

Taxatiewijzer en kengetallen DEEL 3

Woonwagens

Waardepeildatum 1 januari 2007



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

Colofon

Taxatiewijzer Woonwagens, waardepeildatum 1 januari 2007

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

© Copyright Vereniging van Nederlandse Gemeenten 2007

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vervoelvoudigd 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 2007. 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 en de taxatiebedrijven Oranjewoud, Taxon, TOG Nederland en SenS Vastgoed.

Verschillen ten opzichte van de vorige Taxatiewijzer Woonwagens, prijspeil 1 januari 2005, versie 1.0

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de inhoudelijke (niet-redactionele) verschillen in de hoofdstukken ten opzichte van de Taxatiewijzer Woonwagens, prijspeil 01-01-2005, versie 1.0.

Hoofdstuk	Onderwerp	Wijziging
1	Strekking van deze taxatiewijzer	
2	Beschrijving van de archetypen	
3	Aandachtspunten inzake functionele veroudering	
4	Onderbouwende marktgegevens	Opties qua afbouw niet langer opgenomen
5	Beschrijving hoe om te gaan met bandbreedtes	
6	Grond	
7	Taxatieverslag	Taxatieverslag naar nieuwe waardepeildatum 1 januari 2007
8	Rekenschema	

Bijlage 1	Bronnen	
Bijlage 2	Verklarende woordenlijst	
Bijlage 3	Marktanalyse	Nieuwe analyseobjecten
Bijlage 4	Kengetallen per archetype	Prijzen per m ² aangepast naar nieuwe waardepeildatum 1 januari 2007

Verschillen ten opzichte van de Taxatiewijzer Woonwagens, prijspeil 2007, versie 1.0

Hoofdstuk	Onderwerp	Wijziging
Hoofdstuk 2 (Blz. 8 van 22)	Aanpassen archetypecodes	Postitie 1 van de archetypecodes telde ten onrechte twee tekens. Na correctie van de drie archetypes (WI is vervangen door W) tellen de codes nu de voorgeschreven 8 postities

INHOUDSOPGAVE

1	Strekking van deze taxatiewijzer	6
1.1	Algemeen	6
1.2	Specifieke aandachtspunten taxatiewijzer Woonwagens	6
2	Beschrijving van de archetypen.....	8
2.1	Inhoudsopgave archetypen	8
2.2	Toelichting op de archetypen	8
3	Functionele veroudering bij woonwagens	9
4	Beschrijving van de marktgegevens.....	10
5	Beschrijving hoe om te gaan met bandbreedtes.....	11
6	Grond	12
7	Taxatieverslag	13
8	Rekenschema.....	13
8	Rekenschema.....	14
	Bijlage 1 - Bronnen	15
	Bijlage 2 - Verklarende woordenlijst	16
	Bijlage 3 - Onderbouwende marktgegevens	17
	Bijlage 4 - Kengetallen per archetype	21

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 2007. De taxatiewijzer is afgestemd op het gebruik door een gecertificeerde WOZ-taxateur.

De doelstelling van de taxatiewijzer 2007 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.

1.2 Specifieke aandachtspunten taxatiewijzer Woonwagens

1.2.1 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 Al1326 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.”*

2 Beschrijving van de archetypen

(zie voor de kengetallen per archetype; bijlage 3)

2.1 Inhoudsopgave archetypen

Taxatiewijzer		Woonwagens
Nummer	CODERING ARCHETYPE	
	Code	Omschrijving
1	W 91 0 01 2 E	Salonwagen
2	W 91 0 01 2 N	Luxe salonwagen
3	W 91 0 01 2 L	Chalet

2.2 Toelichting op de archetypen

In dit hoofdstuk is een verklaring van de archetypencodering opgenomen.

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

- Positie 1 : W (woonwagen)
- Positie 2-3 : 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 5-6 : 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

3 Functionele veroudering bij woonwagens

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 waardebepaling 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 Beschrijving van de marktgegevens

(zie voor de gebruikte marktgegevens; bijlage 4)

5 Beschrijving hoe om te gaan met bandbreedtes

Niet van toepassing.

