

Taxatiewijzer en kengetallen DEEL 3

Woonwagens

Waardepeildatum 1 januari 2009



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

Colofon

Taxatiewijzer Woonwagens, waardepeildatum 1 januari 2009

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

© Copyright Vereniging van Nederlandse Gemeenten 2009

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 2009. 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 1 januari 2008 versie 1.1

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de inhoudelijke (niet-redactionele) verschillen in de hoofdstukken ten opzichte van de Taxatiewijzer Woonwagens, prijspeil 1 januari 2008, versie 1.1.

N.B. De taxatiewijzer is bijna op alle punten gewijzigd t.o.v. versie 1.1. prijspeil 1 januari 2008. De gewijzigde taxatiemethodiek in deze wijzer is nu ook op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde en niet meer op inschatting. De stuksprijs is ook verdwenen.

Hoofdstuk	Onderwerp	Wijziging
1	Strekking van deze taxatiewijzer	Jurisprudentie aangepast
2	Beschrijving van de archetypen	Geactualiseerd en uitgebreid met archetype voor berging
3	Functionele veroudering bij woonwagens	Aangepast
4	Beschrijving van de marktgegevens	Geactualiseerd en uitgebreid
5	Beschrijving hoe om te gaan met bandbreedtes	Nieuw
6	Grond	Aangepast
7	Taxatieverslag	Aangepaste lay-out van het taxatieverslag waardepeildatum 1 januari 2009
8	Rekenschema	
Bijlage 1	Bronnen	Aangepast
Bijlage 2	Verklarende woordenlijst	Aangepast
Bijlage 3	Onderbouwende marktgegevens	Nieuwe onderbouwende marktgegevens
Bijlage 4	Kengetallen per archetype	Prijzen per m ² aangepast naar waardepeildatum 1 januari 2009

INHOUDSOPGAVE

1	STREKKING VAN DEZE TAXATIEWIJZER	6
1.1	Algemeen	6
1.2	Specifieke aandachtspunten taxatiewijzer Woonwagens.....	8
2	BESCHRIJVING VAN DE ARCHETYPEN.....	9
2.1	Inhoudsopgave archetypen.....	9
2.2	Toelichting op de archetypen	10
2.3	Mutatietabel archetypen t.o.v. taxatiewijzer prijspeil 1 januari 2008 v1.1	11
3	FUNCTIONELE VEROUDERING BIJ WOONWAGENS	12
3.1	Functionele veroudering	12
3.2	Restwaarde	12
4	BESCHRIJVING VAN DE MARKTGEGEVENS.....	13
4.1	Toelichting op de marktgegevens	13
5	BESCHRIJVING HOE OM TE GAAN MET BANDBREEDTES	15
5.1	Vervangingswaarde	15
6	GROND.....	16
7	TAXATIEVERSLAG	17
	Voorbeeld waardepeildatum 1-1-2008	17
	Voorbeeld waardepeildatum 1-1-2009	18
	BIJLAGE 1 - BRONNEN.....	19
	BIJLAGE 2 - VERKLARENDE WOORDENLIJST.....	20
	BIJLAGE 3 - RAPPORTAGE KENGETALLEN PER ARCHETYPE.....	21
	BIJLAGE 4 - RAPPORTAGE ONDERBOUWENDE MARKTGEGEVENS.....	37

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 2009. De taxatiewijzer is afgestemd op het gebruik door een gecertificeerde WOZ-taxateur.

De doelstellingen van de taxatiewijzer 2009 zijn het nastreven van:

- doelmatigheid; gebruiken van dezelfde taxatiewijzer door alle gemeenten;
- uniformiteit; interpreteren en toepassen van dezelfde kengetallen en/of uitgangspunten door alle gemeenten;
- kwaliteit; voldoende onderbouwing van taxatiewijzer;
- transparantie; ook de belanghebbenden krijgen de mogelijkheid om te zien op basis van welke gegevens, van welke kengetallen en van welke uitgangspunten een waarde van een 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. In aanvulling op de door gemeenten opgevoerde bouwkosten is er daarnaast informatie ingewonnen bij toonaangevende producenten van woonwagens. De aldus gevonden kengetallen zijn in bandbreedtes in deze taxatiewijzer vermeld.

Nieuw:

Met ingang van prijspeil 1 januari 2009 is in deze wijzer gekozen om bij het bepalen van de waarden lineair af te schrijven. Hierdoor wordt een meer reële waarde berekend waarbij op een correcte wijze rekening wordt gehouden met de ouderdom van de woonwagens. Hiermee vervalt de mogelijkheid om een vaste waarde per unit te hanteren.

Mede door deze berekeningswijze wordt nu aansluiting gevonden bij de andere taxatiewijzers en sluit de informatie van de wijzer aan bij het gebruik terzake binnen de rekenmodule in TIOX. In verband met het vorenvermelde is het vanaf dit prijspeil noodzakelijk om een bouwjaar te achterhalen van iedere te waardenen woonwagen. Vanaf 1992 is het in ieder geval verplicht om voor elke nieuw te plaatsen of te verplaatsen woonwagen een bouwvergunning aan te vragen. In deze vergunning kan men voor de betreffende woonwagens het bouwjaar achterhalen. In voorkomende gevallen dat geen bouwjaar bekend is moet aansluiting gezocht worden bij de uitgangspunten en de vastgestelde waarde van het vorige prijspeil.

Tot slot is ook de layout van de wijzer aangepast en vergelijkbaar met het format dat voor de verschijning van de taxatiewijzers is vastgesteld.

Berging:

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



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

Let op:

Omdat woonwagens behoren tot de categorie Woningen is het uiteindelijke bedrag van de waardebepaling inclusief BTW.

Ook zijn alle in deze wijzer vermelde kengetallen inclusief BTW tenzij anders is vermeld.

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

Hierdoor wijken de vierkante meterprijzen van de als onderbouwning gebruikte bouwkosten en/of bouwsommen (fors) af van de opgave van de fabrikanten.

