

# Taxatiewijzer en kengetallen DEEL 3

## Woonwagens

Waardepeildatum 1 januari 2011



Vereniging van  
Nederlandse Gemeenten

## Colofon

Taxatiewijzer Woonwagens, waardepeildatum 1 januari 2011

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

© Copyright Vereniging van Nederlandse Gemeenten 2011

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 2011. 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 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
1	Strekking van deze taxatiewijzer	Jurisprudentie aangepast, hypotheekgarantie toegevoegd
2	Beschrijving van de archetypen	Uitgebreid
3	Functionele veroudering bij woonwagens	Ongewijzigd
4	Beschrijving van de marktgegevens	Uitgebreid
5	Beschrijving hoe om te gaan met bandbreedtes	Aangepast i.v.m. toelichting grootte
6	Grond	Aangepast
7	Taxatieverslag	Taxatieverslag aangepast
Bijlage 1	Bronnen	Aangepast
Bijlage 2	Verklarende woordenlijst	Ongewijzigd
Bijlage 2A	Rapportage Kengetallen per archetype	Ongewijzigd
Bijlage 2B	Toelichting afschrijving	Aangepast
Bijlage 2C	Toelichting bergingen	Aangepast
Bijlage 3	Kengetallen per archetype	Prijzen per m <sup>2</sup> aangepast naar waardepeildatum 1 januari 2011
Bijlage 4	Onderbouwende marktgegevens	Geïndexeerd

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>STREKKING VAN DEZE TAXATIEWIJZER .....</b>	<b>6</b>
1.1	Algemeen .....	6
1.2	Specifieke aandachtspunten taxatiewijzer Woonwagens .....	8
<b>2</b>	<b>BESCHRIJVING VAN DE ARCHETYPEN.....</b>	<b>10</b>
2.1	Inhoudsopgave archetypen.....	10
2.2	Toelichting op de archetypen .....	11
<b>3</b>	<b>TOELICHTING: GEEN FUNCTIONELE VEROUDERING BIJ WOONWAGENS .....</b>	<b>12</b>
3.1	Functionele veroudering .....	12
3.2	De taxatiemethode .....	12
3.3	Restwaarde .....	13
3.4	BTW .....	13
<b>4</b>	<b>BESCHRIJVING VAN DE MARKTGEGEVENS.....</b>	<b>14</b>
4.1	Toelichting op de marktgegevens .....	14
4.2	Van marktgegeven naar kengetal .....	15
<b>5</b>	<b>BESCHRIJVING HOE OM TE GAAN MET BANDBREEDTES .....</b>	<b>17</b>
5.1	Vervangingswaarde .....	18
<b>6</b>	<b>GROND.....</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>TAXATIEVERSLAG WOONWAGEN .....</b>	<b>19</b>
	<b>BIJLAGE 1 - BRONNEN.....</b>	<b>20</b>
	<b>BIJLAGE 2 - VERKLARENDE WOORDENLIJST.....</b>	<b>21</b>
	<b>BIJLAGE 2A - RAPPORTAGE KENGETALLEN.....</b>	<b>22</b>
	<b>BIJLAGE 2B - TOELICHTING AFSCHRIJVING, VOORBEELD EN GRAFIEK.....</b>	<b>23</b>
	<b>BIJLAGE 2C - TOELICHTING EN VOORBEELD BERGINGEN .....</b>	<b>26</b>
	<b>BIJLAGE 3 - RAPPORTAGE KENGETALLEN PER ARCHETYPE.....</b>	<b>27</b>
	<b>BIJLAGE 4 - RAPPORTAGE ONDERBOUWENDE MARKTGEGEVENS.....</b>	<b>40</b>

# 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 2011. De taxatiewijzer is afgestemd op het gebruik door een gecertificeerde WOZ-taxateur.

De doelstellingen van de taxatiewijzer 2011 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 woonwagens 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 bouw dossiers 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 was in deze wijzer gekozen om bij het bepalen van de waarden lineair af te schrijven. Als gevolg van een recente uitspraak (zie hiervoor het hoofdstuk 1.2 "jurisprudentie") is besloten om de methode van lineair afschrijven te veranderen in een degressieve afschrijvingsmethode. Hierdoor wordt een meer reële waarde berekend waarbij op een correcte wijze rekening wordt gehouden met de ouderdom van de woonwagens en het feit dat de grootste afschrijving in het eerste jaar plaats vindt en geleidelijk minder wordt. De mogelijkheid om een vaste waarde per unit te hanteren is sinds 2009 vervallen.

Mede door de berekeningswijze om lineair of degressief af te schrijven, wordt 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 noodzakelijk om een bouwjaar te achterhalen van iedere te waarderen 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.

### **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 in principe bij de waardering, op basis van het aanwezige voorzieningenniveau en de gebruikte materialen, een keuze binnen de bandbreedte moeten worden gemaakt. In bijzondere gevallen kan gemotiveerd een keuze buiten de bandbreedte gemaakt worden (zie 5.1.).

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."*



### **Nieuwe jurisprudentie**

Onlangs heeft de Rechtbank Breda uitspraak gedaan in een geschil tegen de Gemeente Roosendaal (AWB 09/5383). De uitspraak raakt deze taxatiewijzer op enkele fronten. De makers van deze taxatiewijzer hebben enkele aanpassingen n.a.v. deze uitspraak in overleg met de Waarderingskamer en de VNG doorgevoerd. Voor deze uitspraak had de rechter in een tussenuitspraak (LJN BL 9443) wel onze waarderingsmethodiek v.w.b. onze uitgangspunt de nieuwbouwwaarde en BTW opstelling bevestigd.

Aanpassingen: levensduur aanpassing van 25 jaar naar 20 jaar en degressief afschrijven i.p.v. lineair afschrijven.