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 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	: 059900696588		
Gemeente	: Rotterdam		
Adres	:		
Postcode	:		
Buurt	: Beverwaard		
Wijk	: IJsselmonde		
Overige bij het object behorende adressen			
Niet van toepassing			
Alle bij het object behorende kadastrale aanduidingen			
Kadastrale gemeente:	Sectie:	Perceel:	Letter:
IJsselmonde	F	2872	G
Indexnr.:	Oppervlakte:		
	291 ca		
Kenmerken object			
Soort object	: Woonwagen		
Archetype	: Chalet		
Kwaliteitstype	: Goed		
Uitstralingstype	: Eigentijds		
Omschrijving	:		
	Oppervlakte:	Waarde:	
Grond	291m2	€	41.000
Woonwagen	160m2	€	89.000
Berging	16m2	€	-
	Totaal:	€	130.000
Bijzonderheden	:		
Waardegegevens			
Ingangsdatum	: 1 januari 2008		
Waardepeildatum	: 1 januari 2007		
Vastgestelde waarde	: € 130.000		
Onderbouwing			
Adres	:		
Postcode	:		
Buurt	:	Ommoord	Beverwaard
Wijk	:	Prins Alexander	IJsselmonde
Gemeente	:	Rotterdam	Rotterdam
Soort object	:	Woonwagen	Woonwagen
Archetype	:	Chalet	Chalet
Bouwjaar	:		
Oppervlakte grond	:	700m2	260m2
Oppervlakte woonwagen	:	175m2	185m2
Oppervlakte berging	:	50m2	16m2
Transportdatum	:		
Verkoopprijs	:		
Vastgestelde waarde	:	280.000	120.000
			110.000

8 Rekenschema

Niet van toepassing.

Bijlage 1

Bijlage 1 - Bronnen

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

- Taxatiewijzer Woonwagens prijspeil 01-01-2005 WOZ-datacenter
- WOZ-datacenter
- Folderwerk en prijslijsten diverse woonwagenfabrikanten en chaletbouwers

Bijlage 2

Bijlage 2 - Verklarende woordenlijst

Voor een verklarende woordenlijst wordt verwezen naar het algemene deel 1 van deze set taxatiewijzers.

Salonwagen

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

Luxe salonwagen

Luxe eenlaagse (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.

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

Bijlage 3 - Onderbouwende marktgegevens

Type Salonwagen:

Model Moonlight:

9.00x3.70 mtr.	vanaf	€33.655,00
10.00x3.70 mtr.	vanaf	€35.077,00
11.00x3.70 mtr.	vanaf	€37.690,00
12.00x3.70 mtr.	vanaf	€39.572,00

Model Jupiter:

10.00x3.85 mtr.	Incl. CV-installatie vanaf	€43.738,00
11.65x3.85 mtr.	vanaf	€48.808,00
11.65x3.85 mtr.	vanaf	€50.040,00

Type Luxe Salonwagen:

Model Jupiter:

8.35x6.70 mtr.	Incl. CV-installatie vanaf	€58.874,00
----------------	-------------------------------	------------

Model Sunshine:

10.00x3.70+3.00x3.70 mtr.	vanaf	€43.911,00
10.00x3.70+4.00x3.70 mtr.	vanaf	€47.257,00
10.00x3.70+5.00x3.70 mtr.	vanaf	€50.707,00

Model Salland:

10.00x4.00 mtr.	vanaf	€41.820,00
10.00x6.50 mtr.	vanaf	€67.958,00

Type Chalet:

Model Goldstar

Dubbel chalet met bovenverdieping in geheel onderhoudsarme uitvoering

10.00x7.00 mtr.	€114.482,00
-----------------	-------------

Dubbele chalets zonder bovenverdieping in overleg uitvoeringen:

10.00x6.00 mtr.	vanaf	€46.249,00
11.00x6.00 mtr.	vanaf	€49.134,00
10.00x7.00 mtr.	vanaf	€51.422,00
11.00x7.00 mtr.	vanaf	€56.544,00

