

Taxatiewijzer en kengetallen DEEL 3

Woonwagens

Waardepeildatum 1 januari 2010





Colofon

Taxatiewijzer Woonwagens, waardepeildatum 1 januari 2010

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

© Copyright Vereniging van Nederlandse Gemeenten 2010

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 2010. Deze taxatiewijzer is in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten 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, GeoTax, Ortec Finance, Thorbecke, TOG Nederland en SenS Vastgoed.

Verschillen ten opzichte van de vorige Taxatiewijzer Woonwagens, prijspeil 1 januari 2009 versie 1.0

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de inhoudelijke (niet-redactionele) verschillen in de hoofdstukken ten opzichte van de Taxatiewijzer Woonwagens, prijspeil 1 januari 2009, versie 1.0.

Hoofdstuk	Onderwerp	Wijziging
1	Strekking van deze taxatiewijzer	Ongewijzigd
2	Beschrijving van de archetypen	Ongewijzigd
3	Functionele veroudering bij woonwagens	Uitgebreid met diverse toelichtingen
4	Beschrijving van de marktgegevens	Ongewijzigd
5	Beschrijving hoe om te gaan met bandbreedtes	Ongewijzigd
6	Grond	Ongewijzigd
7	Taxatieverslag	Taxaxatieverslag aangepast
Bijlage 1	Bronnen	Ongewijzigd
Bijlage 2	Verklarende woordenlijst	Ongewijzigd
Bijlage 2A	Rapportage Kengetallen per archetype	Nieuw als bijlage 2 was 3
Bijlage 2B	Toelichting afschrijving	Nieuw als bijlage 2 was 3
Bijlage 2C	Toelichting bergingen	Nieuw als bijlage 2 was 3
Bijlage 3	Kengetallen per archetype	Prijzen per m ² aangepast naar waardepeildatum 1 januari 2010
Bijlage 4	Onderbouwende marktgegevens	Ongewijzigd

Verschillen ten opzichte van de vorige Taxatiewijzer Woonwagens, prijspeil 1 januari 2010 versie 1.0

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de inhoudelijke (niet-redactionele) verschillen in de hoofdstukken ten opzichte van de Taxatiewijzer Woonwagens, prijspeil 1 januari 2010, versie 1.0.

Hoofdstuk	Onderwerp	Wijziging
Bijlage 3	Kengetallen per archetype	Foto's vervangen archetype W9101023
Bijlage 3	Kengetallen per archetype	Nummering pagina's aangepast

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
3	TOELICHTING: GEEN FUNCTIONELE VEROUDERING BIJ WOONWAGENS	11
3.1	Functionele veroudering	11
3.2	De taxatiemethode	11
3.3	Restwaarde	12
3.4	BTW	12
4	BESCHRIJVING VAN DE MARKTGEGEVENS.....	13
4.1	Toelichting op de marktgegevens	13
5	BESCHRIJVING HOE OM TE GAAN MET BANDBREEDTES	16
5.1	Vervangingswaarde	16
6	GROND.....	17
7	TAXATIEVERSLAG WOONWAGEN.....	18
	Voorbeeld waardepeildatum 1-1-2009 TIOX.....	18
	Voorbeeld waardepeildatum 1-1-2010 Concept.....	20
	BIJLAGE 1 - BRONNEN.....	21
	BIJLAGE 2 - VERKLARENDE WOORDENLIJST.....	22
	BIJLAGE 2A - RAPPORTAGE KENGETALLEN.....	23
	BIJLAGE 2B - TOELICHTING AFSCHRIJVING EN GRAFIEK.....	24
	BIJLAGE 2C - TOELICHTING EN VOORBEELD BERGINGEN	25
	BIJLAGE 3 - RAPPORTAGE KENGETALLEN PER ARCHETYPE.....	26
	BIJLAGE 4 - RAPPORTAGE ONDERBOUWENDE MARKTGEGEVENS.....	39

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 2010. De taxatiewijzer is afgestemd op het gebruik door een gecertificeerde WOZ-taxateur.

De doelstellingen van de taxatiewijzer 2010 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.

Attentie:

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 ter zake binnen de rekenmodule in TIOX.

