

Taxatiewijzer en kengetallen

DEEL 3

Woonwagens

Waardepeildatum 1 januari 2013



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

Colofon

Taxatiewijzer Woonwagens, waardepeildatum 1 januari 2013

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

© Copyright Vereniging van Nederlandse Gemeenten 2013

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 2013. Deze taxatiewijzer is in opdracht van de VNG tot stand gekomen in de Taxatietechnische Kerngroep. Daarin hebben deelgenomen de VNG, de Waarderingskamer, de gemeenten Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Utrecht en de taxatiebedrijven Oranjewoud, Thorbecke, TOG Nederland en SENS Vastgoed.

Verschillen ten opzichte van de vorige Taxatiewijzer Woonwagens, prijspeil 1 januari 2012 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 2012, versie 1.0.

Hoofdstuk	Onderwerp	Wijziging
1	Strekking van deze taxatiewijzer	Hypotheekgarantie en BTW naar huidige regelgeving aangepast
2	Beschrijving van de archetypen	Geen wijzigingen
3	Functionele veroudering bij woonwagens	Geen wijzigingen
4	Beschrijving van de marktgegevens	Uitgebreid/aangepast met recente nieuwbouwprijzen
5	Beschrijving hoe om te gaan met bandbreedtes	Geen wijzigingen
6	Grond	Geen wijzigingen
7	Taxatieverslag	Geen wijzigingen
Bijlage 1	Bronnen	Aangepast
Bijlage 2	Verklarende woordenlijst	Geen wijzigingen
Bijlage 2A	Rapportage Kengetallen per archetype	Aangepast naar prijspeil 2013
Bijlage 2B	Toelichting afschrijving	Geen wijzigingen
Bijlage 2C	Toelichting bergingen	Geen wijzigingen
Bijlage 3	Kengetallen per archetype	Ongewijzigd na marktonderzoek
Bijlage 4	Onderbouwende marktgegevens	n.v.t.

INHOUDSOPGAVE

1	STREKKING VAN DEZE TAXATIEWIJZER	6
1.1	Algemeen	6
1.2	Specifieke aandachtspunten taxatiewijzer Woonwagens.....	8
2	BESCHRIJVING VAN DE ARCHETYPEN	10
2.1	Inhoudsopgave archetypen	10
2.2	Toelichting op de archetypen	11
3	TOELICHTING: GEEN FUNCTIONELE VEROUDERING BIJ WOONWAGENS	12
3.1	Functionele veroudering	12
3.2	De taxatiemethode	12
3.3	Restwaarde	13
3.4	BTW	13
4	BESCHRIJVING VAN DE MARKTGEGEVENS	14
4.1	Toelichting op de marktgegevens.....	14
4.2	Van marktgegevens naar kengetal.....	15
5	BESCHRIJVING HOE OM TE GAAN MET BANDBREEDTES.....	22
5.1	Vervangingswaarde	22
6	GROND	22
7	TAXATIEVERSLAG WOONWAGEN	23
BIJLAGE 1 - BRONNEN.....		24
BIJLAGE 2 - VERKLARENDE WOORDENLIJST.....		25
BIJLAGE 2A - RAPPORTAGE KENGETALLEN.....		26
BIJLAGE 2B - TOELICHTING AFSCHRIJVING, VOORBEELD EN GRAFIEK		27
BIJLAGE 2C - TOELICHTING EN VOORBEELD BERGINGEN		30
BIJLAGE 3 - RAPPORTAGE KENGETALLEN PER ARCHETYPE.....		31

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 2013. De taxatiewijzer is afgestemd op het gebruik door een gecertificeerde WOZ-taxateur.

De doelstellingen van de taxatiewijzer 2013 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 woonwagen 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 geen gebruik meer gemaakt van marktinformatie van alle gemeenten in Nederland. De redenen hiervoor zijn o.m. dat de aangeleverde bouwsommen niet aansluiten bij de werkelijke kosten voor een complete woonwagen of chalet. Bij het tot stand komen van de kengetallen is uitsluitend nog gebruik gemaakt van de informatie van meerdere toonaangevende producenten van woonwagens en chalets(zie bronnen). 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 vanaf prijspeil 2012 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.

Attentie:

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

De meeste op het WOZ-datacenter opgevoerde bouwkosten en/of bouwsommen hebben betrekking op een casco uitvoering van de woonwagens, terwijl alle woonwagens wel geleverd worden met keuken en badkamer en andere voorzieningen. De plaatsingskosten worden hier ook buiten gehouden. De aangeboden prijzen van de producenten zijn echter vaak wel inclusief plaatsing. Deze transport- en plaatsingskosten zijn ook onderdeel van de stichtingskosten van woonwagens. De plaatsingskosten van een woonwagen varieert van € 5.000 tot € 20.000 per woonwagen. Deze kosten zijn afhankelijk van de grootte en het gewicht van de woonwagen, de bereikbaarheid van de woonwagenlocatie en de demontage op de oude locatie en montage op de nieuwe locatie.

Vaak zijn er veranderingen aangebracht aan de woonwagen zoals bijvoorbeeld een uitbouw. Ook bij verhuurde woonwagens is dit vaak mogelijk d.m.v. de ZAV-regeling (ZAV = Zelf Aangebrachte Veranderingen).

Bij de berekening van de kengetallen in deze wijzer wordt uitgegaan van een woonwagen/chalet (incl. transport- en plaatsingskosten) voorzien van een keuken, badkamer, toilet en centrale verwarming. Aanvullende voorzieningen zijn niet opgenomen in de kengetallen.

Gemetselde woonwagens worden niet opgenomen in de taxatiewijzer Woonwagens omdat deze beschouwd worden als woningen.

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 overwogene, is het Hof van oordeel dat de woonwagen naar aard en inrichting is bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven. De woonwagen is derhalve duurzaam met de grond verenigd en als een onroerende zaak te beschouwen.”

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 m² 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 m² 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.

Note: Partijen waren in hoger beroep gegaan, waar op 26 december 2011 uitspraak op gedaan is. Het Hof heeft bevestigd dat inclusief BTW, ook voor de bergingen, getaxeerd moet worden. Wat betreft de grondwaarde blijft Het Hof ook van mening dat de bestemming “woonwagengebied” waardedrukkend is en heeft de grondwaarde gesteld op 50% van de grondwaarde ter plaatse voor woningbouw.

