

Taxatiewijzer en kengetallen

DEEL 3

Woonwagens

Waardepeildatum 1 januari 2015





Colofon

Taxatiewijzer Woonwagens, waardepeildatum 1 januari 2015

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

© Copyright Vereniging van Nederlandse Gemeenten 2015

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 2015. 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, Belastingssamenwerking gemeenten & Hoogheemraadschap Utrecht (Bghu) en de taxatiebedrijven Antea Group, GeoTax, KONDAR WOZ diensten, Invast Hotels, Ortec Finance, RE/MAX Vastgoedgroep Arnhem, Thorbecke, TOG Nederland, en Wiberg Taxaties.

Verschillen ten opzichte van de vorige Taxatiewijzer Woonwagens, prijspeil 1 januari 2014 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 2014, versie 1.0.

Hoofdstuk	Onderwerp	Wijziging
1	Strekking van deze taxatiewijzer	Enkele tekstuele aanpassingen
2	Beschrijving van de archetypen	Geactualiseerd
3	Functionele veroudering bij woonwagens	Geen wijzigingen
4	Beschrijving van de marktgegevens	Geactualiseerd en uitgebreid met recente nieuwbouwprijzen
5	Beschrijving hoe om te gaan met bandbreedtes	Geen wijzigingen
6	Grond	Geen wijzigingen
7	Taxatieverslag	Geen wijzigingen
Bijlage 1	Bronnen	Geactualiseerd.
Bijlage 2	Verklarende woordenlijst	Geen wijzigingen
Bijlage 2A	Rapportage Kengetallen per archetype	Geen wijzigingen
Bijlage 2B	Toelichting afschrijving	Grafiek aangepast
Bijlage 2C	Toelichting bergingen	Geen wijzigingen
Bijlage 3	Kengetallen per archetype	Tekst bij bouwwijze aangepast
Bijlage 4	Onderbouwende marktgegevens	Actuele marktgegevens toegevoegd

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
4.3	Prijslijsten	16
5	BESCHRIJVING HOE OM TE GAAN MET BANDBREEDTES.....	26
5.1	Vervangingswaarde	26
6	GROND	26
7	TAXATIEVERSLAG WOONWAGEN	27
	BIJLAGE 1 - BRONNEN.....	28
	BIJLAGE 2 - VERKLARENDE WOORDENLIJST.....	29
	BIJLAGE 2A - RAPPORTAGE KENGETALLEN	30
	BIJLAGE 2B - TOELICHTING AFSCHRIJVING, VOORBEELD EN GRAFIEK	31
	BIJLAGE 2C - TOELICHTING EN VOORBEELD BERGINGEN	33
	BIJLAGE 3 - RAPPORTAGE KENGETALLEN PER ARCHETYPE.....	34
	BIJLAGE 4 - RAPPORTAGE ONDERBOUWENDE MARKTGEGEVENS.....	35

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 2015. De taxatiewijzer is afgestemd op het gebruik door een gecertificeerde WOZ-taxateur.

De doelstellingen van de taxatiewijzer 2015 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 gerechtelijke 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 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. Tevens is het bouwjaar te achterhalen vanuit het stichtingsjaar van de locatie.

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.”

Methodiek taxatiewijzer geaccepteerd

Hof 's-Hertogenbosch heeft in hoger beroep uitspraak gedaan over de methodiek van de taxatiewijzer woonwagens (Hof 's-Hertogenbosch, 29 december 2011, nr 11/00116, ECLI:NL:GHSHE:2011, inzake de gemeente Roosendaal) waarin het hof de methodiek van de taxatiewijzer woonwagens volgt. Bij gebreke van relevante verkopen sluit het hof aan bij in de wijzer gevolgde systematiek van vervangingswaarde van de opstal die moet worden opgeteld bij de waarde van de grond van de onroerende zaak. Het hof heeft bevestigd dat de opstallen inclusief BTW getaxeerd moeten worden. Wat betreft de grondwaarde is het hof van mening dat de bestemming “woonwagengebied” waardedrukkend is en heeft de grondwaarde gesteld op 50% van de grondwaarde ter plaatse voor woningbouw.

Naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank in deze zaak (Rechtbank Breda 14 januari 2011, nummer AWB 09/5315, niet gepubliceerd,) is de levensduur van de woonwagens verlaagd van 25 jaar naar 20 jaar en wordt er degressief afgeschreven.

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 136.570 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 186.570 euro. Weliswaar ligt dit nog aanzienlijk lager dan de maximale kostprijs van 350.000 euro voor een woning, maar dit opent volgens de WEW 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 2014	Kengetal 2015
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 2015 zijn gelijk aan prijspeil 2014.