In verband met het vorenvermelde is het vanaf dit prijspeil noodzakelijk om een bouwjaar te achterhalen van iedere te waarden 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 lay-out 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 waardebeoordeling inclusief BTW (zie toelichting 3.4).

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

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

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.

Afbakening

Bij de afbakening komen de volgende situaties voor:

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Specifieke aandachtspunten taxatiewijzer Woonwagens

Jurisprudentie

Woonwagens

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

Roerend of onroerend?

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

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

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

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

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

*"-dat de eerdergenoemde aanbouw duurzaam met de grond verenigd en dusdanig met de woonwagen is verbonden dat deze verbinding niet kan worden verbroken zonder de woonwagen of de aanbouw te beschadigen;
-dat aan de onderzijde van de woonwagen een constructie is aangebracht die tot in de grond reikt, zodat de woonwagen visueel één geheel met de grond vormt; en
-dat het perceel waarop de woonwagen staat gedeeltelijk is ommuurd en is voorzien van een ijzeren toegangspoort, welke mede gebruikt kan worden om met een auto het perceel op te rijden. De woonwagen is indertijd, afgaande op het feit dat deze reeds vele jaren op die locatie staat en belanghebbende – naar het Hof veronderstelt – niet voornemens is daarin verandering te brengen, kennelijk geplaatst met de bedoeling om daar duurzaam aanwezig te blijven. Gelet hierop en in aanmerking nemende de feiten – en dan met name de wijze waarop de – onroerende – aanbouw aan de woonwagen is bevestigd en de onder 3.2 beschreven aansluitingen – alsmede gelet op hetgeen belanghebbende omtrent het verplaatsen van de woonwagen heeft verklaard en op het onder 6.4 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 2010			
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	Laatste 2 posities van de objectsoort code 1191 (Woonwagen)
Nummer	
91	

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

3 Toelichting: geen functionele veroudering bij woonwagens

3.1 Functionele veroudering

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

3.2 De taxatiemethode

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

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

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

De markt wordt voor een zeer aanzienlijk deel bepaald door de nieuwbouw van woonwagens. Als reden hiervoor geldt vaak dat de standplaats met berging wordt gehuurd van de gemeente of een corporatie en de woonwagen door de huurder in voorkomende gevallen zelf wordt neergezet. Hoewel tegenwoordig wagens ook door corporaties en door het ministerie van VROM worden verhuurd. Op deze wagens wordt door de eigenaren **ook** 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.

3.3 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.

3.4 BTW

Het uitgangspunt bij het bepalen van de waarde in het economische verkeer is de prijs die betaald wordt bij een verkoop van een onroerende zaak. Deze verkoop is in beginsel niet onderworpen aan de heffing van BTW. De waarde wordt daarbij dus niet bepaald "exclusief BTW" (dus de prijs die met BTW wordt verhoogd), maar uitgaande van een transactie waarbij geen BTW in rekening wordt gebracht.

Bij de vervaardiging van een onroerende zaak, zal echter wel BTW in rekening worden gebracht. Dit geldt ook bij de aankoop van en het laten plaatsen van een woonwagen. De omzetbelasting maakt onderdeel uit van de prijs die een koper bereid is voor de woonwagen te betalen. Met betrekking tot de vraag of er inclusief BTW of exclusief BTW gewaardeerd moet worden is dit niet afhankelijk van de BTW-positie van de eigenaar, zoals het geval is bij de vaststelling van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

Bij de bepaling van de waarde in het economische verkeer van woningen wordt, wanneer de taxatie niet afgeleid kan worden van verkoopprijzen die niet aan de heffing van omzetbelasting onderworpen zijn, altijd inclusief omzetbelasting getaxeerd (ook binnen de genoemde tweejaarstermijn) ervan uitgegaan dat de betaalde BTW onderdeel uitmaakt van de prijs die de koper moet betalen (Hoge Raad 8 augustus 2003, nr.38.085). Om die reden zijn ook de onderhavige standplaatsen met woonwagens en chalets gewaardeerd inclusief omzetbelasting.

4 Beschrijving van de marktgegevens

4.1 Toelichting op de marktgegevens

Voor het bepalen van de kengetallen wordt gebruik gemaakt van markt informatie 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.