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. Per 2013 is een kostengrens voor woonwagens op 132.466 euro vastgesteld. 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 182.466 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

Nr.	Archetype	Omschrijving	Onderdeel WOZ-object	Kengetal 2012	Kengetal 2013
1	W9100012	Berging bij woonwagen	Berging / schuur	€ 253	€ 253
2	W9100121	Traditionele woonwagen 30 tot 40 m2	Woonwagen	€ 982	€ 982
3	W9100221	Traditionele woonwagen 40 tot 50 m2	Woonwagen	€ 961	€ 961
4	W9100321	Traditionele woonwagen 50 m2 of groter	Woonwagen	€ 941	€ 941
5	W9100422	Luxe uitgevoerde woonwagen 30 - 50 m2	Woonwagen	€ 1068	€ 1068
6	W9100522	Luxe uitgevoerde woonwagen 50 - 70 m2	Woonwagen	€ 1048	€ 1048
7	W9100622	Luxe uitgevoerde woonwagen 70 m2 of groter	Woonwagen	€ 1027	€ 1027
8	W9100723	Chalet begane grond 45 - 70 m2	Woonwagen	€ 1155	€ 1155
9	W9100823	Chalet begane grond 70 - 100 m2	Woonwagen	€ 1140	€ 1140
10	W9100923	Chalet begane grond 100 m2 of groter	Woonwagen	€ 1124	€ 1124
11	W9101023	Chalet etage 45 - 70 m2	Woonwagen	€ 524	€ 524
12	W9101123	Chalet etage 70 - 100 m2	Woonwagen	€ 513	€ 513
13	W9101223	Chalet etage 100 m2 of groter	Woonwagen	€ 498	€ 498

De kengetallen voor waardepeildatum 1 januari 2013 zijn gelijk aan prijspeil 2012.

2.2 Toelichting op de archetypen

Positie 1
Nummer
W

Positie 2 + 3
Nummer
91

Laatste 2 posities van de objectsoort code 1191 (Woonwagen)

Positie 4
Nummer
0
Ouderdom
Alle jaren

Positie 5 + 6
Nummer
00
Omschrijving
Berging
01
Traditionele woonwagen, 30 tot 40 m ²
Altijd in combinatie met "1" op positie 8
02
Traditionele woonwagen, 40 tot 50 m ²
Altijd in combinatie met "1" op positie 8
03
Traditionele woonwagen, 50 m ² of groter
Altijd in combinatie met "1" op positie 8
04
Luxe uitgevoerde woonwagen, 30 tot 50 m ²
Altijd in combinatie met "2" op positie 8
05
Luxe uitgevoerde woonwagen, 50 tot 70 m ²
Altijd in combinatie met "2" op positie 8
06
Luxe uitgevoerde woonwagen, 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
1
Materiaal
Steen
2
Hout

Positie 8
Nummer
1
Afwerkingniveau
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. Er wordt tegenwoordig degressief afgeschreven. D.w.z. dat het 1^e jaar de grootste afschrijving plaats vindt en dat daarna geleidelijker wordt afgeschreven. De afschrijving brengt tot uitting dat bij een eventuele verkoop van de gebruikte woonwagens 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 of door stichtingen waar corporaties in deelnemen, worden verhuurd. Op deze wagens wordt door de eigenaren **ook** op de waarde afgeschreven. (zie bronnen voor enkele stichtingen)

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. De recreatieve markt is meer open en is natuurlijk ook een marktgegeven. Hoge verplaatsingskosten spelen een belangrijke rol en zijn voor echt oude wagens een belemmering voor de verkoop.

3.3 Restwaarde

Doordat voor woonwagens geen duurzame materialen maar licht plaatmateriaal wordt gebruikt is een restwaarde van 10 procent te rechtvaardigen voor wagens die nog normaal gebruikt worden. De groep van het type "traditionele woonwagen" 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 (*Hoge Raad 8 augustus 2003, nr.38.085*).

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 (gelijk binnen de genoemde tweejaarstermijn) ervan uitgegaan dat de betaalde BTW onderdeel uitmaakt van de prijs die de koper moet betalen (*Hoge Raad 17 april 1991, nr 25 867, BNB 1991/178*). Om die reden zijn ook de onderhavige standplaatsen met woonwagens, chalets en bergingen gewaardeerd inclusief omzetbelasting.

Op 1 oktober 2012 is de BTW verhoogd van 19% naar 21%. De verhoging van het algemene BTW tarief volgt uit de Wet uitwerking fiscale maatregelen begrotingsakkoord 2013. Daarin wordt artikel 9 en 20 van de Wet OB 1968 gewijzigd.

4 Beschrijving van de marktgegevens

4.1 Toelichting op de marktgegevens

Alle kengetallen zijn gemiddeld 0.0% hoger dan prijspeil 2012 en volgen hiermee niet de onderstaande BDB index

Voor het bepalen van de kengetallen wordt geen gebruik meer gemaakt van opgevoerde bouwsommen in het WOZ-datacenter. De opgevoerde bouwkosten in het WOZ-datacenter zijn niet voldoende bruikbaar om hier de kengetallen op te baseren. Uit onderzoek is gebleken dat de bouwsommen vaak alleen de schil betreffen zonder leidingen, sanitair, keuken en afwerking (zie ook 1.1). Met deze gegevens zijn de kengetallen dus niet te onderbouwen. Bijlage 4 vervalt hierbij.

Bijlage 3: Rapportage Kengetallen per archetype wordt uitsluitend gevuld en onderbouwd door prijsopgaven van toonaangevende fabrikanten en de prijsontwikkelingen op de nieuwbouwmarkt.

Voor het indexeren van bouwgegevens naar de desbetreffende waardepeildatum wordt 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. Deze ontwikkelingen zijn voornamelijk gebaseerd op zgn. 'input'-cijfers, zoals de CAO's, materiaalkosten, materieelafschrijvingen 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.

Indexeringstabel BDB Utiliteitsbouw, excl. BTW (2003 = 100)															
jaar	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Index	86,4	89,8	93,8	98,2	100,0	101,5	106,2	105,6	110,5	117,9	122,7	121,1	124,9	128,1	128,1

Tussen de waardepeildata 1 januari 2012 en 1 januari 2013 was sprake van een zeer lage bouwproductie en daarmee samenhangend een overschot bij het aanbod van arbeidskrachten in de bouw en van bouwmaterialen. Door deze ontwikkeling zijn rond de waardepeildatum 1 januari 2013 een groot aantal bouwbedrijven bereid om "onder kostprijs" bouwprojecten uit te voeren. Deze bedrijven nemen dus genoegen met een negatieve opslag voor winst en risico. Deze opslag voor winst en risico maakt geen onderdeel uit van de (ongecorrigeerde) vervangingswaarde die in het kader van de Wet WOZ ingeschat wordt.

Doordat echter de aanbestedingsprijzen sterk onder druk staan, is er ook geen ruimte voor stijging van de feitelijke kosten voor bouwmaterialen en voor inzet van arbeid. Daarom is voor de actualisering van de kengetallen naar de waardepeildatum 1 januari 2013 geen generieke indexering toegepast. Er zijn uitsluitend aanpassingen gedaan aan de gehanteerde kengetallen, wanneer de noodzaak voor deze aanpassing naar voren komt uit de geanalyseerde bouwprojecten die kort voor de waardepeildatum 1 januari 2013 zijn of worden gerealiseerd. Dit is voor deze Taxatiewijzer niet het geval en zijn de kengetallen gelijk gebleven.