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
02
Traditionele woonwagen, 40 tot 50 m ²
03
Traditionele woonwagen, 50 m ² of groter
04
Luxe uitgevoerde woonwagen, 30 tot 50 m ²
05
Luxe uitgevoerde woonwagen, 50 tot 70 m ²
06
Luxe uitgevoerde woonwagen, 70 m ² of groter
07
Chalet, begane grond, 45 tot 70 m ²
08
Chalet, begane grond, 70 tot 100 m ²
09
Chalet, begane grond, 100 m ² of groter
10
Chalet, per etage, 45 tot 70 m ²
11
Chalet, per etage, 70 tot 100 m ²
12
Chalet, per etage, 100 of groter m ²
Altijd in combinatie met "1" op positie 8
Altijd in combinatie met "1" op positie 8
Altijd in combinatie met "1" op positie 8
Altijd in combinatie met "2" op positie 8
Altijd in combinatie met "2" op positie 8
Altijd in combinatie met "2" op positie 8
Altijd in combinatie met "3" op positie 8
Altijd in combinatie met "3" op positie 8
Altijd in combinatie met "3" op positie 8
Altijd in combinatie met "3" op positie 8
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 geschied 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 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 verkoopprijzen 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 2014 en volgen hiermee niet de onderstaande BDB index. De prijzen van nieuwe woonwagens zijn in 2014 niet noemenswaardig gestegen.

Voor het bepalen van de kengetallen wordt geen gebruik meer gemaakt van opgevoerde bouwkosten 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 bouwkosten 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 is daarbij vervallen.

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

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 (2008 = 100)													
jaar	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Index	84,82	86,05	90,12	89,61	93,69	100,00	104,08	102,71	105,98	108,66	111,97	113,8	114,7

Tussen de waardepeildata 1 januari 2014 en 1 januari 2015 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 situatie op de markt voor bouwprojecten, was er in deze periode geen ruimte voor stijging van de bouwkosten en daarmee voor het doorberekenen van een (beperkte) stijging van de loonkosten en de kosten voor bouwmaterialen.

Daarom is voor de actualisering van de kengetallen naar de waardepeildatum 1 januari 2015 geen generieke indexering toegepast.

4.2 Van marktgegevens naar kengetal

De woonwagenmarkt 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 Arcabo B.V. 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. 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.

De prijslijsten van de producenten zijn vrijwel ongewijzigd gebleven t.o.v. vorig prijspeil.

4.3 Prijslijsten

Onderstaande 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 € 39.548	circa € 1.168 per m ²	circa € 982 per m ²
10.00 x 3.70 mtr	37,0 m ²	vanaf € 41.225	circa € 1.096 per m ²	circa € 921 per m ²
11.00 x 3.70 mtr	40,7 m ²	vanaf € 44.280	circa € 1.070 per m ²	circa € 899 per m ²
12.00 x 3.70 mtr	44,4 m ²	vanaf € 46.488	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 € 51.378	circa € 1.312 per m ²	circa € 1.103 per m ²
11.65 x 3.85 mtr	44,8 m ²	vanaf € 57.342	circa € 1.259 per m ²	circa € 1.058 per m ²
11.65 x 3.85 mtr	44,8 m ²	vanaf € 58.799	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 € 69.145	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 € 51.573	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 € 55.521	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 € 59.586	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 € 49.142	circa € 1.208 per m ²	circa € 1.015 per m ²
11.65 x 6.50 mtr	75,7 m ²	vanaf € 79.817	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							
(Etagé is circa 45 procent van kengetal begane grond)							
10.00 x 7.00 mtr + 40.00 mtr	110,0 m ²	vanaf €	134.027	circa €	1.218 per m ²	circa €	1.007 per m ²

Model Goldstar	BVO	Prijzen incl. BTW		Prijzen excl. BTW
Casco prijzen				
Dubbel chalet zonder bovenverdieping in een nader overeen te komen uitvoering				
10.00 x 6.00 mtr	60,0 m ²	vanaf € 54.325	circa € 905 per m ²	circa € 748 per m ²
11.00 x 6.00 mtr	66,0 m ²	vanaf € 57.749	circa € 875 per m ²	circa € 723 per m ²
10.00 x 7.00 mtr	70,0 m ²	vanaf € 60.441	circa € 863 per m ²	circa € 714 per m ²
11.00 x 7.00 mtr	77,0 m ²	vanaf € 57.253	circa € 744 per m ²	circa € 615 per m ²



Model Moonlight (Traditioneel)



Model Jupiter (Traditioneel)



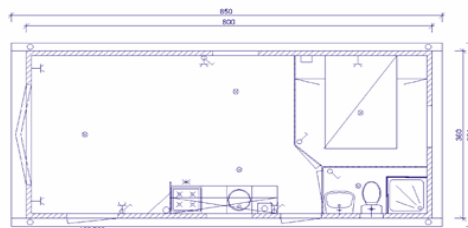
Model Sunshine (Luxe uitvoering)



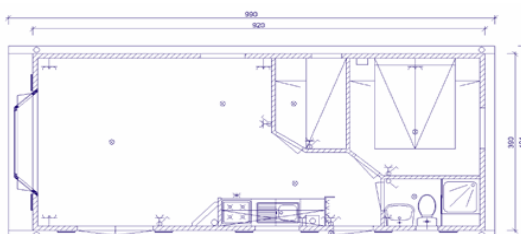
Model Salland (Luxe uitvoering)