Alle kengetallen zijn gemiddeld 1,3% lager dan prijspeil 2009.

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

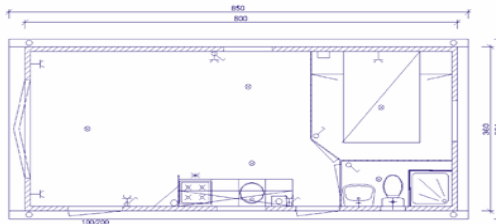
Model Sunshine	BVO	Prijzen incl. BTW		Prijzen excl. BTW
Casco prijzen				
10.00 x 3.70 mtr + 3.00 x 3.70 mtr	48,1 m ²	vanaf € 49.196	circa € 1.023 per m ²	circa € 860 per m ²
11.65 x 3.70 mtr + 4.00 x 3.70 mtr	57,9 m ²	vanaf € 52.944	circa € 914 per m ²	circa € 768 per m ²
11.65 x 3.70 mtr + 5.00 x 3.70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

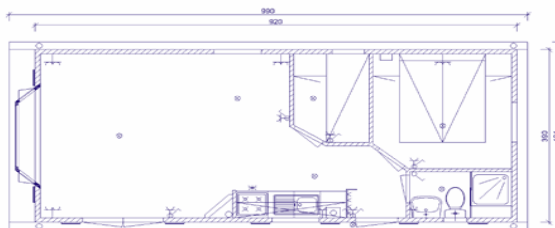
Type Chalet

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

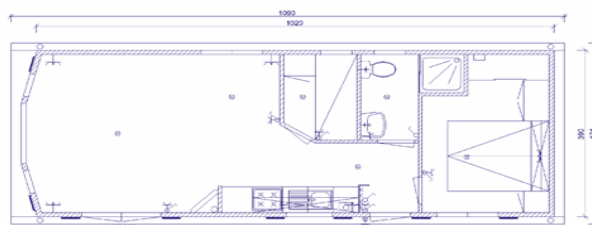
Model Goldstar	BVO	Prijzen incl. BTW		Prijzen excl. BTW
Casco prijzen				
Dubbel chalet zonder bovenverdieping in een nader overeen te komen uitvoering				
10.00 x 6.00 mtr	60,0 m ²	vanaf € 51.815	circa € 864 per m ²	circa € 726 per m ²
11.00 x 6.00 mtr	66,0 m ²	vanaf € 55.047	circa € 834 per m ²	circa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


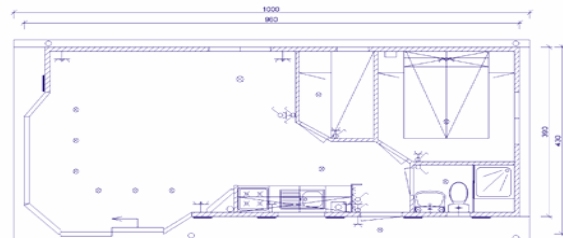
Type Family, basisuitvoering	BVO	Prijzen incl. BTW			Prijzen excl. BTW		
8.00 x 3.60 mtr	28,8 m ²	vanaf €	26.500	circa €	920 per m ²	circa €	773 per m ²
9.00 x 3.60 mtr	32,4 m ²	vanaf €	29.000	circa €	895 per m ²	circa €	752 per m ²
10.00 x 3.60 mtr	36,0 m ²	vanaf €	32.250	circa €	896 per m ²	circa €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

Door de kredietcrisis zijn de bouwkosten i.h.a. gedaald, hierdoor is de kostprijs per m² van woonwagens en chalets ook gedaald. De daling is gelijk aan de BDB-index van januari 2010.

Alle kengetallen zijn met 1,3% naar beneden bijgesteld. Zie ook bijlage 3 voor de nieuwe kengetallen.

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.

De kredietcrisis heeft i.h.a. nog geen negatief effect op de grondwaarde, omdat de grond nog steeds schaars blijft.

