

Taxatiewijzer en kengetallen DEEL 3

WOONWAGENS

Waardepeildatum 1 januari 2005





Colofon

Taxatiewijzer Woonwagens, waardepeildatum 1 januari 2005

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

© Copyright Vereniging van Nederlandse Gemeenten 2005

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 2005. Deze taxatiewijzer is in opdracht van het Strategieberaad WOZ-Datacenter tot stand gekomen in de Taxatietechnische Kerngroep. Daarin hebben deelgenomen de VNG, de Waarderingskamer, de gemeenten Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Utrecht, SenS Vastgoed en het Kenniscentrum WOZ. Het Kenniscentrum WOZ is een samenwerkingsverband van Grontmij, Oranjewoud, Taxon en TOG-Nederland.

INHOUDSOPGAVE

1	STREKKING VAN DEZE TAXATIEWIJZER	5
2	KENGETALLEN PER (ARCHE)TYPE	6
2.1	Onderbouwing kengetallen	6
2.2	Inhoudsopgave archetype Salonwagen	7
2.3	Bladen per archetype Salonwagen	7
2.4	Inhoudsopgave archetype luxe Salonwagen	8
2.5	Bladen per archetype luxe Salonwagen	8
2.6	Inhoudsopgave archetype Chalet	9
2.7	Bladen per archetype Chalet	9
3	AANDACHTSPUNTEN INZAKE FUNCTIONELE VEROUDERING	11
4	ONDERBOUWENDE MARKTGEGEVENS	12
5	BESCHRIJVING HOE OM TE GAAN MET BANDBREEDTES	15
6	GROND EN AFBAKENING	16
7	TAXATIEVERSLAG	17

BIJLAGE 1	Bronnen
BIJLAGE 2	Verklarende woordenlijst
BIJLAGE 3	Jurisprudentie
BIJLAGE 4	Marktanalyse

1 Strekking van deze taxatiewijzer

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 2005. De taxatiewijzer is afgestemd op het gebruik door een gecertificeerde WOZ-taxateur.

De doelstelling van de taxatiewijzer 2005 is het nastreven van:

- doelmatigheid; gebruiken van dezelfde taxatiewijzer door alle gemeenten
- uniformiteit; interpreteren en toepassen van dezelfde kengetallen en/of uitgangspunten door alle gemeenten
- kwaliteit; voldoende onderbouwing van taxatiewijzer
- transparantie; ook de belanghebbenden krijgen de mogelijkheid om te zien op basis van welke gegevens, van welke kengetallen en van welke uitgangspunten een waarde van een woning is bepaald.

In deze taxatiewijzer is beschreven wat de strekking van de taxatiewijzer is. Verder zijn kengetallen en onderbouwende marktgegevens opgenomen.

Voor het bepalen van de kengetallen is gebruik gemaakt van marktinformatie van alle gemeenten in Nederland voor zover deze beschikbaar was. De belangrijkste bronnen hierbij zijn het WOZ-datacenter en bouwdoSSIERS geweest, waarbij de stichtingskosten, inclusief de nacalculatie als uitgangspunt zijn genomen. De aldus gevonden kengetallen zijn in bandbreedtes in deze taxatiewijzer vermeld.

Om de kwaliteit van de onderbouwing te waarborgen is een inspanningsverplichting gesteld voor het verzamelen van marktgegevens. Afhankelijk van het soort object is gekozen voor een landelijke, regionale of gemeentelijke analyse van de marktgegevens.

Het is van groot belang dat elke gemeente met de uitgangspunten in de taxatiewijzer de waarde van de WOZ-objecten bepaalt, zodat de doelstellingen gehaald worden.

2 Kengetallen per (arche)type

In dit hoofdstuk zijn per objectsoort per archetypen opgenomen. Achtereenvolgens zijn de archetypen voor salonwagen, luxe salonwagen en chalet opgenomen.