4.2 Van marktgegevens naar kengetal

De woonwagemarkt 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 totale aanschafkosten ca 10%-15% hoger, dit komt m.n. door het meestal hogere eisenpakket. Uit de prijslijsten op de volgende pagina's zien wij de nieuwbouwprijs uiteenlopen voor de verschillende afwerkingniveaus. Ook worden de verschillen tussen casco en gemiddelde uitrusting in beeld gebracht. De site van bijvoorbeeld Muller Homes laat zeer gedetailleerd met bijbehorende prijzen zien hoe een woonwagen of chalet samengesteld kan worden en wat de prijsverschillen kunnen zijn.

De archetypes kennen een bandbreedte om de taxateur zelf te laten bepalen in welke prijsklasse per m² 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. De aanbiedingen zijn van wagens/chalets met en zonder kavel. Opgemerkt moet worden dat dit vaak aanbiedingen zijn van zogenaamde recreatieve wagens en chalets.

Hoe hoog de verplaatsingskosten zijn, is sterk afhankelijk van de situatie en worden niet genoemd. 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 ruimschoots onderbouwd.

Enkele prijslijsten van Muller Homes, modeljaar 2012/2013

MULLER EN DESIGN: DE EUROHOME											
	Muller Eurohome 1000 A2	Muller Eurohome 1000 A2-CK	Muller Eurohome 1050 A2	Muller Eurohome 1050 B2/D2	Muller Eurohome 1100 A2-CK	Muller Eurohome 1100 B2/D2	Muller Eurohome 1100 B3/D3	Muller Eurohome 1200 B2/D2	Muller Eurohome 1200 B3/D3	Muller Eurohome 1250 B2/D2	Muller Eurohome 1300 B3/D3
	976	976	1037	1037	1098	1098	1098	1159	1159	1220	1281
	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
BASISPRIJS	47950	48950	49450	50450	51950	51950	53900	53450	55400	54950	58400
CONSTRUCTIE & EXTERIEUR											
tuindeuren 149 X 200 i.p.v. schuipui	495					95		luxe wasmeubel, dubbel wasbekken 120		695	
glasroeden	975					345		buitenkraan (keuken/geiser bereik)		245	
kozijnen in kleur, geen luiken, ventilatiecoasters in raam	595					345		thermostatische douchemengkraan		245	
extra raam (vast) in woonkamer	595					495		belegde badkamer (PG1), max 20m2		1950	
PIR schuim wandisolatie	975					295		belegd toilet (PG1), max 10m2		595	
overstek aan achterzijde	495					95		vloer- en wandtegels (PG2)		495	
kunststof exterieur, i.p.v. canexel	0					95		vloer- en wandtegels (PG3)		795	
						-125		design radiator (bij cv installatie)		495	
						1950					
INTERIEUR & INDELING								GAS & VERWARMING			
extra eethoekstoel	115							meerprijs vlammspel op Truma 5002		595	
zithoek L-vorm i.p.v. bankstel Merlijn 2+2,5	0							ultraheat 2000W op Truma 5002		595	
separaat toilet met uitzetraam en fontein	1245							aardgasinstallatie		495	
salontafel (alleen i.c.m. aankoop bungalow)	135							Centrale Verwarming		2350	
minderprijs eethoek met vier stoelen	-245										
minderprijs bankstel + salontafel	-750										
STOFFERING								ACCESSOIRES			
meubelstof zithoek (PG2)	245							gaslang en drukmeter		45	
meubelstof zithoek (PG3), leder	795							jaloëzie frontraam of tuindeuren p/s		245	
meubelstof dinette (PG2)	245							jaloëzie zithoek/slaapkamer/raam p/s		145	
meubelstof dinette (PG3), leder	795							rolgordijn frontraam of tuindeuren p/s		245	
gordijnen (PG2)	245							rolgordijn zithoek/slaapkamer/raam p/s		145	
gordijnen (PG3)	345							rolhor op klepraam		145	
gordijnen (PG4)	445							plisseehordeur schuipui		395	
gordijn- & vitrage roede rails RVG i.p.v. standaard	995							screen (max. glasmaat 90X150)		495	
karpet 200 X 200 (PG3)	195							screen (max. glasmaat 140X150)		995	
tapijt in woonkamer i.p.v. vinyl	145							screen (max. glasmaat 230X200)		895	
tapijt in slaapkamer i.p.v. vinyl	145							rookmelder, batterij gevoed		45	
tapijt, per strekkende meter € 30	30							koolmonoxidemelder, batterij gevoed		95	
vinyl (PG2), per strekkende meter € 30	30										
minderprijs tapijt en vinyl	-245										
minderprijs gordijnen en rail	-245										
minderprijs vitrages en rail	-245										
steigerhout wand, per stuk	495										
OUERSLAAPKAMER											
bedlengte 210 i.p.v. 200	100										
minderprijs standaard boxspring	-125										



Modeljaar 2012/3, wijzigingen voorbehouden
alle prijzen af fabriek, in Euro, incluis 19% BTW
overige gegevens: Z.O.Z.