*Note: De genoemde afschrijvingspercentages in de uitspraak zijn gebaseerd op 1 voorbeeld en uit marktonderzoek is gebleken dat deze percentages te hoog zijn, daarom wordt in de berekening en modellen in deze taxatiewijzer daarvan afgeweken.*

In de uitspraak wordt ook door de rechter aangegeven als de bestemming van een woonwagencentrum "woonwagengebied" is, er een waardedruk is t.o.v. grondprijs per m<sup>2</sup> voor grond met bestemming "woningbouw". De grondwaarde blijft echter een zaak voor de gemeente zelf. Daarnaast heeft de rechter een correctie doorgevoerd bij de kengetallen per m<sup>2</sup> i.v.m. de grootte. De recente taxatiewijzers hebben echter al een onderscheid gemaakt voor de grootte door middel van de verschillende archetypes. De makers van de taxatiewijzer zijn van mening dat de archetypes met de gebruikte kengetallen voldoende aansluiten bij de werkelijkheid en passen geen correctie toe i.v.m. de grootte. Uiteraard blijft de bandbreedte wel bestaan, zie hiervoor hoofdstuk 5.

### **Hypotheekgarantie voor woonwagens omhoog**

Tien jaar na de afschaffing van de woonwagenwet, in 1999, heeft Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), na goedkeuring van het VNG en het ministerie van WWI, besloten om in 2010 de kostengrens van hypotheekgarantie voor de aanschaf van een woonwagen te verhogen van 60.000 naar 130.000 euro. Voor de standplaats is de kostengrens vastgesteld op 50.000 euro.

Voor woonwagenbewoners betekent dit, dat zij bij toereikend inkomen hypotheekgarantie kunnen krijgen voor de aanschaf van een woonwagen met standplaats tot een bedrag van 180.000 euro. Weliswaar ligt dit nog aanzienlijk lager dan de maximale kostprijs van 350.000 euro voor een woning, maar dit opent volgens de WEV eindelijk de mogelijkheid om een goede en duurzame woonwagen aan te schaffen. (bron InFinance.nl)

## 2 Beschrijving van de archetypen

### 2.1 Inhoudsopgave archetypen

ARCHETYPEN WOONWAGENS PRIJSPEIL 1 JANUARI 2011			
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

Nr.	Archetype	Omschrijving	Kengetal 2010	Kengetal 2011
1	W9100012	Berging bij woonwagen	€ 246	€ 253
2	W9100121	Salonwagen 30 tot 40 m2	€ 952	€ 982
3	W9100221	Salonwagen 40 tot 50 m2	€ 932	€ 961
4	W9100321	Salonwagen 50 m2 of groter	€ 912	€ 941
5	W9100422	Luxe Salonwagen 30 - 50 m2	€ 1.036	€ 1.068
6	W9100522	Luxe Salonwagen 50 - 70 m2	€ 1.016	€ 1.048
7	W9100622	Luxe Salonwagen 70 m2 of groter	€ 996	€ 1.027
8	W9100723	Chalet begane grond 45 - 70 m2	€ 1.120	€ 1.155
9	W9100823	Chalet begane grond 70 - 100 m2	€ 1.105	€ 1.140
10	W9100923	Chalet begane grond 100 m2 of groter	€ 1.090	€ 1.124
11	W9101023	Chalet etage 45 - 70 m2	€ 508	€ 524
12	W9101123	Chalet etage 70 - 100 m2	€ 498	€ 513
13	W9101223	Chalet etage 100 m2 of groter	€ 483	€ 498

## 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 <sup>2</sup>	Altijd in combinatie met "1" op positie 8
02	Salonwagen, 40 tot 50 m <sup>2</sup>	Altijd in combinatie met "1" op positie 8
03	Salonwagen, 50 m <sup>2</sup> of groter	Altijd in combinatie met "1" op positie 8
04	Luxe salonwagen, 30 tot 50 m <sup>2</sup>	Altijd in combinatie met "2" op positie 8
05	Luxe salonwagen, 50 tot 70 m <sup>2</sup>	Altijd in combinatie met "2" op positie 8
06	Luxe salonwagen, 70 m <sup>2</sup> of groter	Altijd in combinatie met "2" op positie 8
07	Chalet, begane grond, 45 tot 70 m <sup>2</sup>	Altijd in combinatie met "3" op positie 8
08	Chalet, begane grond, 70 tot 100 m <sup>2</sup>	Altijd in combinatie met "3" op positie 8
09	Chalet, begane grond, 100 m <sup>2</sup> of groter	Altijd in combinatie met "3" op positie 8
10	Chalet, per etage, 45 tot 70 m <sup>2</sup>	Altijd in combinatie met "3" op positie 8
11	Chalet, per etage, 70 tot 100 m <sup>2</sup>	Altijd in combinatie met "3" op positie 8
12	Chalet, per etage, 100 of groter m <sup>2</sup>	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 geschiedt op basis van degressieve 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. Nieuw is dit prijspeil dat degressief wordt afgeschreven. D.w.z. dat het 1<sup>e</sup> jaar de grootste afschrijving plaats vindt en dat daarna geleidelijker wordt afgeschreven. 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 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 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 voor wagen die nog normaal gebruikt worden. De groep van het type salonwagen komt steeds minder vaak voor omdat bij vervanging veelal een zogenaamde chalet wordt geplaatst.