Daarnaast hebben de meeste opgevoerde bouwkosten en/of bouwsommen betrekking op de casco uitvoering van de woonwagens. Bij de berekening van de kengetallen is echter uitgegaan van een woonwagen/chalet voorzien van een keuken, badkamer, toilet en centrale verwarming.

Bij de analyse en de bepaling van de kengetallen is rekening gehouden met dit onderscheid.

1.1.1 Afbakening

Bij de afbakening komen de volgende situaties voor:

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Specifieke aandachtspunten taxatiewijzer Woonwagens

1.2.1 Jurisprudentie

Woonwagens

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

Roerend of onroerend?

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

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

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

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

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

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

ARCHETYPEN WOONWAGENS PRIJSPEIL 1 JANUARI 2009			
Nr.	Code	Omschrijving	Onderdeel WOZ-object
1	W9100012	Berging bij woonwagen	Berging / schuur
2	W9100121	Salonwagen 30 tot 40 m2	Woonwagen
3	W9100221	Salonwagen 40 tot 50 m2	Woonwagen
4	W9100321	Salonwagen 50 m2 of groter	Woonwagen
5	W9100422	Luxe Salonwagen 30 - 50 m2	Woonwagen
6	W9100522	Luxe Salonwagen 50 - 70 m2	Woonwagen
7	W9100622	Luxe Salonwagen 70 m2 of groter	Woonwagen
8	W9100723	Chalet begane grond 45 - 70 m2	Woonwagen
9	W9100823	Chalet begane grond 70 - 100 m2	Woonwagen
10	W9100923	Chalet begane grond 100 m2 of groter	Woonwagen
11	W9101023	Chalet etage 45 - 70 m2	Woonwagen
12	W9101123	Chalet etage 70 - 100 m2	Woonwagen
13	W9101223	Chalet etage 100 m2 of groter	Woonwagen

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
0	Alle jaren

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

Positie 7	
Nummer	Materiaal
1	Steen
2	Hout

Positie 8	
Nummer	Afwerkingniveau
1	Eenvoudig
2	Gemiddeld
3	Luxe

2.3 Mutatietabel archetypen t.o.v. taxatiewijzer prijspeil 1 januari 2008 v1.1

N.B. Het aantal archetypen is verminderd, omdat de leeftijdsklasse niet meer bestaat. Zie de mutatietabel hieronder.

Nummer Oud	Archetype Oud	Nummer Nieuw	Archetype Nieuw	Omschrijving archetype nieuw
1	W9110121	2	W9100121	Salonwagen (30 tot 40m, 0 tot 5 jaar oud)
2	W9120121	2	W9100121	Salonwagen (30 tot 40m, 5 tot 15 jaar oud)
3	W9130121	2	W9100121	Salonwagen (30 tot 40m, 15 tot 25 jaar oud)
4	W9110221	3	W9100221	Salonwagen (40 tot 50m, 0 tot 5 jaar oud)
5	W9120221	3	W9100221	Salonwagen (40 tot 50m, 5 tot 15 jaar oud)
6	W9120221	3	W9100221	Salonwagen (40 tot 50m, 15 tot 25 jaar oud)
7	W9110321	4	W9100321	Salonwagen (50m of groter, 0 tot 5 jaar oud)
8	W9120321	4	W9100321	Salonwagen (50m of groter, 5 tot 15 jaar oud)
9	W9130321	4	W9100321	Salonwagen (50m of groter, 15 tot 25 jaar oud)
10	W9110422	5	W9100422	Luxe salonwagen (30 tot 50 m, 0 tot 5 jaar oud)
11	W9120422	5	W9100422	Luxe salonwagen (30 tot 50 m, 5 tot 15 jaar oud)
12	W9130422	5	W9100422	Luxe salonwagen (30 tot 50 m, 15 tot 25 jaar oud)
13	W9110522	6	W9100522	Luxe salonwagen (50 tot 70 m, 0 tot 5 jaar oud)
14	W9120522	6	W9100522	Luxe salonwagen (50 tot 70 m, 5 tot 15 jaar oud)
15	W9130522	6	W9100522	Luxe salonwagen (50 tot 70 m, 15 tot 25 jaar oud)
16	W9110622	7	W9100622	Luxe salonwagen (70 m of groter, 0 tot 5 jaar oud)
17	W9120622	7	W9100622	Luxe salonwagen (70 m of groter, 5 tot 15 jaar oud)
18	W9130622	7	W9100622	Luxe salonwagen (70 m of groter, 15 tot 25 jaar oud)
19	W9110723	8	W9100723	Chalet (45 tot 70 m, 0 tot 5 jaar oud, Begane grond)
20	W9120723	8	W9100723	Chalet (45 tot 70 m, 5 tot 15 jaar oud, Begane grond)
21	W9130723	8	W9100723	Chalet (45 tot 70 m, 15 tot 25 jaar oud, Begane grond)
22	W9110823	9	W9100823	Chalet (70 tot 100 m, 0 tot 5 jaar oud, Begane grond)
23	W9120823	9	W9100823	Chalet (70 tot 100 m, 5 tot 15 jaar oud, Begane grond)
24	W9130823	9	W9100823	Chalet (70 tot 100 m, 15 tot 25 jaar oud, Begane grond)
25	W9110923	10	W9100923	Chalet (100 m of groter, 0 tot 5 jaar oud, Begane grond)
26	W9120923	10	W9100923	Chalet (100 m of groter, 5 tot 15 jaar oud, Begane grond)
27	W9130923	10	W9100923	Chalet (100 m of groter, 15 tot 25 jaar oud, Begane grond)
28	W9111023	11	W9101023	Chalet (45 tot 70 m, 0 tot 5 jaar oud, per etage)
29	W9121023	11	W9101023	Chalet (45 tot 70 m, 5 tot 15 jaar oud, per etage)
30	W9131023	11	W9101023	Chalet (45 tot 70 m, 15 tot 25 jaar oud, per etage)
31	W9111123	12	W9101123	Chalet (70 tot 100 m, 0 tot 5 jaar oud, per etage)
32	W9121123	12	W9101123	Chalet (70 tot 100 m, 5 tot 15 jaar oud, per etage)
33	W9131123	12	W9101123	Chalet (70 tot 100 m, 15 tot 25 jaar oud, per etage)
34	W9111223	13	W9101223	Chalet (100 m of groter, 0 tot 5 jaar oud, per etage)
35	W9121223	13	W9101223	Chalet (100 m of groter, 5 tot 15 jaar oud, per etage)
36	W9131223	13	W9101223	Chalet (100 m of groter, 15 tot 25 jaar oud, per etage)
37	NIEUW	1	W9100012	Berging bij woonwagen