MULLER EN KWALITEIT: DE EMINENT											
	Muller Eminent 900 A2	Muller Eminent 900 A2-CK	Muller Eminent 976	Muller Eminent 1000 A2	Muller Eminent 1000 B2/D2	Muller Eminent 1050 A2	Muller Eminent 1050 B2/D2	Muller Eminent 1100 A2	Muller Eminent 1100 B2/D2	Muller Eminent 1200 A2	Muller Eminent 1250 A2
	854	915	976	976	976	1037	1037	1098	1098	1159	1220
	370	370	370	370	370	370	370	370	370	370	370
BASISPRIJS	35950	37450	38950	39950	39950	40450	41450	41950	43450	44950	45900
CONSTRUCTIE & EXTERIEUR											
breedte 400 i.p.v. 370	2950					95		SANITAIR & WATER			
schuipui 210 X 200 i.p.v. standaard maat	495					125		kwartende douchecabine 90X90		495	
tuindeuren 149 X 200 i.p.v. schuipui	975					395		diepspoelciset wit		145	
glasroeden	975					975		verhoogd vlakspool closet (+6)		595	
PIR schuim in wand	975					975		vrijhangend toilet		595	
luiken rondom	395					-245		buitenkraan (keuken/geiser bereik)		245	
extra raam (vast) in woonkamer	595							douchemengkraan + thermostaat		245	
kozijnen in kleur, geen luiken, ventilatiecoasters in raam	595							belegde badkamer (PG1), max 20m2		1950	
kunststof exterieur, i.p.v. canexel	0							belegd toilet (PG1), max 10m2		595	
								vloer- en wandtegels (PG2)		495	
INTERIEUR & INDELING								vloer- en wandtegels (PG3)		795	
eetkeetel met vier stoelen	795							designradiator i.p.v. standaard (bij cv installatie)		495	
extra eethoekstoel	95										
vaste zithoek, L-vorm, met salontafel	1500							GAS & VERWARMING			
bankstel Merlijn 2 + 2,5 zit + salontafel	1500							beperkte ringverwarming, 1 ventilator, op Truma		495	
dinette 140 X 200 met tafel	900							comp. ringverwarming, 2 ventilatoren, op Truma		1245	
dinette 170 X 200 met tafel	1190							meerprijs vlammspel op Truma 5002		595	
staande kast tussen zithoek en eetkeetel, 61cm	495							ultraheat 2000W op Truma 5002		495	
separaat toilet met uitzetraam en fontein	1245							aardgasinstallatie		495	
salontafel (alleen i.c.m. aankoop bungalow)	195							badgiser 192 i.p.v. std. Gesser 9/2		245	
								Centrale Verwarming		3450	
STOFFERING											
meubelstof zithoek (PG2)	245							ACCESSOIRES			
meubelstof zithoek (PG3), leder	795							gaslang en drukmeter		45	
meubelstof dinette (PG2)	245							jaloëzie frontraam of tuindeuren p/s		245	
meubelstof dinette (PG3), leder	795							jaloëzie zithoek/slaapkamer/raam p/s		145	
gordijnen (PG2)	245							rolgordijn frontraam of tuindeuren p/s		245	
gordijnen (PG3)	345							rolgordijn zithoek/slaapkamer/raam p/s		145	
gordijnen (PG4)	445							rolhor op klepraam		145	
roede rails RVG i.p.v. standaard, zonder koor	795							plisseehordeur op schuipui		395	
gordijn- & vitrage roede rails i.p.v. standaard, zonder koor	995							screen (max. glasmaat 90X150)		495	
karpet 200 x 200 (PG3)	195							screen (max. glasmaat 140X150)		695	
tapijt in woonkamer i.p.v. vinyl	145							screen (max. glasmaat 230X200)		895	
tapijt in slaapkamer i.p.v. vinyl	145							rookmelder, batterij gevoed		45	
tapijt, per strekkende meter € 30	30							koolmonoxidemelder, batterij gevoed		95	
vinyl (PG2), per strekkende meter € 30	30										
minderprijs tapijt en vinyl	-245										
minderprijs gordijnen	-245										
steigerhout wand, per stuk	495										
OUERSLAAPKAMER											
bedlengte 210 i.p.v. 200	100										
minderprijs standaard boxspring	-125										



Modeljaar 2012/3, wijzigingen voorbehouden
alle prijzen af fabriek, in Euro, incl. 19% BTW
overige gegevens: Z.O.Z.

MULLER EN SPECIALITEIT: DE ORION											
	Muller	Muller	Muller	Muller	Muller	Muller	Muller	Muller	Muller	Muller	Muller
	Orion	Orion	Orion	Orion	Orion	Orion	Orion	Orion	Orion	Orion	Orion
	900 A2	900 A2	950 A2-CK	950 B2-CL	1000 A2-CK	1000 B2-CK	1000 A3	1050 B3-D3	1100 A2	1100 A3	1100 B3-D3
	854	915	915	915	976	976	1037	1037	1098	1098	1098
	370	370	370	370	370	370	370	370	370	370	370
BASISPRIJS	33900	35450	35450	36900	37900	37900	40400	41400	39900	41900	40900
CONSTRUCTIE & EXTERIEUR											
breedte 400 l.p.v. 370	2950										
tuindeuren 149 X 200 l.p.v. bestaand raam	1450										
schuifpui 179,5 X 200 l.p.v. bestaand raam	975										
glasroeden	975										
luiken rondom	390										
extra raam (vast) in woonkamer	595										
kozijnen in kleur, geen luiken, ventilatierooster in raam	595										
PIR schuim wandisolatie	975										
Canexel houten exterieur	2450										
INTERIEUR & INDELING											
zithoek in U-vorm met hoektafel, raam 118,5 x 120	795										
extra eethoekstoel	95										
dinette 140 X 200 (tevens slaapplek) met tafel	595										
dinette 170 l.p.v. 140 X 200	795										
banktafel Merlijn 2 + 2,5-zits + tafel l.p.v. zithoek	790										
staande kast tussen zithoek en eethoek/dinette, 61cm	495										
separaat toilet met uitzetraam en fontein	1245										
salontafel (alleen i.c.m. aankoop caravan)	195										
minderprijs eethoek met vier stoelen	-245										
minderprijs rondzit met salontafel	-790										
STOFFERING											
meubelstof zithoek (PG2)	245										
meubelstof zithoek (PG3), leder	795										
meubelstof dinette (PG2)	245										
meubelstof dinette (PG3), leder	795										
gordijnen (PG2)	245										
gordijnen (PG3)	345										
gordijnen (PG4)	445										
vitragies	345										
roederaals RVS l.p.v. standaard, zonder koof	795										
gordijn- & vitrageroederaals RVS l.p.v. standaard	995										
karpet 200 X 200 (PG3)	195										
tapijt in woonkamer l.p.v. vinyl	145										
tapijt in slaapkamer l.p.v. vinyl	145										
tapijt, per strekkende meter € 30	30										
vinyl (PG2), per strekkende meter € 30	30										
minderprijs tapijt en vinyl	-245										
minderprijs gordijnen en rail	-245										
steigerhout wand, per stuk	495										
OUDESLAAPKAMER											
bedmaat 80 l.p.v. 70 X 200	95										
bedlengte 210 l.p.v. 200	100										
kastwand 4-deurs	975										
schuifdeurkastwand max 200cm	975										
minderprijs standaard boxspring	-245										
KINDERSLAAPKAMER(S)											
bedmaat 80 l.p.v. 70 X 200	95										
bovenbed + matras 14cm	345										
onderkast hang 100 X 70*	295										
*(standaard bij kruisbedopstelling)											
extra slaapkamer-bovenkast 200	345										
extra k.s.l.k.-hangkast 58 + bovenkast	495										
bedverlichting	95										
houten bovenbedtrapje	95										
uithalbeveiliging	95										
minderprijs boxspring 70 X 200	-125										
extra slaapkamer	1900										
KEUKEN											
frontkeuze (PG2)	395										
geïntegreerde combi-magnetron	895										
geïntegreerde vaatwasser	1245										
geïntegreerde koel/vriescombinatie	695										
apothekerskast 30 cm breed	995										
ELEKTRISCHE INSTALLATIE											
extra wandcontactdoos per stuk	95										
dubbel DVD vloerstopcontact buiten	145										
R/TV aansluitpunt (extra), splitter-bedrading	195										
R/TV/SAT t.v.v. standaard	45										
richtbaar halogeenspotje	95										
2 plafondspots + dimmer	295										
3 plafondspots + dimmer	395										
4 plafondspots + dimmer	495										
wasmachineaansluiting	495										
badkamerstraalkachel 500W	245										
badkamerstraalkachel 2000W	395										
toiletventilator elektrisch	245										
uitbreiding groepenkast: extra groep	145										
SANITAIR & WATER											
diepspoelcloset wit	145										
verhoogd vlakspoor closet (+6)	195										
vrijhangend toilet	595										
buitenkraan (keuken/geiser bereik)	245										
douchemengkraan + thermostaat	245										
kwartonde douchebad (badk./kast vervalt)	495										
designradiator (bij cv installatie)	495										
GAS & VERWARMING											
gaskachel Truma 5002 l.p.v. 3002	495										
vlaamenspe**	595										
ultraheat 2000W**	595										
beperkte ringverwarming, 1 ventilator	495										
compl. ringverwarming, 2 ventilatoren**	1245										
centrale verwarming t.v. Truma 3002	3950										
Calvia 3KM voorzetskachel met schouw*	895										
*(l.p.v. Truma 3002 met haardmeubel)											
aardgasinstallatie (niet i.c.m. 3002)**	495										
badgeiser 19/2 l.p.v. std. geiser 9/2	245										
**alleen in combinatie met Truma 5002											
ACCESSOIRES											
gasslang en drukmeter	45										
jalouzie frontraam of tuindeuren p/s	245										
jalouzie zithoek/slaapkamer raam p/s	145										
rolgordijn frontraam of tuindeuren p/s	245										
rolgordijn zithoek/slaapkamer raam p/s	145										
rolhor op klepraam	145										
plis�� hordeur op schuifpui	395										
rookmelder, batterij gevoed	45										
koelmonoxidemelder, batterij gevoed	95										