### 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

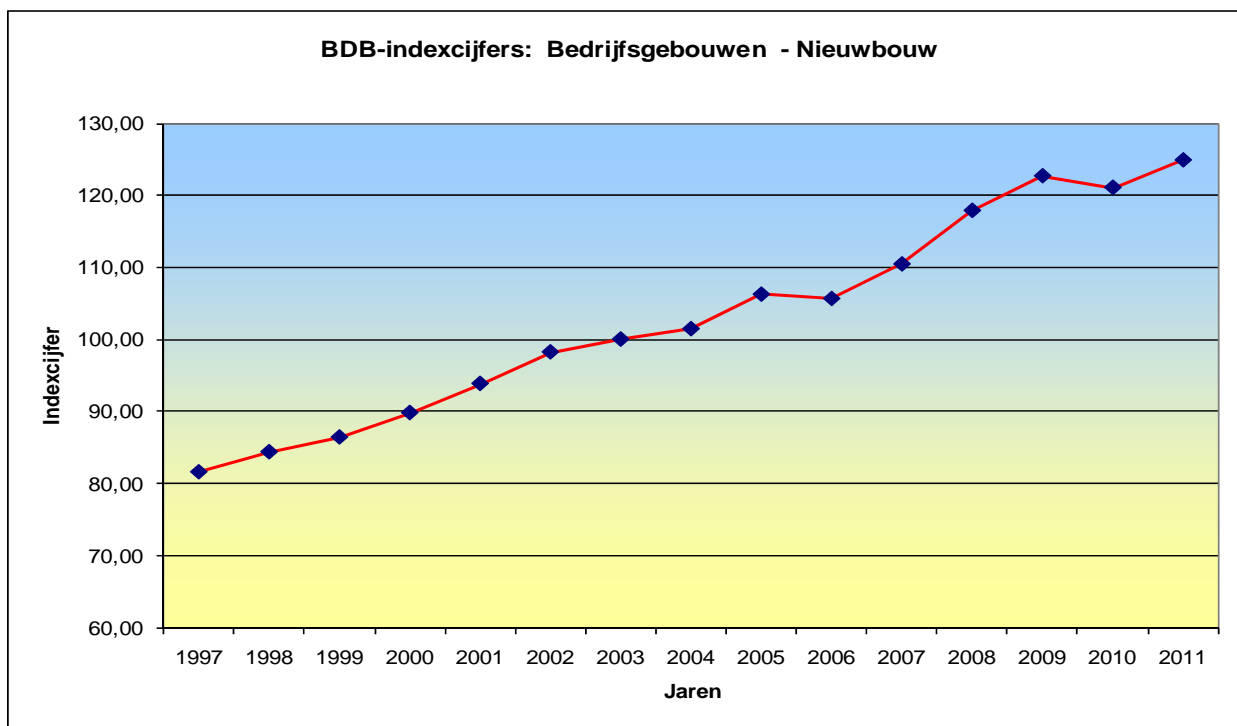
Alle kengetallen zijn gemiddeld 3,18% hoger dan prijspeil 2010 en volgen hiermee de onderstaande BDB index.

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.

Voor het indexeren van bouwgegevens naar de desbetreffende waardepeildatum is gebruik gemaakt van het BDB-indexcijfer. Het BDB (Bureau Documentatie Bouwwezen) publiceert jaarlijks de indexcijfers voor diverse onroerende zaken.

Het BDB geeft al jaren inzicht in de kostenontwikkeling in de branche. Deze ontwikkelingen zijn voornamelijk gebaseerd op zgn. 'input'-cijfers, zoals de CAO's, materiaalkosten, materiële afschrijvingen en de projectgerelateerde opslagen voor de algemene kosten, de winst en het risico. In onderstaande tabel en grafiek staan de indexcijfers volgens opgave van BDB.

Jaar	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Index	81,56	84,35	86,40	89,79	93,84	98,22	100,00	101,45	106,24	105,64	110,45	117,89	122,70	121,09	124,90



## 4.2 Van marktgegevens naar kengetal

De woonwagmarkt bestaat uit twee categorieën, een categorie die bestaat uit wagens/chalets voor permanent gebruik en een categorie voor recreatief gebruik.

Deze taxatiewijzer is m.n. gemaakt voor de permanente bewoningmarkt. Dit neemt niet weg dat veel aanbieders/bouwers zich op beide markten begeven. Bij het analyseren om de kengetallen te bepalen worden beide soorten aanbiedingen van nieuwe en bestaande wagens betrokken. Bij nieuwe wagens voor permanente bewoning liggen de aanschafkosten ca 10%-15% lager, dit komt m.n. door het meestal hogere eisenpakket. Uit de hieronder staande prijslijsten zien wij de nieuwbouwprijs verschillen voor de verschillende afwerkingsniveau's. Ook worden de verschillen tussen casco en gemiddelde uitrusting in beeld gebracht.

De archetypes kennen een bandbreedte om de taxateur zelf te laten bepalen in welke prijsklasse per m<sup>2</sup> de te taxeren wagen/chalet valt. Vaak is het afwerkingsniveau niet bekend en mag uit gegaan worden van het aanvaardbare gemiddelde dat voldoende onderbouwd wordt. Een woonwagen/chalet zal immers voorzien zijn van een keuken, badruimte en toilet. C.V-installatie is echter nog geen algemeen goed.

De tweedehands markt is wat moeilijk te doorgronden, zie onderaan 3.2. blz.13..

De diverse internetsites laten wel voldoende aanbiedingen zien, maar wat hier niet bij genoemd wordt is hoe hoog de verplaatsingskosten zijn. Ook ontbreekt vaak het bouwjaar en zien wij dat er een soort bodemprijs ontstaat die niet meer leeftijd gebonden is. Het feit dat wij met een restwaarde werken van 10% wordt door de aanbiedingen ruim onderbouwd. Zie ook m.n. de site van [Relaxbaden.nl/caravan](http://Relaxbaden.nl/caravan).

### Type Salonwagen

Model Moonlight	BVO	Prijzen incl. BTW		Prijzen excl. BTW
<b>Eenvoudig</b>				
9.00 x 3.70 mtr	33,3 m <sup>2</sup>	vanaf € 38.894	circa € 1.168 per m <sup>2</sup>	circa € 982 per m <sup>2</sup>
10.00 x 3.70 mtr	37,0 m <sup>2</sup>	vanaf € 40.544	circa € 1.096 per m <sup>2</sup>	circa € 921 per m <sup>2</sup>
11.00 x 3.70 mtr	40,7 m <sup>2</sup>	vanaf € 43.548	circa € 1.070 per m <sup>2</sup>	circa € 899 per m <sup>2</sup>
12.00 x 3.70 mtr	44,4 m <sup>2</sup>	vanaf € 45.720	circa € 1.030 per m <sup>2</sup>	circa € 865 per m <sup>2</sup>