3 Functionele veroudering bij woonwagens

3.1 Functionele veroudering

Functionele veroudering komt in principe niet voor bij deze categorie objecten. In beginsel vallen woonwagens onder de categorie woningen en dient de waarde dus te worden vastgesteld op de waarde in het economisch verkeer. Het verdient dan ook absoluut de voorkeur om, wanneer daar de mogelijkheid toe bestaat, de waarde vast te stellen op de waarde in het economische verkeer. Echter is de praktijk vaak wat weerbarstiger en ontbreekt de waarde via vergelijking met verkoopgegevens, dan zijn nieuwe stichtingskosten ook bruikbare marktgegevens.

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 of een corporatie en de woonwagen door de huurder zelf wordt neergezet.

Tegenwoordig worden ook wagens door corporaties en door het ministerie van VROM verhuurd. Op deze wagens wordt door de eigenaren op de waarde afgeschreven.

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!*', gepubliceerd in Het Wiel van 20 september 2004. Dit artikel is terug te vinden in het Nieuwsarchief van de site Woonwagen.nl.

In verband met het vorenvermelde is er voor gekozen om in deze wijzer de nadruk te leggen op de waardebepaling via de methodiek van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Voorop staat echter dat de waarde in het economisch verkeer de voorkeur geniet.

Voor het bepalen van de grondprijzen wordt gemakshalve verwezen naar hoofdstuk 6.

3.2 Restwaarde

Doordat voor woonwagens geen duurzame materialen maar licht plaatmateriaal wordt gebruikt is een restwaarde van 10 procent te rechtvaardigen. De groep van het type salonwagen komt steeds minder vaak voor omdat bij vervanging veelal een zogenaamde chalet wordt geplaatst.

Bij de waardebepaling wordt ook gewerkt met een levensduurverlenging. Bij wagens die (zeer) goed onderhouden zijn en waarbij de bruikbaarheid nog normaal is, kan de veronderstelde levensduur worden verlengd met maximaal 5 jaar.

4 Beschrijving van de marktgegevens

4.1 Toelichting op de marktgegevens

Voor het bepalen van de kengetallen wordt gebruik gemaakt van marktinformatie van alle gemeenten in Nederland. De belangrijkste bron hierbij is het WOZ-datacenter. In aanvulling op de door gemeenten opgevoerde bouwkosten is er ook informatie ingewonnen bij toonaangevende producenten van woonwagens. Een deel van deze informatie is hierna vermeld. Zie bijlage 3 voor de gebruikte marktgegevens.

Type Salonwagen

Model Moonlight	BVO	Prijzen incl. BTW		Prijzen excl. BTW
Eenvoudig				
9.00 x 3.70 mtr	33,3 m ²	vanaf € 37.705	circa € 1.132 per m ²	circa € 951 per m ²
10.00 x 3.70 mtr	37,0 m ²	vanaf € 39.299	circa € 1.062 per m ²	circa € 892 per m ²
11.00 x 3.70 mtr	40,7 m ²	vanaf € 42.226	circa € 1.037 per m ²	circa € 871 per m ²
12.00 x 3.70 mtr	44,4 m ²	vanaf € 44.334	circa € 999 per m ²	circa € 839 per m ²

Model Jupiter	BVO	Prijzen incl. BTW		Prijzen excl. BTW
Inclusief CV-installatie				
10.00 x 3.85 mtr	38,5 m ²	vanaf € 49.002	circa € 1.273 per m ²	circa € 1.070 per m ²
11.65 x 3.85 mtr	44,8 m ²	vanaf € 54.682	circa € 1.221 per m ²	circa € 1.026 per m ²
11.65 x 3.85 mtr	44,8 m ²	vanaf € 56.062	circa € 1.251 per m ²	circa € 1.051 per m ²

Type Luxe salonwagen

Model Jupiter	BVO	Prijzen incl. BTW		Prijzen excl. BTW
Inclusief CV-installatie				
8.35 x 6.70 mtr	55,9 m ²	vanaf € 69.959	circa € 1.252 per m ²	circa € 1.052 per m ²

Model Sunshine	BVO	Prijzen incl. BTW		Prijzen excl. BTW
Casco prijzen				
10.00 x 3.70 mtr + 3.00 x 3.70 mtr	48,1 m ²	vanaf € 49.196	circa € 1.023 per m ²	circa € 860 per m ²
11.65 x 3.70 mtr + 4.00 x 3.70 mtr	57,9 m ²	vanaf € 52.944	circa € 914 per m ²	circa € 768 per m ²
11.65 x 3.70 mtr + 5.00 x 3.70 mtr	61,6 m ²	vanaf € 56.810	circa € 922 per m ²	circa € 775 per m ²

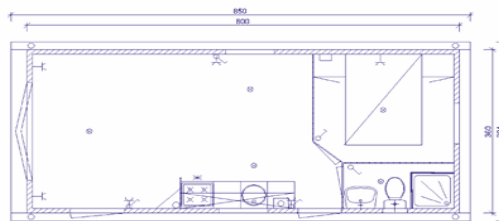
Model Salland	BVO	Prijzen incl. BTW		Prijzen excl. BTW
Casco prijzen				
10.00 x 4.00 mtr	40,0 m ²	vanaf € 46.853	circa € 1.171 per m ²	circa € 984 per m ²
11.65 x 6.50 mtr	75,7 m ²	vanaf € 76.137	circa € 1.006 per m ²	circa € 845 per m ²