MULLER
 Modeljaar 2012/3, wijzigingen voorbehouden
 alle prijzen af fabriek, in Euro, incl. 19% BTW
 overige gegevens: Z.O.Z.

Aanvullende aanbiedingen

	Bron	www.bergjes.nl
	Merk/Type	Bellagio
	Maten	
	BVO	50,4
	Stichtingskosten incl. BTW	€ 49.950
	per m ² Incl. BTW	€ 991
	per m ² Excl.BTW	€ 819
	Bron	www.bergjes.nl
	Merk/Type	Da Vinci L-chalet
	Maten	
	BVO	65,15
	Stichtingskosten incl. BTW	€ 62.950
	per m ² Incl. BTW	€ 966
	per m ² Excl.BTW	€ 799
	Bron	www.bergjes.nl
	Merk/Type	BK Bluebird Sherborne
	Maten	
	BVO	46,2
	Stichtingskosten incl. BTW	€ 54.306
	per m ² Incl. BTW	€ 1.175
	per m ² Excl.BTW	€ 971
	Bron	WOZ-datacenter
	Merk/Type	Donkervoort, fundering op klinkerverharding
	Bouwjaar	2011
	BVO	78
	Stichtingskosten incl BTW	€ 87670
	per m ² Incl. BTW	€ 1124
	per m ² Excl.BTW	€ 945
	Bron	www.bergjes.nl
	Merk/Type	Capri Twin
	Maten	850 x 750
	BVO	63,75
	Stichtingskosten incl. BTW	€ 64.450
	per m ² Incl. BTW	
	per m ² Excl.BTW	

De volgende prijslijsten zijn in overleg met Donkervoort en Lacet samengesteld.

Type traditionele woonwagen

Model Moonlight	BVO	Prijzen incl. BTW			Prijzen excl. BTW
Eenvoudig					
9.00 x 3.70 mtr	33,3 m ²	vanaf €	38.894	circa € 1.168 per m ²	circa € 982 per m ²
10.00 x 3.70 mtr	37,0 m ²	vanaf €	40.544	circa € 1.096 per m ²	circa € 921 per m ²
11.00 x 3.70 mtr	40,7 m ²	vanaf €	43.548	circa € 1.070 per m ²	circa € 899 per m ²
12.00 x 3.70 mtr	44,4 m ²	vanaf €	45.720	circa € 1.030 per m ²	circa € 865 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 €	50.529	circa € 1.312 per m ²	circa € 1.103 per m ²
11.65 x 3.85 mtr	44,8 m ²	vanaf €	56.394	circa € 1.259 per m ²	circa € 1.058 per m ²
11.65 x 3.85 mtr	44,8 m ²	vanaf €	57.827	circa € 1.291 per m ²	circa € 1.085 per m ²

Type Luxe uitgevoerde woonwagen

Model Jupiter	BVO	Prijzen incl. BTW			Prijzen excl. BTW
Inclusief CV-installatie					
8.35 x 6.70 mtr	55,9 m ²	vanaf €	68.002	circa € 1.216 per m ²	circa € 1.022 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 €	50.721	circa € 1.054 per m ²	circa € 886 per m ²
11.65 x 3.70 mtr + 4.00 x 3.70 mtr	57,9 m ²	vanaf €	54.603	circa € 943 per m ²	circa € 792 per m ²
11.65 x 3.70 mtr + 5.00 x 3.70 mtr	61,6 m ²	vanaf €	58.601	circa € 951 per m ²	circa € 799 per m ²

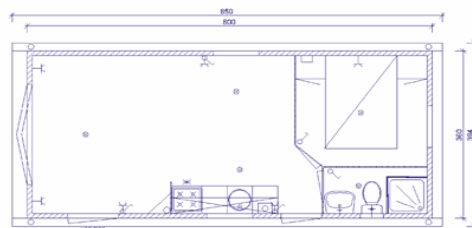
Model Salland	BVO	Prijzen incl. BTW			Prijzen excl. BTW
Casco prijzen					
10.00 x 4.00 mtr	40,0 m ²	vanaf €	48.330	circa € 1.208 per m ²	circa € 1.015 per m ²
11.65 x 6.50 mtr	75,7 m ²	vanaf €	78.498	circa € 1.037 per m ²	circa € 871 per m ²

Type Chalet

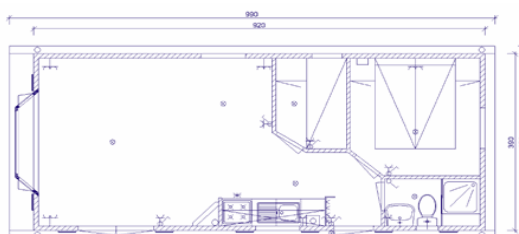
Model Goldstar	BVO	Prijzen incl. BTW			Prijzen excl. BTW		
Dubbel Chalet met bovenverdieping in geheel onderhoudsarme uitvoering							
(Etage is circa 45 procent van kengetal begane grond)							
10.00 x 7.00 mtr	70.0 m²	vanaf €	131.812	circa €	1.883 per m²	circa € 1.582 per m²	