De archetypecodering bestaat uit 8 posities en is als volgt opgebouwd:

- Positie 1: WI (woonwagen)
- Positie 2 en 3: het type gebouw
- Positie 4: de bouwperiode
 - 0: bouwjaar niet van belang
 - 1: bouwjaar 1930 en ouder
 - 2: bouwjaar van 1931 t/m 1945
 - 3: bouwjaar van 1946 t/m 1965
 - 4: bouwjaar van 1966 t/m 1985
 - 5: bouwjaar van 1986 t/m 2000
 - 6: bouwjaar van 2001 en jonger
- Positie 5 en 6: een nadere verfijning van het archetype (n.v.t.)
- Positie 7: codering voor het gehanteerde bouw materiaal van de gevel
 - 2: hout
- Positie 8: het afwerkingniveau
 - E: eenvoudig
 - N: normaal
 - L: luxe

2.1 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 om de koopsommen te gebruiken als onderbouwing. Daarom is ook gebruik gemaakt van nieuwbouwprijzen die gecorrigeerd zijn naar de waardepeildatum.

Bij de correctie op bouwjaar is uitgegaan van een afschrijvingsperiode van 25 jaar en een restwaarde van 20 procent. Deze restwaarde is niet opgenomen in de tabellen.

Er is een tweedeling gemaakt in vierkante meterprijzen en gemiddelde totaalprijzen. Indien een gemeente beschikt over juiste oppervlaktegegevens kan de vierkante meterprijs gehanteerd worden. Om de taxatie te vergemakkelijken is naast de vierkante meterprijs een gemiddelde totaalprijs (exclusief grond) berekend.

Deze methodiek is ook gehanteerd voor de bepaling van de ouderdom van de woonwagens. Indien een gemeente beschikt over bouwjaar biedt de bouwjaarrange uitkomst. Als dit niet het geval is kan men voor de bepaling terugvallen op de terminologie die is gehanteerd bij de verschillende soorten woonwagens (voor een omschrijving van de termen, zie gegevenswoordenboek). Ter indicatie zijn bij de verschillende termen ook de indicatieve bouwjaar vermeld.

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

Alle prijzen zijn inclusief 19 procent B.T.W..

2.2 Inhoudsopgave archetype Salonwagen

Nummer	CODERING ARCHETYPE	
	Code	Omschrijving
1	WI 91 0 01 2 E	Salonwagen

2.3 Bladen per archetype Salonwagen

KENGETALLEN		
Woonwagens		
Type Salonwagen		
Leeftijd 0 tot 5 jaar	Leeftijd 5 tot 15 jaar	Leeftijd 15 tot 25 jaar
		

KENGETALLEN PER WAARDEPEILDATUM 1-1-2005

OPSTALLEN

PRIJS PER M2

		Oppervlakte		Oppervlakte		Oppervlakte	
		30m2 tot 40m2		40m2 tot 50m2		50m2 of groter	
Bouwjaarklasse		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
(0 tot 5 jaar)*	Eigentijds	€ 980	€ 1.360	€ 875	€ 1.200	€ 770	€ 1.050
(5 tot 15 jaar)*	Gemiddeld	€ 600	€ 980	€ 530	€ 875	€ 465	€ 770
(15 tot 25 jaar)*	Gedateerd	€ 200	€ 600	€ 175	€ 530	€ 150	€ 465

* indicatie van de bouwjaarklasse binnen de bouwjaarklasse

GEMIDDELDE TOTAALPRIJS

exclusief grond		Klein		Middel		Groot	
		30m2 tot 40m2		40m2 tot 50m2		50m2 of groter	
Bouwjaarklasse		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
(0 tot 5 jaar)*	Eigentijds	€ 36.000	€ 47.000	€ 39.000	€ 52.000	> € 42.000	
(5 tot 15 jaar)*	Gemiddeld	€ 22.000	€ 36.000	€ 24.000	€ 39.000	> € 25.000	
(15 tot 25 jaar)*	Gedateerd	€ 7.000	€ 22.000	€ 8.000	€ 24.000	> € 9.000	

* indicatie van de bouwjaarklasse binnen de bouwjaarklasse

2.4 Inhoudsopgave archetype luxe Salonwagen

Nummer	CODERING ARCHETYPE	
	Code	Omschrijving
2	WI 91 0 01 2 N	Luxe salonwagen

2.5 Bladen per archetype luxe Salonwagen

KENGETALLEN

Woonwagens

Type Luxe Salonwagen

Leeftijd 0 tot 5 jaar



Leeftijd 5 tot 15 jaar



Leeftijd 15 tot 25 jaar



KENGETALLEN PER WAARDEPEILDATUM 1-1-2005

OPSTALLEN

PRIJS PER M2

		Oppervlakte 30m2 tot 50m2		Oppervlakte 50m2 tot 70m2		Oppervlakte 70m2 of groter	
Bouwjaarklasse		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
(0 tot 5 jaar)*	Eigentijds	€ 950	€ 1.250	€ 820	€ 1.100	€ 780	€ 1.050
(5 tot 15 jaar)*	Gemiddeld	€ 580	€ 950	€ 500	€ 820	€ 475	€ 780
(15 tot 25 jaar)*	Gedateerd	€ 190	€ 580	€ 165	€ 500	€ 150	€ 475