Type Chalet

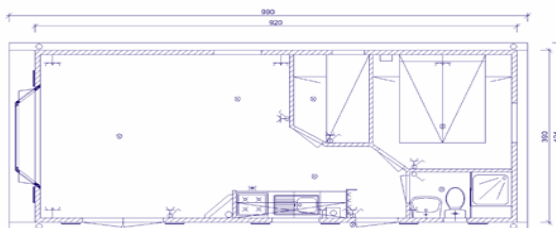
Model Goldstar	BVO	Prijzen incl. BTW		Prijzen excl. BTW
<i>Dubbel Chalet met bovenverdieping in geheel onderhoudsarme uitvoering</i>				
<i>(Etage is circa 45 procent van kengetal begane grond)</i>				
10.00 x 7.00 mtr	70,0 m ²	vanaf € 128.637	circa € 1.838 per m ²	circa € 1.545 per m ²

Model Goldstar	BVO	Prijzen incl. BTW		Prijzen excl. BTW
Casco prijzen				
Dubbel chalet zonder bovenverdieping in een nader overeen te komen uitvoering				
10.00 x 6.00 mtr	60,0 m ²	vanaf € 51.815	circa € 864 per m ²	circa € 726 per m ²
11.00 x 6.00 mtr	66,0 m ²	vanaf € 55.047	circa € 834 per m ²	circa € 701 per m ²
10.00 x 7.00 mtr	70,0 m ²	vanaf € 57.610	circa € 823 per m ²	circa € 692 per m ²
11.00 x 7.00 mtr	77,0 m ²	vanaf € 63.348	circa € 823 per m ²	circa € 692 per m ²

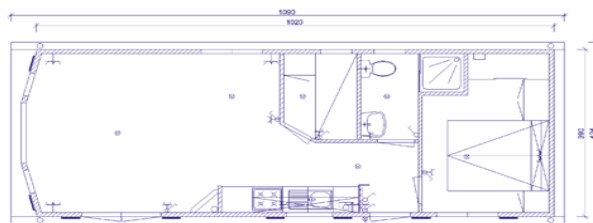
Type (Luxe) salonwagen



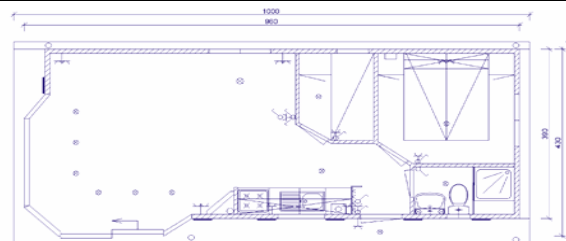
Type Family, basisuitvoering	BVO	Prijzen incl. BTW		Prijzen excl. BTW			
8.00 x 3.60 mtr	28,8 m ²	vanaf €	26.500	circa €	920 per m ²	circa €	773 per m ²
9.00 x 3.60 mtr	32,4 m ²	vanaf €	29.000	circa €	895 per m ²	circa €	752 per m ²
10.00 x 3.60 mtr	36,0 m ²	vanaf €	32.250	circa €	896 per m ²	circa €	753 per m ²
11.00 x 3.60 mtr	39,6 m ²	vanaf €	35.500	circa €	896 per m ²	circa €	753 per m ²



Type Nordica, basisuitvoering	BVO	Prijzen incl. BTW		Prijzen excl. BTW			
9.20 x 3.90 mtr	35,9 m ²	vanaf €	32.950	circa €	918 per m ²	circa €	771 per m ²
9.70 x 3.90 mtr	37,8 m ²	vanaf €	35.250	circa €	933 per m ²	circa €	784 per m ²
9.70 x 3.90 mtr	37,8 m ²	vanaf €	35.250	circa €	933 per m ²	circa €	784 per m ²
11.20 x 3.90 mtr	43,7 m ²	vanaf €	39.500	circa €	904 per m ²	circa €	760 per m ²



Type Nobel, basisuitvoering	BVO	Prijzen incl. BTW		Prijzen excl. BTW			
10.20 x 3.90 mtr	39,8 m ²	vanaf €	38.500	circa €	967 per m ²	circa €	813 per m ²
10.70 x 3.90 mtr	41,7 m ²	vanaf €	40.500	circa €	971 per m ²	circa €	816 per m ²
10.70 x 3.90 mtr	41,7 m ²	vanaf €	41.500	circa €	995 per m ²	circa €	836 per m ²
11.70 x 3.90 mtr	45,6 m ²	vanaf €	45.250	circa €	992 per m ²	circa €	834 per m ²



Type Solitaire, basisuitvoering	BVO	Prijzen incl. BTW		Prijzen excl. BTW			
9.60 x 4.30 mtr	41,3 m ²	vanaf €	43.950	circa €	1.064 per m ²	circa €	894 per m ²
11.10 x 4.30 mtr	47,7 m ²	vanaf €	54.450	circa €	1.142 per m ²	circa €	960 per m ²
11.10 x 4.30 mtr	47,7 m ²	vanaf €	56.750	circa €	1.190 per m ²	circa €	1000 per m ²
12.60 x 4.30 mtr	54,2 m ²	vanaf €	65.950	circa €	1.217 per m ²	circa €	1.023 per m ²

5 Beschrijving hoe om te gaan met bandbreedtes

5.1 Vervangingswaarde

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

Voor de vervangingswaarde dient een keuze “onder in de bandbreedte” te worden gemaakt, indien de bouwwijze als gevolg van de toegepaste materialen lagere kosten met zich brengt.

Voor de vervangingswaarde dient een keuze “boven in de bandbreedte” te worden gemaakt indien de bouwwijze als gevolg van de toegepaste materialen hogere kosten met zich brengt.