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 €	53.427	circa € 890 per m ²	circa € 748 per m ²
11.00 x 6.00 mtr	66,0 m ²	vanaf €	56.794	circa € 861 per m ²	circa € 723 per m ²
10.00 x 7.00 mtr	70,0 m ²	vanaf €	59.442	circa € 849 per m ²	circa € 714 per m ²
11.00 x 7.00 mtr	77,0 m ²	vanaf €	65.307	circa € 848 per m ²	circa € 713 per m ²

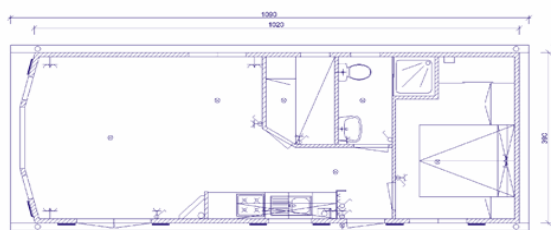
Type (Luxe) traditionele woonwagen



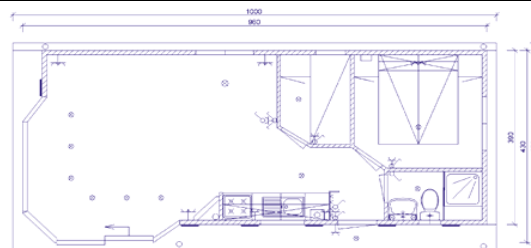
Type Family, basisuitvoering	BVO	Prijzen incl. BTW			Prijzen excl. BTW		
8.00 x 3.60 mtr	28,8 m ²	vanaf	€	27.750	circa € 964 per m ²	circa € 810	per m ²
9.00 x 3.60 mtr	32,4 m ²	vanaf	€	30.500	circa € 941 per m ²	circa € 791	per m ²
10.00 x 3.60 mtr	36,0 m ²	vanaf	€	33.750	circa € 938 per m ²	circa € 788	per m ²
11.00 x 3.60 mtr	39,6 m ²	vanaf	€	37.250	circa € 941 per m ²	circa € 791	per m ²



Type Nordica, basisuitvoering	BVO	Prijzen incl. BTW			Prijzen excl. BTW		
9.20 x 3.90 mtr	35,9 m ²	vanaf	€	34.500	circa € 961 per m ²	circa € 808	per m ²
9.70 x 3.90 mtr	37,8 m ²	vanaf	€	36.950	circa € 978 per m ²	circa € 822	per m ²
11.20 x 3.90 mtr	43,7 m ²	vanaf	€	41.500	circa € 950 per m ²	circa € 798	per m ²

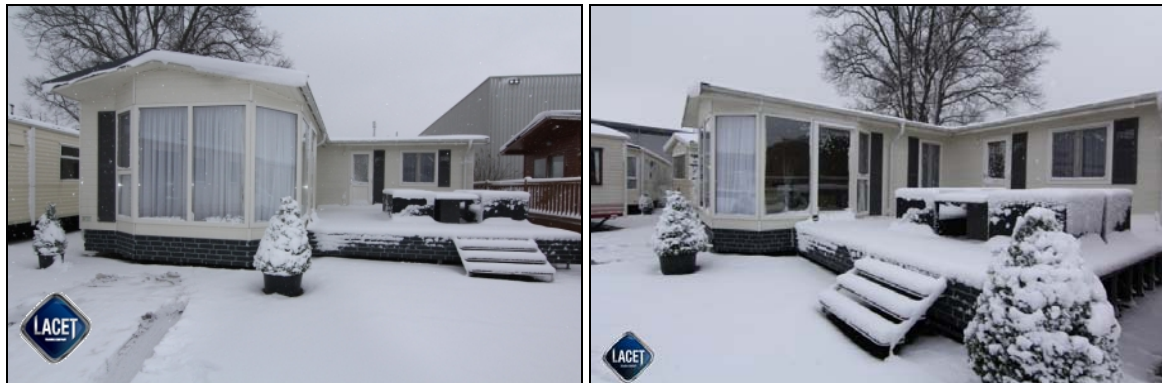


Type Nobel, basisuitvoering	BVO	Prijzen incl. BTW			Prijzen exBTW		
10.20 x 3.90 mtr	39,8 m ²	vanaf	€	40.500	circa € 1018 per m ²	circa € 855	per m ²
10.70 x 3.90 mtr	41,7 m ²	vanaf	€	42.500	circa € 1.019 per m ²	circa € 856	per m ²
11.70 x 3.90 mtr	45,6 m ²	vanaf	€	47.500	circa € 1.042 per m ²	circa € 876	per m ²



Type Solitaire, basisuitvoering	BVO	Prijzen incl. BTW			Prijzen ex36 BTW		
9.60 x 4.30 mtr	41,3 m ²	vanaf	€	46.000	circa € 1.114 per m ²	circa € 920	per m ²
11.10 x 4.30 mtr	47,7 m ²	vanaf	€	57.000	circa € 1.195 per m ²	circa € 1004	per m ²
12.60 x 4.30 mtr	54,2 m ²	vanaf	€	65.250	circa € 1.204 per m ²	circa € 1012	per m ²

Voorbeeld van een type Solitaire met aanbouw en andere toevoegingen



Prijs	€ 59.950
Merk	Lacet
Model	Solitaire
Type	L
Slaapkamers	2
Buitenbekleding	Canoxel
Totale lengte	960
Totale breedte	430

Keuken	Afzuigkap, grill, inbouwspots, kasten, kookgelegenheid, oven, luxe keuken, glasgordijnen, luxe kooktoestel , geïntegreerde koel- vriescombinatie
Slaapkamers	Enkele bedden in kinderkamer, kasten, kinderslaapkamer, ouderslaapkamer, glasgordijnen
Badkamer	Badkamer met doucheruimte, kasten, toilet in badkamer, wastafel, wasmachine
Woonkamer	Centrale verwarming, inbouwspots, kachel, kasten, tv-aansluiting, zithoek, losse meubelen, glasgordijnen, overgordijnen, spits plafond
Exterieur	Aanbouw, buitenlamp/-aansluiting, dubbel glas, erker, pannendak, tuindeur, openslaande ramen, schuifdeuren, puntdak, sierluiken, terrasdeuren
Overige	Garantie, inclusief tuinhuis

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 onderdelen 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 waardebepaling kan aangesloten worden bij een waarde die overeenkomt met of een afgeleide is van de grondwaarde met een woonbestemming voor reguliere woningbouw. Elke gemeente of corporatie zal aan de hand van lokale omstandigheden zelf de gronduitgifteprijs (inclusief BTW) bepalen.