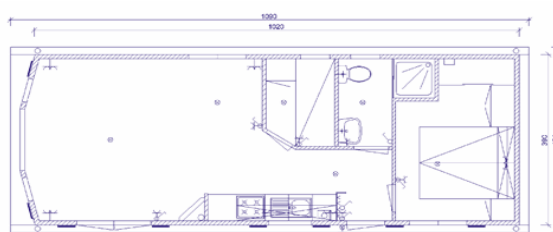
Model Goldstar (Chalet)

Type (Luxe) traditionele woonwagen


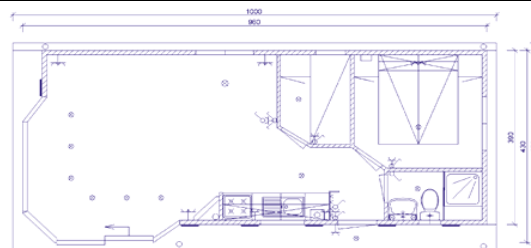
Type Family, basisuitvoering	BVO	Prijzen incl. BTW			Prijzen excl. BTW		
8.00 x 3.60 mtr	28,8 m ²	vanaf €	30.501	circa € 1.059 per m ²	circa €	875	per m ²
9.00 x 3.60 mtr	32,4 m ²	vanaf €	33.578	circa € 1.036 per m ²	circa €	856	per m ²
10.00 x 3.60 mtr	36,0 m ²	vanaf €	37.162	circa € 1.032 per m ²	circa €	853	per m ²
11.00 x 3.60 mtr	39,6 m ²	vanaf €	40.906	circa € 1.033 per m ²	circa €	854	per m ²



Type Nordica, basisuitvoering	BVO	Prijzen incl. BTW			Prijzen excl. BTW		
9.20 x 3.90 mtr	35,9 m ²	vanaf €	36.316	circa € 1.012 per m ²	circa €	836	per m ²
9.70 x 3.90 mtr	37,8 m ²	vanaf €	38.851	circa € 1.028 per m ²	circa €	849	per m ²
11.20 x 3.90 mtr	43,7 m ²	vanaf €	42.266	circa € 967 per m ²	circa €	799	per m ²



Type Nobel, basisuitvoering	BVO	Prijzen incl. BTW			Prijzen exBTW		
10.20 x 3.90 mtr	39,8 m ²	vanaf €	42.431	circa € 1.066 per m ²	circa €	881	per m ²
10.70 x 3.90 mtr	41,7 m ²	vanaf €	44.636	circa € 1.070 per m ²	circa €	885	per m ²
11.70 x 3.90 mtr	45,6 m ²	vanaf €	49.871	circa € 1.094 per m ²	circa €	904	per m ²



Type Solitaire, basisuitvoering	BVO	Prijzen incl. BTW			Prijzen exBTW		
9.60 x 4.30 mtr	41,3 m ²	vanaf €	48.439	circa € 1.173 per m ²	circa €	969	per m ²
11.10 x 4.30 mtr	47,7 m ²	vanaf €	60.012	circa € 1.258 per m ²	circa €	1.040	per m ²
12.60 x 4.30 mtr	54,2 m ²	vanaf €	72.686	circa € 1.341 per m ²	circa €	1.108	per m ²

Voorbeeld van een type Solitaire met aanbouw en andere toevoegingen



Prijs	€ 64.950
Merk	Lacet
Model	Solitaire
Type	L
Slaapkamers	2
Buitenbekleding	Canexel (100% houtproduct)
Totale lengte	960
Totale breedte	430
Kenmerken	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	Inclusief berging



ARCABO B.V.

