.900	€ 16.700	€ 31.400	> € 25100	
(15 tot 25 jaar)*	Getaxeerd	€ 4.200	€ 12.500	€ 6.300	€ 16.700	> € 8400	

* indicatie van de bouwjaarrange binnen de bouwjaarklasse