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

Aanduiding object:

WOZ-nummer : 0158-888888
 Straatnaam : Muzenstraat
 Huisnummer : 800
 Postcode : 2511 AA
 Woonplaats : Den Haag
 Locatieomschrijving :

Waardepeildatum: 1 januari 2013

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 ²

Objectgegevens:

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



Archetype:

				Inclusief BTW		
Chalet Begane grond:	W9100923	Bouwjaar:	2002	Nieuwbouwprijs	€	1360 /m ²
Chalet Etage:	W9101023	Bouwjaar:	2002	Nieuwbouwprijs	€	634 /m ²
Berging:	W9100012	Bouwjaar:	1998	Nieuwbouwprijs	€	306 /m ²

Woonwagen Begane grond:	120 m ²	Afgeschreven:	51.7 %	Waarde	€	78.826
Woonwagen Etage:	60 m ²	Afgeschreven:	51.7 %	Waarde	€	18.373
Berging:	14 m ²	Afgeschreven:	50,0 %	Waarde	€	2.142
Grondwaarde/standplaats:	250 m ²	€ 200 /m ²		Waarde	€	50.000
					€	149.741

Bijzonderheden:

Marktgegevens:

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

Waardegegevens:

Vastgestelde waarde: € 149.000

Bijlage 1

Bijlage 1 - Bronnen

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

- Taxatiewijzer Woonwagens prijspeil 2012, versie 1.0
- WOZ-datacenter
- Stichtingen waarin corporaties deelnemen die als verhuurder optreden zijn o.m.:
 - Stichting Woonwagenbeheer Zuid-West Nederland, 13 corporaties.
 - Stichting Beheer Woonwagens en Standplaatsen Apeldoorn, 4 corporaties.
 - Stichting Woonwagenlocaties Den Haag, 3 corporaties.
- Prijsopgaven nieuwe en 2^e hands wagens van diverse woonwagenfabrikanten en chaletbouwers o.a. Veel producenten begeven zich voornamelijk op de recreatieve markt.
 - Kraaikamp
 - Donkervoort
 - Lacet
 - Muller homes
 - Bouwservice Rose
 - Bergjes.nl
 - Continental Rekreatie
 - Funda uitsluitend tweedehands aanbod
 - Chaletmarkt.nl
- 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.

Traditionele woonwag

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

Luxe uitgevoerde woonwag

Luxe éénlaagse (dubbele) woonwag, 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 woonwagplaatsen 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 waardebepaling 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 bouwkosten en/of bouwsommen (fors) af van de opgave van de fabrikanten.

Daarnaast hebben de meeste opgevoerde bouwkosten en/of bouwsommen betrekking op een 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 of aan de huurders was 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.

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 wordt ook toegepast door gemeenten en woningcorporaties bij huurwoonwagens, ook wel de voormalige 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^e jaar 10% afgeschreven van de nieuwbouw c.q. aanschafwaarde minus de restwaarde, daarna wordt vanaf het 2^e tot en met het 19^e 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%. N.B. er zijn fabrikanten die 25 jaar garantie geven.

Vanaf 1992 is een bouwvergunning verplicht, zowel voor nieuwe aanvragen als voor verplaatsingen van bestaande wagens, in principe zijn de bouwjaars dus voor een groot deel te achterhalen. Spijtig is dat de opgegeven bouwsommen niet reëel zijn voor een complete wagen. Bij de berekening van de kengetallen is uitgegaan van een woonwagen/chalet voorzien van een keuken, badkamer, toilet en centrale verwarming.

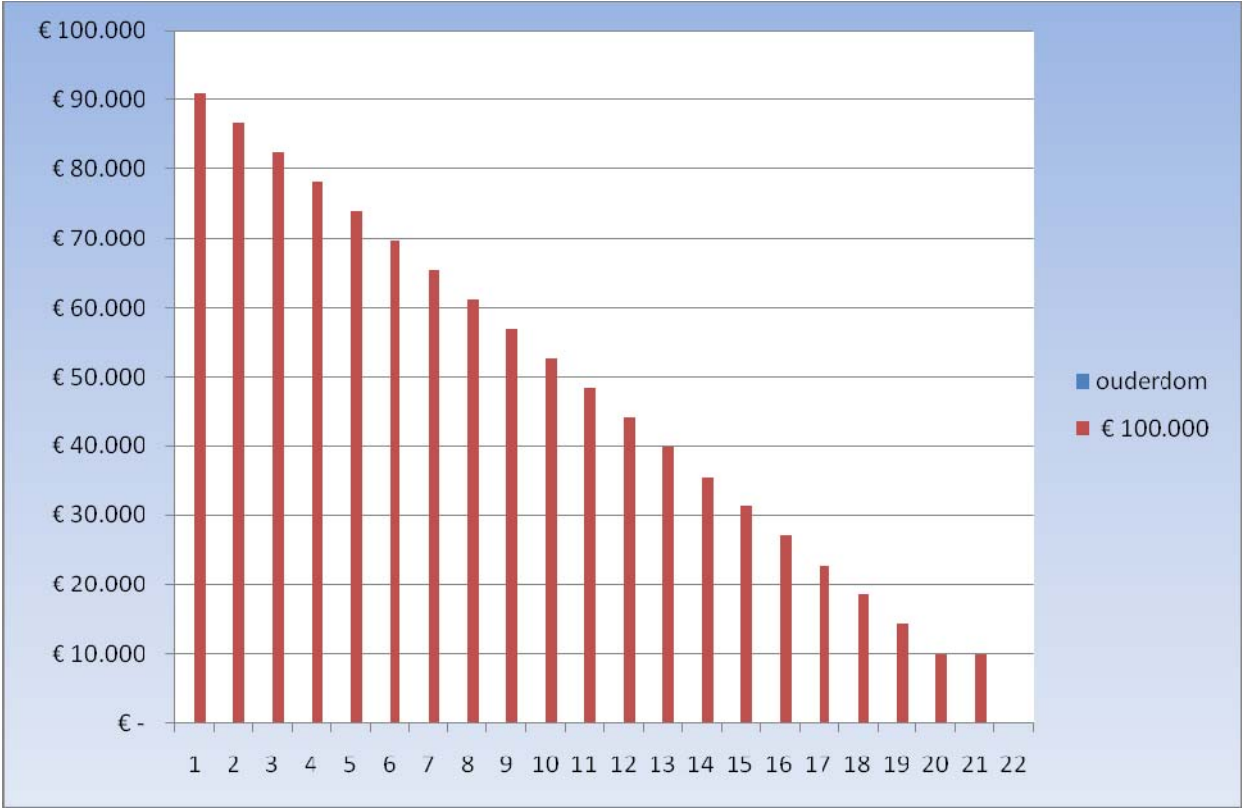
Bijlage 2

Voorbeeld degressief afschrijven

Afschrijvingspercentages van Aanschafwaarde/Nieuwbouwprijs			
archetype:	W9101023	Chalet begane grond	
Peildatum 1 januari :		2013	
Aankoopwaarde 1 januari :		2002	
Maximale leeftijd:		20 jaar	
Leeftijd (max. 20 jaar):		11 jaar	
Onderdeel:	begane grond	100	m ²
Nieuwbouwprijs :		€ 1.000	p/m ²
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 ²	
Afschrijving % gem. per jaar en totaal	4,69%	€ 51.632	