Model Jupiter	BVO	Prijzen incl. BTW		Prijzen excl. BTW
<b>Inclusief CV-installatie</b>				
10.00 x 3.85 mtr	38,5 m <sup>2</sup>	vanaf € 50.529	circa € 1.312 per m <sup>2</sup>	circa € 1.103 per m <sup>2</sup>
11.65 x 3.85 mtr	44,8 m <sup>2</sup>	vanaf € 56.394	circa € 1.259 per m <sup>2</sup>	circa € 1.058 per m <sup>2</sup>
11.65 x 3.85 mtr	44,8 m <sup>2</sup>	vanaf € 57.827	circa € 1.291 per m <sup>2</sup>	circa € 1.085 per m <sup>2</sup>

### Type Luxe salonwagen

Model Jupiter	BVO	Prijzen incl. BTW		Prijzen excl. BTW
<b>Inclusief CV-installatie</b>				
8.35 x 6.70 mtr	55,9 m <sup>2</sup>	vanaf € 68.002	circa € 1.216 per m <sup>2</sup>	circa € 1.022 per m <sup>2</sup>

Model Sunshine	BVO	Prijzen incl. BTW		Prijzen excl. BTW
<b>Casco prijzen</b>				
10.00 x 3.70 mtr + 3.00 x 3.70 mtr	48,1 m <sup>2</sup>	vanaf € 50.721	circa € 1.054 per m <sup>2</sup>	circa € 886 per m <sup>2</sup>
11.65 x 3.70 mtr + 4.00 x 3.70 mtr	57,9 m <sup>2</sup>	vanaf € 54.603	circa € 943 per m <sup>2</sup>	circa € 792 per m <sup>2</sup>
11.65 x 3.70 mtr + 5.00 x 3.70 mtr	61,6 m <sup>2</sup>	vanaf € 58.601	circa € 951 per m <sup>2</sup>	circa € 799 per m <sup>2</sup>

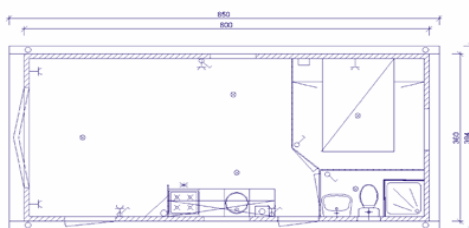
Model Salland	BVO	Prijzen incl. BTW		Prijzen excl. BTW
<b>Casco prijzen</b>				
10.00 x 4.00 mtr	40,0 m <sup>2</sup>	vanaf € 48.330	circa € 1.208 per m <sup>2</sup>	circa € 1.015 per m <sup>2</sup>
11.65 x 6.50 mtr	75,7 m <sup>2</sup>	vanaf € 78.498	circa € 1.037 per m <sup>2</sup>	circa € 871 per m <sup>2</sup>

### Type Chalet

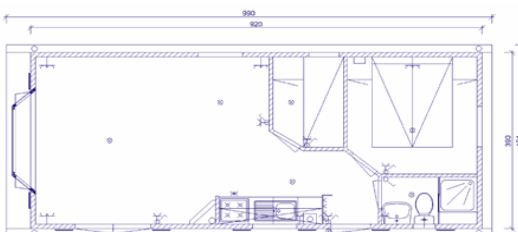
Model Goldstar	BVO	Prijzen incl. BTW		Prijzen excl. BTW
<i>Dubbel Chalet met bovenverdieping in geheel onderhoudsarme uitvoering</i>				
<i>(Etage is circa 45 procent van kengetal begane grond)</i>				
10.00 x 7.00 mtr	70,0 m <sup>2</sup>	vanaf € 131.812	circa € 1.883 per m <sup>2</sup>	circa € 1.582 per m <sup>2</sup>

Model Goldstar	BVO	Prijzen incl. BTW		Prijzen excl. BTW
<b>Casco prijzen</b>				
Dubbel chalet zonder bovenverdieping in een nader overeen te komen uitvoering				
10.00 x 6.00 mtr	60,0 m <sup>2</sup>	vanaf € 53.427	circa € 890 per m <sup>2</sup>	circa € 748 per m <sup>2</sup>
11.00 x 6.00 mtr	66,0 m <sup>2</sup>	vanaf € 56.794	circa € 861 per m <sup>2</sup>	circa € 723 per m <sup>2</sup>
10.00 x 7.00 mtr	70,0 m <sup>2</sup>	vanaf € 59.442	circa € 849 per m <sup>2</sup>	circa € 714 per m <sup>2</sup>
11.00 x 7.00 mtr	77,0 m <sup>2</sup>	vanaf € 65.307	circa € 848 per m <sup>2</sup>	circa € 713 per m <sup>2</sup>

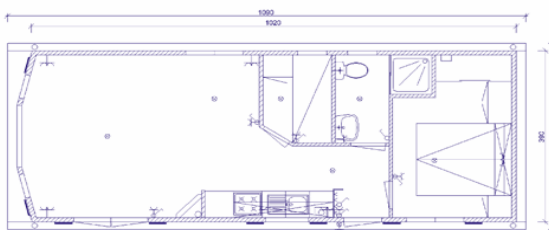


**Type (Luxe) salonwagen**


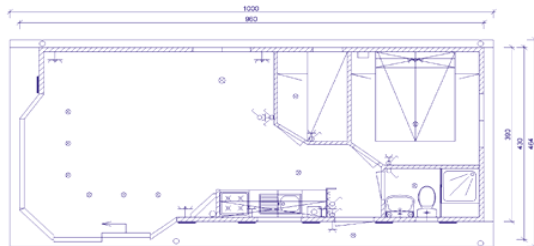
Type Family, basisuitvoering	BVO	Prijzen incl. BTW			Prijzen excl. BTW		
8.00 x 3.60 mtr	28,8 m <sup>2</sup>	vanaf €	27.339	circa €	949 per m <sup>2</sup>	circa €	798 per m <sup>2</sup>
9.00 x 3.60 mtr	32,4 m <sup>2</sup>	vanaf €	29.920	circa €	923 per m <sup>2</sup>	circa €	776 per m <sup>2</sup>
10.00 x 3.60 mtr	36,0 m <sup>2</sup>	vanaf €	33.245	circa €	923 per m <sup>2</sup>	circa €	776 per m <sup>2</sup>
11.00 x 3.60 mtr	39,6 m <sup>2</sup>	vanaf €	36.610	circa €	924 per m <sup>2</sup>	circa €	777 per m <sup>2</sup>