Verkoopprijslijst

Type

Ocala	Standaard		Erker	Luifel met terras	
800 x 370 27.4 m ² 1 slk	€	31.350,00	€	2.100,00	€ 8.850,00
900 x 370 32.0 m ² 2 slk	€	34.450,00	€	2.100,00	€ 8.850,00
1000 x 370 36.2 m ² 2 slk	€	36.950,00	€	2.100,00	€ 8.850,00
1100 x 370 40.7 m ² 2 slk	€	40.550,00	€	2.100,00	€ 8.850,00
1100 x 370 40.7 m ² 3 slk	€	41.950,00	€	2.100,00	€ 8.850,00
Orlando	Standaard		Serre	Cottage	Design
800 x 400 29.6 m ² 1 slk	€	40.600,00	€	3.650,00	€ 2.700,00 € 5.100,00
900 x 400 34.4 m ² 2 slk	€	43.700,00	€	3.650,00	€ 2.800,00 € 5.450,00
1000 x 400 39.2 m ² 2 slk	€	45.550,00	€	3.650,00	€ 2.900,00 € 5.775,00
1100 x 400 44.0 m ² 2 slk	€	47.500,00	€	3.650,00	€ 3.000,00 € 6.150,00
1200 x 400 46.2 m ² 2 slk	€	48.650,00	€	3.650,00	€ 3.100,00 € 6.450,00
1300 x 400 51.2 m ² 2 slk	€	50.600,00	€	3.650,00	€ 3.200,00 € 6.775,00
1400 x 400 56.0 m ² 2 slk	€	52.450,00	€	3.650,00	€ 3.300,00 € 7.075,00
Charleston	Standaard		De Luxe	Cottage	
900 x 400 36.0 m ² 2 slk	€	48.550,00	€	7.500,00	€ 2.800,00
1000 x 400 40.0 m ² 2 slk	€	50.200,00	€	7.600,00	€ 2.900,00
1100 x 400 44.0 m ² 2 slk	€	52.850,00	€	7.700,00	€ 3.000,00
1200 x 400 48.0 m ² 2 slk	€	55.350,00	€	7.800,00	€ 3.100,00
1300 x 400 52.0 m ² 2 slk	€	57.300,00	€	7.900,00	€ 3.200,00
1400 x 400 56.0 m ² 2 slk	€	59.650,00	€	8.500,00	€ 3.300,00
900 x 430 38.7 m ² 2 slk	€	50.350,00	€	7.600,00	€ 2.900,00
1000 x 430 43.0 m ² 2 slk	€	52.300,00	€	7.700,00	€ 3.000,00
1100 x 430 47.3 m ² 2 slk	€	54.450,00	€	7.800,00	€ 3.100,00
1200 x 430 51.6 m ² 2 slk	€	56.600,00	€	7.900,00	€ 3.200,00
1300 x 430 55.9 m ² 2 slk	€	58.100,00	€	8.000,00	€ 3.300,00
1400 x 430 60.2 m ² 2 slk	€	60.450,00	€	8.100,00	€ 3.400,00
900 x 490 44.1 m ² 2 slk	€	53.450,00	€	7.700,00	€ 3.000,00
1000 x 490 49.0 m ² 2 slk	€	56.200,00	€	7.800,00	€ 3.100,00
1100 x 490 53.9 m ² 2 slk	€	59.000,00	€	7.900,00	€ 3.200,00
1200 x 490 58.8 m ² 2 slk	€	62.150,00	€	8.000,00	€ 3.300,00
1300 x 490 63.7 m ² 2 slk	€	65.250,00	€	8.100,00	€ 3.400,00
1400 x 490 68.6 m ² 2 slk	€	68.350,00	€	8.200,00	€ 3.500,00
Florida					
1100 x 460 50.6 m ² 2 slk	apart toilet	€	82.500,00		
1200 x 460 55.2 m ² 2 slk	apart toilet	€	85.200,00		
1300 x 460 59.8 m ² 3 slk	apart toilet	€	91.600,00		
1100 x 490 53.9 m ² 2 slk	apart toilet	€	86.700,00		
1200 x 490 58.8 m ² 2 slk	apart toilet	€	90.500,00		
1300 x 490 63.7 m ² 3 slk	apart toilet	€	95.900,00		
Carlington	Terras of combi		Serre	Cottage	
800 x 610 48.8 m ² 2 slk	€	66.150,00	€	3.650,00	€ 3.500,00
900 x 610 54.9 m ² 2 slk	€	71.950,00	€	3.650,00	€ 3.600,00
1000 x 610 61.0 m ² 2 slk	€	78.200,00	€	3.650,00	€ 3.700,00
1100 x 610 67.1 m ² 2 slk	€	85.550,00	€	3.650,00	€ 3.800,00
1200 x 610 73.2 m ² 2 slk	€	92.450,00	€	3.650,00	€ 3.900,00
800 x 730 58.7 m ² 2 slk	€	74.050,00	€	3.650,00	€ 3.900,00
900 x 730 65.7 m ² 2 slk	€	80.700,00	€	3.650,00	€ 4.000,00
1000 x 730 73.0 m ² 2 slk	€	86.200,00	€	3.650,00	€ 4.100,00
1100 x 730 80.3 m ² 2 slk	€	94.250,00	€	3.650,00	€ 4.200,00
1200 x 730 87.0 m ² 2 slk	€	99.750,00	€	3.650,00	€ 4.300,00