* indicatie van de bouwjaarrange binnen de bouwjaarklasse

GEMIDDELDE TOTAALPRIJS

exclusief grond		Klein 30m2 tot 50m2		Middel 50m2 tot 70m2		Groot 70m2 of groter	
Bouwjaarklasse		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
(0 tot 5 jaar)*	Eigentijds	€ 39.000	€ 55.000	€ 49.000	€ 72.000	> € 65.000	
(5 tot 15 jaar)*	Gemiddeld	€ 23.000	€ 39.000	€ 30.000	€ 49.000	> € 40.000	
(15 tot 25 jaar)*	Gedateerd	€ 8.000	€ 23.000	€ 10.000	€ 30.000	> € 13.000	

* indicatie van de bouwjaarrange binnen de bouwjaarklasse

2.6 Inhoudsopgave archetype Chalet

Nummer	CODERING ARCHETYPE	
	Code	Omschrijving
3	WI 91 0 01 2 L	Chalet

2.7 Bladen per archetype Chalet

KENGETALLEN
Woonwagens

Type Chalet

Leeftijd (alle bouwjaarklassen)


KENGETALLEN PER WAARDEPEILDATUM 1-1-2005
OPSTALLEN
PRIJS PER M2 BEGANE GROND

		Oppervlakte 45m2 tot 70m2		Oppervlakte 70m2 tot 100m2		Oppervlakte 100m2 of groter	
Bouwjaarklasse		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
(0 tot 5 jaar)*	Eigentijds	€ 930	€ 1.350	€ 865	€ 1.175	€ 790	€ 1.075
(5 tot 15 jaar)*	Gemiddeld	€ 565	€ 930	€ 530	€ 865	€ 480	€ 790
(15 tot 25 jaar)*	Gedateerd	€ 190	€ 565	€ 175	€ 530	€ 160	€ 480

* indicatie van de bouwjaarrange binnen de bouwjaarklasse

PRIJS PER M2 ETAGE

		Oppervlakte 45m2 tot 70m2		Oppervlakte 70m2 tot 100m2		Oppervlakte 100m2 of groter	
Bouwjaarklasse		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
(0 tot 5 jaar)*	Eigentijds	€ 455	€ 600	€ 410	€ 550	€ 370	€ 500
(5 tot 15 jaar)*	Gemiddeld	€ 275	€ 455	€ 250	€ 410	€ 225	€ 370
(15 tot 25 jaar)*	Gedateerd	€ 95	€ 275	€ 85	€ 250	€ 75	€ 225

* indicatie van de bouwjaarrange binnen de bouwjaarklasse

GEMIDDELDE TOTAALPRIJS BG

exclusief grond		Klein 45m2 tot 70m2		Middel 70m2 tot 100m2		Groot 100m2 of groter	
Bouwjaarklasse		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
(0 tot 5 jaar)*	Eigentijds	€ 49.000	€ 73.000	€ 66.000	€ 95.000	> € 90.000	
(5 tot 15 jaar)*	Gemiddeld	€ 29.000	€ 49.000	€ 40.000	€ 66.000	> € 55.000	
(15 tot 25 jaar)*	Gedateerd	€ 10.000	€ 29.000	€ 14.000	€ 40.000	> € 18.000	

* indicatie van de bouwjaarrange binnen de bouwjaarklasse

GEMIDDELDE TOTAALPRIJS ETAGE

exclusief grond		Klein 45m2 tot 70m2		Middel 70m2 tot 100m2		Groot 100m2 of groter	
Bouwjaarklasse		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
(0 tot 5 jaar)*	Eigentijds	€ 20.000	€ 35.000	€ 30.000	€ 45.000	> € 40.000	
(5 tot 15 jaar)*	Gemiddeld	€ 12.000	€ 20.000	€ 16.000	€ 30.000	> € 24.000	
(15 tot 25 jaar)*	Gedateerd	€ 4.000	€ 12.000	€ 6.000	€ 16.000	> € 8.000	