Bijlage 3

KENGETALLEN

Woonwagens

Type Salonwagen

Leeftijd 0 tot 5 jaar



Leeftijd 5 tot 15 jaar



Leeftijd 15 tot 25 jaar



KENGETALLEN PER WAARDEPEILDATUM 1-1-2007

OPSTALLEN

PRIJS PER M2

		Oppervlakte 30m2 tot 40m2		Oppervlakte 40m2 tot 50m2		Oppervlakte 50m2 of groter	
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Bouwjaarklasse							
(0 tot 5 jaar)*	Eigentijds	€ 1.025	€ 1.420	€ 915	€ 1.255	€ 805	€ 1.100
(5 tot 15 jaar)*	Gemiddeld	€ 625	€ 1.025	€ 555	€ 915	€ 485	€ 805
(15 tot 25 jaar)*	Gedateerd	€ 210	€ 625	€ 185	€ 555	€ 155	€ 485

* indicatie van de bouwjaarrange binnen de bouwjaarklasse

GEMIDDELDE TOTAALPRIJS

		Klein (30-40m2)		Middel (40-50m2)		Groot (50m2->)	
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Bouwjaarklasse							
(0 tot 5 jaar)*	Eigentijds	€ 37.600	€ 49.100	€ 40.800	€ 54.400	> € 43900	
(5 tot 15 jaar)*	Gemiddeld	€ 23.000	€ 37.600	€ 25.100	€ 40.800	> € 26100	
(15 tot 25 jaar)*	Gedateerd	€ 7.319	€ 23.000	€ 8.400	€ 25.100	> € 9400	

* indicatie van de bouwjaarrange binnen de bouwjaarklasse

Bijlage 3

KENGETALLEN

Woonwagens

Type Luxe Salonwagen

Leeftijd 0 tot 5 jaar



Leeftijd 5 tot 15 jaar



Leeftijd 15 tot 25 jaar



KENGETALLEN PER WAARDEPEILDATUM 1-1-2007

OPSTALLEN

PRIJS PER M2

Bouwjaarklasse	Oppervlakte 30m2 tot 50m2		Oppervlakte 50m2 tot 70m2		Oppervlakte 70m2 of groter	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
(0 tot 5 jaar)* Eigentijds	€ 995	€ 1.305	€ 855	€ 1.150	€ 815	€ 1.100
(5 tot 15 jaar)* Gemiddeld	€ 605	€ 995	€ 525	€ 855	€ 495	€ 815
(15 tot 25 jaar)* Gedateerd	€ 200	€ 605	€ 175	€ 525	€ 155	€ 495

* indicatie van de bouwjaarrange binnen de bouwjaarklasse

GEMIDDELDE TOTAALPRIJS

Bouwjaarklasse	Klein (30-50m2)		Middel (50-70m2)		Groot (70m2->)	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
(0 tot 5 jaar)* Eigentijds	€ 40.800	€ 57.500	€ 51.200	€ 75.300	> € 68000	
(5 tot 15 jaar)* Gemiddeld	€ 24.000	€ 40.800	€ 31.400	€ 51.200	> € 41800	
(15 tot 25 jaar)* Gedateerd	€ 8.400	€ 24.000	€ 10.500	€ 31.400	> € 13600	

* indicatie van de bouwjaarrange binnen de bouwjaarklasse

Bijlage 3

KENGETALLEN

Woonwagens

Type Chalet

Leeftijd 0 tot 5 jaar



Leeftijd 0 tot 5 jaar



Leeftijd 0 tot 5 jaar



KENGETALLEN PER WAARDEPEILDATUM 1-1-2007

OPSTALLEN

PRIJS PER M2 BEGANE GROND

Bouwjaar		Oppervlakte 45m2 tot 70m2		Oppervlakte 70m2 tot 100m2		Oppervlakte 100m2 of groter	
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
(0 tot 5 jaar)*	Eigentijds	€ 970	€ 1.410	€ 905	€ 1.230	€ 825	€ 1.125
(5 tot 15 jaar)*	Gemiddeld	€ 590	€ 970	€ 555	€ 905	€ 500	€ 825
(15 tot 25 jaar)*	Gedateerd	€ 200	€ 590	€ 185	€ 555	€ 165	€ 500