Ocala



Orlando



Carlington



Florida



Orlando L-vorm



Charleston L-vorm

Carlington				Terras of combi		Serre	Cottage
800 x 610	48.8 m ²	2 slk	€	66.150,00	€	3.650,00	€ 3.500,00
900 x 610	54.9 m ²	2 slk	€	71.950,00	€	3.650,00	€ 3.600,00
1000 x 610	61.0 m ²	2 slk	€	78.200,00	€	3.650,00	€ 3.700,00
1100 x 610	67.1 m ²	2 slk	€	85.550,00	€	3.650,00	€ 3.800,00
1200 x 610	73.2 m ²	2 slk	€	92.450,00	€	3.650,00	€ 3.900,00
800 x 730	58.7 m ²	2 slk	€	74.050,00	€	3.650,00	€ 3.900,00
900 x 730	65.7 m ²	2 slk	€	80.700,00	€	3.650,00	€ 4.000,00
1000 x 730	73.0 m ²	2 slk	€	86.200,00	€	3.650,00	€ 4.100,00
1100 x 730	80.3 m ²	2 slk	€	94.250,00	€	3.650,00	€ 4.200,00
1200 x 730	87.0 m ²	2 slk	€	99.750,00	€	3.650,00	€ 4.300,00
Orlando L-vorm				Standaard		Cottage	
900x400x430	51.6 m ²	2 slk	€	62.500,00	€	3.350,00	
1000x400x490	58.8 m ²	2 slk	€	64.700,00	€	3.450,00	
1100x400x550	66.0 m ²	2 slk	€	66.400,00	€	3.550,00	
1200x400x580	69.6 m ²	2 slk	€	68.500,00	€	3.650,00	
Charleston L-vorm				Standaard		De Luxe	Cottage
900x400x450	54.0 m ²	2 slk	€	68.100,00	€	8.750,00	€ 3.350,00
1000x400x500	60.0 m ²	2 slk	€	73.500,00	€	8.950,00	€ 3.450,00
1100x400x550	66.0 m ²	2 slk	€	79.300,00	€	9.150,00	€ 3.550,00
1200x400x600	72.0 m ²	2 slk	€	86.300,00	€	9.350,00	€ 3.650,00
900x430x450	60.0 m ²	2 slk	€	69.700,00	€	8.850,00	€ 3.450,00
1000x430x500	64.5 m ²	2 slk	€	75.300,00	€	9.150,00	€ 3.550,00
1100x430x550	70.9 m ²	2 slk	€	81.000,00	€	9.350,00	€ 3.650,00
1200x430x600	77.4 m ²	2 slk	€	88.300,00	€	9.650,00	€ 3.750,00

Prijzen zijn inclusief 21 % btw af fabriek

Prijswijzigingen voorbehouden

Orders en betalingen overeenkomstig onze Leverings- en Betalingsvoorwaarden, zoals gedeponseed bij de Kamer van Koophandel te Zwolle nr. 05051833

Nieuwpreizen van een 14 x 6 meter en 15 x 6 meter woonwagen

WS Cothen		01-12-14
Nijbod Consultancy		
T.a.v. dhr. G. van Loosdrecht		
Postbus 7904		
5605 SH EINDHOVEN		
<u>Kostenoverzicht huurwoonwagen afmeting 14,00 x 6,00 meter.</u>		
Standplaats: Ossewaard		
Uitvoering conform KOMO-atteest-met-productcertificaat en voorzien van garantiecertificaat.		
Wagen voldoet aan het Bouwbesluit d.d. 01-04-2012, epc-norm max. 1,3.		
<u>Basisuitvoering:</u>		
Dakvorm type zadeldak.		
Basisuitvoering voorzien van ééndelige spant 90 cm. hoog.		
Plafondhoogte 2,30 meter.		
KOMO-keurmerk kunststof kozijnen (Gealan) met HR++ beglazing en politiekeurmerk veilig wonen.		
Gevelbekleding basisuitvoering in kunststof hollewand schroot.		
Basisuitvoering voorzien van bitumineuze dakbedekking.		
<u>KOSTEN PER WOONWAGEN:</u>		
Kosten basisuitvoering afmeting 14,00 x 6,00 meter incl. kunststof kozijnen:	53.850,00	
Gevelbekleding uitgevoerd middels Zierer steenstrips:	3.400,00	
Dakbedekking uitgevoerd middels stalen FP-dakpanbeplating in de kleur anthraciet:	2.184,00	
Plafondhoogte 2,50 i.p.v. 2,30 meter:	1.400,00	
CV-installatie inclusief combiketel in servicekast:	3.050,00	
Leveren en plaatsen vrijhangende, geventileerde onderafzetting met serviceluike:	2.600,00	
Meerprijs thermisch verzinkt bordes t.p.v. toegangsdeur ipv bangkirai:	375,00	
Douchewand Huppe Alpha:	565,00	
	67.424,00	
<u>Omgevingsvergunning:</u>		
Verzorgen aanvraag omgevingsvergunning:	200,00	
	200,00	200,00
<u>Transport en plaatsing:</u>		
Transportkosten incl. begeleiding, ontheffing, vergunningen en bielzen:	1.950,00	
Nastellen + controle hang- en sluitwerk tussen 3e en 4e maand na plaatsing:	300,00	
	2.250,00	2.250,00
<u>Aansluiten:</u>		
Aansluiten nutsvoorzieningen op aansluitput onder wagen:	575,00	
Aankoppelen hemelwaterafvoeren op aansluitput:	350,00	
Thermalint vorstbeveiliging op de waterleidingen:	320,00	
	1.245,00	1.245,00
		71.119,00
<u>Inrichting:</u>		
Extra 4e slaapvertrek:	525,00	
Toilet in gescheiden ruimte, betegeld:	700,00	
	1.225,00	1.225,00
Totaalkosten woonwagen 14,00 x 6,00 meter		72.344,00
Exclusief evt. benodigde kraanhulp en WDBO/Epc berekening.		
Noteringen per stuk, exclusief 21% B.T.W. geldig tot 31/12/2014		
Kraaikamp Wagenbouw B.V. Loofklapper 20 8256 SL Biddinghuizen 0321-331472 info@kraaikampwagenbouw.nl		
Kraaikamp Wagenbouw B.V.		