* indicatie van de bouwjaarrange binnen de bouwjaarklasse

3 Aandachtspunten inzake functionele veroudering

Niet van toepassing vanwege de afwijkende taxatiemethodiek. Voor het bepalen van de waarde in het economisch verkeer van woningen wordt altijd een vergelijkingsmethodiek gebruikt. De regels voor de waardebeoordeling van woningen worden ook toegepast voor direct vergelijkbare onroerende zaken (bijvoorbeeld individuele recreatiewoningen en woonwagens) en voor onroerende zaken die in hoofdzaak dienstbaar zijn aan woningen.

4 Onderbouwende marktgegevens

Woonwagens

Prijzen inclusief BTW

Type Salonwagen:

Model Moonlight:

9.00x3.70 mtr.	vanaf €32.190,00
10.00x3.70 mtr.	vanaf €33.550,00
11.00x3.70 mtr.	vanaf €36.050,00
12.00x3.70 mtr.	vanaf €37.850,00

Model Jupiter:

10.00x3.85 mtr.	Incl. CV-installatie vanaf €41.834,15
11.65x3.85 mtr.	vanaf €46.684,15
11.65x3.85 mtr.	vanaf €47.862,25

Type Luxe Salonwagen:

Model Jupiter:

8.35x6.70 mtr.	Incl. CV-installatie vanaf €56.312,25
----------------	--

Model Sunshine:

10.00x3.70+3.00x3.70 mtr.	vanaf €42.000,00
10.00x3.70+4.00x3.70 mtr.	vanaf €45.200,00
10.00x3.70+5.00x3.70 mtr.	vanaf €48.500,00

Model Salland:

10.00x4.00 mtr	vanaf €40.000,00
10.00x6.50 mtr	vanaf €65.000,00

Type Chalet:

Model Goldstar

Dubbel chalet met bovenverdieping in geheel onderhoudsarme uitvoering

10.00x7.00 mtr.	€109.500,00
-----------------	-------------

Dubbele chalets zonder bovenverdieping in overleg uitvoeringen:

10.00x6.00 mtr.	vanaf €44.235,95
11.00x6.00 mtr.	vanaf €46.996,05
10.00x7.00 mtr.	vanaf €49.184,20
11.00x7.00 mtr.	vanaf €54.082,75

Opties:

Verbreiding naar 4.00 mtr (i.p.v. 3.70 mtr)	€ 1.450.00
Dak:	
Boerderijdak, hoog model	€ 2.675.00
Piramidedak, hoog model	€ 2.432.00
Bovenverdieping met vaste trap (rechte stalen trap)	€ 610.00 p/m2
Dakkapellen	€ 2.500.00 per stuk
Dakpannen (Polytuil of Metrobond), 30 jaar garantie	€ 76.00 p/m2
Zolder in combinatie met hoog model:	
Afhankelijk van grootte	€ 86.00 p/plaat
Vlizotrap	€ 450.00
Buitenwand:	
Canexel / Facapanel (onderhoudsarm)	€ 28.00 p/m2
Polyester steenplaat (onderhoudsarm)	€ 39.00 p/m2
Pvc- rabat volkern	€ 23.00 p/m2
Pvc- profort	€ 58.00 p/m2
Kozijnen:	
Kunststof kozijnen en boeien i.p.v. hardhout	€ 1.705.00
Kunststof kozijnen, verdiept	€ 611.00
Meerprijs kunststof kozijnen in kleur	€ 611.00
Erker aan voorzijde	€ 1.250.00
Glas:	
Standaard dubbele beglazing (speciale beglazing w.o. getint glas, op aanvraag)	
Meerprijs HR ++ beglazing	
Figuurglas (ondoorzichtig)	€ 210.00
Glasroeden, kleur wit / crème	€ 23.00 per vak
Plafond + binnenwanden:	
Kunststof plafond + messing strip	€ 31.00 p/m2
Wandbekleding MDF	€ 26.00 p/m2
Wandbekleding pvc- panelen	€ 31.00 p/m2
MDF koven/plint 10 cm breed, kleur wit	€ 21.00 p/m1
MDF koven plint 17 cm breed, kleur wit	€ 31.00 p/m1
Keuken:	
Standaard keukenblok verlengen naar 260 cm	€ 360.00
Apparatenkast incl. inbouwkast	€ 1.075.00
Extra onderkast 60 cm breed (pr gr 2)	€ 250.00
Extra onderkast 60 cm breed (pr gr 3)	€ 291.00
Vaatwasmachine- aansluiting incl. extra groep	€ 225.00