7 Taxatieverslag Woonwagen

Voorbeeld waardepeildatum 1-1-2009 TIOX

TAXATIEVERSLAG NIET-WONINGEN

Aanduiding object:

Straatnaam: Muzenstraat Waardepeildatum: 01 januari 2009
 Huisnummer: 999
 Openbareruimtenaam:
 Postcode: 9999XX
 Woonplaats: 's-Gravenhage
 Locatieomschrijving:
 Objectsoort: Woonwagens
 Taxatie incl.BTW: Ja

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie:

Gemeente:	Sectie:	Perceelnummer:	Letter:	Indexnummer:	Oppervlakte:	Toegekende Opp.:	Meegetaxeerde Opp.:
's-Gravenhage	AC	3240	G	0	2329	233	

Opbouw taxatie:

Volgnummer: 1 - Woonwagens - Salonwagen 50 m2 of groter

Soortobjectcode	1191	Omschrijving	Woonwagens
Archetype-codering	W9100321		
Archetype-omschrijving	Salonwagen 50 m2 of groter		
Code onderdeel WOZ-object	1160		



Omschrijving	Begane grond
Prijs per meter	€ 925,00
Oppervlakte	60 m2
Waarde onderdeel	

€ 25.530

Volgnummer: 2 - Woonwagens - Berging bij woonwagen

Soortobjectcode	1191	Omschrijving	Woonwagens
Archetype-codering	W9100012		
Archetype-omschrijving	Berging bij woonwagen		
Code onderdeel WOZ-object	1600		



Omschrijving	Berging	
Prijs per meter	€ 250,00	
Oppervlakte	15 m2	
Waarde onderdeel		€ 1.725

Volgnummer: 3 - Stuksprijs

Omschrijving	Grondwaarde	
Grootte	233 m2	
Prijs per eenheid	€ 173,00	
Waarde onderdeel		€ 40.309

Totaal :		€ 67.564
Waarde (incl. BTW) :		€ 80.402
Vastgestelde waarde (incl. BTW) :		€ 80.000

Voorbeeld waardepeildatum 1-1-2010 Concept

Aanduiding object:

WOZ-nummer : 0158-888888 Waardepeildatum: 1 januari 2010
 Straatnaam : Muzenstraat
 Huisnummer : 888
 Postcode : 2511 AA
 Woonplaats : Den Haag
 Locatieomschrijving :

Object is inclusief de volgende adressen:

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

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie:

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceelnummer	Letter	Indexnummer	Oppervlakte
's-Gravenhage	AK	1025	G		284 m ²

Objectgegevens:

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



Archetype:

					Inclusief BTW
Chalet Begane grond:	W9100923	Bouwjaar:	1998	Nieuwbouwprijs	€ 1.332 /m ²
Chalet Etage:	W9101023	Bouwjaar:	1998	Nieuwbouwprijs	€ 728 /m ²
Berging:	W9100012	Bouwjaar:	1995	Nieuwbouwprijs	€ 424 /m ²

Woonwagen Begane grond:	120 m ²	Afgeschreven:	40,0 %	Waarde	€ 95.962
Woonwagen Etage:	60 m ²	Afgeschreven:	40,0 %	Waarde	€ 22.063
Berging:	14 m ²	Afgeschreven:	50,0 %	Waarde	€ 2.083
Grondwaarde/standplaats:	284 m ²		€ 297 /m ²	Waarde	€ 84.490
					€ 204.598

Bijzonderheden:

Marktgegevens:

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

Waardegegevens:

Vastgestelde waarde: € 200.000



Bijlage 1

Bijlage 1 - Bronnen

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

- Taxatiewijzer Woonwagens prijspeil 2009, versie 1.0
- WOZ-datacenter
- www.chaletmarkt.nl
- Prijsopgaven diverse woonwagenfabrikanten en chaletbouwers o.a.
 - Donkervoort Chaletbouw
 - Tuinte mobihome
 - Lacet
 - Chaletbouw 't Noorden
- VROM
- FUNDA aanbod bestaande woonwagens en chalets

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 2

Bijlage 2A - Rapportage Kengetallen

Onderbouwing Kengetallen

Let op:

Omdat woonwagens behoren tot de categorie Woningen is het uiteindelijke bedrag van de waardebeoordeling inclusief BTW. (zie toelichting 3.4)

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

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

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 wenspakket 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 op 1 januari 2010 gemiddeld 1,3% lager dan op 1 januari 2009. 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 2

Bijlage 2B - Toelichting afschrijving en grafiek

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.