WS Cothen		01-12-14
Nijbod Consultancy		
T.a.v. dhr. G. van Loosdrecht		
Postbus 7904		
5605 SH EINDHOVEN		
Kostenoverzicht huurwoonwagen afmeting 15,00 x 6,00 meter.		
Standplaats: Ossewaard		
Uitvoering conform KOMO-atteest-met-productcertificaat en voorzien van garantiecertificaat.		
Wagen voldoet aan het Bouwbesluit d.d. 01-04-2012, epc-norm max. 1,3.		
<u>Basisuitvoering:</u>		
Dakvorm type zadeldak.		
Basisuitvoering voorzien van ééndelige spant 90 cm. hoog.		
Plafondhoogte 2,30 meter.		
KOMO-keurmerk kunststof kozijnen (Gealan) met HR++ beglazing en politiekeurmerk veilig wonen.		
Gevelbekleding basisuitvoering in kunststof hollewand schroot.		
Basisuitvoering voorzien van bitumineuze dakbedekking.		
KOSTEN PER WOONWAGEN:		
Kosten basisuitvoering afmeting 15,00 x 6,00 meter incl. kunststof kozijnen:		57.150,00
Gevelbekleding uitgevoerd middels Zierer steenstrips:		3.570,00
Dakbedekking uitgevoerd middels stalen FP-dakpanbeplating in de kleur anthraciet:		2.340,00
Plafondhoogte 2,50 i.p.v. 2,30 meter:		1.400,00
CV-installatie inclusief combiketel in servicekast:		3.050,00
Leveren en plaatsen vrijhangende, geventileerde onderafzetting met serviceluiik:		2.730,00
Meerprijs thermisch verzinkt bordes t.p.v. toegangsdeur ipv bangkirai:		375,00
Douchewand Huppe Alpha:		565,00
		71.180,00
<u>Omgevingsvergunning:</u>		
Verzorgen aanvraag omgevingsvergunning:	200,00	
	200,00	200,00
<u>Transport en plaatsing:</u>		
Transportkosten incl. begeleiding, ontheffing, vergunningen en bielzen:	1.950,00	
Nastellen + controle hang- en sluitwerk tussen 3e en 4e maand na plaatsing:	300,00	
	2.250,00	2.250,00
<u>Aansluiten:</u>		
Aansluiten nutsvoorzieningen op aansluitput onder wagen:	575,00	
Aankoppelen hemelwaterafvoeren op aansluitput:	350,00	
Thermalint vorstbeveiliging op de waterleidingen:	320,00	
	1.245,00	1.245,00
		74.875,00
<u>Inrichting:</u>		
Extra 4e slaapvertrek:	525,00	
Toilet in gescheiden ruimte:	700,00	
	1.225,00	1.225,00
Totaalkosten woonwagen 15,00 x 6,00 meter		76.100,00
Exclusief evt. benodigde kraanhulp en WBDBO/Epc berekening.		
Noteringen per stuk, exclusief 21% B.T.W. geldig tot 31/12/2014		
Kraaikamp Wagenbouw B.V. Loofklapper 20 8256 SL Biddinghuizen 0321-331472 info@kraaikampwagenbouw.nl		
Kraaikamp Wagenbouw B.V.		



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 2015

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:	2003	Nieuwbouwprijs	€	1360 /m ²
Chalet Etage:	W9101023	Bouwjaar:	2003	Nieuwbouwprijs	€	634 /m ²
Berging:	W9100012	Bouwjaar:	1999	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 2014, 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 Wagenbouw B.V.
 - Donkervoort Woonwagenbouw
 - Arcabo B.V.
 - Lacet
 - 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 woonwagen, variërend in afmeting van circa 30 vierkante meter tot circa 70 vierkante meter.

Luxe uitgevoerde woonwag

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

Chalet

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

Bergingen

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

Deze bergingen hebben standaardafmetingen van 12 m² tot 25 m².



Bijlage 2

Bijlage 2A - Rapportage Kengetallen

Onderbouwing Kengetallen

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 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.