Badkamer:

Badgeiser i.p.v. standaard geiser (gesloten systeem)	€ 485.00
Ligbad, hoekbad, bubbelbad, badmeubel	op aanvraag
Bubbelbad inbouwen incl. extra groep, excl. Levering	€ 405.00
Badkamerventilator	€ 169.00
Douchecabine 90x90, wit / pergamon / geborsteld	€ 750.00
Douchebak 90x90 kwartrond wit	€ 375.00
Hoekbad 140x140 (wave Argentina)	€ 965.00
Toilet in aparte ruimte	€ 1.175.00
Hangend toilet	€ 665.00
Wasmachine- aansluiting incl. extra groep	€ 225.00

CV- installatie:

Cv-installatie incl. combiketel (aardgas)	€ 4.335.00
Combiketel (propan/butaan) Meerprijs	€ 138.00
Extra cv- radiator	€ 281.00
In bedrijf stellen cv bij oplevering	€ 290.00
Afvullen met anti-vries	€ 175.00
Thermostaatkraan	€ 55.00

Trap:

Houten trap (vurenhout, standaard uitvoering)	€ 475.00
Houten trap (bankirai, standaard uitvoering)	€ 640.00
Opstapje, gegalvaniseerd	€ 178.00
Buitenkraan	€ 225.00

5 Beschrijving hoe om te gaan met bandbreedtes

Niet van toepassing

6 Grond en afbakening

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 75 procent de grondwaarde met een woonbestemming voor reguliere woningbouw. Elke gemeente zal aan de hand van lokale omstandigheden zelf de gronduitgifteprijs (inclusief BTW) bepalen.

Bij de afbakening komen de hieronder volgende situaties voor:

- 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 1 WOZ-object en de waarde wordt bepaald op de som van de waarde van de grond en de waarde van de woonwagen. 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.

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

- 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 2 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'.

7 Taxatieverslag

Taxatieverslag woonwagen

Aanduiding object

WOZ-nummer : 0518-780653
 Gemeente : 'S-GRAVENHAGE
 Adres : ISABELLALAND 2270
 Postcode : 2591 CZ
 Buurt : LANDEN
 Wijk : MARIAHOEVE EN MARLOT



Overige bij het object behorende adressen
 Niet van toepassing

Alle bij het object behorende kadastrale aanduidingen

Kadastrale gemeente:	sectie:	perceel:	letter:	indexnr:	oppervlakte:
's-Gravenhage	AS	1868	G		257 m ²

Kenmerken object

Soort object : WOONWAGEN
 Archetype : Chalet
 Kwaliteitstype : gemiddeld
 Uitstralingstype : gemiddeld
 Omschrijving :

	oppervlakte:	waarde:
Grond	257 m ²	€ 39.000
Woonwagen	190 m ²	€ 88.000
Berging	16 m ²	€ 3.000
totaal:		€ 130.000




Bijzonderheden :

Waardegegevens

Ingangsdatum : 1 januari 2005
 Waardepeildatum : 1 januari 2003
 Vastgestelde waarde : € 130.000

Onderbouwing

	ISABELLALAND 2274	ISABELLALAND 2276	ISABELLALAND 2278
Adres	ISABELLALAND 2274	ISABELLALAND 2276	ISABELLALAND 2278
Postcode	2591 CZ	2591 CZ	2591 CZ
Buurt	LANDEN	LANDEN	LANDEN
Wijk	MARIAHOEVE EN MARLOT	MARIAHOEVE EN MARLOT	MARIAHOEVE EN MARLOT
Gemeente	'S-GRAVENHAGE	'S-GRAVENHAGE	'S-GRAVENHAGE
Soort object	WOONWAGEN	WOONWAGEN	WOONWAGEN
Archetype	Chalet	Chalet	Chalet
Oppervlakte grond	257 m ²	257 m ²	257 m ²
Oppervlakte woonwagen	170 m ²	185 m ²	195 m ²
Oppervlakte berging	16 m ²	16 m ²	16 m ²
WOZ-waarde	€ 121.000	€ 128.000	€ 132.000

BIJLAGE 1

Bronnen

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

- Taxatiewijzer Woonwagens prijspeil 01-01-2003 WOZ-datacenter
- WOZ-datacenter
- Folderwerk en prijslijsten diverse woonwagenfabrikanten en chaletbouwers
- Onafhankelijk periodiek 'Het Wiel'

BIJLAGE 2

Verklarende woordenlijst

Voor een verklarende woordenlijst wordt verwezen naar algemene deel van deze set taxatiewijzers.