In de meest voorkomende gevallen zal uitgegaan van het gemiddelde.

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

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

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

6 Grond


De grondwaarde wordt vastgesteld op basis van de werkelijke bestemming van de grond. In de meeste gevallen gaat het dan om een woonbestemming. Voor de waardebeoordeling kan aangesloten worden bij een waarde die overeenkomt met 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.

7 Taxatieverslag

In dit hoofdstuk zijn ter illustratie een tweetal voorbeelden opgenomen van de taxatieverslagen zoals die door TIOX gegenereerd zullen gaan worden.

Omdat voor peildatum 1 januari 2009 een aparte archetypecode in gebruik zal worden genomen voor bergingen bij de woonwagens (W9100012) is een tweede model opgenomen voor de lay-out van het door TIOX te genereren taxatieverslag voor het prijspeil 1 januari 2009.

Voorbeeld waardepeildatum 1-1-2008

TAXATIEVERSLAG WOONWAGEN					
Aanduiding object:					
WOZ-nummer:	0158-99999	Waardepeildatum:		1 januari 2008	
Gemeente:	's-Gravenhage				
Adres:	Muzenstraat 999				
Postcode:	9999 XX				
Wijk:	Centrum				
Buurt:	Uilebomen				
Overige bij het object behorende adressen:					
n.v.t.					
Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie:					
Kadastrale gemeente:	sectie:	perceelnummer:	letter:	indexnummer:	oppervlakte:
's-Gravenhage	AY	0000	G		250 m ²
Objectgegevens:					
Soort object:	Woonwagen (1191)				
Archetype:	begane grond: W 91 209 23 etage: W 91 210 23				
Voorbeeldfoto archetype:					
Kwaliteitstype:	Goed				
Uitstralingstype:	Gemiddeld				
Bouwjaar:	1998				
Omschrijving:					
woonwagen:	begane grond	oppervlakte:	waarde:		
	etage	120 m ²	€ 63.360		
		60 m ²	€ 16.320		
berging:		15 m ²	€ 2.880		
grond/standplaats:		250 m ²	€ 39.000		
			€ 121.560		
Bijgebouwen:					
Bijzonderheden:					
Marktgegevens:					
Transportdatum:	Transactieprijs:	Bijzondere omstandigheden:			
Waardegegevens:					
Vastgestelde waarde:	€ 121.000				

Voorbeeld waardepeildatum 1-1-2009**TAXATIEVERSLAG WOONWAGEN****Aanduiding object:**

WOZ-nummer: 0158-99999 Waardepeildatum: 1 januari 2009
Gemeente: 's-Gravenhage
Adres: Muzenstraat 999
Postcode: 9999 XX
Wijk: Centrum
Buurt: Uilebomen

Overige bij het object behorende adressen:

n.v.t.

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie:

Kadastrale gemeente: 's-Gravenhage sectie: AY perceelnummer: 0000 letter: G indexnummer: oppervlakte: 250 m²

Objectgegevens:

Soort object: Woonwagen (1191)

Archetype:

begane grond: W 91 009 23
etage: W 91 010 23
berging: W 91 000 12

Voorbeeldfoto archetype:



Kwaliteitstype: Goed
Uitstralingstype: Gemiddeld
Bouwjaar: 1998
Omschrijving:

	oppervlakte:	waarde:
woonwagen: begane grond	120 m ²	€ 99.660
etage	60 m ²	€ 22.650
berging:	15 m ²	€ 2.809
grond/standplaats:	250 m ²	<u>€ 39.000</u>
		€ 164.119

Bijgebouwen:

Bijzonderheden:

Marktgegevens:

Transportdatum: Transactieprijs: Bijzondere omstandigheden:

Waardegegevens:

Vastgestelde waarde: € 164.000



Bijlage 1

Bijlage 1 - Bronnen

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

- Taxatiewijzer Woonwagens prijspeil 2008, versie 1.1
- WOZ-datacenter
- Prijsopgaven diverse woonwagenfabrikanten en chaletbouwers o.a.
 - Donkervoort Chaletbouw
 - Tuinte mobihome
 - Chaletbouw 't Noorden
- Internet
- VROM

Bijlage 2

Bijlage 2 - Verklarende woordenlijst

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

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.

Bergingen

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

Deze bergingen hebben standaardafmetingen van 12 m² tot 25 m².

Bijlage 3

Bijlage 3 - Rapportage Kengetallen per archetype

Onderbouwing Kengetallen

Let op:

Omdat woonwagens behoren tot de categorie Woningen is het uiteindelijke bedrag van de waardebeoordeling inclusief BTW.

Ook zijn alle in deze wijzer vermelde kengetallen inclusief BTW tenzij anders is vermeld.

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

Hierdoor wijken de vierkante meterprijzen van de als onderbouwing gebruikte bouwkosten en/of bouwsommen (fors) af van de opgave van de fabrikanten.

Daarnaast hebben de meeste opgevoerde bouwkosten en/of bouwsommen betrekking op de casco uitvoering van de woonwagens. Bij de berekening van de kengetallen is echter uitgegaan van een woonwagen/chalet voorzien van een keuken, badkamer, toilet en centrale verwarming.

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 voornamelijk gebruik gemaakt van nieuwbouwprijzen die gecorrigeerd zijn naar de waardepeildatum. Deze nieuwbouwgegevens zijn ruim voorhanden. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de bouwkosten sterk afhankelijk zijn van het wensenpakket van de opdrachtgever.

De door de producenten opgegeven bouwkosten variëren van € 1.000,- tot € 1.250,- per vierkante meter voor de basisuitvoering. Deze bedragen zijn wel inclusief BTW.

De bouwkosten zijn in 2008 gemiddeld 5% hoger dan in 2007. Volgens voorlopige opgaven van de producenten wordt in 2009, als gevolg van de kredietcrisis, geen verdere stijging verwacht. De hoogte van de bouwkosten van etages zijn circa 45% tot 50% van de bouwkosten van de begane grond van het betreffende type.