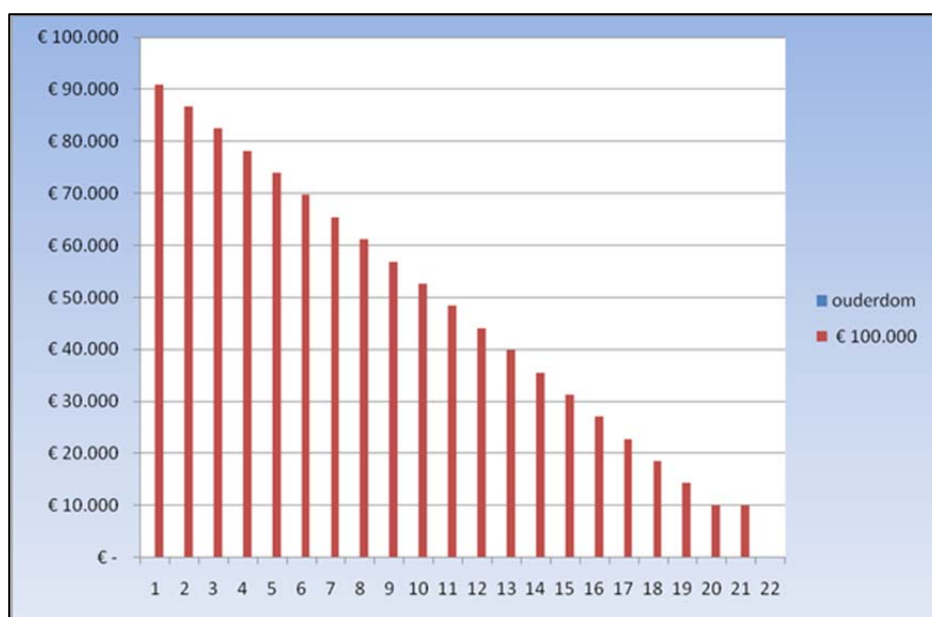
Vanaf 1992 is een bouwvergunning verplicht, zowel voor nieuwe aanvragen als voor verplaatsingen van bestaande wagens, in principe zijn de bouwjaaren dus voor een groot deel te achterhalen. Spijtig is dat de opgegeven bouwsommen niet reëel zijn voor een complete wagen. Bij de berekening van de kengetallen 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 :		2015	
Aankoopwaarde 1 januari :		2004	
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	

Grafiek degressief afschrijven



Bijlage 2

Bijlage 2C - Toelichting en voorbeeld bergingen

Betreft: Bergingen

Afschrijvingsmethodiek: lineair met levensduurverlenging.

BVO: 12 tot 25m²

Archetypecode: W9100012

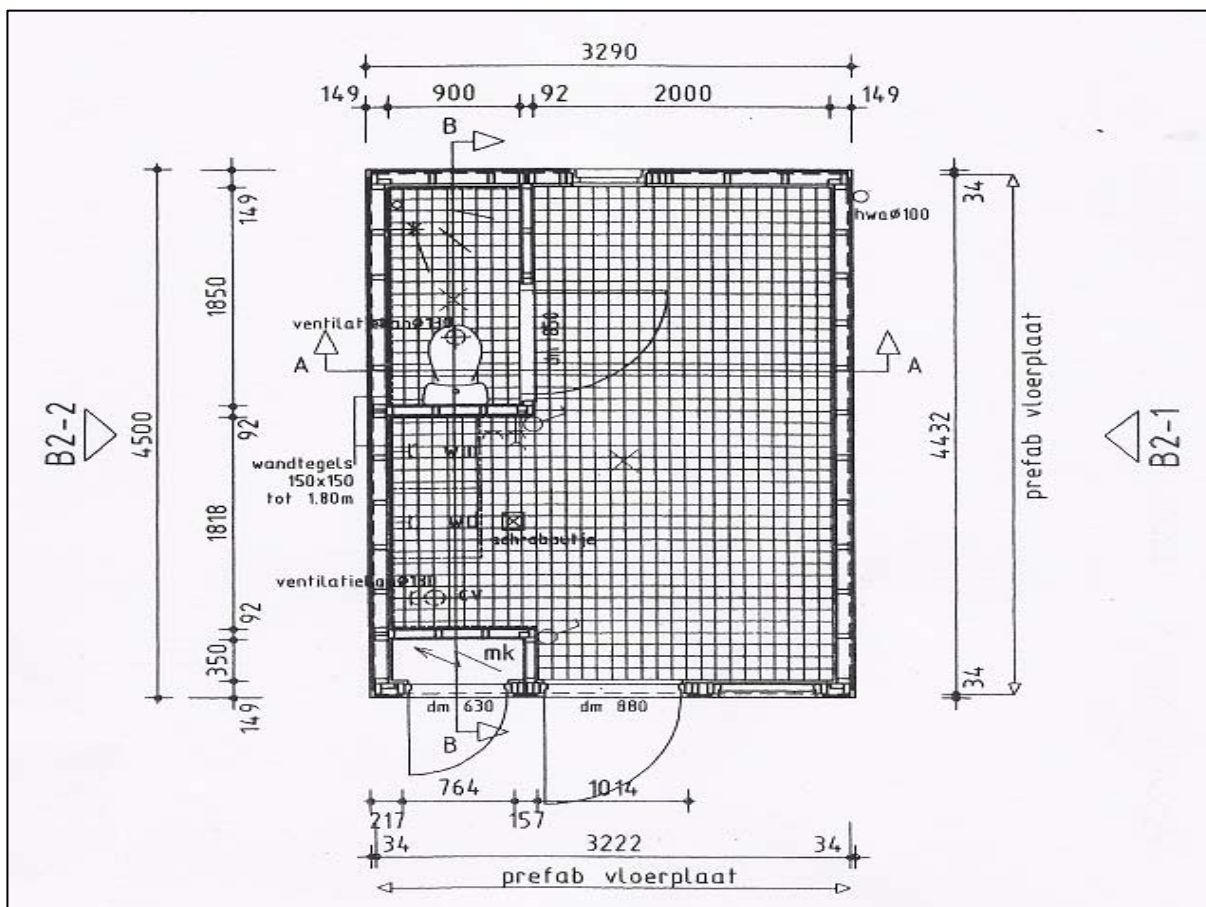
Prijs per m² ca: € 252,-* excl. BTW, inclusief BTW ca € 305 per m².