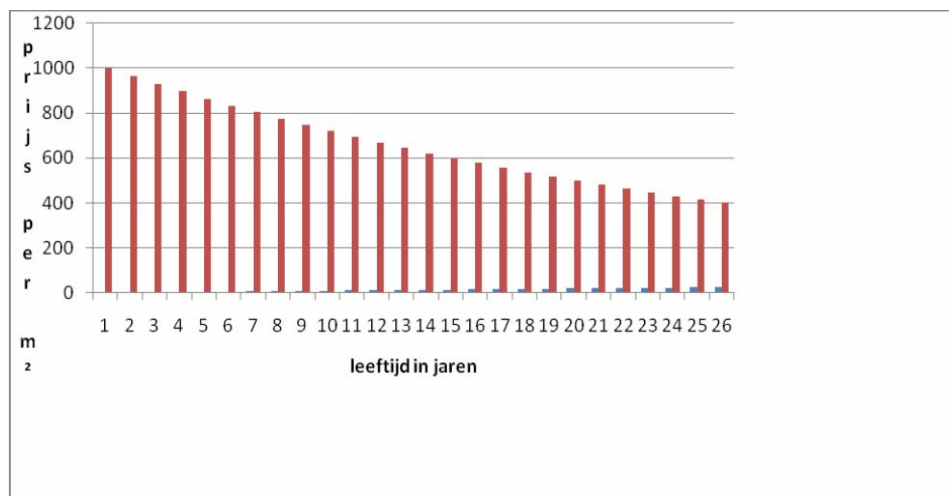
Ook wordt bij de waardering de methodiek met levensduurverlenging toegepast. De periode voor de levensduurverlenging is in TIOX standaard 10 jaar, hiervan kan de taxateur in TIOX handmatig afwijken. De werkelijke toestand van het object moet hier uiteraard bepalend zijn en de levensduurverlenging zal door inschatting van de taxateur worden bepaald. In de praktijk gaan de meeste wagens niet veel langer mee dan de standaard 25 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. De uitgangspunten die in de Taxatiewijzer woonwagens zijn vastgelegd, resulterend in een gemiddelde afschrijving van ca. 3,5 % per jaar zijn ook vergeleken met de prijzen die betaald worden voor gebruikte woonwagens en chalets. Het feit dat in de praktijk woonwagens en chalets van 20 jaar en ouder weinig meer verkocht worden, wordt vooral veroorzaakt door het feit dat de verplaatsingskosten hoger zijn dan de waarde van de woonwagens. Dit betekent echter niet dat een woonwagen van deze leeftijd die nog gewoon in gebruik is, een waarde van nihil heeft.

Vanaf 1992 is een bouwvergunning verplicht, zowel voor nieuwe aanvragen als voor verplaatsingen van bestaande wagens, in principe zijn de bouwjaar 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 2