De nieuwbouwkosten van Chalets voor recreatieve doeleinden liggen ca 15 % lager dan de Chalets voor permanente bewoning.

Bijlage 3

Afschrijving

In deze taxatiewijzer is er voor gekozen om de waarde van de woonwagens lineair af te schrijven. Hierdoor kunnen de woonwagens ook eenvoudig met TIOX getaxeerd worden en wordt het aantal archetypen fors teruggebracht. Deze methodiek van afschrijven wordt ook toegepast door gemeenten en woningcorporaties bij huur-woonwagens, ook wel de VROM-woonwagens genoemd.

Er wordt dus per jaar afgeschreven, mocht een bouwjaar en of een oppervlakte niet precies bekend zijn dan wordt aansluiting gezocht bij de vorige waardering en een fictief bouwjaar en of oppervlakte gevuld.

Ook wordt bij de waardering de methodiek met levensduurverlenging toegepast. De periode voor de levensduurverlenging is 5 jaar.

De afschrijving gaat uit van één element met een levensduur van 25 jaar en een restwaarde van 10%. De restwaarde van 10% is afgeleid van aanbiedingen op internet. In de praktijk zijn oude wagens niet zonder problemen en hoge kosten te verplaatsen.

Vanaf 1992 is een bouwvergunning verplicht, zowel voor nieuwe aanvragen als voor verplaatsingen van bestaande wagens, in principe zijn de bouwjaren dus voor een groot deel te achterhalen.

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

Bijlage 3

Toelichting bergingen

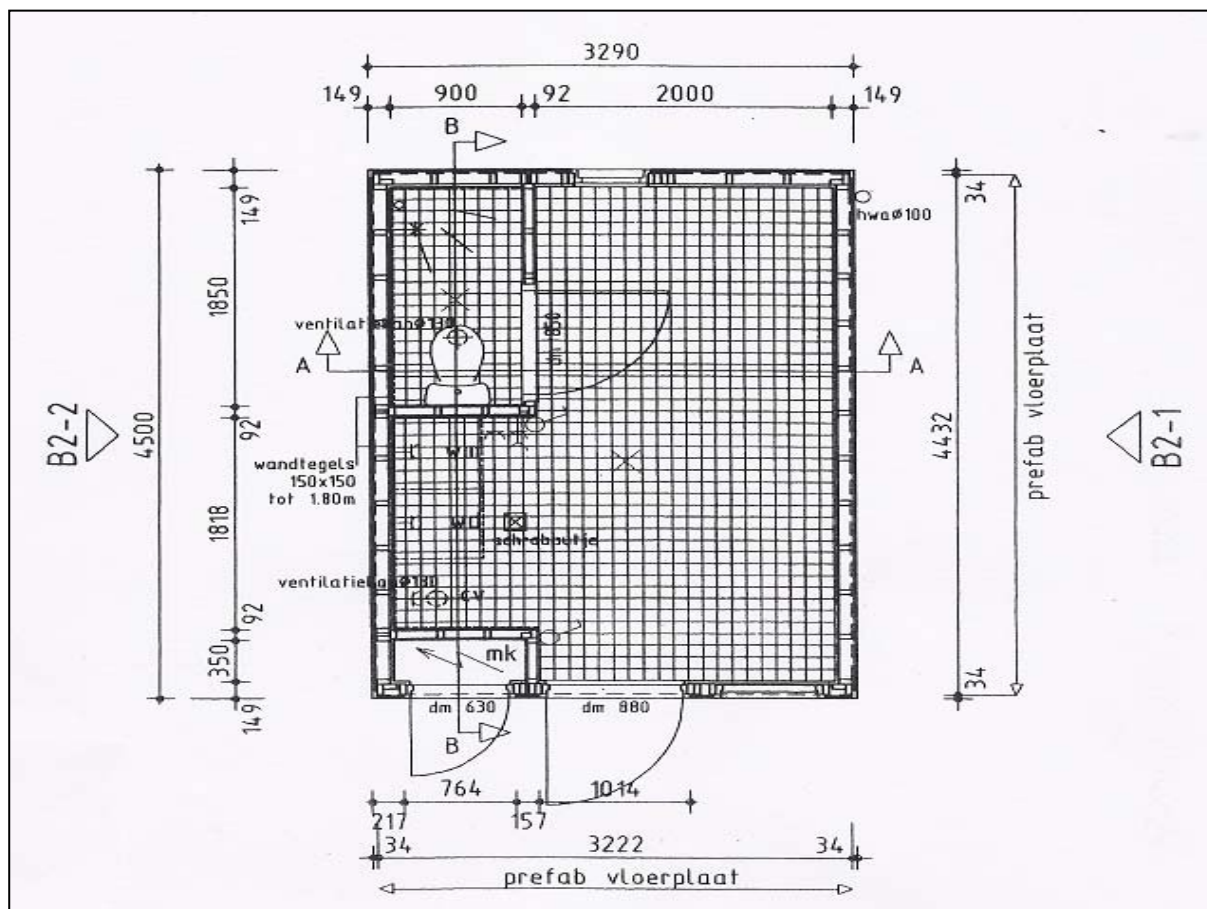
Betreeft: Bergingen
 BVO: 12 tot 25 m²
 Archetypecode: W9100012
 Prijs per m²: € 250,-* excl. BTW

* meterprijs afgeleid van de kengetallen van de Taxatiewijzer Agrarische Gebouwen, blz.13.