Type Nordica, basisuitvoering	BVO	Prijzen incl. BTW			Prijzen excl. BTW		
9.20 x 3.90 mtr	35,9 m <sup>2</sup>	vanaf €	33.967	circa €	946 per m <sup>2</sup>	circa €	795 per m <sup>2</sup>
9.70 x 3.90 mtr	37,8 m <sup>2</sup>	vanaf €	36.350	circa €	962 per m <sup>2</sup>	circa €	808 per m <sup>2</sup>
11.20 x 3.90 mtr	43,7 m <sup>2</sup>	vanaf €	40.716	circa €	932 per m <sup>2</sup>	circa €	783 per m <sup>2</sup>



Type Nobel, basisuitvoering	BVO	Prijzen incl. BTW			Prijzen excl. BTW		
10.20 x 3.90 mtr	39,8 m <sup>2</sup>	vanaf €	39.710	circa €	998 per m <sup>2</sup>	circa €	838 per m <sup>2</sup>
10.70 x 3.90 mtr	41,7 m <sup>2</sup>	vanaf €	42.811	circa €	1.027 per m <sup>2</sup>	circa €	863 per m <sup>2</sup>
11.70 x 3.90 mtr	45,6 m <sup>2</sup>	vanaf €	46.674	circa €	1.024 per m <sup>2</sup>	circa €	860 per m <sup>2</sup>



Type Solitaire, basisuitvoering	BVO	Prijzen incl. BTW			Prijzen excl. BTW		
9.60 x 4.30 mtr	41,3 m <sup>2</sup>	vanaf €	45.341	circa €	1.098 per m <sup>2</sup>	circa €	923 per m <sup>2</sup>
11.10 x 4.30 mtr	47,7 m <sup>2</sup>	vanaf €	58.519	circa €	1.227 per m <sup>2</sup>	circa €	1.031 per m <sup>2</sup>
12.60 x 4.30 mtr	54,2 m <sup>2</sup>	vanaf €	67.444	circa €	1.244 per m <sup>2</sup>	circa €	1.046 per m <sup>2</sup>

## 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.

Nadat op basis van de kengetallen van de archetypen een keuze is gemaakt kan de taxateur eventueel een correctie grootte bepalen.

- Een correctie voor de grootte van de woonwagen is in principe al verrekend in het archetype, alleen bij extreme afwijkingen van de standaard grootte kan de taxateur handmatig het kengetal corrigeren. Op dit moment is er nog niet voor gekozen om in TIOX een automatische correctie i.v.m. de grootte in te bouwen omdat de verschillen daarvoor te laag zijn.

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 20 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 of een afgeleide is van de grondwaarde met een woonbestemming voor reguliere woningbouw. Elke gemeente of corporatie zal aan de hand van lokale omstandigheden zelf de gronduitgifteprijs (inclusief BTW) bepalen.

Een rechter heeft onlangs bepaald dat de grondwaarde met bestemming alleen woonwagengebied een waardedrukkend effect heeft. Hij heeft dit vastgesteld op 50% van de grondwaarde van reguliere woningbouw. Dit is niet onderbouwd maar in zogenaamde goede justitie vastgesteld.

Het staat gemeenten vrij hiervan af te wijken zeker als dit onderbouwd kan worden, of als in een grondnota of grondbrief door een gemeente een andere gronduitgifteprijs (inclusief BTW) genoemd wordt. Vaak zijn de grondwaarde voor specifieke doeleinden normbedragen en worden dus niet residueel bepaald.

## 7 Taxatieverslag Woonwagen **Voorbeeld**

### Aanduiding object:

WOZ-nummer : 0158-888888 Waardepeildatum: 1 januari 2011  
 Straatnaam : Muzenstraat  
 Huisnummer : 800  
 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		250 m <sup>2</sup>

### Objectgegevens:

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



### Archetype:

					Inclusief BTW
Chalet Begane grond:	W9100923	Bouwjaar:	2000	Nieuwbouwprijs	€ 1.374 /m <sup>2</sup>
Chalet Etage:	W9101023	Bouwjaar:	2000	Nieuwbouwprijs	€ 751 /m <sup>2</sup>
Berging:	W9100012	Bouwjaar:	1996	Nieuwbouwprijs	€ 330 /m <sup>2</sup>

Woonwagen Begane grond:	120 m <sup>2</sup>	Afgeschreven:	51,7 %	Waarde	€ 79.750
Woonwagen Etage:	60 m <sup>2</sup>	Afgeschreven:	51,7 %	Waarde	€ 21.795
Berging:	14 m <sup>2</sup>	Afgeschreven:	50,0 %	Waarde	€ 2.079
Grondwaarde/standplaats:	250 m <sup>2</sup>		€ 200 /m <sup>2</sup>	Waarde	€ 50.000
					€ 153.624

### Bijzonderheden:

### Marktgegevens:

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

### Waardegegevens:

Vastgestelde waarde: € 153.000



## Bijlage 1

### Bijlage 1 - Bronnen

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

- Taxatiewijzer Woonwagens prijspeil 2010, versie 1.0
- WOZ-datacenter
- [www.chaletmarkt.nl](http://www.chaletmarkt.nl)
- Prijsopgaven diverse woonwagenfabrikanten en chaletbouwers o.a.
  - Donkervoort Chaletbouw
  - Tuinte mobihome
  - Lacet
  - Chaletbouw 't Noorden
  - Relaxbaden.nl/caravan tweedehands wagens
  - Muller Eurohome
  - Bouwservice Rose
  - Bergjes.nl
  - Funda tweedehands aanbod
- Hypotheekinformatie
  - Infinance.nl
- Index
  - Het BDB (Bureau Documentatie Bouwwezen)
- 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 m<sup>2</sup> tot 25 m<sup>2</sup>.