Bijlage 2C - Toelichting en voorbeeld bergingen

Betreft: Bergingen

BVO: 12 tot 25m²

Archetypecode: W9100012

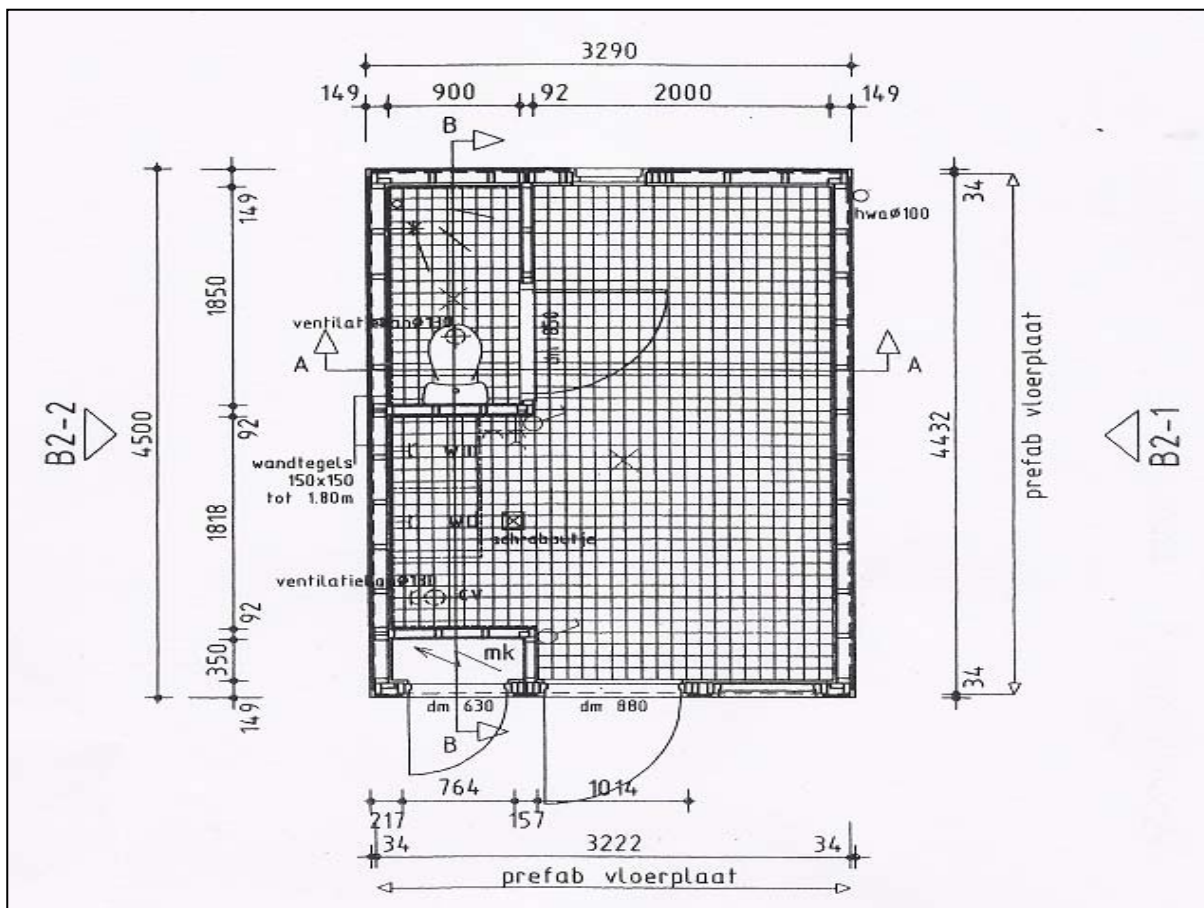
Prijs per m²: € 246,-* excl. BTW

* meterprijs afgeleid van de kengetallen van de Taxatiewijzer Agrarische Gebouwen, blz.20.

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

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2009									
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				30%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde		Vervangingswaarde per (m³)
		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 als bedrag > 100)	100%	€ 213	€ 250	€ 288					€ 100

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010									
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				30%	
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze				
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 246		vervangingswaarde per m2		excl. 19% BTW		€ 246	
						ruwbouw	afbouw	installatie	
incl. 19% BTW		€ 293				€ 246	€ 0,00	€ 0,00	
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		2.5		Factor verandering bouwwijze		1,000			
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde		Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum					
Ruwbouw	100%	€ 209	€ 246	€ 283	25	- 25	10%	- 10%	
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	- 0	0%	- 0%	
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	- 0	0%	- 0%	
Overige kosten	inclusief								
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 209	€ 246	€ 283					€ 98,00

Bijlage 3

KENGETALLEN		WOONWAGENS	
Soortobjectcode	1191	Omschrijving	Woonwagens
Nummer	2		
Archetype-codering	W9100121		
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%		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m²)	
		exclusief 19% BTW				min	max	min		max
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
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 als bedrag > 100)	100%	€ 820	€ 965	€ 1.110					€ 345	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010										
Percentage BTW	19%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2	€ 952	vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW			€ 952		
					ruwbouw	afbouw	installatie			
	incl. 19% BTW	€ 1.133				€ 952	€ 0,00	€ 0,00		
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2.8	Factor verandering bouwwijze			1,000					
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m²)	
		exclusief 19% BTW				min	max	min		max
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	100%	€ 809	€ 952	€ 1.095	25	25	10%	10%		
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 809	€ 952	€ 1.095					€ 340	