Voorkomende eisen aan een berging:

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

Voorbeeld van een vrijstaande berging:



Bijlage 3

Rapportage Kengetallen per archetype

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

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2009											
Percentage BTW	19%			Bandbreedte (tussen minimum en maximum)	30%						
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze						
vervangingswaarde	excl. 19% BTW	€ 250			vervangingswaarde	excl. 19% BTW		€ 250			
per m2				per m2	ruwbouw	afbouw	installatie				
	incl. 19% BTW	€ 298			€ 250	€ 0	€ 0				
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2,5			Factor verandering bouwwijze	1,000		totaal	1,000			
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur			Restwaarde		Vervangingswaarde per (m²)	
		exclusief 19% BTW			min	-	max	min	-		max
		Minimum	Gemiddeld	Maximum							
Ruwbouw	100%	€ 213	€ 250	€ 288	25	-	25	10%	-	10%	
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Overige kosten	inclusief										
TOTALEN (afgerond)	100%	€ 213	€ 250	€ 288						€ 100	

Bijlage 3

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

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2009											
Percentage BTW	19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)	30%							
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze			Actuele bouwkosten huidige bouwwijze								
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2	€ 965		vervangingswaarde per m2	excl. 19% BTW € 965							
				ruwbouw	afbouw	installatie					
	incl. 19% BTW	€ 1.148		€ 965	€ 0	€ 0					
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2,8		Factor verandering bouwwijze	totaal 1,000							
				1,000							
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur			Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	-	max	min	-	max	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum							
Ruwbouw	100%	€ 820	€ 965	€ 1.110	25	-	25	10%	-	10%	
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Overige kosten	inclusief										
TOTALEN (afgerond)	100%	€ 820	€ 965	€ 1.110							€ 345

Bijlage 3

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

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2009											
Percentage BTW	19%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)	30%								
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze		Actuele bouwkosten huidige bouwwijze									
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2	€ 945	vervangingswaarde per m2		excl. 19% BTW	€ 945						
			ruwbouw	afbouw	installatie						
	incl. 19% BTW	€ 1.125	€ 945	€ 0	€ 0						
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2,8	Factor verandering bouwwijze		totaal	1,000						
			1,000								
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur			Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	-	max	min	-	max	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum							
Ruwbouw	100%	€ 803	€ 945	€ 1.087	25	-	25	10%	-	10%	
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Overige kosten	inclusief										
TOTALEN (afgerond)	100%	€ 803	€ 945	€ 1.087							€ 338

Bijlage 3

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

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2009											
Percentage BTW	19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)	30%							
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze			Actuele bouwkosten huidige bouwwijze								
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2	€ 925		vervangingswaarde per m2	excl. 19% BTW € 925							
			ruwbouw	afbouw	installatie						
	incl. 19% BTW	€ 1.101	€ 925	€ 0	€ 0						
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2,8		Factor verandering bouwwijze	totaal 1,000							
			1,000								
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur			Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	-	max	min	-	max	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum							
Ruwbouw	100%	€ 786	€ 925	€ 1.064	25	-	25	10%	-	10%	
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Overige kosten	inclusief										
TOTALEN (afgerond)	100%	€ 786	€ 925	€ 1.064							€ 330

Bijlage 3

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


Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2009											
Percentage BTW	19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)	30%							
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze			Actuele bouwkosten huidige bouwwijze								
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2	€ 1.050		vervangingswaarde per m2	excl. 19% BTW € 1.050							
			ruwbouw	afbouw	installatie						
	incl. 19% BTW	€ 1.250	€ 1.050	€ 0	€ 0						
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2,8		Factor verandering bouwwijze	totaal 1,000							
			1,000								
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur			Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	-	max	min	-	max	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum							
Ruwbouw	100%	€ 893	€ 1.050	€ 1.208	25	-	25	10%	-	10%	
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Overige kosten	inclusief										
TOTALEN (afgerond)	100%	€ 893	€ 1.050	€ 1.208							€ 375

Bijlage 3

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

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2009											
Percentage BTW	19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)	30%							
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze	Actuele bouwkosten huidige bouwwijze										
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2	€ 1.030		vervangingswaarde per m2	excl. 19% BTW € 1.030							
	incl. 19% BTW € 1.226		ruwbouw	afbouw		installatie					
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2,8		Factor verandering bouwwijze	1,000		totaal 1,000					
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur			Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	-	max	min	-	max	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum							
Ruwbouw	100%	€ 876	€ 1.030	€ 1.185	25	-	25	10%	-	10%	
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Overige kosten	inclusief										
TOTALEN (afgerond)	100%	€ 876	€ 1.030	€ 1.185							€ 368

Bijlage 3

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

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2009											
Percentage BTW	19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)	30%							
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze	Actuele bouwkosten huidige bouwwijze										
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2	€ 1.010		vervangingswaarde per m2	excl. 19% BTW € 1.010							
	incl. 19% BTW € 1.202		ruwbouw	afbouw		installatie					
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2,8		Factor verandering bouwwijze	1,000		totaal 1,000					
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur			Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	-	max	min	-	max	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum							
Ruwbouw	100%	€ 859	€ 1.010	€ 1.162	25	-	25	10%	-	10%	
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Overige kosten	inclusief										
TOTALEN (afgerond)	100%	€ 859	€ 1.010	€ 1.162							€ 361

Bijlage 3

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

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2009											
Percentage BTW	19%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)	30%								
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze	Actuele bouwkosten huidige bouwwijze										
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2	€ 1.135	vervangingswaarde per m2	ruwbouw	afbouw	installatie	€ 1.135					
incl. 19% BTW	€ 1.351		€ 1.135	€ 0	€ 0						
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2,8	Factor verandering bouwwijze	1,000		totaal	1,000					
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur			Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	-	max	min	-	max	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum							
Ruwbouw	100%	€ 965	€ 1.135	€ 1.305	25	-	25	10%	-	10%	
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Overige kosten	inclusief										
TOTALEN (afgerond)	100%	€ 965	€ 1.135	€ 1.305							€ 405