## 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 wensenpakket van de opdrachtgever.

De door de producenten opgegeven bouwkosten variëren van € 1.000,- tot € 1.350,- per vierkante meter voor de basisuitvoering. Deze bedragen zijn wel inclusief BTW.

De bouwkosten zijn op 1 januari 2011 gemiddeld 3,18% hoger dan op 1 januari 2010.

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, voorbeeld en grafiek

#### Afschrijving

*In deze taxatiewijzer is er voor gekozen om de waarde van de woonwagens vanaf prijspeil 2011 degressief af te schrijven. Ook hiermee kunnen de woonwagens eenvoudig met TIOX getaxeerd worden. De methodiek van afschrijven in het algemeen wordt ook toegepast door gemeenten en woningcorporaties bij huurwoonwagens, ook wel de VROM-woonwagens genoemd. Zij schrijven echter lineair af, hetgeen wij in voorgaande jaren ook deden. Na uitspraak van een rechter is dus besloten degressief af te schrijven om een betere aansluiting bij de markt te krijgen. Wij spreken immers van de waarde in het economische verkeer en niet van een boekwaarde.*

*Bij het degressief afschrijven wordt het 1<sup>e</sup> jaar 10% afgeschreven van de nieuwbouw c.q. aanschafwaarde minus de restwaarde, daarna wordt vanaf het 2<sup>e</sup> tot en met het 19<sup>e</sup> jaar, 4,74% per jaar lineair afgeschreven. De afschrijvingspercentages zijn ramingen aan de hand van tweedehands aanbod en door de taxateur zelf aan te passen indien noodzakelijk.*

*Er wordt dus 1 jaar degressief afgeschreven vanaf de aankoopdatum. Mocht een bouwjaar en of een oppervlakte niet precies bekend zijn dan wordt een fictief bouwjaar en/of oppervlakte gevuld.*

***Voor een eventuele levensduurverlenging is de werkelijke toestand van het object uiteraard bepalend, de levensduurverlenging zal door inschatting van de taxateur worden bepaald. In het TIOX rekenmodel wordt niet automatisch met een levensduurverlenging gewerkt. De reden hiervan is dat in de praktijk de restwaarde dan te hoog blijft t.o.v. de werkelijke marktwaarden***

***Er wordt tot maximaal 20 jaar afgeschreven als woonwagens die ouder zijn dan 20 jaar nog gebruikt worden blijven zij op de restwaarde staan.***

**NB: Bergingen blijven door de bouwaard op de bestaande, lineaire wijze afgeschreven worden.**

De afschrijving gaat uit van één element met een levensduur van 20 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. 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 woonwagen. Dit betekent echter niet dat een woonwagen van deze leeftijd die nog gewoon in gebruik is, een waarde van nihil heeft, daarom wordt over maximaal 20 jaar afgeschreven tot de restwaarde van 10%.