Bijlage 3

KENGETALLEN		WOONWAGENS	
Soortobjectcode	1191	Omschrijving	Woonwagens
Nummer	3		
Archetype-codering	W9100221		
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%		
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 als bedrag > 100)	100%	€ 803	€ 945	€ 1.087					€ 338	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010										
Percentage BTW	19%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2	€ 932	vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW			€ 932		
					ruwbouw	afbouw	installatie			
	incl. 19% BTW	€ 1.109				€ 932	€ 0,00	€ 0,00		
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2.8	Factor verandering bouwwijze			1,000					
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum						
Ruwbouw	100%	€ 792	€ 932	€ 1.072	25	25	10%	10%		
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 792	€ 932	€ 1.072					€ 333	

Bijlage 3

KENGETALLEN		WOONWAGENS	
Soortobjectcode	1191	Omschrijving	Woonwagens
Nummer	4		
Archetype-codering	W9100321		
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%		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
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 als bedrag > 100)	100%	€ 786	€ 925	€ 1.064					€ 330	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010										
Percentage BTW	19%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2	€ 912	vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW			€ 912		
					ruwbouw	afbouw	installatie			
incl. 19% BTW	€ 1.085				€ 912	€ 0,00	€ 0,00			
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2.8	Factor verandering bouwwijze			1,000					
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	100%	€ 775	€ 912	€ 1.049	25	25	10%	10%		
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 775	€ 912	€ 1.049					€ 326	

Bijlage 3

KENGETALLEN		WOONWAGENS	
Soortobjectcode	1191	Omschrijving	Woonwagens
Nummer	5		
Archetype-codering	W9100422		
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) woonwagens		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2009										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				30%		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m²)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
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 als bedrag > 100)	100%	€ 893	€ 1.050	€ 1.208					€ 375	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				30%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 1.036			vervangingswaarde per m2		excl. 19% BTW			€ 1.036
		incl. 19% BTW					ruwbouw	afbouw	installatie	
		€ 1.233					€ 1.036	€ 0,00	€ 0,00	
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		2.8		Factor verandering bouwwijze		1,000				
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m²)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	100%	€ 881	€ 1.036	€ 1.191	25	25	10%	10%		
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 881	€ 1.036	€ 1.191					€ 370	

Bijlage 3

KENGETALLEN		WOONWAGENS	
Soortobjectcode	1191	Omschrijving	Woonwagens
Nummer	6		
Archetype-codering	W9100522		
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%		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m²)	
		exclusief 19% BTW				min	-	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min					-
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 als bedrag > 100)	100%	€ 876	€ 1.030	€ 1.185				€ 368		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010										
Percentage BTW	19%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2	€ 1.016	vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW			€ 1.016		
					ruwbouw	afbouw	installatie			
	incl. 19% BTW	€ 1.209				€ 1.016	€ 0,00	€ 0,00		
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2.8	Factor verandering bouwwijze			1,000					
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m²)	
		exclusief 19% BTW				min	-	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min					-
Ruwbouw	100%	€ 864	€ 1.016	€ 1.168	25	-	25	10%	-	10%
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 864	€ 1.016	€ 1.168				€ 363		

Bijlage 3

KENGETALLEN		WOONWAGENS	
Soortobjectcode	1191	Omschrijving	Woonwagens
Nummer	7		
Archetype-codering	W9100622		
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%		
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 als bedrag > 100)	100%	€ 859	€ 1.010	€ 1.162						€ 361

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010										
Percentage BTW	19%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2	€ 996	vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW			€ 996		
					ruwbouw	afbouw	installatie			
	incl. 19% BTW	€ 1.185				€ 996	€ 0,00	€ 0,00		
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2.8	Factor verandering bouwwijze			1,000					
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum						
Ruwbouw	100%	€ 847	€ 996	€ 1.145	25	25	10%	10%		
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 847	€ 996	€ 1.145						€ 356

Bijlage 3

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

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2009									
Percentage BTW	19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)					30%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW				min	max	min	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max	
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 als bedrag > 100)	100%	€ 965	€ 1.135	€ 1.305					€ 405