Bijlage 2

Grafiek degressief afschrijven



Bijlage 3

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 01-01-2012											
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur			Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW									
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	-	max	min	-	max	
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	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2013												
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)					30%			
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze				Actuele bouwkosten huidige bouwwijze								
vervangingswaarde excl. 21% BTW per m2		€ 253		vervangingswaarde per m2			excl. 21% BTW			€ 253		
							ruwbouw		afbouw		installatie	
incl. 21% BTW		€ 306					€ 253		€ 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 21% BTW										
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	-	max	min	-	max		
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	Traditionele woonwagen 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 01-01-2012											
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur			Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW									
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	-	max	min	-	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	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2013										
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				30%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 21% BTW per m2		€ 982		vervangingswaarde per m2			excl. 21% BTW		€ 982	
							ruwbouw	afbouw	installatie	
incl. 21% BTW		€ 1.188					€ 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 21% BTW								
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	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	Traditionele woonwagen 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 01-01-2012									
Percentage BTW	19%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde		
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max	Vervangingswaarde per (m²)
		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

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2013									
Percentage BTW	21%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%	
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze				
vervangingswaarde excl. 21% BTW per m2	€ 961	vervangingswaarde per m2			excl. 21% BTW			€ 961	
					ruwbouw	afbouw	installatie		
incl. 21% BTW	€ 1.163				€ 961	€ 0,00	€ 0,00		
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2.8	Factor verandering bouwwijze			1,000				
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde		
		exclusief 21% BTW			min	max	min	max	Vervangingswaarde per (m²)
		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	Traditionele woonwagen 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 01-01-2012									
Percentage BTW	19%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde		
		exclusief 19% BTW							
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max	Vervangingswaarde per (m²)
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

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2013									
Percentage BTW	21%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%	
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze				
vervangingswaarde excl. 21% BTW per m2	€ 941	vervangingswaarde per m2			excl. 21% BTW			€ 941	
					ruwbouw	afbouw	installatie		
incl. 21% BTW	€ 1.139				€ 941	€ 0,00	€ 0,00		
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2.8	Factor verandering bouwwijze			1,000				
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde		
		exclusief 21% BTW							
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max	Vervangingswaarde per (m²)
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 uitgevoerde woonwagen 30 - 50 m2		
Code onderdeel WOZ-object	1160	Omschrijving	Woonwagen
			
Standaard grootte (BVO)	40 m2		
Bouwperiode	Alle jaren		
Nadere verfijning archetype	Diverse vormen en materialen		
Materiaal	Houtskeletbouw		
Opmerkingen	Luxe éénlaags (dubbele) woonwagen		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2012									
Percentage BTW	19%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde		
		exclusief 19% BTW							
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max	Vervangingswaarde per (m²)
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

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2013									
Percentage BTW	21%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%	
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze				
vervangingswaarde excl. 21% BTW per m2	€ 1.068	vervangingswaarde per m2			excl. 21% BTW			€ 1.068	
					ruwbouw	afbouw	installatie		
incl. 21% BTW	€ 1.292				€ 1.068	€ 0,00	€ 0,00		
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	2.8	Factor verandering bouwwijze			1,000				
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde		
		exclusief 21% BTW							
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max	Vervangingswaarde per (m²)
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 uitgevoerde woonwagen 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 01-01-2012											
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur			Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW									
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	-	max	min	-	max	
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	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2013										
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				30%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 21% BTW per m2		€ 1.048		vervangingswaarde per m2			excl. 21% BTW		€ 1.048	
							ruwbouw	afbouw	installatie	
incl. 21% BTW		€ 1.268					€ 1.048	€ 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 21% BTW								
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min		max	
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 uitgevoerde woonwagen 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 01-01-2012											
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur			Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW									
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	-	max	min	-	max	
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

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2013										
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				30%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 21% BTW per m2		€ 1.027		vervangingswaarde per m2			excl. 21% BTW		€ 1.027	
							ruwbouw	afbouw	installatie	
incl. 21% BTW		€ 1.243					€ 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 21% BTW								
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
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 01-01-2012											
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur			Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW									
		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	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2013										
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				30%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 21% BTW per m2		€ 1.155		vervangingswaarde per m2			excl. 21% BTW		€ 1.155	
				ruwbouw		afbouw		installatie		
incl. 21% BTW		€ 1.398		€ 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 21% BTW								
		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 01-01-2012											
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur			Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW									
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	-	max	min	-	max	
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	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2013										
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				30%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 21% BTW per m2		€ 1.140		vervangingswaarde per m2			excl. 21% BTW € 1.140			
				ruwbouw		afbouw		installatie		
incl. 21% BTW		€ 1.379		€ 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 21% BTW								
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
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 01-01-2012											
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur			Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW									
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	-	max	min	-	max	
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

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2013										
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				30%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 21% BTW per m2		€ 1.124		vervangingswaarde per m2		excl. 21% BTW		€ 1.124		
						ruwbouw	afbouw	installatie		
incl. 21% BTW		€ 1.360				€ 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 21% BTW								
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max	max	
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 01-01-2012										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW								
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
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	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2013										
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				30%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 21% BTW per m2		€ 524		vervangingswaarde per m2			excl. 21% BTW		€ 524	
							ruwbouw	afbouw	installatie	
incl. 21% BTW		€ 634					€ 524	€ 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 21% BTW								
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min		max	
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 01-01-2012											
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur			Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW									
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	-	max	min	-	max	
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	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2013										
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				30%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 21% BTW per m2		€ 513		vervangingswaarde per m2			excl. 21% BTW € 513			
							ruwbouw	afbouw	installatie	
incl. 21% BTW		€ 621					€ 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 21% BTW								
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
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 01-01-2012											
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur			Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW									
		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	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2013										
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				30%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 21% BTW per m2		€ 498		vervangingswaarde per m2			excl. 21% BTW		€ 498	
							ruwbouw	afbouw	installatie	
incl. 21% BTW		€ 603					€ 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 21% BTW								
		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