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 2**

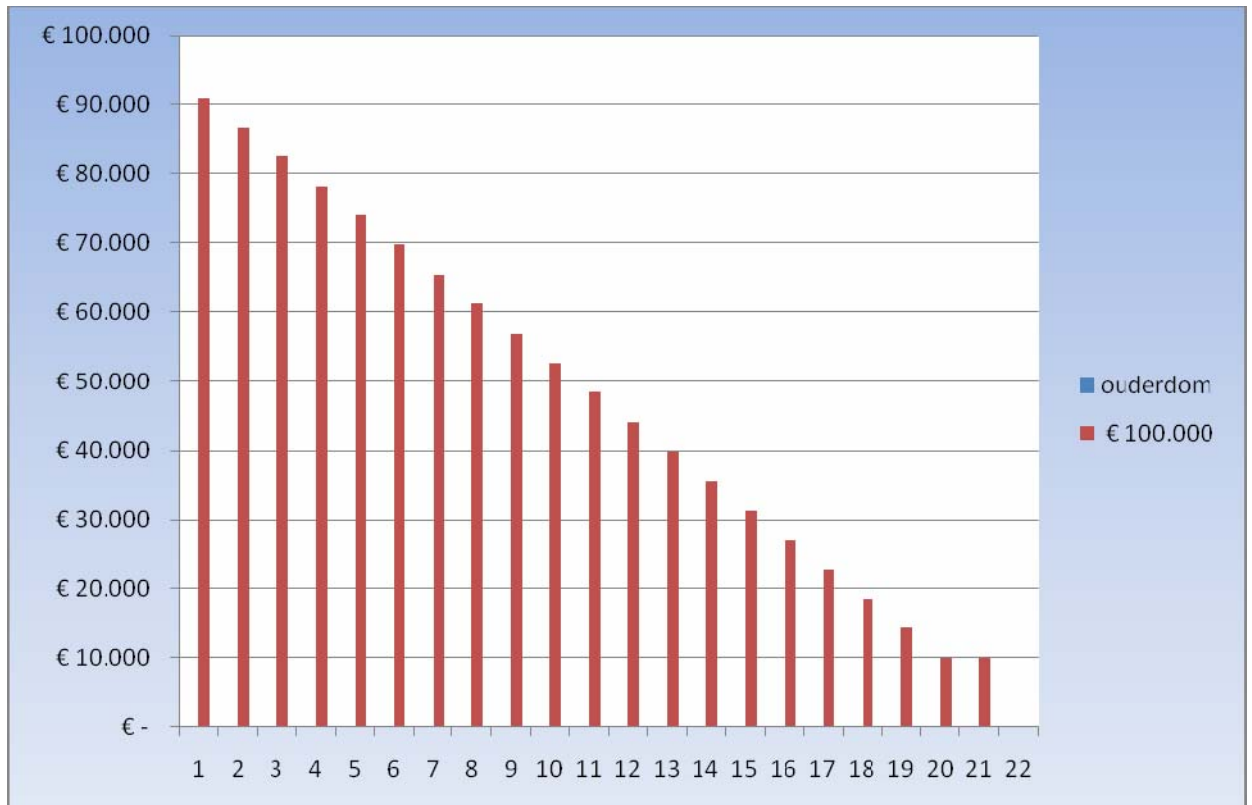
**Voorbeeld degressief afschrijven**

Afschrijvingspercentages van Aanschafwaarde/Nieuwbouwprijs			
archetype:	W9101023	Chalet begane grond	
Peildatum 1 januari :		2011	
Aankoopwaarde 1 januari :		2000	
Maximale leeftijd:		20 jaar	
Leeftijd (max. 20 jaar):		11 jaar	
Onderdeel: begane grond		100	m <sup>2</sup>
Nieuwbouwprijs :		€ 1.000	p/m <sup>2</sup>
Aanschafwaarde :		€ 100.000	
Restwaarde :	10%	€ 10.000	
		€ 90.000	
Afschrijving 1e jaar:	10%		€ 9.000
2e jaar (en volgende jaren)	4,74% per jaar		
Restafschrijving	10 jaar		
Totaal restafschrijving	47,4%		€ 42.632
Restwaarde woonwagen			€ 48.368
Afgerond			€ 48.000
Restwaarde woonwagen	€ 484	per/m <sup>2</sup>	
Afschrijving % gem. per jaar en totaal	4,69%	€ 51.632	



Bijlage 2

Grafiek degressief afschrijven



Bijlage 2

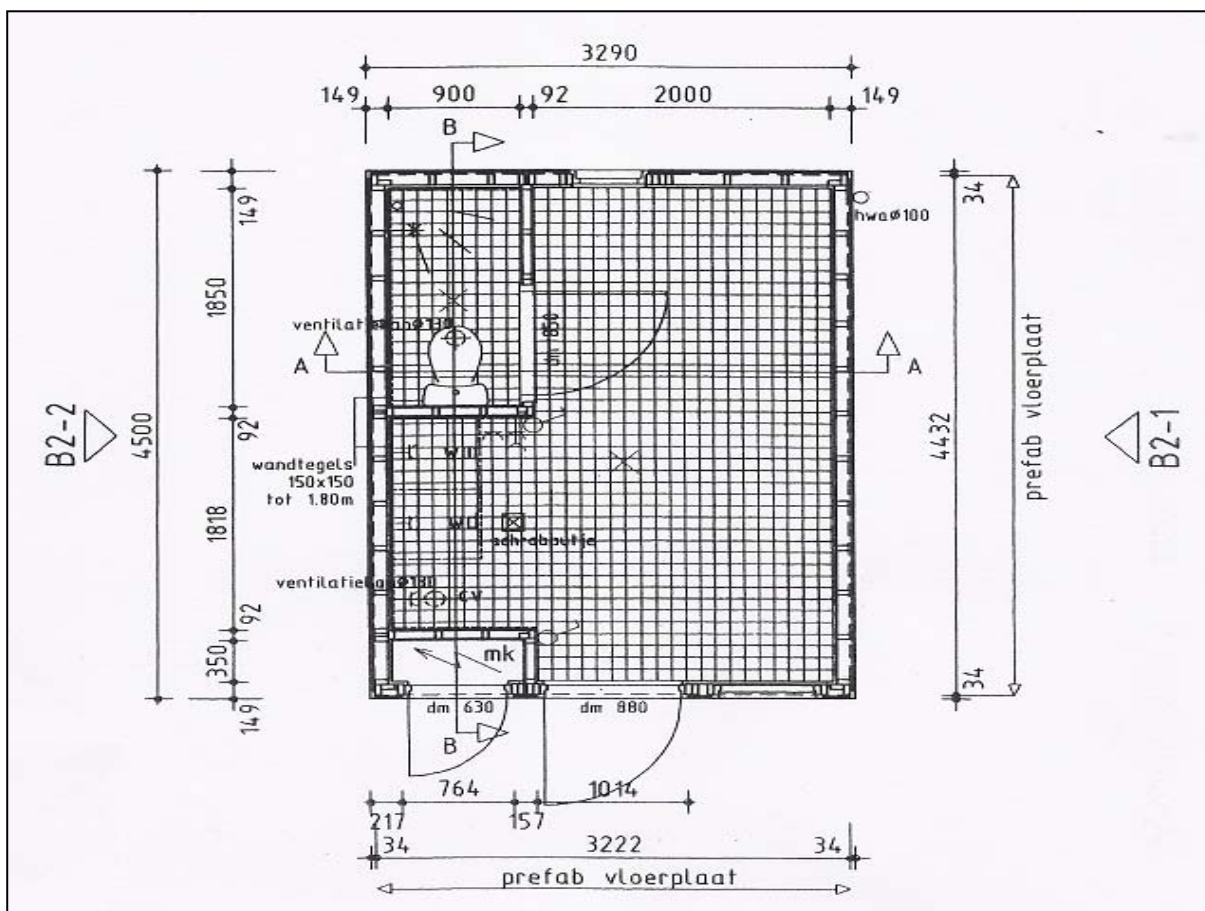
**Bijlage 2C - Toelichting en voorbeeld bergingen**

Betreft: Bergingen  
 Afschrijvingsmethodiek: lineair met levensduurverlenging.  
 BVO: 12 tot 25m<sup>2</sup>  
 Archetypecode: W9100012  
 Prijs per m<sup>2</sup>: € 253,-\* excl. BTW  
 \* meterprijs afgeleid van de kengetallen van de Taxatiewijzer Agrarische Gebouwen.