Bijlage 3

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

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2009											
Percentage BTW	19%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)	30%								
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze			Actuele bouwkosten huidige bouwwijze								
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2	€ 1.120	vervangingswaarde per m2	ruwbouw	afbouw	installatie	€ 1.120					
incl. 19% BTW	€ 1.333		€ 1.120	€ 0	€ 0						
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2,8	Factor verandering bouwwijze	1,000		totaal	1,000					
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur			Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	-	max	min	-	max	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum							
Ruwbouw	100%	€ 952	€ 1.120	€ 1.288	25	-	25	10%	-	10%	
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Overige kosten	inclusief										
TOTALEN (afgerond)	100%	€ 952	€ 1.120	€ 1.288							€ 400

Bijlage 3

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

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2009											
Percentage BTW	19%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)	30%								
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze		Actuele bouwkosten huidige bouwwijze									
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2	€ 1.105	vervangingswaarde per m2		excl. 19% BTW	€ 1.105						
			ruwbouw	afbouw	installatie						
incl. 19% BTW	€ 1.315		€ 1.105	€ 0	€ 0						
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2,8	Factor verandering bouwwijze		totaal	1,000						
			1,000								
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur			Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	-	max	min	-	max	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum							
Ruwbouw	100%	€ 939	€ 1.105	€ 1.271	25	-	25	10%	-	10%	
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Overige kosten	inclusief										
TOTALEN (afgerond)	100%	€ 939	€ 1.105	€ 1.271							€ 395

Bijlage 3

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

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2009											
Percentage BTW	19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)	30%							
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze	Actuele bouwkosten huidige bouwwijze										
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2	€ 515		vervangingswaarde per m2	excl. 19% BTW € 515							
	incl. 19% BTW € 613		ruwbouw	afbouw	installatie						
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2,8		Factor verandering bouwwijze	1,000							
				totaal		1,000					
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur			Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	-	max	min	-	max	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum							
Ruwbouw	100%	€ 438	€ 515	€ 592	25	-	25	10%	-	10%	
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Overige kosten	inclusief										
TOTALEN (afgerond)	100%	€ 438	€ 515	€ 592							€ 184

Bijlage 3

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

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2009											
Percentage BTW	19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)	30%							
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze	Actuele bouwkosten huidige bouwwijze										
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2	€ 505		vervangingswaarde per m2	excl. 19% BTW € 505							
	incl. 19% BTW € 601		ruwbouw	afbouw	installatie						
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2,8		Factor verandering bouwwijze	1,000							
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur			Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	-	max	min	-	max	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum							
Ruwbouw	100%	€ 429	€ 505	€ 581	25	-	25	10%	-	10%	
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Overige kosten	inclusief										
TOTALEN (afgerond)	100%	€ 429	€ 505	€ 581							€ 180

Bijlage 3

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

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2009											
Percentage BTW	19%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)	30%								
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze	Actuele bouwkosten huidige bouwwijze										
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2	€ 490	vervangingswaarde per m2	excl. 19% BTW	€ 490							
			ruwbouw	afbouw	installatie						
incl. 19% BTW	€ 583		€ 490	€ 0	€ 0						
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2,8	Factor verandering bouwwijze		totaal	1,000						
			1,000								
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur			Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	-	max	min	-	max	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum							
Ruwbouw	100%	€ 417	€ 490	€ 564	25	-	25	10%	-	10%	
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%	
Overige kosten	inclusief										
TOTALEN (afgerond)	100%	€ 417	€ 490	€ 564							€ 175


Bijlage 4

Rapportage Onderbouwende marktgegevens

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		WOONWAGENS
Gemeente	Den Haag	
Woonplaats	Den Haag	
Bouwkosten	100%	€ 43.000
Ruwbouw	0,00%	
Afbouw	0,00%	
Installaties	0,00%	
Jaar	2005	Index 15,38%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 49.612	
Grootte (BVO)	47	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.056	per m2
Omschrijving	Het plaatsen van een woonwagen in het opstelvak van de standplaats.	
Opmerking		
<hr/>		
Soort-object-code	1191	Omschrijving Woonwagens
Code onderdeel WOZ-object	1160	Omschrijving Woonwagen
Archetype code	W9100221	
Archetype omschrijving	Salonwagen 40 tot 50 m2	
Bouwperiode	Alle jaren	
Bouwwijze	Houtskeletbouw	
Nadere verfijning	Diverse vormen en materialen	
Opmerkingen	Eenvoudig en éénlaags	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		WOONWAGENS
Gemeente	Den Haag	
Woonplaats		
Bouwkosten	100% € 142.000	
Ruwbouw	0,00%	
Afbouw	0,00%	
Installaties	0,00%	
Jaar	2003	
	Index 22,61%	
Geïndexeerde bouwkosten	€ 174.107	
Grootte (BVO)	165 m2	
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.055 per m2	
Omschrijving	Luxe Salonwagen	
Opmerking		
Soort-object-code	1191	Omschrijving Woonwagens
Code onderdeel WOZ-object	1160	Omschrijving Woonwagen
Archetype code	W9100622	
Archetype omschrijving	Luxe Salonwagen 70 m2 of groter	
Bouwperiode	Alle jaren	
Bouwwijze	Houtskeletbouw	
Nadere verfijning	Diverse vormen en materialen	
Opmerkingen	Luxe éénlaags (dubbele) woonwagen	

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		WOONWAGENS	
Gemeente	Den Haag		
Woonplaats	Den Haag		
Bouwkosten	100%	€ 99.960	
Ruwbouw	0,00%		
Afbouw	0,00%		
Installaties	0,00%		
Jaar	2006	Index	16,07%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 116.026		
Grootte (BVO)	119		m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 975		per m2
Omschrijving	Het plaatsen van een luxe salonwagen op de bestaande standplaats.		
Opmerking			
Soort-object-code	1191	Omschrijving	Woonwagens
Code onderdeel WOZ-object	1160	Omschrijving	Woonwagen
Archetype code	W9100622		
Archetype omschrijving	Luxe Salonwagen 70 m2 of groter		
Bouwperiode	Alle jaren		
Bouwwijze	Houtskeletbouw		
Nadere verfijning	Diverse vormen en materialen		
Opmerkingen	Luxe éénlaags (dubbele) woonwagen		