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010									
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			excl. 19% BTW			€ 1.120
						ruwbouw	afbouw	installatie	
		incl. 19% BTW	€ 1.333			€ 1.120	€ 0,00	€ 0,00	
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2.8		Factor verandering bouwwijze			1,000			
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW				min	max	min	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max	
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 als bedrag > 100)	100%	€ 952	€ 1.120	€ 1.288					€ 400

Bijlage 3

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

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2009										
Percentage BTW	19%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)	
		exclusief 19% BTW				min	max	min		max
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
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 als bedrag > 100)	100%	€ 952	€ 1.120	€ 1.288				€ 400		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010										
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	€ 0,00	€ 0,00		
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2.8	Factor verandering bouwwijze			1,000					
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)	
		exclusief 19% BTW				min	max	min		max
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
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 als bedrag > 100)	100%	€ 939	€ 1.105	€ 1.271				€ 395		

Bijlage 3

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

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2009										
Percentage BTW	19%			Bandbreedte (tussen minimum en maximum)			30%			
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m²)
		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 als bedrag > 100)	100%	€ 939	€ 1.105	€ 1.271						€ 395

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010										
Percentage BTW	19%			Bandbreedte (tussen minimum en maximum)			30%			
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2	€ 1.090			vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW			€ 1.090
	incl. 19% BTW						ruwbouw	afbouw	installatie	
	€ 1.297						€ 1.090	€ 0,00	€ 0,00	
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2.8			Factor verandering bouwwijze			1,000			
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m²)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	-	max	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum						
Ruwbouw	100%	€ 927	€ 1.090	€ 1.254	25	-	25	10%	-	10%
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	-	0	0%	-	0%
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 927	€ 1.090	€ 1.254						€ 389

Bijlage 3

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

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2009										
Percentage BTW	19%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
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 als bedrag > 100)	100%	€ 438	€ 515	€ 592					€ 184	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010										
Percentage BTW	19%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2	€ 508	vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW			€ 508		
					ruwbouw	afbouw	installatie			
	incl. 19% BTW	€ 605				€ 508	€ 0,00	€ 0,00		
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2.8	Factor verandering bouwwijze			1,000					
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	100%	€ 432	€ 508	€ 584	25	25	10%	10%		
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 432	€ 508	€ 584					€ 181	

Bijlage 3

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

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2009										
Percentage BTW	19%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%		
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 als bedrag > 100)	100%	€ 429	€ 505	€ 581					€ 180	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010										
Percentage BTW	19%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2	€ 498	vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW			€ 498		
					ruwbouw	afbouw	installatie			
	incl. 19% BTW	€ 593				€ 498	€ 0,00	€ 0,00		
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2.8	Factor verandering bouwwijze			1,000					
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum						
Ruwbouw	100%	€ 423	€ 498	€ 573	25	25	10%	10%		
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 423	€ 498	€ 573					€ 178	

Bijlage 3

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

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2009									
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				30%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m²)
		exclusief 19% BTW				min	max	min	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max	
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 als bedrag > 100)	100%	€ 417	€ 490	€ 564					€ 175

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				30%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 483		vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW			€ 483
				ruwbouw			afbouw	installatie		
incl. 19% BTW		€ 575		€ 483			€ 0,00	€ 0,00		
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		2.8		Factor verandering bouwwijze			1,000			
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m²)	
		exclusief 19% BTW				min	max	min		max
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	100%	€ 411	€ 483	€ 555	25	25	10%	10%		
Afbouw / vaste inrichting	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Installaties	0%	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	0%	0%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 411	€ 483	€ 555					€ 172	

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 13,88%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 48.967	
Grootte (BVO)	47	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.042	per m2
Omschrijving	Het plaatsen van een woonwagen in het opstelvak van de standplaats.	
Opmerking		
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	Den Haag	
Bouwkosten	100%	€ 99.960
Ruwbouw	0,00%	
Afbouw	0,00%	
Installaties	0,00%	
Jaar	2006	Index 14,56%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 114.518	
Grootte (BVO)	119	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 962	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	



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 21,02%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 171.844	
Grootte (BVO)	165	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.041	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	