* indicatie van de bouwjaarrange binnen de bouwjaarklasse

PRIJS PER M2 ETAGE

Bouwjaar		Oppervlakte 45m2 tot 70m2		Oppervlakte 70m2 tot 100m2		Oppervlakte 100m2 of groter	
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
(0 tot 5 jaar)*	Eigentijds	€ 475	€ 625	€ 430	€ 575	€ 385	€ 525
(5 tot 15 jaar)*	Gemiddeld	€ 290	€ 475	€ 260	€ 430	€ 235	€ 385
(15 tot 25 jaar)*	Getaxeerd	€ 100	€ 290	€ 90	€ 260	€ 80	€ 235

* indicatie van de bouwjaarrange binnen de bouwjaarklasse

GEMIDDELTE TOTAALPRIJS BG

Bouwjaar		Klein (45-70m2)		Middel (70-100m2)		Groot (100m2->)	
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
(0 tot 5 jaar)*	Eigentijds	€ 51.200	€ 76.300	€ 69.000	€ 99.300	> € 94100	
(5 tot 15 jaar)*	Gemiddeld	€ 30.300	€ 51.200	€ 41.800	€ 69.000	> € 57500	
(15 tot 25 jaar)*	Getaxeerd	€ 10.500	€ 30.300	€ 14.600	€ 41.800	> € 18800	

* indicatie van de bouwjaarrange binnen de bouwjaarklasse

GEMIDDELTE TOTAALPRIJS ETAGE

Bouwjaar		Klein (45-70m2)		Middel (70-100m2)		Groot (100m2->)	
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
(0 tot 5 jaar)*	Eigentijds	€ 20.900	€ 36.600	€ 31.400	€ 47.000	> € 41800	
(5 tot 15 jaar)*	Gemiddeld	€ 12.500	€ 20.900	€ 16.700	€ 31.400	> € 25100	
(15 tot 25 jaar)*	Getaxeerd	€ 4.200	€ 12.500	€ 6.300	€ 16.700	> € 8400	

* indicatie van de bouwjaarrange binnen de bouwjaarklasse

Bijlage 4

Bijlage 4 - Kengetallen per archetype

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 bouwjaren 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 bouwjaren 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.

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		
Objectcategorie	Woningen	
Objectsoort	Woonwagen	
Locatie object		
Gemeente	Utrecht	
Provincie	Utrecht	
Woonplaats	Utrecht	
Adres		
Postcode		
Vestigingsplaats		
Type woonwagen	Chalet	Koopsom
Uitvoering	Normaal	-
Omschrijving object	Woonwagen 2-laags	Transportdatum
		-
		Bouwjaarklasse
Geanalyseerd door:	Gemeente Utrecht	-
Datum	2006	Bouwkosten (incl. BTW)
		€ 80.000
		Bouwjaar
		2006
		Bruto vloeroppervlak
		165 m ²
		Etage J/N
		J
		Kavel oppervlak
		- m ²
		Kadastrale gegevens
		-

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		
Objectcategorie	Woningen	
Objectsoort	Woonwagen	
Locatie object		
Gemeente	Den Haag	
Provincie	Zuid-Holland	
Woonplaats	Den Haag	
Adres		
Postcode		
Vestigingsplaats	Den Haag	
Type Woonwagen	Salonwagen	Koopsom
Uitvoering	Gemiddeld	-
Omschrijving object	Woonwagen met zadeldak	Transportdatum
	Steenstrips op de muren	-
		Bouwjaarklasse
Geanalyseerd door:	Gemeente Den Haag	-
Datum	2006	Bouwkosten Incl. Btw
		€ 43.000,00
		Bouwjaar
		2005
		Bruto vloeroppervlak
		47 m ²
		Etage J/N
		Nee
		Kavel oppervlak
		m ²
		Kadastraal gegevens
		-