* meterprijs afgeleid van de kengetallen van de Taxatiewijzer Agrarische Gebouwen.

Voorbeeld van 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; optioneel.
- Buitenlantaarn;
- Tappunt voor tuinslang.

Voorbeeld van een vrijstaande berging, er zijn uiteraard veel meer uitvoeringen:



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 01-01-2014										
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%
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	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2015										
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 met hout of kunststof gevelbekleding		
Opmerkingen	Eenvoudig en éénlaags		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2014											
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%	
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	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2015										
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 met hout of kunststof gevelbekleding		
Opmerkingen	Eenvoudig en éénlaags		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2014											
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur			Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 21% BTW									
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	-	max	min	-	max	
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 01-01-2015									
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			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 21% BTW								
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max	max	
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 met hout of kunststof gevelbekleding		
Opmerkingen	Eenvoudig en éénlaags		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2014											
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur			Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 21% BTW									
		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	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2015									
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			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 21% BTW								
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max	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 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 met hout of kunststof gevelbekleding		
Opmerkingen	Luxe éénlaags (dubbele) woonwagen		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2014											
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur			Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 21% BTW									
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	-	max	min	-	max	
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 01-01-2015									
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			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 21% BTW								
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max	max	
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 met hout of kunststof gevelbekleding		
Opmerkingen	Luxe éénlaags (dubbele) woonwagen		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2014									
Percentage BTW	21%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde		
		exclusief 21% BTW			min	max	min	max	Vervangingswaarde per (m²)
		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

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2015									
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		
		exclusief 21% BTW			min	max	min	max	Vervangingswaarde per (m²)
		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 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 met hout of kunststof gevelbekleding		
Opmerkingen	Luxe éénlaags (dubbele) woonwagen		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2014											
Percentage BTW	21%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)							30%		
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	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2015									
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					min	max	min	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	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	Houtskelbouw met hout of kunststof gevelbekleding		
Opmerkingen	Prefab systeemwoning		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2014											
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%	
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	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2015										
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	Houtskelbouw met hout of kunststof gevelbekleding		
Opmerkingen	Prefab systeemwoning		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2014											
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%	
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

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2015										
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	Houtskelbouw met hout of kunststof gevelbekleding		
Opmerkingen	Prefab systeemwoning		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2014											
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur			Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 21% 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 01-01-2015										
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	Houtskelbouw met hout of kunststof gevelbekleding		
Opmerkingen	Prefab systeemwoning		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2014									
Percentage BTW	21%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde		
		exclusief 21% BTW			min	max	min	max	Vervangingswaarde per (m²)
		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

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2015									
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		
		exclusief 21% BTW			min	max	min	max	Vervangingswaarde per (m²)
		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	Houtskelbouw met hout of kunststof gevelbekleding		
Opmerkingen	Prefab systeemwoning		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2014											
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%	
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	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2015										
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	Houtskelbouw met hout of kunststof gevelbekleding		
Opmerkingen	Prefab systeemwoning		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2014											
Percentage BTW		21%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)						30%	
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	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2015										
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	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	Ommen (Ommen-Hardenberg)				
Woonplaats	Ommen				
Bouwkosten	100%	€ 646.104			
Ruwbouw	0%				
Afbouw	0%				
Installaties	0%				
Jaar	2013	Index	0%		
Geïndexeerde bouwkosten	€ 646.104				
Grootte (BVO)	960	m2			
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 673	per m2			
Omschrijving	De wagens zijn vervangen wegens een constructiefout. "De woningen zijn makkelijk indeelbaar. Aan de buitenkant zien ze er hetzelfde uit. Van binnen kan op verzoek het nodige geschoven worden met scheidingswanden." Foto's betreffen oude situatie. Onderhoudsklasse is normaal. BVO is 120 m2 per woonwagen. Het gaat in totaal om 8 woonwagens. Opsplitsing van de bouwkosten is niet bekend. Zie bijgevoegde tekeningen voor meer informatie.				
Opmerking					
Soort-object-code	1191	Omschrijving	Woonwagens		
Code onderdeel WOZ-object	1160	Omschrijving	Woonwagen		
code	W9100622				
Archetype omschrijving	Luxe uitgevoerde woonwagen 70 m2 of groter				
Bouwperiode	Alle jaren				
Bouwwijze	Houtskeletbouw met hout of kunstof gevelbekleding				
Nadere verfijning	Diverse vormen en materialen				
Opmerkingen	Luxe éénlaags (dubbele) woonwagen				