**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 01-01-2010									
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%	€ 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

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011									
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				30%	
<b>Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze</b>					<b>Actuele bouwkosten huidige bouwwijze</b>				
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 253		vervangingswaarde per m2		excl. 19% BTW		€ 253	
		incl. 19% BTW				ruwbouw		afbouw	
		€ 301				€ 253		€ 0,00	
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		2.5		Factor verandering bouwwijze		1,000		installatie	
								€ 0,00	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde		Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum					
Ruwbouw	100%	€ 215	€ 253	€ 291	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%	€ 215	€ 253	€ 291					€ 101

### 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 01-01-2010										
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	max	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max	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	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW	19%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%		
<b>Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze</b>					<b>Actuele bouwkosten huidige bouwwijze</b>					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2	€ 982	vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW			€ 982		
					ruwbouw	afbouw	installatie			
incl. 19% BTW	€ 1.169				€ 982	€ 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	max	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max	max	
Ruwbouw	100%	€ 835	€ 982	€ 1.129	20	20	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%	€ 835	€ 982	€ 1.129					€ 351	

### 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 01-01-2010										
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%	€ 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		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW	19%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%		
<b>Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze</b>					<b>Actuele bouwkosten huidige bouwwijze</b>					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2	€ 961	vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW			€ 961		
					ruwbouw	afbouw	installatie			
	incl. 19% BTW	€ 1.144				€ 961	€ 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%	€ 817	€ 961	€ 1.105	20	20	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%	€ 817	€ 961	€ 1.105				€ 343		

### 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 01-01-2010									
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%	€ 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

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011									
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				30%	
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze				
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 941		vervangingswaarde per m2		excl. 19% BTW		€ 941	
incl. 19% BTW		€ 1.120		ruwbouw		afbouw		installatie	
				€ 941		€ 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%	€ 800	€ 941	€ 1.082	20	20	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%	€ 800	€ 941	€ 1.082					€ 336

**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 01-01-2010										
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%	€ 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	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				30%		
<b>Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze</b>					<b>Actuele bouwkosten huidige bouwwijze</b>					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 1.068		vervangingswaarde per m2		excl. 19% BTW			€ 1.068	
incl. 19% BTW		€ 1.271		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%	€ 908	€ 1.068	€ 1.228	20	20	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%	€ 908	€ 1.068	€ 1.228					€ 381	

### 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 01-01-2010										
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%	€ 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	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW	19%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%		
<b>Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze</b>					<b>Actuele bouwkosten huidige bouwwijze</b>					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2	€ 1.048	vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW			€ 1.048		
					ruwbouw	afbouw	installatie			
					€ 1.048	€ 0,00	€ 0,00			
					1,000					
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2.8	Factor verandering bouwwijze								
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum						
Ruwbouw	100%	€ 891	€ 1.048	€ 1.205	20	20	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%	€ 891	€ 1.048	€ 1.205					€ 374	



### 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 01-01-2010										
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%	€ 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	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW	19%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%		
<b>Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze</b>					<b>Actuele bouwkosten huidige bouwwijze</b>					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2	€ 1.027	vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW			€ 1.027		
					ruwbouw	afbouw	installatie			
	incl. 19% BTW	€ 1.222				€ 1.027	€ 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%	€ 873	€ 1.027	€ 1.181	20	20	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%	€ 873	€ 1.027	€ 1.181					€ 367	

### 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 01-01-2010										
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 01-01-2011										
Percentage BTW	19%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%		
<b>Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze</b>					<b>Actuele bouwkosten huidige bouwwijze</b>					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2	€ 1.155	vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW			€ 1.155		
					ruwbouw	afbouw	installatie			
	incl. 19% BTW	€ 1.374				€ 1.155	€ 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%	€ 982	€ 1.155	€ 1.328	20	20	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%	€ 982	€ 1.155	€ 1.328					€ 412	

### 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 01-01-2010										
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%	€ 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 01-01-2011										
Percentage BTW	19%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%		
<b>Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze</b>					<b>Actuele bouwkosten huidige bouwwijze</b>					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2	€ 1.140	vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW			€ 1.140		
					ruwbouw	afbouw	installatie			
incl. 19% BTW	€ 1.357				€ 1.140	€ 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%	€ 969	€ 1.140	€ 1.311	20	20	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%	€ 969	€ 1.140	€ 1.311					€ 407	

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 01-01-2010										
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%	€ 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	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW	19%			Bandbreedte (tussen minimum en maximum)	30%					
<b>Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze</b>					<b>Actuele bouwkosten huidige bouwwijze</b>					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2	€ 1.124			vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW	€ 1.124		
	incl. 19% BTW					ruwbouw	afbouw	installatie		
	€ 1.338					€ 1.124	€ 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%	€ 955	€ 1.124	€ 1.293	20	20	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%	€ 955	€ 1.124	€ 1.293					€ 401	

### 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 01-01-2010										
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%	€ 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	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				30%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 524		vervangingswaarde per m2		excl. 19% BTW		€ 524		
incl. 19% BTW		€ 624		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%	€ 445	€ 524	€ 603	20	20	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%	€ 445	€ 524	€ 603					€ 187	

### 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 01-01-2010										
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%	€ 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	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW	19%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%		
<b>Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze</b>					<b>Actuele bouwkosten huidige bouwwijze</b>					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2	€ 513	vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW			€ 513		
					ruwbouw	afbouw	installatie			
	incl. 19% BTW	€ 610				€ 513	€ 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%	€ 436	€ 513	€ 590	20	20	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%	€ 436	€ 513	€ 590					€ 183	

### 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 01-01-2010										
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%	€ 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	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW	19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%	
<b>Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze</b>					<b>Actuele bouwkosten huidige bouwwijze</b>					
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	min	max	min	max		
Ruwbouw	100%	€ 423	€ 498	€ 573	20	20	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 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 17,50%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 50.524	
Grootte (BVO)	47	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.075	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 18,21%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 118.159	
Grootte (BVO)	119	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 993	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	Den Haag		
Bouwkosten	100%	€ 142.000	
Ruwbouw	0,00%		
Afbouw	0,00%		
Installaties	0,00%		
Jaar	2003	Index	24,87%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 177.309		
Grootte (BVO)	165		m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.075		per m2
Omschrijving	Luxe Salonwagen		
Opmerking			
<hr/>			
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		