Chalet

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

Luxe salonwagen

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

Salonwagen

Eenvoudige eenlaagse woonwagen, variërend in afmeting van circa 30 vierkante meter tot circa 70 vierkante meter.

- **Eigentijds**

Modern(e) of nieuw(e) woonwagen/chalet, of een ouder(e) woonwagen/chalet voorzien van een nieuwe buitenafwerking, bijvoorbeeld een steenstrips gevelafwerking.

- **Gemiddeld**

Enigszins gedateerd(e) woonwagen/chalet.

- **Gedateerd**

Verouderd(e) woonwagen/chalet.

BIJLAGE 3

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 en dient de waarde als woning dus te worden vastgesteld op basis van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) en wel op de waarde in het economische verkeer.

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 oudere jurisprudentie is met betrekking tot woonboten al eerder de onroerende status bevestigd. Indien een woonboot langdurig op de bodem ligt of is onderheid, is de woonboot een onroerende zaak (Hof 's-Gravenhage 31 juli 1996, nr. 93/2342, Belastingblad 1997, blz. 748 (woonboot op zanddam) en Hof Amsterdam 23 april 1999, nr. 98/0065, Belastingblad 2000, blz. 54 (onderheide woonboot)).

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.

BIJLAGE 3

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.”

BIJLAGE 4

Marktanalyse

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer			
Objectcategorie	Woningen		
Objectsoort	Woonwagen		
Locatie object			
Gemeente	Utrecht		
Provincie	Utrecht		
Woonplaats	Utrecht		
Adres	Augusto Sandino 89		
Postcode			
Vestigingsplaats			
Type Woonwagen	Salonwagen	Koopsom	-
Uitvoering	Normaal	Transportdatum	-
		Bouwjaarklasse	-
Omschrijving object	Woonwagen met Platdak	Bouwkosten Incl. Btw	€ 59.500,00
		Bouwjaar	2004
		Bruto vloeroppervlak	63 m2
Geanalyseerd door	Gemeente Utrecht	Etage J/N	Nee
		Kavel oppervlak	m2
Datum	2004	Kadastraal gegevens	-

BIJLAGE 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer			
Objectcategorie	Woningen		
Objectsoort	Woonwagen		
Locatie object			
Gemeente	Roerdalen		
Provincie	Limburg		
Woonplaats	Roerdalen		
Adres	Linderweg 28		
Postcode	6074 AH		
Vestigingsplaats	Melick		
Type Woonwagen	Luxe Salonwagen		
Uitvoering	Gemiddeld	Transportdatum	-
		Bouwjaarklasse	-
Omschrijving object	Woonwagen met zadeldak	Bouwkosten Incl. Btw	€ 59.500,00
		Bouwjaar	2002
		Bruto vloeroppervlak	89 m2
Geanalyseerd door	Gemeente Roerdalen	Etage	J/N Nee
		Kavel oppervlak	338 m2
Datum	2005	Kadastraal gegevens	-

BIJLAGE 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer			
Objectcategorie	Woningen		
Objectsoort	Woonwageng		
Locatie object			
Gemeente	Den Haag		
Provincie	Zuid Holland		
Woonplaats	Den Haag		
Adres	Issabellaland 2276		
Postcode			
Vestigingsplaats			
Type Woonwagen	Luxe Salonwagen	Koopsom	-
Uitvoering	Gemiddeld	Transportdatum	-
		Bouwjaar	-
Omschrijving object	Woonwagen met zadeldak	Bouwkosten Incl. Btw	€ 165,00
		Bouwjaar	2003
		Bruto vloeroppervlak	185 m2
Geanalyseerd door	Gemeente Den Haag	Etage	J/N Nee
		Kavel oppervlak	m2
Datum	2004	Kadastraal gegevens	-